

HISTORIA DE LA VIVIENDA SOCIAL EN BUENOS AIRES. SEGUNDA PARTE¹

HISTORY OF SOCIAL HOUSING IN BUENOS AIRES. SECOND PART

Ana María Cravino

Resumen

Al intentar construir una historia del hábitat popular se debe dar cuenta del momento que el Estado, la filantropía católica y la acción cooperativa se embargaron para hacer vivienda para los sectores más postergados de la sociedad. En un período de grandes transformaciones políticas, sociales y culturales enmarcado entre las dos guerras mundiales, el problema de la vivienda tomó estado público y fue objeto de reflexiones y debates, siendo una cuestión que ya superaba las reflexiones higienistas y morales para entrar en el terreno de la supervivencia de una nación.

Palabras clave: Política de vivienda, Comisión de Casas Baratas, Compañía de Construcciones Modernas, Unión popular católica, Vivienda popular.

Abstract

When trying to build a history of the popular habitat, must realize the moment when the State, catholic philanthropy and cooperative action, they seized to make housing for the most neglected sectors of society. In a period of great political, social and cultural transformations between the two world wars, the housing problem took on a public status and was the object of reflection and debate, what went beyond of the reflections the hygienists and moral to enter the terrain of the survival of a nation.

Keywords: Housing policy, Cheap House Commission, Modern Construction Company, Catholic People's Union, Social Housing.

¹ Una primera parte de este texto fue publicado en Revista Vivienda & Ciudad N°3, 2016 pp.7-pp.24
<https://revistas.psi.unc.edu.ar/index.php/ReViyCi/article/view/16262>

1. De la inacción a la acción

Aunque el siglo XX se había iniciado auspiciosamente para Argentina, dado tanto la resolución pacífica de los conflictos limítrofes con Chile, la instalación de la Doctrina Drago que argumentaba que la deuda pública de un país americano no podría dar lugar a una intervención armada de una potencia europea y cierta estabilidad cambiaria debida a la expansión experimentada por la producción agroexportadora, el político socialista Juan B. Justo cuestionaba, que a diferencia de los Estados Unidos, lo que primaba en Argentina era el latifundio, lo cual daba origen a *“una clase terrateniente parasitaria, carente de aptitudes empresarias que sólo prosperó gracias a los privilegios otorgados por el Estado”* (Botana y Gallo, 1997, p. 85) Esta afirmación significaba no sólo que ese estado de cosas no podría prolongarse indefinidamente, sino que una pequeña modificación de la situación internacional podía afectar seriamente al país ante la ineptitud de la clase dirigente. Sin embargo, durante poco más de una década se fue incrementando y diversificando la actividad económica dirigida a un mercado interno bajo el efecto derrame de los ingresos de las exportaciones, apareciendo un proletariado urbano que quedaba al margen de la prosperidad de la Nación. Estos nuevos sectores sociales, muchos de ellos producto de la inmigración, comenzaron a ser representados por distintas organizaciones sindicales en un clima de creciente conflictividad, lo cual dio origen a lo que se dio en llamar la “cuestión social”.

Las reflexiones políticas e intelectuales en torno a esta cuestión se centraron rápidamente en el tema de la vivienda pues estimaban que la misma era un *“factor de reforma social, transformadora de hábitos y comportamientos”* (Ballent y Liernur, 2014, p. 34). Por otra parte, considerando que la vivienda es el aspecto más visible de la pobreza, para una Nación que quería mostrarse pujante en lo económico y modernizadora en lo cultural, era un asunto que tampoco podía descuidarse. Si bien se eludía la intervención directa del Estado, la creación de organismos como Obras Sanitarias de la Nación marcaba la responsabilidad del gobierno en torno a la salud pública y la provisión de infraestructura, después de las experiencias catastróficas de las epidemias de cólera y fiebre amarilla acaecidas en el siglo anterior, dejando en manos de la iniciativa privada, el esfuerzo individual o cooperativo y la beneficencia la construcción de viviendas.

La secuencia de leyes referidas a la habitación obrera propuestas poco después de la huelga de inquilinos de 1907, marca un cambio en el ritmo de las preocupaciones gubernamentales a los efectos de mantener el “orden social”. Un ejemplo de ello es el discurso del presidente José Figueroa Alcorta al inaugurar ese mismo año el barrio Buteler, resultado de la acción filantrópica de la “Sociedad Protectora del Obrero”:

Empecemos entonces por instalar al obrero, por ofrecerle la base material de la constitución de su hogar, apartémoslo de la atmósfera enrarecida de esa especie de comunismo antihigiénico y de esa condición de precariedad indefinida de su vida actual; encaminemos siquiera sea una parte de sus energías al propósito decidido de mejorar su situación en el presente y para el porvenir (DNdT, 1907, p. 480).

Una primera experiencia legislativa que contempla la acción directa del Estado había sido la Ley 1951 aprobada por la legislatura cordobesa en octubre de 1907 “sobre construcción de casas para obreros” (DNdT, 1907, p. 448-450). Bajo el amparo de dicha normativa, conocida como “Ley Garzón Maceda”, se construyeron al año siguiente 19 casas en Nueva Córdoba, en 1908 10 casas más en el Boulevard Wheelwright, en 1915 otras 15 viviendas en el Barrio General Paz y en 1917 8 casas en el Barrio Observatorio (Page, 1994) .

También en el año 1907 durante el Segundo Congreso de Católicos Argentinos, Juan Félix Cafferata, oriundo de la provincia de Córdoba y vinculado a los Círculos de Obreros Católicos, había hecho una apelación en favor de la mejora de vida de los sectores más favorecidos:

Cómo no comprender que ese hombre (que vive en condiciones miserables) se levante airado protestando de tan dura esclavitud cuando ve a su lado las injusticias sociales, los palacios del potentado, el lujo insultante....(Gerdes, 2016)

Para entender este contexto se debe tener cuenta las circunstancias entre las que se incluía el amplio caudal inmigratorio y el activismo sindical de socialistas y anarquistas respecto a la condición obrera, así como el momento político que llevaría a la implantación del voto secreto y obligatorio, aunado a otros condicionantes como el inicio de la primera guerra mundial que produjo una caída importante del volumen de las exportaciones argentinas. Se afirma entonces que entre 1913 y 1917, el PBI se contrajo un 20% y que la caída del PBI per cápita fue aún mucho más significativa² pues en el mismo período descendió un 34%, (Belini – Korol, 2012, p.. 26) pasando entonces la desocupación que en pleno auge inmigratorio en 1912 era de 5,1 % a 19,4 % en 1917 (Rapoport, 2000, p. 58). Las protestas no se harían esperar iniciándose poco después de la asunción de Yrigoyen y culminando en el grave conflicto de los Talleres Vasena, que fue además acompañado por disturbios populares y una huelga general.

2. La creación de la Comisión Nacional de Casas Baratas

A consecuencia de esta situación es que en 1915 se crea la Comisión Nacional de Casas Baratas -Ley 9677- propuesta en el Congreso por Cafferata. En la mencionada ley se sostiene en su artículo 3 que:

- a) La inversión de los fondos destinados a la presente ley, mediante la contratación con sociedades de construcción y con particulares, de casas higiénicas y baratas, en la Capital y territorios nacionales, destinadas a ser vendidas o alquiladas a obreros jornaleros, o empleados de pequeños sueldos;
- b) Intervenir en la concesión de los beneficios o estímulos acordados por esta ley a las sociedades o particulares que se dediquen a la construcción de casas baratas, de acuerdo con sus prescripciones;
- c) El fomento de construcciones de este género por particulares o compañías de edificación en la Capital, en las provincias y en los territorios nacionales mediante el otorgamiento de premios y estímulos pecuniarios;
- d) Propender a la formación de sociedades de crédito, beneficencia y de cooperativas que construyan directamente o faciliten dinero para las construcciones.

Es por ello que, entre otras cuestiones, la Comisión de Casas Baratas debe verse como un instrumento de aliento y pacificación en un contexto altamente conflictivo y no sólo como una herramienta política para la construcción de viviendas para los sectores más vulnerables.

² Para Fanelli y Abrieu la recesión causada por la primera guerra fue mayor a la crisis de la convertibilidad, la hiperinflación o la del 30. (Fanelli- Albrieu, 2012)

Reconoce Liernur que en torno a los debates sobre la vivienda popular³ aparecieron otros problemas:

Tras las argumentaciones financieras se oponían concepciones más generales: ¿Los trabajadores no podían acceder a las cuotas porque los sueldos eran bajos o por su «innata» resistencia al ahorro? ¿eran los sueldos realmente bajos y debían aumentarse, o se trataba de abaratar los consumos? ¿podía o debía equipararse la vivienda a cualquier otro bien, y por lo tanto, ser regido por las leyes del mercado? ¿era la vivienda sólo una cuestión económica o también un instrumento de educación moral?, y en ese caso ¿debía ser administrado por el Estado, por privados o por otro tipo de entidades? (Liernur, (2001, p. 56)

Vale además notar que en las discusiones parlamentarias que dieron lugar a la ley de “Casas baratas” la principal oposición no estuvo -como podría suponerse- del lado de los sectores conservadores (que en realidad fueron quienes presentaron el proyecto) sino de los socialistas: *“Convencidos de la posibilidad de demostrar la superioridad de las organizaciones cooperativas frente a las empresas capitalistas, y preocupados por no contribuir a la formación de un instrumento clientelista en manos del estado nacional manejado por los conservadores, los socialistas se opusieron frontalmente”*.⁴ Es interesante recordar también que en 1904 el proyecto de regulación del trabajo de Joaquín V. González fue tanto rechazado por la Unión Industrial Argentina que consideraba inconveniente reducir la jornada laboral como por las agrupaciones anarquistas que sostenían que toda reivindicación debía surgir de la lucha obrera (Panettieri, 1984)

La disertación de los diputados socialistas en el debate se centró en varios puntos: Por un lado, Enrique Dickmann señaló la necesidad de que el Estado no se involucrara directamente en la construcción de viviendas sino que fomentara la inversión de capitales en construcción, alentando la tarea de cooperativas de edificación y facilitando la gestión municipal mediante una legislación que articulara todas estas acciones. Dickmann también cuestiona que el dinero necesario para la construcción de viviendas provendría de las apuestas realizadas en el hipódromo, lo cual significaría un origen cuestionable moralmente. Por otra parte, Nicolás Repetto enumeró las funciones que debería desempeñar el Estado para contribuir a la solución del problema habitacional: suprimir las patentes a las cooperativas obreras de construcción, eliminar los impuestos de aduana para los materiales que se usaran en la edificación de viviendas, cobrar la contribución directa sobre el valor del terreno solamente con tasas recargadas para los baldíos y dar a los fondos depositados en las cajas de ahorro del Estado formas de aplicación socialmente útiles.⁵ Tanto Repetto como Dickmann se oponen a la ley, pues ven en ella una herramienta de difícil contralor, ya que el Estado se desempeñaría como constructor, vendedor y alquilador de casas, temiendo ambos que el Estado asumiera un rol clientelístico (Gutiérrez, -Gutman, 1988)

³ (C.S.S., 1933, p. 111) decía: *“Con salarios insuficientes jamás se van a poder pagar alquileres de casas adecuadas. Nosotros tendremos comunidades decentes para una vasta masa de población solamente cuando nuestras ciudades, casas y todo, sean financiadas y construidas como servicios públicos”*.

⁴ Voz “Comisión de casas baratas” en (Liernur- Aliata, 2004, p. 134)

⁵ Dieciocho años después Hylton Scott (1933a, p. 404) reclama prácticamente lo mismo: Evitar la especulación de la tierra, suprimir de los impuestos que gravan la construcción, ofertar dinero a bajo interés, alentar la acción cooperativa *“secundada por el estado”*, agregando como novedad la construcción de grandes proyectos de vivienda para obtener los beneficios de una economía a gran escala.

Unos meses más tarde el mismo autor resalta: *“la importancia que para una sana política del alojamiento tiene la intervención de la comuna en el mercado de la tierra”*. (Hylton Scott, 1933 b, p. 148).

La Comisión construyó en el período 1919-1942 alrededor de unas mil viviendas en la ciudad de Buenos Aires incluidas en tres barrios de casas individuales o mixtos (Barrio Cafferata, Marcelo T. de Alvear y Guillermo Rawson) y cinco casas-colectivas aisladas (Casa Valentín Alsina, Bernardino Rivadavia, América, Patricios y Martín Rodríguez) ⁶. También realizó otras obras -menos conocidas- en ciudades del interior del país como Paraná, Viedma, Formosa y Córdoba.

Según Yujnovsky (1974) la Comisión “*nunca fue dotada de los fondos suficientes para que su cometido tuviera alguna significación.*” (Yujnovsky, 1974 a, p. 15). Por el contrario, Liernur sostiene que “*La Comisión Nacional de Casas Baratas no resulta así entendida un organismo decorativo e ineficaz, sino el modo de reconducir a única corriente, buscando homogeneizar a la mirada de pequeñas acciones diseminadas que esa obra política requería*”(Liernur, 1986, p. 67)

Encontramos también en ello una coincidencia con otras entidades similares en el ámbito internacional con respecto a la difusión de los proyectos presentados. En esta normativa es obvia la influencia de la legislación europea: ley belga⁷ de 1889, la ley inglesa “*Housing of Working Class Act*” de 1890⁸ y la francesa “*des Habitations à Bon Marché*” del 30 de noviembre de 1894 (también llamada Ley Siegfried), la ley chilena de “Habitaciones Obreras” del 20 de febrero de 1906⁹ y la española de “Casas Baratas” del 12 de junio de 1912¹⁰, así como los Congresos europeos relativos a la temática.¹¹ La principal discrepancia entre la ley argentina y la francesa, es que esta última limitaba su acción al estímulo de la acción privada y al impulso de asociaciones de beneficencia, considerando la intervención estatal como dañina o perjudicial ya que no sólo “*es mortal para la iniciativa privada, sino que además corrompe al obrero*”,¹² mientras que la legislación argentina permitía la acción directa.

De modo que, la determinación del grado de injerencia del Estado en la construcción de la vivienda obrera sería motivo de amplios debates en nuestro país, como así también en los sucesivos Congresos internacionales.

Un ejemplo de estas discusiones es la opinión de Eugenio Ramírez, director de la Asistencia Pública quien consideraba que

...ni el Estado, ni la Municipalidad deben dar más de lo que legítimamente les corresponde: estimular el capital privado por medio de ventajas en los impuestos para la edificación de casas para obreros y pobres (...) en ningún caso creo que la renta pública debe emplearse en la creación de industrias o su sostenimiento¹³,

⁶ Encontramos diferencias sobre el número de viviendas construidas por esta Comisión, para Gutiérrez (2001) y Lecuona (1992) son 1095, para Sorda (2018) 1111, para Schteingard (1974) suman 1012, Liernur-Aliata (2004) afirman que sólo llegan a 972, mientras que Yujnovsky (1974 a) sostiene que fueron 977; de igual modo la cifra ronda -escasamente- el millar.

⁷ La primera de estas leyes surgió en Bélgica donde, según Marcela Pronko (2003), nació también la doctrina social de la iglesia.

⁸ Sostiene un funcionario inglés: “*Es totalmente imposible que la iniciativa privada, la filantropía y la caridad puedan hacer frente a la demanda actual. Lo que no pueden hacer los individuos debe tratar de hacerlo la autoridad pública, porque ella tiene el poder y los fondos suficientes*”. Citado por (Benévolo, 1977, p. 390)

⁹ “*Favorecer la construcción de habitaciones higiénicas y baratas destinadas a la clase proletaria y su arrendamiento a los obreros, o su venta sea al contado, por mensualidades o por amortización acumulativa.*” Citado por (Hidalgo Dattwyler, 2000a) Ver también (Hidalgo Dattwyler, 2000b)

¹⁰ En la que se promueve “*la construcción de sociedades benéficas o cooperativas para la construcción de casas higiénicas y baratas y de Sociedades de crédito popular para facilitar recursos a quienes quieran adquirirlas*”. Citado por (Castrillo Romón, 2003)

¹¹ Congresos de Casas Baratas: 1889 París, 1894 Amberes, 1895 Burdeos, 1897 Bruselas, 1900 París, 1902 Dusseldorf, 1905 Lieja, 1907 Londres, 1910 Viena, 1913 La Haya. El inicio de la primera guerra mundial determinará el fin de estos eventos, cuya regularidad no había podido mantenerse.

¹² Afirmaciones de Georges Picot, miembro de la Academia francesa de Ciencias Morales y Políticas, y vicepresidente de la Sociedad Francesa de *Habitations à Bon Marché*. Citado por (Castrillo Romón, 2003)

¹³ Citado por (Recalde, 1988)

Por ende, la tarea del Estado, tal como dice la ley quedaría limitada a: *“Propender a la formación de sociedades de crédito, beneficencia y de cooperativas que construyan directamente o faciliten dinero para las construcciones.”*

Por otra parte la ley recién fue promulgada en 1917 y en el ínterin la comisión adquirió varios terrenos consustanciada en su deber de realizar por sí misma viviendas protípicas tanto en barrios de casas individuales como en casas colectivas.

Sin embargo, en ese sentido en la *Memoria 1918-1919* de la misma Comisión se autodefine señalando que:

...su obra debe ser, por ahora, de ejemplo y de estímulo para los particulares y empresas que deben ser los factores indispensables para la solución del grave problema social que la Ley 9677 contempla. El Estado no puede, por sí solo, proveer los medios necesarios para esa solución. (...)...la Comisión Nacional de Casas Baratas, carece de recursos suficientes para iniciar obras con la amplitud que requieren las necesidades de población de obreros y empleados. En tal concepto, la comisión no pretende proveer a la población de la cantidad de habitaciones higiénicas y baratas que se necesitarían para eliminar los peligros que para la moral y la salud pública representan las malas condiciones en que vive la población menos acomodada. Su plan de trabajos, pues, en materia de construcciones, tiende a crear una cantidad de casas baratas suficiente para demostrar la bondad del sistema y capaz de ejercer cierta influencia, por lo menos en las zonas donde se levanten los barrios típicos...(CNCB, 1919a, p. 8)

Debido a ello la Comisión desde sus inicios fomenta la constitución de juntas honorarias en el interior como Jujuy, Córdoba, Catamarca, Formosa, la ciudad de Posadas en Misiones y los municipios bonaerenses de Pehuajó, Chivilcoy y Las Conchas (Tigre). Recordemos que en la misma ley se enuncia que la incumbencia de la misma quedaba limitada a la Capital y a los entonces territorios nacionales¹⁴ dependientes de Poder Ejecutivo Nacional, mientras que las provincias contaban con autonomía y gobierno propio. Gabriela Sorda (2018) da cuenta de los intentos fallidos de Cafferata por incorporar a las provincias por ley a la órbita de la Comisión Nacional de Casas Baratas. Es por eso que ante esta dificultad la Comisión había intentado promover distintas acciones en torno a la vivienda obrera comunicándose con intendencias y provincias del interior país, obteniendo como respuesta el pedido de fondos, puesto que las necesidades que la ley *“vino a resolver, lejos de disminuir han aumentado”*. De manera tal que más que *“estímulo y ejemplo”* las diferentes autoridades gubernamentales reclaman que *“el Estado lleve su acción cooperante en dinero a todas las localidades en que la habitación modesta deba ser mejorada en su aspecto higiénico y aumentada en la medida indispensable”*(CNCB, 1926, p. 8)

Vale recordar que la guerra europea provocó una importante recesión y, a la vez, una ausencia de materiales importados necesarios para la construcción, sumado al aumento de población por la masa inmigratoria, ocasionó una fuerte de la demanda de viviendas, cuya oferta no había crecido, determinando entonces una suba significativa de los precios en el mercado de alquileres, ya no de casas completas sino de habitaciones en inquilinatos y conventillos. Asimismo en un contexto de importante desocupación y con una mejor organización de las

¹⁴ La conformación de territorios nacionales, por fuera de la figura constitucional de “provincia”, fue parte de un proceso de expansión territorial de Argentina sobre suelo en litigio con otros países vecinos y tierra ocupada por pueblos originarios. De este modo se constituyeron los territorios nacionales de Tierra del fuego, Santa Cruz, Chubut, Río Negro, Neuquén y la Pampa en el sur, Misiones, Formosa y Chaco en el noreste y Los Andes en el noroeste.

agrupaciones obreras, el clima ascendente de conflictividad social estalló, como hemos mencionado, en los sucesos conocidos como la Semana Trágica.

3. La Unión Popular Católica

Recuerda Monseñor De Andrea¹⁵ que en ese entonces se hizo circular la creencia que la *“miseria era provocada por la avaricia insaciable de los ricos y que la Iglesia era la patrocinadora”*¹⁶, y fue por eso que los católicos tuvieron que actuar para calmar los ánimos sociales y desmentir la veracidad de tales afirmaciones... Sin embargo cuando en mayo de 1919 se realiza el 1er Congreso de Católicos Sociales de América Latina, se alerta que *“en momentos excepcionalmente difíciles y peligrosos cual los actuales, las clases acomodadas ejercen una presión despiadada e inconsciente sobre las clases pobres, a las que precipitan hacia movimientos de defensa o de protesta”*, hecho que llevaría a situaciones también dolorosas para las aquellos que habían provocado ese estado de cosas, informando también que la *“revolución social se hace desde arriba”*(DNdT, 1920, p. 106) Pocos meses después la Unión Popular Católica (luego Acción Católica) organiza una gran colecta nacional “Pro Paz social”, siendo uno de sus objetivos la construcción de “mansiones populares” (Ballent, 1990; Ballent-Liernur, 2014)

Marcela Pronko destaca que en la Carta Pastoral del 8 de septiembre de ese año, (en donde se enunciaban los propósitos de esta búsqueda de donativos) se señala que *“Es nuestro deseo proporcionar al obrero y su familia una vivienda sana desde el punto de vista físico y moral, al alcance de los recursos económicos más modestos, asegurando así la mejor educación de las generaciones futuras, y extirpando eficazmente la plaga social del conventillo”*.¹⁷ Recordemos que ya en la encíclica de 1891, *Rerum Novarum*, el Papa León XII había pedido acciones en beneficio del sector obrero a cambio de que éstos pudieran *“abstenerse de toda violencia al defender sus derechos y no promover sediciones; no mezclarse con hombres depravados, que alientan pretensiones inmoderadas.”*

En este sentido se impulsa la construcción en 1919 del barrio Monseñor Espinosa en Barracas, compuesto por 2 conjuntos de cuatro tiras paralelas de un total de 64 viviendas individuales en un predio cerrado con un jardín central, realizado por el Arq. Cucullu¹⁸ y construido por la empresa Sabaté, sobre un terreno donado por Leandro Pereyra Iraola.

¹⁵ Monseñor de Andrea además de promover la organización de Círculo de Obreros Católicos para contrarrestar la militancia socialista, comunista o anarquista, adhiere en 1923 a la proclama de la Liga Patriótica (Lida, 2013) No obstante Ballent-Liernur (2014, p. 219) lo ubican dentro del “cristianismo social”.

¹⁶ Ver también (De Andrea, 1954, p. 8)

¹⁷ Pronko, Marcela (2003, p. 58) destaca que la fecha de realización de la colecta no fue casual si consideramos la cercanía de la revolución rusa, así como del estallido de la revuelta obrera que se conoce actualmente como “semana Trágica”, situaciones que la Iglesia pretendía evitar.

¹⁸ Según algunas versiones se llamaba Carlos, según otras, Alfredo, también aparece con la denominación “arquitecto-ingeniero” que no era infrecuente en la época. Ver Revista *Ambiente* N° 45, CEPA, Buenos Aires, 1985.

Posteriormente, costeadado por el empresario naviero Nicolás Mihanovich¹⁹ se construye en la zona de Parque Avellaneda en tierras obsequiadas a la Unión Popular Católica por Antonio Leloir dos tiras de unas veinte viviendas apareadas con una iglesia central.²⁰

También la Unión Popular Católica organiza entonces un concurso²¹ para la construcción de una casa colectiva en Flores, cuyo primer premio es obtenido en 1920 por el Arq. Fermín Bereterbide. La “Mansión Dr. Abel Bazán” será inaugurada, poco antes que el barrio anterior, el 12 de enero de 1924 con la presencia del entonces Presidente Marcelo Torcuato de Alvear.

Confrontando la solución propuesta por Bereterbide con su contemporánea Casa “Valentín Alsina” realizada por la Comisión Nacional de Casas Baratas, Anahí Ballent encuentra dos diferencias: Una respecto del programa y otra de orden tipológico: Mientras que la casa colectiva “Valentín Alsina”, con sólo tres locales comerciales, proveía fundamentalmente alojamiento para sus moradores, la “Mansión” de Flores *“cuenta con todos los elementos de una pequeña y hermosa ciudad: tiene capilla, escuela, salón de fiestas, biblioteca y sala de lectura, cooperativa de consumo, jardines, baños lavaderos, etcétera, todo a disposición de todos. Un verdadero palacio social (...) Los comunistas, como Fourier, con su falansterio, pero extremando las cosas como suelen hacer los tales, habían previsto esta solución...”*²² La variación tipológica entre la Casa Valentín Alsina y el proyecto de Bereterbide, consiste en que la primera responde a un modelo claustral de patio central, mientras que el proyecto de Bereterbide reconstruye parte de la manzana mediante un basamento perimetral (donde se ubica el equipamiento comunitario) y pabellones para viviendas, lo que permite responder mejor a las exigencias higienistas de asoleamiento y ventilación (Ballent, 1990; Ballent y Liernur, 2014)

Con respecto al origen de la tipología de las obras de Bereterbide hubo un debate en la década del 80 respecto a la posible influencia e interpretación²³. A diferencia de las experiencias anteriores dónde tanto la filantropía como la Unión Popular Católica se habían inclinado por viviendas individuales, en este caso la propuesta es de una gran casa colectiva, una verdadera “mansión obrera” que configura la manzana sobre la línea municipal y propone hacia el interior un espacio de jardines para uso común. El edificio resultante tiene 86 departamentos de 3, 4 y 5 ambientes distribuidos en cinco tiras paralelas. (Figura 1)

El diputado socialista por la Capital Federal Enrique Dickmann en el debate de la Ley de Casas Baratas había hecho la siguiente referencia a favor de las viviendas colectivas, defendiendo la propuesta de mansión obrera desarrollada por Bereterbide: *“quisiéramos que la tierra estuviera constituida en grandes bloques, para que se pudieran construir casas al estilo europeo, que*

¹⁹ Como filántropo formó parte del Patronato de la Infancia, de la Liga Argentina de la Tuberculosis y de la Sociedad de Educación Industrial.

En la *Revista Caras y Caretas* N° 105 del 6 de octubre de 1900, p. 34 se lo exhibía como *“Prueba de lo que pueden conseguir el espíritu de iniciativa, la inteligente actividad y la energía de un hombre () El señor Mihanovich, que vino a estas playas sin otro capital que su actividad y su inteligencia, es un caso elocuente que puede presentarse a nuestras generaciones nuevas para animarlas a la acción.”*

²⁰ Parroquia de Santa María Goretti.

²¹ Ver “Los concursos de la Unión Popular Católica Argentina” en *Revista de Arquitectura* N° 29, 1921, y Proyectos Ganadores en *Revista El Arquitecto* N° 14, abril de 1921, Pág. 297 y 299. *El Arquitecto* N° 15, octubre de 1921, pp. 301 y 303.

²² *La Paz Social*, 5, agosto-septiembre de 1919 Citado por (Ballent, 1990, P. 209) (Ballent, Liernur, 2014, p. 229)

²³ Para Zicovich Wilson (1986) su origen son los Hof, para Molina y Vedia (1986) (Molina y Vedia- Schere, 1997) las soluciones de vivienda colectiva de Bereterbide son tributarias de una larga serie que se inicia con las obras filantrópicas de la Fundación Rothschild en París a comienzos del siglo XX. Para Ballent, Liernur y Silvestri (1987) (Ballent, Liernur, 2014) la obra de Bereterbide recibe la influencia de las mansiones obreras realizadas a principio de siglo en Milán y Bérgamo, difundidas por publicaciones como *Caras y Caretas*.

Ver también (Molina y Vedia, 1982)

abarcan una manzana, con un gran patio o jardín interior, y en las que todas las piezas tienen ventanas y puertas al jardín interior y a la calle.”²⁴ La referencia a “jardín” y no a un patio central alude tanto a un enfoque higienista como al temor de realizar tipologías que se asemejen al cuestionado conventillo. Y cuando menciona al estilo europeo suponemos que se refiere a las obras de la Fundación Rothschild... (Figura 2)

Figura 1: Proyecto de la Mansión Popular en Flores de Bereterbide²⁵

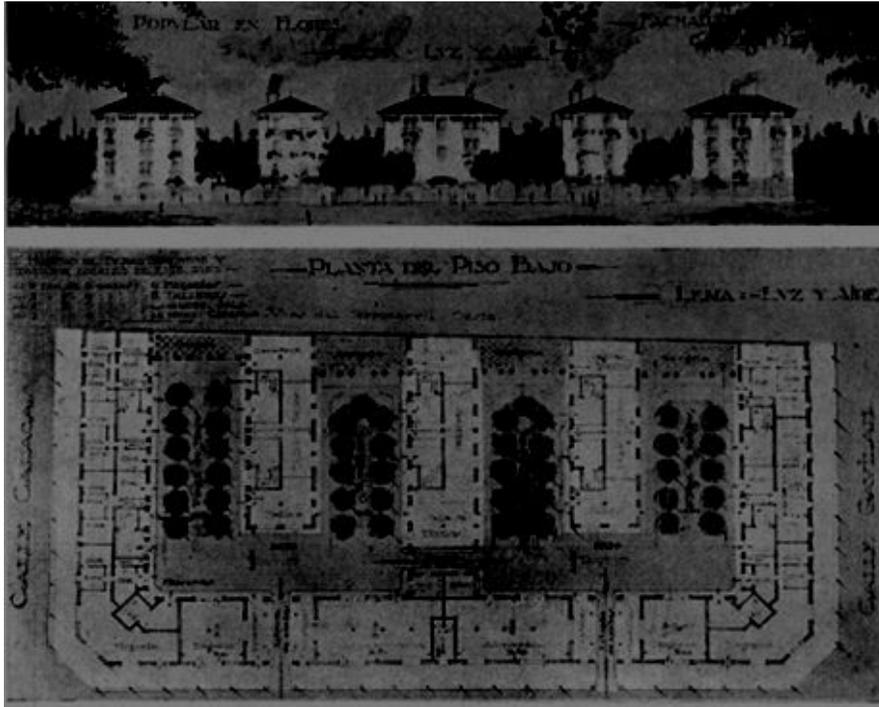
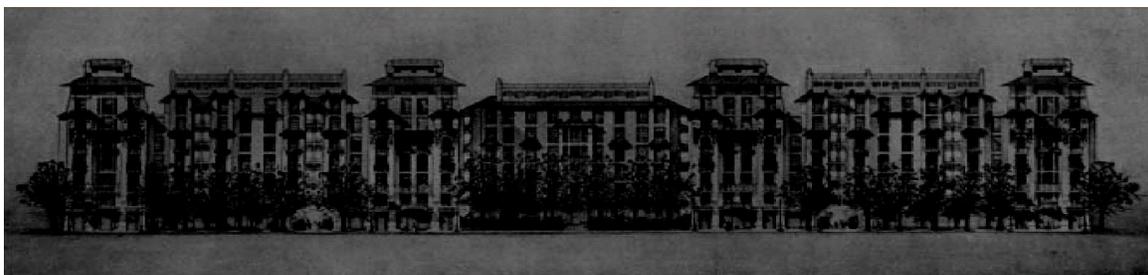


Figura 2: Conjunto de viviendas Rue de Prague, realizado por la Fundación Rothschild en París, 1905, Concurso ganado por el Arq. Agustín Rey (García González, 2013, p. 34)



²⁴ 3 de septiembre de 1915, Cámara de Diputados de la Nación, p. 192.

Ver “Primer Premio de la Exposición de Milán de 1906”, obras de la Fundación Rothschild en París en Revista *El Arquitecto* N° 9, agosto de 1920, pp. 165, 167, 168 y 175.

²⁵ *Revista de Arquitectura*, N° 29, 1921, “Los concursos de la Unión Popular Católica Argentina”, p. 6

4. Las primeras experiencias que se materializan

Casi simultáneamente a la Mansión Abel Bazán, la Comisión Nacional de Casas Baratas realiza la casa colectiva “Valentín Alsina” en Parque Patricios²⁶.

Figura 3: Casa Colectiva “Valentín Alsina”(CNCB, 1919a, pp. 69-76)



En esta casa colectiva perdura el modelo tipológico de patio central, cuya referencia puede ser tanto los falansterios (y su variante: el familisterio de Guisa) como los tradicionales conventillos, unos cuestionados por su carácter colectivista, otros desde el higienismo. Sin embargo, la diferencia substancial que tiene la Casa Colectiva Valentín Alsina, tanto con los familisterios como con los inquilinatos, es que los servicios (sanitarios, área de cocina) no eran de uso común, sino de pertinencia de cada familia²⁷. Por otra parte, originariamente no se encuentran definidas espacialmente las funciones de cada cuarto ya que en 1919 se afirma que los departamentos estarán compuestos por “un pequeño vestíbulo «sala de estancia familiar» y dos o tres dormitorios, con todos los servicios accesorios de una vivienda de familia” (CNCB, 1919a, p. 10). En 1939 se menciona que las viviendas tienen “2 y 3 habitaciones” (CNCB, 1939 a, p. 214)

Mientras que el esquema gráfico de las plantas publicadas transforman a una de las “habitaciones” en sala común, pues el vestíbulo (que no ilumina ni ventila en muchos casos) y al que dan numerosas puertas, no puede cumplir eficazmente esa función.

La primera guerra mundial, como hemos dicho, impactó fuertemente en la economía agro exportadora de Argentina provocando una profunda recesión que determinó una escasa producción de vivienda por parte de la iniciativa privada, y como consecuencia una disminución de la oferta y un aumento de los alquileres. Después de concluida la guerra, Gran Bretaña, de

²⁶ Ver *Revista de Arquitectura* 1920 y 1921

²⁷ Esto es posiblemente un efecto de la influencia moralizadora del Higienismo Reformista, puesto que experiencias europeas como los Hofe vieneses realizados entre 1919 y 1934 tendrían en muchos casos servicios sanitarios comunes. Otra influencia del higienismo se detecta en la presencia, junto a los lavaderos y secaderos, de “salas de desinfección”.

quien dependía gran parte de nuestro comercio exterior, se vio muy afectada, de modo tal que no hubo la tan ansiada recuperación, sumado esto a la amenaza de contagio que la Revolución Rusa generaba en muchos países occidentales. Es por ello que “*los discursos dirigidos a los sectores dominantes colocaban en primer plano la idea de su propia supervivencia como fuerzas sociales*” (Ballent- Liernur, 2014, p. 220). Si en el siglo XIX el higenismo exhortaba a las clases dirigentes a actuar en función de la propagación de enfermedades, en este momento el temor a otro tipo de infección era aún mayor. No lejanas a estas ideas en 1923 Le Corbusier escribía: “*La sociedad desea violentamente una cosa que obtendrá o no. Todo depende de eso, del esfuerzo que hagamos y de la atención que acordemos a esos síntomas alarmantes. Arquitectura o revolución. Podemos evitar la revolución*” (Le Corbusier, 1977, p. 243). No estaba usando una metáfora: Había que asumir de manera urgente la tarea de resolver el problema del hábitat de los sectores más vulnerables de la población. Leonardo Benévolo da cuenta también como todos los países europeos, sin importar el signo político, se lanzan a la construcción de viviendas sociales (Benévolo, 1977).

No es casual que en este clima se publique un artículo en la *Revista de Arquitectura* titulado “Los Estudiantes Universitarios frente a la Cuestión social”²⁸ donde se cita al diputado socialista Juan B. Justo y se concluye, cuestionando el decir de sectores conservadores que “*los sanos sentimientos de patriotismo –de bienestar colectivo, de progreso indefinido- no deben ser mancillados, con mezquinas e injustas maniobras, trasunto de más profundos intereses de clase*”.

Es por ello que en este contexto, a instancias del presidente Yrigoyen, el Congreso Nacional sancionó en 1921 dos leyes: La 11.156, modificatoria del Código Civil respecto al arrendamiento de la propiedad, lo que significó que por primera vez se atendía a la función social de la propiedad privada y la 11.157, por medio de la cual se congelaron los precios de los alquileres temporalmente y se suspendieron los desalojos (Lecuona, 1993).

La creciente importancia del tema de la vivienda social en el plano legal y discursivo, las acciones de entidades de beneficencia, cooperativas o gubernamentales (aunque pequeñas en número pero de gran visibilidad)²⁹, así como la sucesión de concursos que involucran a la corporación de arquitectos, tanto en su carácter de participantes o como jurados, harán impacto en la enseñanza de la Escuela de Arquitectura de la Universidad de Buenos Aires.

De modo que, como se consigna³⁰, los alumnos de la materia proyectual *Arquitectura* incluyeron dentro de los ejercicios realizados en 1923 para el profesor Pablo Hary una nueva temática: la de “Barrio Obrero”. Vale acotar que no consideramos casual que el mencionado arquitecto fuese socio de Eduardo Lanús³¹, miembro a su vez de la Comisión Nacional de Casas Baratas y partidario de la vivienda individual.

El Proyecto fue realizado por estudiantes del 4to año. El Alumno premiado por la mejor propuesta fue Emillo Rubillo, quien realizó un barrio de viviendas unifamiliares apareadas. Es llamativa la baja densidad del conjunto (unos 150 hab/ha) que ofrece 43 viviendas (de una y dos plantas) en un terreno de unos 17000 m² que incluye Plaza de juegos, lavaderos y Salón de fiesta-Auditorio. Por otra parte es llamativa en la época la persistencia de lavaderos comunes

²⁸ *Revista de Arquitectura* N° 29 de mayo/junio de 1921, p. 3.

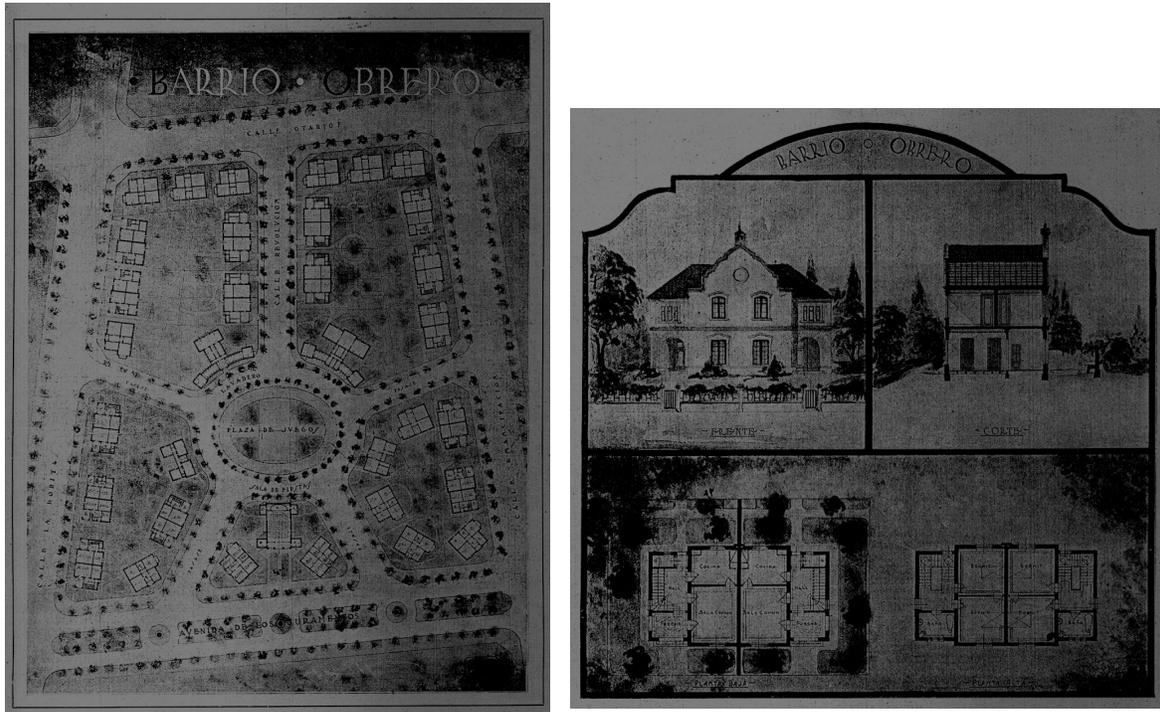
²⁹ *Revista de Arquitectura*, *Revista El Arquitecto*, entre los medios nacionales.

³⁰ Trabajo publicado en la *Revista de Arquitectura* N° 42, de mayo de 1924, pp. 140-141

³¹ Recordemos, asimismo que la familia Lanús era propietaria de casas de inquilinatos hacia finales del siglo XIX. (Liernur, 1993, pp. 181-182)

aún, como en este caso, dada la superficie de terreno que tiene cada casa, exista la posibilidad de que cada vivienda cuente con espacio de lavado y tendido propio (Figura 4).

Figura 4: “Barrio obrero” – Estudiante: Emilio Rubillo, 1923



Como hemos señalado en este contexto de crisis, la Unión Popular Católica había construido el Barrio Espinosa en Barracas, el Barrio Mihanovich en Parque Avellaneda y la Mansión Popular en Flores. De igual modo, la Comisión Nacional de Casas Baratas también asume un rol constructivo y lleva a cabo en 1920 la Casa Colectiva Valentín Alsina en Parque Patricios³², en 1921 en el Barrio Cafferata de Parque Chacabuco 160 casas individuales de 3 y 4 dormitorios, en 1922 41 departamentos en la Casa colectiva Rivadavia de San Telmo y en 1923 en el Barrio Alvear 50 casas individuales.

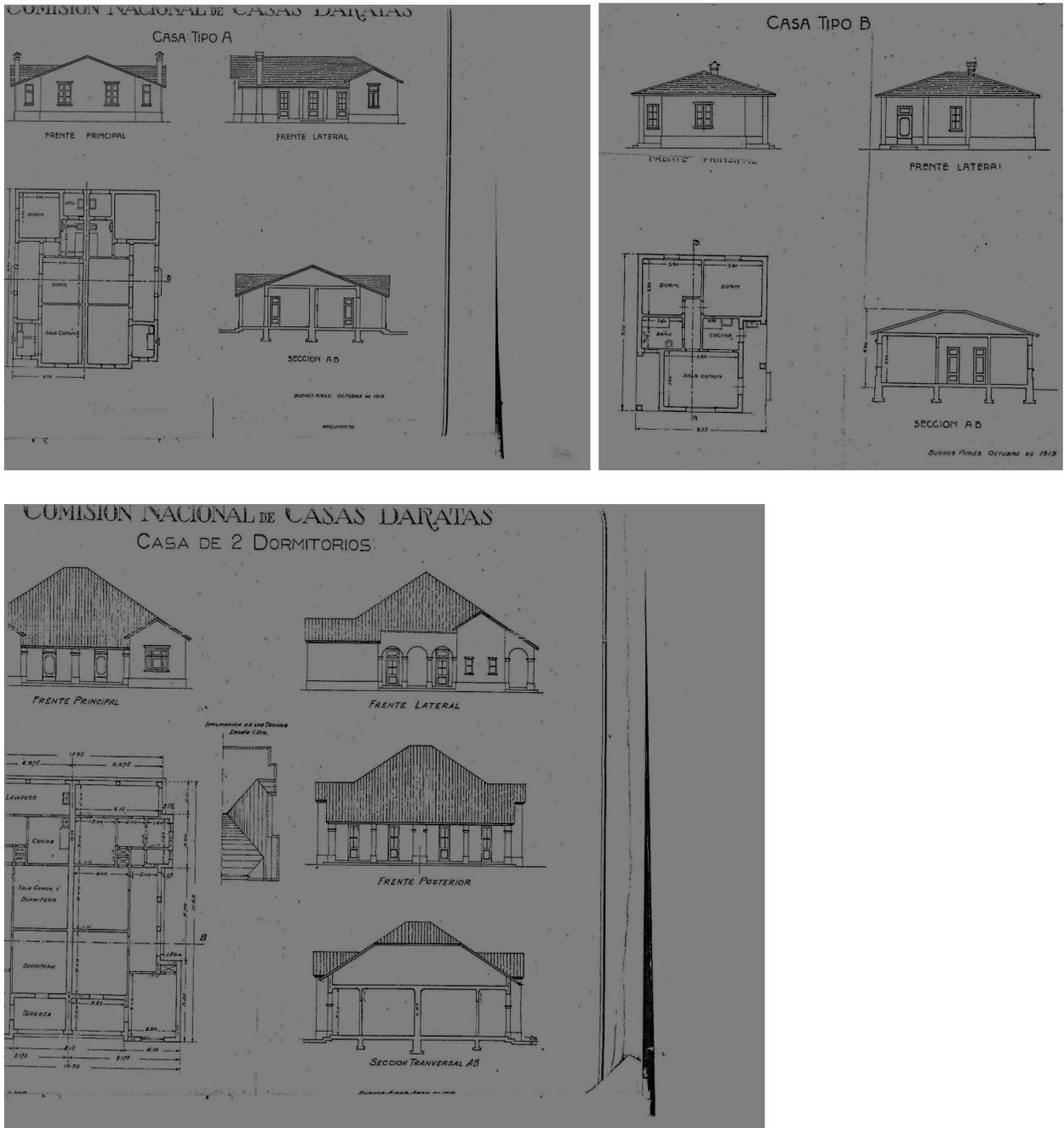
También señala Liernur que en su tarea exploratoria “la Comisión organizó concursos especiales de anteproyectos, envió técnicos y estudiosos a la Europa socialdemócrata, dictó conferencias y auspició congresos en todo el país llegando incluso a la realización del 1er Congreso Panamericano de Vivienda Popular” (Liernur, 1984, p. 118).

Los primeros prototipos de viviendas individuales de la Comisión de Casas Baratas mantienen, al igual que las luego criticadas casas chorizos, el protagonismo de la galería, lugar por dónde se accede a las habitaciones, el carácter indiferenciado de los cuartos y la superficie casi idéntica de los baños y cocinas. En los modelos apareados el acceso es por un patio lateral que

³² En la Memoria de 1919 (CNCB, 1919a, p. 10) se afirma que tendrá 67 departamentos, pero en La Habitación Popular (CNCB, 1939b, p. 214) se consignan 70.

da a una galería. Todas estas casas tienen un aspecto rural, marcando una tendencia que asocia la salud y la moral con la lejanía a los centros urbanos, y una preferencia por el modelo de ciudad jardín. (Figura 5)

Figura 5: Primeros Prototipos de viviendas económicas, CNCB, 1919 (CNCB, 1919b y CNCB, 1920)

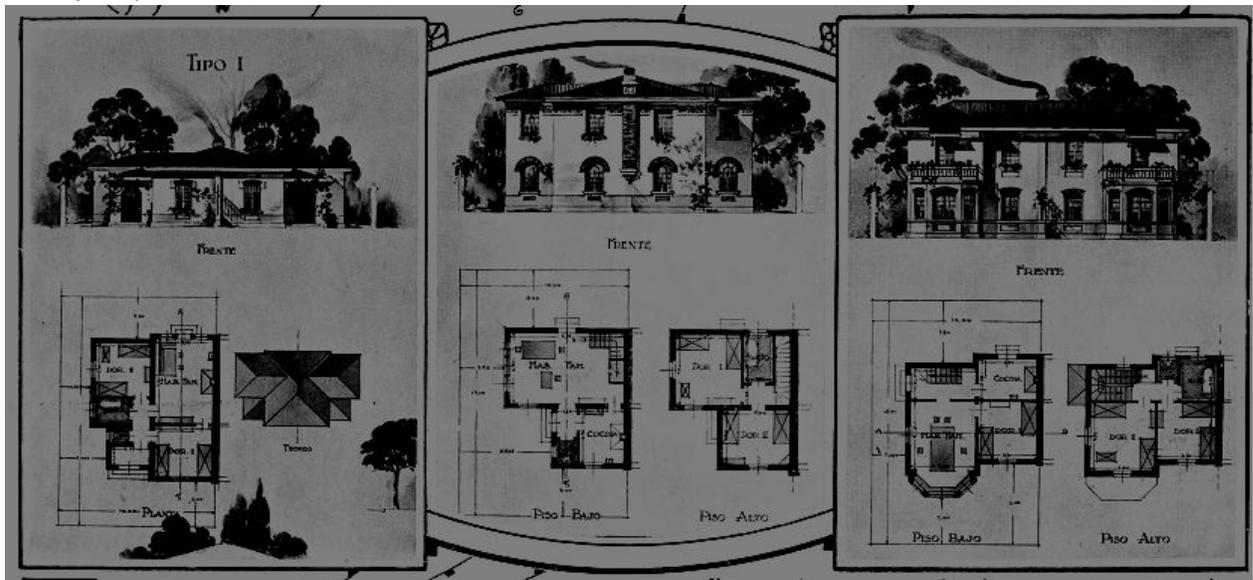


Los sucesivos proyectos tenderán a la compactación de la vivienda, diferenciando los sectores públicos en la planta baja y los privados en la alta.

Dado el carácter moral que le confiere a la vivienda la Comisión de Casas Baratas establece explícitamente que, con el objeto de evitar la disolución familiar, en todas las casas *“deberá existir una pieza o sala bien iluminada y aireada, lo más espaciosa posible, que pueda servir indistintamente de estancia familiar durante el día, de comedor, sala de trabajo y aún de cocina si fuese necesario.”*(CNCB, 1919a, p. 80) El uso de una tipología de vivienda apareada es un recurso para reducir costos, sin embargo los núcleos húmedos aparecen separados y las cubiertas aún reflejan una complejidad técnica lejos aún de un posible abaratamiento.

El concurso para la planimetría general del barrio Cafferata fue ganado por Medhurst Thomas (Medhurst Thomas et al, 1917 ; Medhurst Thomas et al, 1918 y CNCB, 1919a, pp. 77-78) modificándose luego y manteniendo la crítica al tradicional trazado en cuadrícula de la ciudad de Buenos Aires; mientras que la propuesta premiada para proyectar los prototipos de viviendas correspondieron a Raúl Álvarez y Raúl Rivera, quienes ofrecieron una variedad de propuestas dentro de una estética pintoresquista acorde además con la idea de ciudad jardín. (Figura 6) La reducción del costo económico de las viviendas se daría, fundamentalmente, no por la racionalización de recursos, sino por reducción de superficies, lo cual da cuenta de la poca experiencia de los arquitectos participantes en el manejo del ahorro económico.

Figura 6: Concurso de casas para el barrio Cafferata, proyecto Raúl J. Álvarez (Medhurst Thomas et al, 1918, p. 29)



Como hemos señalado, las propuestas de viviendas apareadas como una forma de reducir los costos de la construcción será una solución característica de la época. Desde la iniciativa privada, empresas constructoras que habían ofertado modelos de casas “chorizo” durante las dos primeras décadas del siglo, propondrán en los años veinte la alternativa de cottages: Por ejemplo, en 1925 a instancias del Dr. Vicente Chas la empresa Guerrico y Williams comenzó la

venta sobre la calle Pampa, de "20 chalets modernos, confortables y cómodos", calificados "para obreros" aunque dirigidos a los sectores medios, a pagar parte al contado y el resto en 60 mensualidades³³. Su precio oscilaba entre \$ 10.500 y \$ 14.000, menor que el costo de las casas construidas en esos mismos años por la Comisión Nacional de Casas Baratas.

La misma empresa constructora, Zapiola Acosta y Frió, realizó gran cantidad de viviendas similares en diferentes barrios de la ciudad, como Villa del Parque y Versailles. Otras experiencias de casas apareadas más sencillas se desarrollaron en barriadas más netamente obreras como la de "La Cantábrica" en Morón.

Con respecto a lo que podría costar una vivienda económica, dice en 1924 Charles Evans Medhurst-Thomas:

Tómese por ejemplo la casita tipo que consta de pequeño vestíbulo, living room, 3 dormitorios y baño, cocina, pieza de servicio, despensa, etc., una casa bien pequeña digamos, y sin embargo su costo oscilará alrededor de \$ 17.000. Agregándole unos \$ 3.000 m/n el costo del terreno y tendremos que afrontar un presupuesto de \$ 20.000 m/n. Para un Anchorena podrá ser una casa «económica» pero para nuestro buen hombre de la clase media, quien es el verdadero necesitado de este tipo de casa, representa en el mayor de los casos, una pequeña fortuna... (Figura 7).

Figura 7: Propuesta de casa económica para obreros de Medhurst-Thomas (Medhurst-Thomas, 1924, p. 137)



Y luego agrega Medhurst Thomas: "¡Pero desgraciado del arquitecto que por cualquier razón llegue a ser afamado por este tipo de construcción!; puede darse por muy bien servido, si se

³³ "Se entregaban empapelados, con instalación de agua caliente, cloacas, luz eléctrica, cercos, veredas, y jardines. (). Los chalets se construyeron apareados en 10 grupos, desde Triunvirato hasta Andonaegui, no abonando de esta manera ningún derecho de construcción a la Municipalidad por estar exceptuadas las construcciones de estas características... ¡No en vano el Doctor Chas era un experto en impuestos!" (Berjman, 1985).

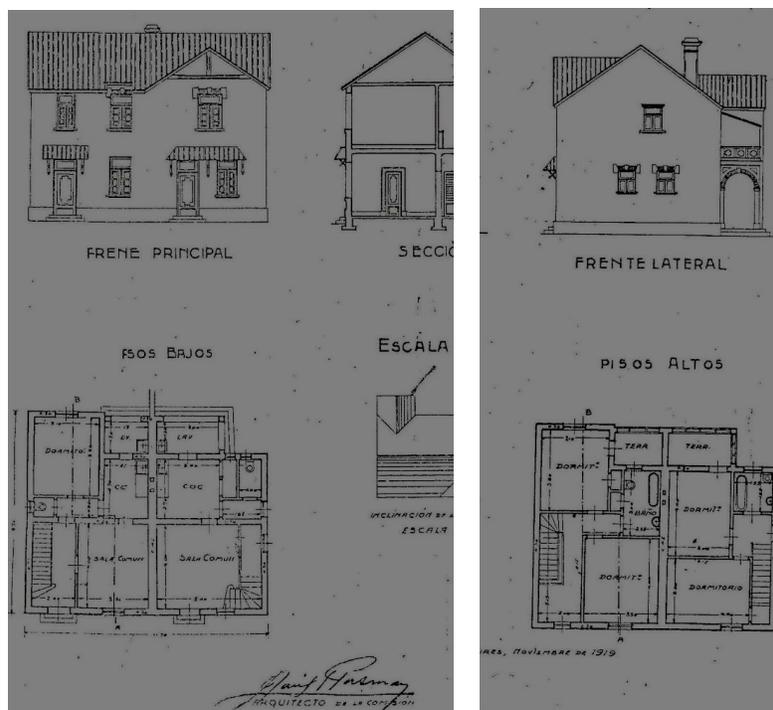
escapa de tener otra clase de fama, poco agradable, de verse colgado con el epíteto de «jerry builder»³⁴, pacotillero... (Medhurst-Thomas, 1924, p. 135)

Cabe la reflexión sobre a quién se dirigiría esta vivienda, ya que como el propio Medhurst Thomas sostiene sería para una clase media-baja que cuenta con personal de servicio...

Más austera resulta la propuesta de Walter Hylton Scott (Hylton-Scott, 1933b, p. 148) quien calcula que a razón de 80 \$ el m², una casa económica (de unos 50 m²) podría costar unos 4.000 \$, y no 14.285,50 \$³⁵ (a un costo por m² de 127,95 \$) que es el valor que cuesta una casa individual en el Barrio Rawson de la Comisión Nacional de Casas Baratas, cuya superficie es más del doble, sin considerar costo el terreno.

Yunovsky (1974a) hace un cálculo similar señalando que una vivienda de 75 m² costaría 6000 \$ y la cuota, incluyendo intereses, comisiones y seguro de vida alcanzaría la cifra de 48,4 \$, siendo inaccesible para un obrero que gana 130 \$ o un empleado estatal que ronda los 200 \$.

Figura 8: Propuestas de casas baratas para el Barrio Cafferata, firmadas por Raúl Passman (CNCB, 1919b y CNCB, 1910)

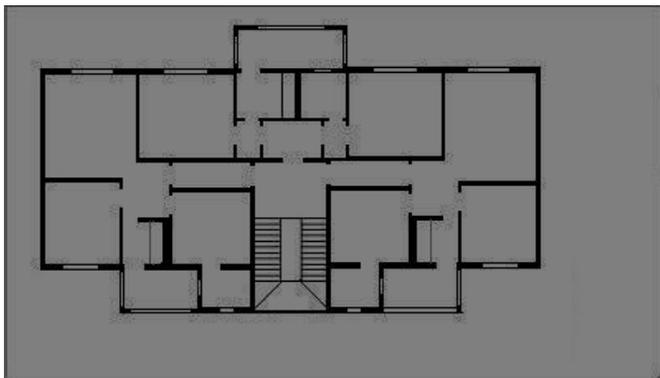


³⁴ Los Jerry builders eran los constructores y desarrolladores de las viviendas de baja calidad construidas en Gran Bretaña en el apogeo de la revolución industrial.

³⁵ "Barrio Parque Guillermo Rawson de Casas Baratas" en *Revista de Arquitectura*, abril 1934, p. 144.

En 1922, el edificio “Bernardino Rivadavia” también realizado por la Comisión Nacional de Casas Baratas plantea una concepción distinta a la experiencia anterior de casa colectiva “Valentín Alsina” optando por una solución de 3 pabellones paralelos a la línea municipal insertos en un lote típico entre medianeras. Aunque la fachada sigue manteniendo el lenguaje academicista de muchas casas de renta, su interior no presenta el sello marcadamente especulativo de éstas evitando los patios de aire y luz característicos. Sin embargo continúa la indefinición de las habitaciones, la presencia de vestíbulos, antecámaras y pasillos, y la superficie mínima de baños³⁶ y cocinas, y la circulación intrincada que no asegura la intimidad de las habitaciones (Figura 9).

Figura 9: Planta Segundo Pabellón Casa colectiva “Bernardino Rivadavia”



Hacia mitad de la década del 30, tanto en el Barrio Alvear como en Rawson la Comisión Nacional de Casas Baratas construye simultáneamente viviendas individuales y colectivas. Mientras en que las primeras se ofrecen los mismos prototipos de cottages, en las segundas hay una marcada diferencia: En el Barrio Guillermo Rawson, inaugurado en 1933, los pabellones exentos mantiene un severo carácter hospitalario, no diferenciándose su aspecto de los edificios del vecino Hospital Roffo, mientras que en el Barrio Alvear los monoblocks de 1939 presentan la influencia de una tardía modernidad.

Como bien señalan Liernur-Aliata (2004) *“Las características diversas de las acciones de este período muestran que se trataban de verdaderos experimentos”*, considerando esto podemos señalar que el objetivo político de la Comisión Nacional de Casas Baratas no se cumplió ya que su accionar no es suficiente para constituirse en una verdadera herramienta educativa en pos de la unidad familiar y la pacificación social: *“los ocupantes no pagan sus cuotas, organizan movimientos de resistencia, abandonan las viviendas y dan lugar a numerosos conflictos jurídicos”*.³⁷

No obstante, la Comisión de Casas Baratas actuó como un instrumento idóneo para poner en la agenda pública la vivienda social, y reflexionar sobre las diversas tipologías del hábitat doméstico, así como también sobre los ambientes que la constituyen.

³⁶ De hecho los baños en los departamentos de 2 dormitorios (tres habitaciones) se ubican al fondo de uno de los cuartos sobre un balcón.

³⁷ Voz: “Comisión nacional de casas baratas” en (Liernur-Aliata, 2004, p. 136).

El prototipo de casa de dos plantas del Barrio Alvear y Rawson posibilita la separación del ámbito público de la familia (recepción, estar-comedor, cocina) del privado (dormitorios) ubicados en la planta alta, de tal manera que los ambientes aparecen diferenciados y jerarquizados, a diferencia de la casa chorizo que se configura por "piezas". Asimismo los dormitorios enfatizan su privacidad reduciéndose las puertas a sólo una por cuarto. El baño integra todas las funciones relacionadas con la higiene que antiguamente se encontraban separadas. No son ajenas a estas mutaciones los cambios producidos en las primeras décadas del siglo en la propia sociedad argentina, fundamentalmente: la constitución de la familia nuclear, la reducción del número de hijos y la transformación del rol de la mujer. Es sensible a esto último, las presiones sociales para constituir el ideal arquetípico de "mujer-ama de casa", hecho que se constituye no sólo en el aumento de la superficie de la cocina, ambiente donde la mujer pasa muchas horas del día, sino también en su ubicación más significativa. El jardín al frente, contribución al espacio público, se diferencia del fondo, ámbito de la intimidad de la familia.

5. La Compañía de Construcciones modernas

En octubre de 1913, se había firmado un contrato entre la Municipalidad de Buenos Aires y la Compañía de Construcciones Modernas para la construcción de 10.000 viviendas de 5 habitaciones cada una, en terrenos situados a no menos de 4 cuadras de líneas de ferrocarril o tranvía, ya que dicha compañía estaba vinculada con capitales ingleses ligados a intereses ferroviarios.

La primera guerra mundial, con su consiguiente escasez y encarecimiento de materiales de construcción, impide a la Compañía de Construcciones Modernas concretar las viviendas prometidas, lo cual va a determinar que en julio de 1922 se firme un nuevo contrato, cuyo resultado es la construcción de los nuevos barrios Parque Chacabuco, Liniers-Tellier, Nazca y Álvarez Jonte, y Bonorino y Seguro. Estos conjuntos ubicados sobre lotes de 8 x 8 m, implantados en manzanas alargadas y angostas tipo "tallarín", dieron lugar a una tipología característica: "viviendas cajón" compactas de entre 75 a 95 m², con cuatro habitaciones indiferenciadas y un cuarto en un entresuelo, doblemente apareadas o de planta cruzada inspiradas, posiblemente en la ciudad obrera de Mulhouse³⁸, Francia.

Entre las críticas que se le van a formular a estas casas, encontramos que al ser doblemente apareadas, algunas viviendas poseen mala orientación. Asimismo lo exiguo de los lotes no sólo no permite tener un fondo privado sino que reduce la ventilación de las habitaciones. Sol y aire eran en aquel momento dos premisas básicas para una vivienda "sana".

Otras objeciones que se le hicieron señalaron que al estar ubicadas en parcelas demasiado pequeñas tenían una incorrecta distribución, una deficiente construcción³⁹, y que las cuotas que se debían abonar eran elevadas⁴⁰, etc.

³⁸ Ciudad donde había nacido Jules Siegfried, creador de la *Société Française des Habitations a Bon Marché* y de la ley respectiva.

³⁹ Devoto Moreno, Andrés – Laverdet, Luis (1933) *La desocupación y el problema de la vivienda*. Citado por (Gutiérrez -Gutman, 1988, p. 53)

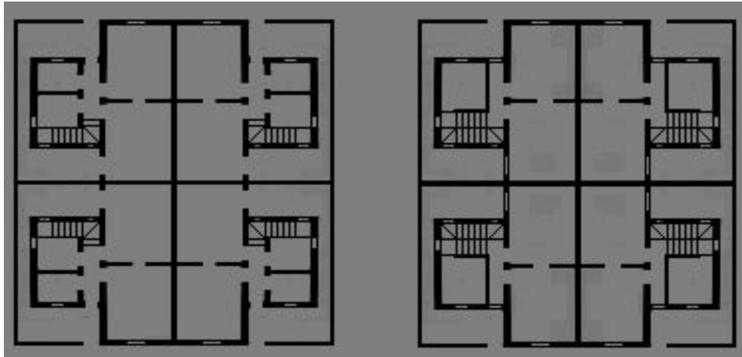
⁴⁰ Por otra parte aunque se había fijado hacia 1926 un pago de 60 cuotas mensuales (5 años) de 20 \$ cada una, estableciendo un valor total de la vivienda en unos 1200\$ (muy por debajo del valor real de la construcción), dichas cuotas fueron aumentando, al igual que el número de años.

Acosta (1934 b, 59) afirma que la cuota era de 85 \$ a pagar durante 27 años, exigiendo un sueldo de al menos 400\$.

Wladimiro Acosta (1934 b) evalúa de igual modo este tipo de viviendas señalando que *“el interior de estas casas tiene un aspecto deprimente por la mala proporción y distribución de las habitaciones, por su altura excesiva⁴¹, por la exigüidad y la forma inadecuada de sus ventanas”*, sentenciando que *“estas casas, anticuadas ya cuando recién construidas, dejaron en consecuencia de satisfacerle al gusto y las exigencias de sus habitantes de la clase media.”* De total de viviendas propuestas, sólo se construyeron 4239, con algunas deficiencias constructivas, a un costo superior a las realizadas en esos mismos años por la Comisión Nacional de Casas Baratas, de tal modo que luego de una investigación impulsada por el concejal socialista Américo Ghioldi, en 1929 se determinó rescindir el contrato.

Analizando las plantas podemos apreciar que continúa vigente en cierto aspecto el modelo de casa chorizo: los cuartos (de dimensiones semejantes: 3,50 x 4 m, aunque un poco más chicos) que se encuentran alineados y comunicados entre sí, aparecen indiferenciados (de hecho se los califica a los cuatro como “habitaciones” sin especificar su función); la circulación configura un eje al que dan todos los ambientes y por la cual se accede a la vivienda; el baño y la cocina de muy pequeñas dimensiones tienen menor altura y sobre ellos se ubica una “piecita”, tal vez un cuarto de servicio... (Figura 10).

Figura 10: Planta baja y planta alta. Viviendas doblemente apareadas: Planta cruzada - Compañía de Construcciones Modernas (Lienur- Aliata, 2004, p. 142 y Acosta, 1934a, p. 59)



No toda la sociedad está de acuerdo con los barrios de casas iguales, existiendo un temor marcado por la uniformidad, de ahí que tanto las fachadas de las viviendas de la Compañía de Construcciones Modernas como las de la Comisión de Casas Baratas muestren una gran diversidad de soluciones.

Ezequiel Martínez Estrada (1947) afirma irónicamente:

Es muy agradable transitar por las callejuelas de esos barrios, donde millares de familias conviven bajo un destino y ordenanzas idénticos. () Los seres que habitan esas casitas ideales, con su jardincito al frente, pertenecen todos a una clase social, a un sueldo mínimo y a muy semejantes moiras. () Así como las casas son semejantes, cuando no idénticas, las familias se parecen también entre sí por rasgos esenciales y hasta fisonómicos. ()

⁴¹ Ya en 1924 Medhurst-Thomas había cuestionado la altura excesiva como un gasto innecesario.

Se puede afirmar que esos barrios de casas baratas reducen al mínimo la voluntad del individuo, y que al asegurarle el confort, higiene y tranquilidad de orden material, lo priva de otros alicientes que tiene la vida por mucho que veinte años de oficina hayan raído la psique y la hayan puesto lustrosa y lisa como las mangas y los fondillos. ()

Es muy caro lo que se paga por sentir en la carne la forma dura y fría del destino, de la igualdad y de la comunidad (Martínez Estrada, 1947, pp. 242-245).

6. Consecuencias de la instalación como problema de la cuestión de la vivienda obrera

Ajenas a las preocupaciones de Martínez Estrada, las casas auto construidas en terrenos pagados en cuotas en los suburbios de la ciudad, o en loteos económicos fuera de ella, presentan bajo multitud de estilos de fachadas (académicas afrancesadas, italianizantes, de inspiración art nouveau o claramente art déco) la misma forma de habitaciones alineadas frente al patio lateral. Como sostiene Torres (1978), el abaratamiento del transporte público se transformó en los hechos en un subsidio a la producción de tierra urbana en la periferia de la ciudad beneficiando a aquellos que pudieron acceder a la misma en ese momento.

Por fuera de la experiencias estatales, de la filantropía católica y de la acción cooperativa, las décadas del veinte y del treinta ya no parecen exhibir ante una marejada inmigratoria que va perdiendo impulso el panorama de los improvisados campamentos de mendigos como el que existió en Saavedra y de las viviendas hechas con latas de querosén del Barrio las Ranas de Parque Patricios, pero la crisis del treinta y la falta de trabajo determina la formación de las primeras villas miserias en la zona cercana a las terminales ferroviarias y al Puerto de Buenos Aires, sector ideal para conseguir una “changa” para vivir. Las imágenes de esta situación nos llegan recreadas por la película de 1936 “Puerto Nuevo” de Mario Soffici y Luis César Amadori donde se muestran los contrastes de la gran ciudad entre el habitar de los ricos y las precarias casillas de los desocupados. Un golpe de suerte puede hacer pasar de un lugar a otro... Pero a veces la suerte no llega y el esfuerzo personal no alcanza.

Los debates y reflexiones que se realizan en el período comprendido entre las dos guerras mundiales permiten comprender las diferentes dimensiones que adquiere la casa: La vivienda es abrigo, santuario y símbolo.

Abrigo como la primitiva solución a los rigores del clima y a la necesidad de privacidad. Santuario porque constituye el refugio de la familia, institución troncal de la reproducción social. Y es en este punto donde se había orientado la política estatal que instaló el deseo de la vivienda en propiedad. Michelle Perrot (2005) señala que *“la casa es una realidad moral y política () Como símbolo de disciplinas y reconstrucciones la casa conjura el peligro de las revoluciones”*. Al fin y al cabo, el que tiene una casa, tiene algo para perder...⁴²

Y la casa es símbolo por su fuerte carga valorativa que se extiende a sus habitantes.

⁴² Asimismo, en el segundo congreso nacional de católicos en 1907 después de la famosa huelga de inquilinos Juan Cafferata sostiene que la posesión en propiedad de una casa era *“uno de los medios más eficaces y humanitarios para poner al obrero a salvo de la anarquía.”* (BNdT, 1920, P. 95)

El higienismo cuestionó el alcance de la primera. El reformismo desde un enfoque moral señaló el incumplimiento de la segunda. La política comienza a partir de la década del veinte a considerar el carácter simbólico que asume la vivienda social.

Bibliografía

Acosta, W. (1934a). Vivienda mínima. El problema cardinal de la arquitectura contemporánea. *Nuestra Arquitectura* N° 62, septiembre de 1934

Acosta, W. (1934b). La vivienda obrera en Buenos Aires. *Nuestra Arquitectura* N° 62, septiembre de 1934

Ballent A.; Liernur J. & Silvestri G. (1987). Los Andes: realidad y utopía en la crítica de la Arquitectura Moderna en la Argentina. *Revista de la Sociedad Central de Arquitectos* N°139, noviembre de 1987.

Ballent, A. (1990). La Iglesia y la vivienda popular: La «Gran Colecta Nacional» de 1919 en Armus, Diego (Comp) *Mundo urbano y cultura popular. Estudios de historia social argentina*, Buenos Aires, Argentina. Editorial Sudamericana.

Ballent, A. (1999). La casa para todos: grandeza y miseria de la vivienda masiva, en Devoto, Fernando y Madero, Marta (dirs.) *Historia de la vida privada en la Argentina*, tomo III, *La Argentina entre multitudes y soledades. De los años treinta a la actualidad*, Buenos Aires, Argentina. Ed.Taurus.

Ballent, A. y Liernur, J. F. (2014). *La casa y la multitud. Vivienda, política y cultura en la Argentina moderna*, Buenos Aires, Argentina, Fondo de Cultura Económica,

Belini, C. y Korol, J. C. (2012). *Historia económica de la Argentina en el Siglo XX*, Buenos Aires, Argentina, Ed. Siglo XXI.

Benévolo, L. (1977). *Historia de la Arquitectura moderna*, Barcelona, España, Gustavo Gili Ed.

Berjman, S. (1985). Barrio Parque Chas: el laberinto de Buenos Aires. *Junta de Estudios Históricos del Barrio de Agronomía*, Buenos Aires, Argentina.

Botana, N. y Gallo E.I (1997). *De la República posible a la República verdadera (1880-1910)*, Biblioteca del Pensamiento Argentino, Ariel Historia, Buenos Aires, Argentina.

C.S.S. (1933). La vivienda y el sentido común. *Nuestra Arquitectura* N° 52, noviembre de 1933

Castrillo Romon, M. A. (2003). Influencias europeas sobre la «Ley de casas baratas» de 1911: El referente de la «*Loi des Habitations à Bon Marché*» de 1894 ». *Cuadernos de Investigación Urbanística*, Red de difusión de la investigación en castellano.

CNCB (1919a). *Memoria de la Comisión Nacional de Casas Baratas 1918-1919*, Talleres Gráficos Argentinos de I. J. Russo y Cía. Buenos Aires, Argentina.

CNCB (1919b). III Memoria de la Comisión Nacional de Casas Baratas 1918-1919. Talleres Gráficos Argentinos de I. J. Russo y Cía. Buenos Aires, Argentina.

CNCB (1920). *IV Memoria de la Comisión Nacional de Casas Baratas 1919-1920*. Imprenta Busnelli y Caldelas, Buenos Aires, Argentina.

CNCB (1926). *X Memoria de la Comisión Nacional de Casas Baratas 1925-1926*, Talleres Gráficos Argentinos de I. J. Russo y Cía., Buenos Aires, Argentina.

CNCB (1939a). *Contribución al Primer Congreso Panamericano de la Vivienda Popular*, Buenos Aires, Argentina.

De Andrea, M. (1954). *Misión del Catolicismo social*, Buenos Aires, Argentina. Editorial Difusión, Recuperado de http://www.peronlibros.com.ar/sites/default/files/pdfs/de_andrea_mision_del_catolicismo_social_1954.pdf

Departamento Nacional de Trabajo (1907) *Boletín* N° 3.

Departamento Nacional del Trabajo (1920) *Boletín* del N° 46.

Fanelli, J. M. y Albrieu, R. (2012). Fluctuaciones macroeconómicas y crecimiento en Argentina: una visión de largo plazo. En PNUD (2012) *La Argentina del largo plazo: crecimiento, fluctuaciones y cambio estructural*, Buenos Aires, Argentina. PNUD

García González, M. C. (2013). César Cort y la cultura Urbanística de su tiempo. *Cuaderno de Investigación Urbanística* N° 87, marzo / abril 2013

Gerdes, T. (2016). *La Semana Trágica y la perspectiva del catolicismo social sobre la cuestión social en el Río de la Plata, 1880-1919*; Villa María, Argentina. Edivim, Ed.

Gutiérrez, R. y Gutman, M. (compiladores) (1988) *Vivienda: Ideas y contradicciones (1916 – 1956) de las Casas Baratas a la erradicación de Villas de Emergencia*. Buenos Aires, Argentina. Instituto Argentino de Investigaciones de Historia de la Arquitectura y del Urbanismo.

Hidalgo Dattwyler, R. (2000a). La Política de Casas Baratas Principios del Siglo XX. El Caso Chileno. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales* N° 55, 1 de enero del 2000, Universidad de Barcelona. Recuperado de <http://www.ub.edu/geocrit/sn-55.htm>

Hidalgo Dattwyler, R. (2000b). El papel de las leyes de fomento de la edificación obrera y la Caja de la Habitación en la política de vivienda social en Chile, 1931-1952. *Revista INVI*, 15(39).

Hylton Scott, W. (1933a). La vivienda popular. *Revista Nuestra Arquitectura* N° 48, julio 1933.

Hylton Scott, W. (1933b). La vivienda popular. *Revista Nuestra Arquitectura* N° 53, diciembre 1933

Le Corbusier (1977). *Hacia una arquitectura*, Editorial Poseidón, Buenos Aires

Lecuona, D. (1992). *Legislación sobre locaciones urbanas y el problema de la vivienda*. Tomo I, Biblioteca Política Argentina, Buenos Aires, Argentina. Centro Editor de América Latina.

Lecuona, D. (1993). *Orígenes del problema de la vivienda*, Tomos 1 y 2. Buenos Aires, Argentina. Centro Editor de América Latina.

Liernur, J. F. (1984). Buenos Aires: la estrategia de la casa autoconstruida. En Barrán, C. y otros, (Ed) *Sectores populares y vida urbana*, Buenos Aires, Argentina. CLACSO.

Lida, M. (2013). *Monseñor Miguel de Andrea. Obispo y hombre de mundo (1877-1960)*, Buenos Aires, Argentina. Edhasa.

Liernur, J. F. (1986). El discreto encanto de nuestra arquitectura 1930/1960. *Revista Summa* N° 223.

Liernur, J. F. (1993). La ciudad efímera en Liernur, J. F. & Silvestri, G. (Ed) *El umbral de la metrópolis. Transformaciones técnicas y cultura en la modernización de Buenos Aires (1870-1930)*, Buenos Aires, Argentina. Editorial Sudamericana.

Liernur, J. F. (2001). *Arquitectura en la Argentina del Siglo XX*, Fondo Nacional de las Artes, Buenos Aires, Argentina.

Liernur, J. F. y Aliata, F. (2004). *Diccionario de Arquitectura en la Argentina*, Buenos Aires, Argentina, Clarín.

Medhurst Thomas, C. (1924). "Casas baratas (?)". *Revista de Arquitectura* N° 41

Medhurst Thomas, C.; Buschiazzo, M.J.; Rivera-Álvarez; Virasoro, A. y de Ortúzar, A. (1917). Concurso de planos para un Barrio de Casas Baratas en el Parque Avellaneda. *La Ingeniería* N° 469.

Medhurst Thomas, C. y Álvarez-Rivera (1918). "Las Casas Baratas. Los primeros premios del Concurso". *Revista de Arquitectura* N° 14.

Molina y Vedia, J. (1982). Realidad y utopía en la Arquitectura Moderna Argentina. El caso del Conjunto Los Andes del Arq. Fermín Bereterbide. *Revista Dos Puntos* N° 6, septiembre de 1982

Molina y Vedia, J. (1986). Realidad y utopía en la arquitectura moderna argentina. El caso del Conjunto Los Andes del arquitecto Fermín Bereterbide. *Revista de Arquitectura* N° 137, noviembre de 1986

Molina y Vedia, J. y Schere, R. (1997). *F. H. Bereterbide Arq. La construcción de lo imposible*, Colihue, Buenos Aires, Argentina.

Page, C. (1994). Las primeras viviendas obreras en Córdoba. *Arquitextos*, Año 7, N° 21

Panettieri, J. (1984) *Las primeras leyes obreras*, Centro Editor de América Latina, Buenos Aires, Argentina.

Perrot, M. (2005). Formas de habitación. En Aries, Philippe y Duby, Georges (comp.) *Historia de la vida privada. Tomo 4 De la Revolución Francesa a la Primera Guerra Mundial*, Taurus, Madrid.

Pronko, M. (2003). La Doctrina Social de la Iglesia y la formación de los trabajadores. *Universidades del Trabajo en Argentina y Brasil*, Cinterfor/OIT, Montevideo.

Rapoport, M. (2000). *Historia económica, política y social de la Argentina*, Buenos Aires, Argentina. Ediciones Macchi.

Recalde, H. (1988). *La higiene y el trabajo Tomo 1 (1870-1930)*. Centro Editor de América Latina. Buenos Aires, Argentina.

Schteingart, M.; Facciolo, A.M.; Killings, M.; Toribio, A. y Broide, B. (1974). Políticas de vivienda de los gobiernos populares para el área de Buenos Aires. *Summa* N° 71..

Sorda, G. (2018). *El hogar estable. Discurso, gestión y obras de la Comisión Nacional de Casas Baratas (1915-1943)*, Tesis de Maestría en Pobreza y Hábitat en América Latina, FADU-UBA

Torres, H. A. (1978). El Mapa Social de Buenos Aires en 1943, 1947 y 1960. Buenos Aires y los Modelos Urbanos. *Desarrollo Económico* Vol. XVIII N° 70.

Yujnovsky, O. (1974 a) Revisión histórica de la política de vivienda en la Argentina desde 1880. *Summa* N° 72.

Yujnovsky, O. (1974 b). Políticas de vivienda en la ciudad de Buenos Aires. *Desarrollo Económico*, Vol. XIV, N° 54.

Zicovich Wilson Sergio (1986). Algunas precisiones sobre modelos urbanos: Hof modelo 1924, Los Andes, importado de Austria. *Revista de Arquitectura* N° 136.

Revista Ambiente N° 45, CEPA, Buenos Aires, 1985

Revista Caras y Caretas N° 105 del 6 de octubre de 1900

Revista de Arquitectura N° 29, 1921,

Revista de Arquitectura N° 42, de mayo de 1924

Revista de Arquitectura N° abril 1934

Revista de Arquitectura, N° 29, 1921

Revista El Arquitecto N° 14, abril de 1921

Revista El Arquitecto N° 15, octubre de 1921

Revista El Arquitecto N° 9, agosto de 1920