

**PREMIO BIENAL DE ARQUITECTURA,  
URBANISMO, INVESTIGACIÓN Y TEORÍA - 2009**

**CIENCIA, ESTADO E IGLESIA**



**en el primer “Barrio Obrero” de la ciudad de Berisso**

**Investigación y Teoría**

**Investigaciones Patrocinadas**

**Categoría: Especial: Vivienda de Interés Social.**

**Área Temática: Histórico-Cultural.**

## CIENCIA, ESTADO E IGLESIA

### en el primer “Barrio Obrero” de la ciudad de Berisso

#### **Mgr. Arq. Cristina E. Vitalone**

Investigador Comisión de Investigaciones Científicas de la provincia de Buenos Aires- Laboratorio de Entrenamiento Multidisciplinario para la Investigación Tecnológica, LEMIT-CIC. Magíster en Integración Latinoamericana y Especialista en Políticas de la Integración (UNLP).

Colaboración: **Arq. Marianela Novoa Farkas**

Becaria de Perfeccionamiento LEMIT-CIC

#### **RESUMEN:**

Este trabajo analiza la llamada Mansión de Obreros de Berisso, o el que consideramos frustrado primer “barrio de vivienda social” de esa ciudad, a partir de las influencias de las Ciencias, médicas, con los preceptos de la higiene pública-urbana; del Estado nacional con los fundamentos de la ley de “casas baratas”, sancionada en 1915 y, de la Iglesia, católica, por los fines de una Gran Colecta Nacional “Pro Paz Social que, hacia 1919, convergen, todos, en la concepción de su proyecto original.

Bajo esas perspectivas, entreteje teorías y propuestas de sus principales protagonistas unidos en ‘lucha contra el hacinamiento’ urbano y habitacional, frente a un escenario de creciente déficit de “casas obreras”, de sobre explotación de la tierra y de especulación inmobiliaria que obligaban a los trabajadores solteros, matrimonios sin hijos y familias a ‘vivir en conventillos y piezas de lata’ y en condiciones muy precarias de salud física y moral.

La investigación trama la interacción, directa o indirecta, del médico higienista Eduardo Wilde (1844-1913); del médico, político y laico católico Juan Cafferata (1877-1957) y de la Unión Popular Católica Argentina, creada en 1919, para presentar el proyecto original de la Mansión como paradigma centrado en la finalidad de erradicar los “conventillos” con la construcción de “casas obreras higiénicas y baratas”, agrupadas en manzanas, también, concebidas como “unidades higiénicas” urbanas.

A la luz de ese ideario presenta el proyecto aprobado en 1920 pero, asimismo, profundiza en las razones de su temprano fracaso que a tan sólo cuatro años de iniciada la construcción de la mansión hundió sus raíces en las ventajas especulativas del parcelamiento tradicional y, por consiguiente, en una nueva organización de la manzana y, en la proliferación de habitaciones de alquiler que, el mismo proyecto, quería evitar concentrando las necesidades del trabajador en un mismo edificio: con cuerpos de “piezas” y “casas obreras”, equipamiento social y educacional, generosos patios y servicios comunes, pequeños jardines, pasajes internos y lugares de encuentros y sociabilidad.

En paralelo aporta al municipio de Berisso, y a los especialistas de la preservación, el proceso histórico de la obra “la mansión” como insumo inédito y fundamental para comparar sus relaciones con los testimonios del presente, cuotas partes del patrimonio cultural local y regional de un “barrio”, inconcluso, que aún resguarda su identidad de origen en la leyenda de un Arco frentista a la calle Nueva York, “lugar histórico nacional” por Decreto 735 del año 2005.

# CIENCIA, ESTADO E IGLESIA

## en el primer “Barrio Obrero” de la ciudad de Berisso

### 1. Introducción

Desde mediados del siglo XIX, médicos higienistas como Guillermo Rawson, Pedro Mallo y Eduardo Wilde, entre otros, advertían desde sus cátedras de la Universidad de Buenos Aires sobre las problemáticas de orden “sociológico y económico” que producían diferentes focos urbanos de infección y contaminación en las ciudades industriales decimonónicas. Esas problemáticas se relacionaban, estrechamente, con la “higiene”, pública y privada, por entonces constituida en una de las ramas de las ciencias médicas más vinculadas con las teorías urbanísticas de mediados del siglo XIX y primeras décadas del XX, al sentar las bases para el abordaje de las complejas relaciones entre las condiciones del medio natural y físico, urbano, rural y habitacional que incidían, positiva o negativamente, sobre la salud del hombre considerado individual y colectivamente.

A las preocupaciones de los “higienistas” se sumaron, en las dos primeras décadas del siglo XX, las propias del Estado y la Iglesia frente a los crecientes conflictos de movimientos sociales que denunciaban carencias de salubridad en las viviendas obreras y demandaban, a la vez, mejoras en la jornada laboral, salariales y de seguridad en el trabajo, entre otras reivindicaciones. Estado e Iglesia centraban la atención en “la responsabilidad del estadista frente a las inquietudes de (esas) masas sacudidas por la atracción de teorías novedosas o torturadas por la duda” y, a la vez, en “la imprescindible necesidad” de mantener el derecho de propiedad que “debe ser enérgicamente defendido porque su existencia es vital a fin de que no se derrumbe toda la organización social, y la misma civilización, como está ocurriendo allí, donde se ensayan las teorías revolucionarias en su máxima aplicación” (Diario El Día, 30/6/1920)<sup>1</sup>. Desde una ideología liberal así se expresaban en 1920 los representantes del gobierno de la provincia de Buenos Aires y de la Unión Popular Católica Argentina (UPCA) durante el acto de colocación de la piedra fundamental de la Mansión de Obreros de Berisso, aludiendo, crípticamente, al triunfo de la revolución rusa en 1917 y al agravamiento de situaciones revolucionarias en diferentes países europeos.

Si por un lado para los médicos higienistas desde aquéllas “fétidas pocilgas” salían “esas emanaciones (que) se incorporan a la atmósfera circunvecina y son conducidas por ellas tal vez hasta los lujosos palacios de los ricos” o, en otros términos, las epidemias que al expandirse por toda la ciudad amenazaban a las clases dominantes; por otro, para el Estado y la Iglesia la insatisfacción de las demandas del obrero urbano, “allí” como aquí, ponían en entredicho el orden social establecido.

Hacia 1920 el Estado nacional ya había definido su política habitacional con la promulgación de la ley de “Casas Baratas” (1915) que, promovida por el diputado Juan Félix Cafferata, trataría de enfrentar el “cuadro desolador (que)

---

<sup>1</sup> Diario El Día (1920), “Primera Piedra Fundamental de la Mansión de Obreros”, 30 de junio de 1920.

ofrece la familia que habita una vivienda como ave de paso (la familia que) Por el tercio del salario ocupa un par de piezas mal ventiladas, peor asoleadas y mal higienizadas, (y que) apenas (le) alcanza la tercera parte de las entradas para procurarse una inmundicia de conventillo; porque el afán del dinero, parece ser el único objetivo de muchos propietarios sin entrañas o de parásitos intermediarios que gravitan y viven a expensas del sacrificio ajeno [...] nada como la vivienda concurre al desarrollo de las enfermedades, de la tuberculosis sobre todo, aliada al tugurio, porque es allí en el confinamiento y en la superpoblación donde nacen las epidemias” (La Acción, 1920)<sup>2</sup>.

Tampoco el Estado y la Iglesia desconocían el capital de conocimientos acumulado en debates y conclusiones de congresos nacionales e internacionales sobre aspectos económico-financieros, legales, constructivos, sanitarios y morales de las “Habitaciones Baratas” que constituyeron en parte de sus fundamentos para el abordaje de esa problemática. Entre otros tópicos, coincidían con: la “adopción del término “casa barata” en lugar de “casa obrera” por considerarlo más abarcativo “no sólo a trabajadores, sino también a empleados y funcionarios”; la “mediación de los entes públicos en el proceso de expropiación”; las “diferentes tipologías a adoptar”, casas colectivas y/o individuales; la necesaria relación entre Estados, nacional, provinciales y municipales; el fomento del “crédito y la construcción económica”; la regulación del “precio del terreno, los gastos de construcción, el impuesto sobre el valor de alquileres”; la “creación de sociedades nacionales que favorecieran su construcción” y, con la participación de “constructoras anónimas, filantrópicas y cooperativas” para “levantar las viviendas”.

En el mismo corte temporal la Carta Pastoral sobre la “Gran Colecta Nacional Pro Paz Social”, como veremos impulsora de la recaudación de fondos para concretar entre otras obras la Mansión de Obreros de Berisso, sostenía que una “vivienda sana desde el punto de vista físico y moral, al alcance de los recursos económicos más modestos” aseguraría “la mejor educación de las generaciones futuras” y extirparía “eficazmente la plaga social del conventillo” por la agregación de individuales y/o colectivas apoyadas en las ‘leyes naturales de la vida humana’, de la higiene y la salud. Su finalidad erradicar el mal vivir que forzosamente engendraban las difíciles condiciones de los trabajadores y los pobres hacinados en habitaciones oscuras, estrechas, húmedas e infectas de casas de rentas o inquilinatos (CP, 1919)<sup>3</sup>.

De acuerdo con De Lucía (2004:85)<sup>4</sup>, unos y otros “compartían la utopía de la elevación moral del obrero casapropista, arrancado de las fauces del conventillo, sus abismos de promiscuidad y sus tentaciones subversivas”; en fin, un ideario común a las Ciencias, médica y urbanística; al Estado y la Iglesia cuyos principios internalizó Guillermina María Mercedes de Oliveira César, viuda del higienista Eduardo Wilde en la concepción del proyecto Mansión de Obreros de Berisso, en 1920 ciudad industrial-frigorífica y portuaria.

---

<sup>2</sup> LA ACCIÓN (1920), Informe del Dr. Juan F. Cafferata sobre “La Habitación”, en “La Acción” Revista Parroquial de Avellaneda Año X N° 23, sábado 11 de septiembre de 1920.

<sup>3</sup> CP- Carta Pastoral (1919), “Pastoral Colectiva sobre la Gran Colecta Nacional Pro Paz Social”, 8 de septiembre de 1919, en CEA-Conferencia Episcopal Argentina Documentos 1884-1928, [www.episcopado.org](http://www.episcopado.org)

<sup>4</sup> De Lucía, Daniel Omar (2004), “¡Ni capitalismo rentista ni socialismo! Los liberales georgistas”, en Biagini, Hugo E. y Roig, Arturo A. Directores (2004), “El pensamiento alternativo en la Argentina del siglo XX. Identidad, utopía e integración”, Tomo I. Buenos Aires: Editorial Biblos.

## 2. Ciencia, Estado e Iglesia: los ACTORES

### **Eduardo Wilde (1844-1913) y los preceptos de la higiene pública-urbana.**

El arte de la higiene pública-urbana, como lo entendían los médicos higienistas de las últimas cinco décadas del siglo XIX, intentaba influir con sus preceptos en el tratamiento de los focos potenciales de infecciones y contaminación: mercados, ferias, hospitales, cementerios, etc., incluyendo las viviendas con particular atención en las habitadas por la población de menores recursos y sin olvidar las configuraciones, planimétricas y volumétricas, crecientemente incontroladas de las ciudades industriales decimonónicas.

Desde entonces, esa rama del conocimiento reelaboró permanentemente su significado evolucionando desde una mera perspectiva físico-sanitaria-urbana al tratamiento de problemáticas vinculadas con las condiciones generales del medio social (trabajo, cultura, educación, recreación), hasta ser comprendida hacia mediados del siglo XX “casi como sinónimo de urbanismo sanitario”; es decir como una disciplina atenta a “aquéllas situaciones que la arquitectura, la medicina y la ingeniería sanitarias tratan de resolver en conjunto porque de un modo u otro afectan a la salud de la población”. Higienistas y sanitaristas entendían, además, que el problema de la salud del hombre no se resolvería “sólo con hospitales y medicamentos, sino con viviendas higiénicas, en ciudades saneadas”, por ello señalaba Carrillo (1951:3,16)<sup>5</sup> al esfuerzo “realizado de curar a los enfermos, debemos añadir un nuevo sacrificio: el de distribuir a los hombres y a las familias en las ciudades de acuerdo a las orientaciones del urbanismo sanitario”.

Pública y social, la higiene urbana fue formando parte de un concepto más amplio la “salud pública”, atenta al control de las “causas de enfermedad que nacen de la vida en un ambiente físico común” y de “todos aquellos factores que en el medio físico de la vida humana ejercen o pueden ejercer algún efecto nocivo en el desarrollo físico del hombre, en su salud y sobrevivencia”, a la vez, garantes de las obras que minimizan los riesgos para la salud: descontaminación del aire y suelo; eliminación de excretas, aguas servidas y basuras; abastecimientos de agua potable e higiénicos de alimentos y erradicación de antrópodos, roedores y otros huéspedes de enfermedades humanas.

El cuestionamiento a las condiciones de insalubridad de las ciudades fue iniciado por la ciencia médica a mediados del siglo XIX a partir de estudios abarcativos de higiene pública-urbana que comprendían tanto a sus configuraciones planimétricas y volumétricas como a cada uno de sus elementos de composición. Bajo el microscopio de esa nueva mirada científico-analítica, por ejemplo, Pedro Mallo (1878:595-559)<sup>6</sup> observaba aspectos relacionados con la *selección del sitio* cuando la “higiene es llamada a determinar la ubicación y urbanización de nuevos pueblos” y las condiciones y circunstancias del medio natural “más aparentes con pleno conocimiento de

---

<sup>5</sup> Carrillo, Ramón (1951), “Conferencia inaugural del Congreso de Higiene Pública Municipal”. Buenos Aires: Publicación de la Dirección de Cultura Sanitaria, Ministerio de Salud Pública de la Nación.

<sup>6</sup> Mallo, Pedro (1878), “Lecciones de Higiene Pública”. Buenos Aires: Imprenta La Tribuna.

los aires, las aguas y lugares” y, con Guillermo Rawson (1876:136,166)<sup>7</sup> coincidía en que su *extensión superficial* debía estar condicionada por una “mínima de 40 metros cuadrados” por cada “individuo humano”, necesaria para desarrollar sus funciones; que el *trazado de calles espaciosas, plazas y paseos públicos* “ensanchan la ciudad, poniéndola así en condiciones de buena higiene”; que las *alturas de los edificios* “deben guardar proporción con el ancho de la calle [...] tomando la cuestión bajo el punto de vista de permitir amplia entrada á las corrientes aéreas y á los rayos solares” y, entre otros aspectos, que la *plantación de árboles* “es de la más elevada utilidad pública” por la influencia que ejercen sobre “la humedad é infección de los terrenos”. Por todo ello para sanear las ciudades existentes aconsejaban “un remedio”: agrandarlas, “abrir nuevas calles, formar plazas espaciosas, evitar que las casas se eleven mucho (y) demoler las muy altas”.

Desde éstas, y otras detalladas consideraciones sobre problemáticas del medio físico urbano, surgió el primer precepto de la higiene pública: “dirigir la urbanización de manera de coadyuvar al bien estar de los habitantes” porque, para Mallo (1878:557-585), en las ciudades y pueblos “el papel que tiene que jugar la higiene, es preservar todo para el porvenir, de manera que las generaciones venideras no tengan que reprocharnos [...] que los decretaron sin consultar á los hombres de ciencia”.

La *organización de las manzanas* por la agregación de viviendas individuales y/o colectivas y sus formas de ocupación fueron temas recurrentes en los debates y estudios sobre “los alojamientos sumamente insalubres y habitados por un gran número de pequeños menages (e) individuos en común” a los que se les atribuía, junto a mercados, mataderos, saladeros, corrales y aguas del río de la Plata, ser uno de los principales focos de la epidemia de fiebre amarilla desarrollada entre enero y junio de 1871 (Mallo, 1878:595).

Los higienistas decimonónicos consideraban a las manzanas *unidades higiénicas* o la base elemental y fundamental de la salubridad de una ciudad y, en este sentido, Mallo rescataba los principios de “independencia de la vida en el hogar” e “independencia del hogar en la urbe” de la ciencia urbanística, creada y difundida por el español Ildelfonso Cerdá, para sanear los numerosos focos que “ocultan inmundicias” y “prestan su contingente oficioso á todos los males epidémicos que se presentan ó que ellos mismos generan en gran parte”. Recordemos que Cerdá le otorgó a “la manzana” o “intervía”, como él mismo la denominó en sus teorías sobre la construcción de la ciudad (1859), de la viabilidad urbana (1861) y de la urbanización (1863-67), un valor preponderante y novedoso. Para Cerdá la manzana era “primera entidad fundamental de la edificación, porque aunque el elemento más originario y natural sea la casa (ésta) funciona en combinación con otras yuxtapuestas (sic) [...] es mucho mas sencillo, claro y espedito hablar de dicho conjunto, considerado como una entidad, y establecer para él las reglas que se consideren más convenientes” (Cerdá cit. García Bellido, 2000:10)<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> Rawson, Guillermo (1876), “Conferencias de Higiene Pública”. París: Donnemette & Hutte.

<sup>8</sup> García Bellido, Javier (2000), “Ildelfonso Cerdá y el nacimiento de la Urbanística: la primera propuesta disciplinar de su estructura profunda”, en Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales Nº 61. Universidad de Barcelona, ISSN 1138-9788.

Los higienistas argentinos sumaron a los preceptos de la higiene pública los propios de la “privada”, argumentando que la insalubridad del centro de manzana tenía estrecha relación con las actividades relegadas a los fondos de lotes y patios internos como “las letrinas, los sumideros, cuartos de baño, cocinas, lavaderos, corrales, etc., es decir cuanto de más insalubre contiene una casa” (Mallo, 1878:593). Cerdá, tanto en sus obras como en la memoria del anteproyecto de Ensanche de Barcelona de 1855, ya había anticipado el tratamiento de esa problemática al considerar que “Cuando la reunión de varias casas yuxtapuestas viene á cerrar una manzana ó isla, el conjunto de jardines de todas las casas de la manzana deja en el centro de la isla un espacio sin edificar, que para los efectos de la luz y de la ventilación, está con todas las casas de la manzana en la misma relación que el patio de una casa particular tiene con las habitaciones que le son contiguas”.

De todas las formas de agregación de viviendas, los conventillos, las casas de inquilinato colectivas o, indistintamente, las casas “ómnibus” que contenían “más bien unas pocilgas que habitaciones humanas”, constituían para Mallo otra de las muchas causas de la “gran insalubridad que poseen un gran número de manzanas”. En el mismo sentido Eduardo Wilde (1885:38,41)<sup>9</sup> expresaba: “Yo por mi profesión me veo obligado muchísimas veces a penetrar en ellas, y tengo ocasión de observar lo que allí pasa [...] De manera que si se hubiera hecho algo con el propósito de contrariar todos los preceptos higiénicos, al hacer un conventillo, no se habría acertado mejor”.

Para los higienistas decimonónicos las casas y habitaciones “buenas higiénicamente” debían estar bien orientadas y en terrenos altos, bañadas por la luz solar y contener aire seco, en abundancia y puro; construidas con materiales “sólidos, livianos, malos conductores del carbónico, poco higrométricos ó incapaces de desprender gases, emanaciones ó productos deletéreos ó perjudiciales” y, por sobre todo, debían estimular “en sus huéspedes el espíritu de familia, y el respeto por la moral y las buenas costumbres”, en clara alusión al hacinamiento promovido por “la codicia de ciertos propietarios [...] que construyen palomares ó conventillos, más ó menos disfrazados para sacar mayor producto” (Mallo, 1878:694-696-699).

Desde los más elementales preceptos de la higiene pública y privada recomendaban “que (no) haya pequeñas piezas destinadas a más de una persona” y garantizar el asoleamiento de los edificios de renta en función de su altura, el ancho de las calles y la distancia entre dos o más cuerpos construidos, además de incluir patios y jardines de buenas proporciones pues “en ellos el aire se renueva” favoreciendo el “desahogo de las habitaciones” y “la expansión fuera de otros beneficios y placeres que pueden proporcionar”. Pero, agregaba Mallo (1878:695), “desgraciadamente las divisiones del suelo [...] no permiten realizar los ideales higiénicos respecto a las habitaciones y a las casas [...] se fabrican jaulas en vez de habitaciones [...] con gran perjuicio de la salud de sus moradores y por lo tanto de toda la ciudad ó centro de población, que no es sino el reflejo de la salud de las individualidades”.

Tampoco en sus escritos Mallo, Rawson y Wilde dejaron de lado sugerencias y recomendaciones a los gobiernos, compañías edificadoras y sociedades

---

<sup>9</sup> Wilde, Eduardo (1885), “Curso de Higiene Pública”. Buenos Aires: C. Casevalle Editor.

filantrópicas para que paliaran “la acumulación de los inquilinos” en habitaciones de “edificios antiguos, mal contruidos en su origen, decadentes [...] que nunca fueron calculados para el destino que se les aplica”, sin olvidar recordarles que sus propietarios “no tienen interés de mejorarlas, puesto que así como están les producen una renta que no podrían percibir en cualquier otra colocación que dieran a su dinero”. Para todos la construcción de “casas higiénicas para obreros” debía convertirse en una cuestión de Estado o expresada en palabras de Eduardo Wilde del “poder público (que) es una especie de tutor de los pobres, de padre o encargado de velar por su seguridad” y “tiene el deber de oponerse [...] á la avaricia de los especuladores”, imponiéndoles reglas claras “á los que edifican” y a los “que quieren sacar de los terrenos lo que no pueden dar” (Wilde, 1885:37, 40, 41). El mismo Wilde consideraba la higiene pública como “la higiene de los pobres” y recomendaba el estudio de la vivienda obrera donde, a su juicio, “se ve más claramente las necesidades de la población”.

### **Juan F. Cafferata (1877-1957) y los fundamentos de la ley “casas baratas”.**

En las dos primeras décadas del siglo XX el papel a cumplir por el Estado en la construcción de casas higiénicas y baratas fue tema de debate permanente, tanto en los ámbitos parlamentarios como en los congresos que reunían a los más altos representantes de los gobiernos nacional, provinciales y municipales, instituciones científicas, técnicas, de enseñanza e, inclusive, financieras. En ambos estadios resaltaron los conceptos vertidos por el entonces diputado nacional Juan Félix Cafferata, un médico, político y católico que desde sus tres diferentes ámbitos de pertenencia aportó conocimientos para solucionar un problema que “sólo una clase social, la clase trabajadora, puede darnos una idea de su importancia” (La Acción, 1920)<sup>10</sup>.

Su saber sobre higiene pública y privada, sumado al capitalizado por la legislación desarrollada en los países europeos desde mediados del siglo XIX<sup>11</sup> lo impulsaron a crear por ley, sancionada en 1915<sup>12</sup>, la Comisión Nacional de Casas Baratas o el brazo operativo de un Estado que por primera vez intervenía en materia de “vivienda económica” para dotar “a la familia, que es la base donde descansa la prosperidad de la Nación, (de un) hogar higiénico y abrigado, techo protector, casa propia”. En términos de Cafferata urgía trabajar sobre soluciones habitacionales como única garantía de “asilo seguro contra la miseria”<sup>13</sup> y de disminución del déficit habitacional creciente por la afluencia de inmigrantes a los centros industriales desde mediados del siglo XIX.

---

<sup>10</sup> LA ACCIÓN (1920), Informe del Dr. Juan F. Cafferata sobre “La Habitación”, en “La Acción” Revista Parroquial de Avellaneda Año X N° 23, sábado 11 de septiembre de 1920.

<sup>11</sup> Entre otras: Labouring Classes Lodging-House Act, Gran Bretaña (1851); Housing of de Working Classes Act, Gran Bretaña (1885); Loi des Habitations á Bon Marché, Francia (1894-1910); Primera Ley de Casas Baratas, España (1911).

<sup>12</sup> Ley N° 9677 de Creación de la “Comisión Nacional de Casas Baratas” (1915), en Boletín Oficial. 15/X/915.

<sup>13</sup> Cabe señalar que en Argentina la preocupación del Estado por dar respuesta al problema de la vivienda tuvo algunos antecedentes en el ámbito de la Capital Federal: en 1905 se sancionó la Ley N° 4824 de “Casas para obreros: construcción por la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires” siendo la primera ley nacional referida a la vivienda. En 1910 la ley N° 7.102, que dispuso la aplicación de un porcentaje del “producido líquido” de las carreras del día jueves del Jockey Club” a la formación de un fondo para la construcción de casas para obreros (en Arella, Felipe R. (2006), “La vivienda popular. Aspectos

Esa Comisión<sup>14</sup> contaba con diversas atribuciones a propósito de la construcción 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”: la inversión de fondos públicos, mediante la contratación de sociedades y particulares; la formación de sociedades de crédito, beneficencia y de cooperativas que facilitaran el dinero o construyeran directamente y, en general, “todo lo que se relacione con el estudio” de la higiene y salubridad de las “casas baratas”. El mismo marco legal establecía que los materiales de toda construcción de casas baratas contratadas por esa comisión, previa aprobación de los planos, especificaciones técnicas y condiciones de enajenación o locación, estarían “exentos de los derechos de impuestos (fiscales) que gravan la importación”, un beneficio generalizado a las sociedades de construcción, de crédito, de beneficencia y cooperativas (Ley 9677, art.3 a-b-c;12 y 13)<sup>15</sup>.

La comisión también se constituiría en el ámbito propicio para la experimentación de diversos tipos de vivienda a edificar “según sea el destino, para obreros o empleados, la categoría de estos, sus hábitos de vida (y), el paraje donde se erigen” y, en este sentido, aclara Cravino (2009:web)<sup>16</sup>, confrontó no sólo modos individuales o colectivos de habitar sino distintas tipologías edilicias de una u otra alternativa. En un informe publicado en 1920, la comisión señalaba que tenía diversos ‘tipos a edificar’ ante la “necesidad de variar por estética edilicia” y que en “los nuevos barrios de zonas más urbanas, o más congestionadas de fábricas adoptará el tipo de un piso con corredor” para arrasar con el conventillo. Respecto de donde implantarlas sugería los entornos urbanos dado que, como estaba ya probado, “el mayor número de familias no quieren dejar el centro de las grandes urbes, principalmente los obreros y empleados de los grandes comercios y oficinas que ocupan ese centro” (Diario La Mañana, 1920).

De los considerandos de ese informe de comisión se desprendía claramente una política habitacional que “dando aplicación al propósito fundamental del legislador (Juan F. Cafferata) que inspirara la ley 9677”, a la vez de impulsar, legislar, controlar y promover los medios para “dotar al pueblo de nuevas viviendas, higiénicas y baratas”, necesitaba del “capital particular” para construir “en la gran escala que lo requiere la situación actual”. Las razones se encontraban en la “carencia de recursos (públicos) suficientes para promover

---

antropológicos y sociales de las cooperativas de viviendas”. Documento de trabajo N° 136, Universidad de Belgrano. p. 7).

<sup>14</sup> Hasta su disolución en 1942, la Comisión impulsó la construcción de los siguientes barrios: Cafferata, barrio jardín de vivienda individual; Alvear, barrio parque de vivienda individual entre 1923-25 y colectiva entre 1949 y 1945; Rawson, de vivienda individual en 1928 y colectiva en 1933; y casas colectivas: Valentín Alsina (1919); Bernardino Rivadavia (1921); 24 de Noviembre (1939); América (1937); Güemes (1941) (en Liernur, Jorge F. y Aliata, Fernando (2004), “Diccionario de Arquitectura en la Argentina. Estilos, obras. Biografías, instituciones, ciudades”. Tomo s-z. Buenos Aires: Edición de Clarín Arquitectura, p.178).

<sup>15</sup> Los alcances de la política de vivienda canalizada a través de la Comisión Nacional no fue relevante en términos cuantitativos, destacando su importancia por ser el primer impulso efectivo que, mediante una estructura Estatal centralizada, se proponía dar respuesta al problema habitacional a nivel nacional, adecuando los proyectos a las normas establecidas por su ley fundacional (Liernur y Aliata, 2004:178).

<sup>16</sup> Cravino, Ana (2009), “Política de las ciudades. Una historia sobre la transformación de la habitación popular en Buenos Aires. Del conventillo a las Casas Baratas, la casa chorizo y el cottage (II)”, en Revista Digital Café de las Ciudades, Año 8 N° 77. [www.cafedelasciudades.com.ar](http://www.cafedelasciudades.com.ar)

toda edificación de modo que desaparezca de inmediato el hacinamiento en la vivienda popular y no se especule con los alquileres” y, por consiguiente, en la urgencia de imponer leyes obligatorias para promover “la acción privada concurrente del rentista que ha puesto su fortuna en propiedades de alquiler” y de “las grandes industrias y colosos del comercio que tienen en sus dependencias millares de obreros y empleados” (Diario La Mañana, 1920)<sup>17</sup>.

La mención al Dr. Juan F. Cafferata como ideólogo de diferentes propuestas vinculadas con el rol del Estado en la “crisis habitacional” no era aleatoria. En el mismo año presentó un proyecto de resolución en el Primer Congreso Nacional de la Habitación<sup>18</sup> que se estructuraba en el logro de los siguientes objetivos: la realización de una encuesta sobre las condiciones de la vivienda en la República; la sanción de leyes sobre viviendas económicas e higiénicas; la inclusión en el presupuesto nacional de sumas destinadas a la construcción de casas baratas; la difusión por las cátedras, conferencias populares, la prensa y el libro de la importancia de la vivienda como factor económico, higiénico y social y, el “llamamiento a la iniciativa privada, individual, colectiva, obrera, patronal, etc., sobre la importancia del problema de la habitación y la urgencia de resolverlo” (Diario La Nación, 1920)<sup>19</sup>.

Aceptó, además, junto al Dr. Carlos M. Coll, por entonces presidente de la Comisión de Casas Baratas, la moción de integrar una especial con el fin de trabajar, entre otros, los temas planteados por el ingeniero Carlos M. Della Paolera<sup>20</sup>, con el cual coincidía en argumentaciones sobre el papel de los “poderes públicos” y el “derecho” de la familia a “la salud”, al “bienestar” y “la propiedad”, a la vez, comunes con las propuestas de numerosas delegaciones gubernamentales, no gubernamentales, obreras, políticas, científicas, técnicas, de enseñanza, bancarias y estudiantiles, presentes en ese congreso.

Della Paolera, convencido de que “los Poderes Públicos deben orientar su política social en el sentido de asegurar, por medio de una legislación sana y justiciera, la adquisición de la casa-habitación, y que esta política debe ser secundada ampliamente por la iniciativa privada, pues consiguiendo que la mayor parte, si no todos los habitantes del suelo argentino, se conviertan en propietarios, se llegará a un bienestar económico general, que serviría de base para garantizar el ejercicio y el goce de la verdadera democracia”, sintetizó en la sesión de clausura los temas a debatir por esa comisión especial. Entre otros, un programa “mínimo de comodidad” que debía concretarse con “un dormitorio para los padres, dormitorios para los hijos en número suficiente para que sea posible, en primer término, la separación de los sexos, una cocina y una instalación sanitaria completa por familia, sujeto todo a las modalidades del clima y otras condiciones particulares de cada región”<sup>21</sup>. Por su parte el

---

<sup>17</sup> Diario La Mañana (1920), “Comisión Nacional de Casas Baratas”, 30 de junio de 1920.

<sup>18</sup> Primer Congreso de la Habitación, 8 al 15 de septiembre de 1920, Capital Federal- Museo Social.

<sup>19</sup> Diario La Nación (1920), “Primer Congreso de la Habitación”, 8 de septiembre de 1920.

<sup>20</sup> Recordemos que gracias a la iniciativa del ingeniero Carlos María Della Paolera desde el 8 de noviembre de 1949 se celebra el Día Mundial del Urbanismo.

<sup>21</sup> Importa señalar que, en ese marco, se aprobaron otras propuestas de Della Paolera, como las dirigidas al Estado para que reglamentara las profesiones de ingenieros y arquitectos “en beneficio de la casa-habitación, con el fin de garantizar mejor sus condiciones económicas, higiénicas y arquitectónicas” y adoptara “las medidas legislativas necesarias para que se estudien planes de saneamiento, extensión y embellecimiento de los centros urbanos y rurales de la República, de acuerdo con las modernas exigencias de la higiene, la industria, el comercio y el arte”.

ingeniero Luis A. Broggi, delegado de la comisión de construcción en el mismo congreso, agregó que los poderes públicos debían facilitar por todos los medios “el advenimiento de una arquitectura de la casa-habitación de acuerdo con las condiciones climáticas, las características de nuestros materiales y las leyes de la arquitectura”.

En resumen, “lo primero es edificar mucho, bien y barato, por el Estado y la acción privada”; “ensayar materiales nuevos” para abaratar el costo de la casa obrera; reducir las superficies de los lotes “para no encarecer el precio de adquisición”; impulsar construcciones “de primer orden para que sea duradera” y prestar atención a la pavimentación de las calles y veredas internas de los “barrios obreros”. Claramente, el Estado en 1920 no podía por sí solo “proveer los medios necesarios para dotar al pueblo de nuevas viviendas, higiénicas y baratas”. Así concluye la comisión de casas baratas en el informe citado del 30 de junio de 1920, publicado horas antes de realizarse el acto de colocación de la piedra fundamental del edificio Mansión de Obreros en Berisso.

### **La UPCA (1919) y los fines de la Gran Colecta Nacional “Pro Paz Social”.**

En la misma década en que el poder legislativo impulsó la creación de la Comisión de Casas Baratas, mediante la persistente intervención del diputado Juan Cafferata, el Arzobispado de Buenos Aires institucionalizó por Carta Pastoral del 28 de abril de 1919 la Unión Popular Católica Argentina (UPCA) que centralizó y coordinó las actividades de las preexistentes Ligas de Damas Católicas, Juventud Católica y Económico-Social, bajo el asesoramiento de Monseñor de Andrea (CP, 1919)<sup>22</sup>. Cabe señalar que hacia junio de 1920 el Dr. Juan F. Cafferata era vocal de esa última liga y el abogado Horacio Beccar Varela inauguraba el acto de colocación de la piedra fundamental de la Mansión de Obreros de Berisso, en calidad de presidente de la Junta Nacional de la UPCA (CP, 1920).<sup>23</sup>

Del accionar de la Liga Argentina Económico-Social se esperaban soluciones para “la inmensa mayoría de los asalariados” con la finalidad de impedir “que los propagandistas revolucionarios desvíen el movimiento (católico) y lleven finalmente a la ruina a los obreros mismos”. Era preciso entonces que “todos los fieles” invirtieran “sus afanes en esta obra, salvadora a un tiempo del orden social y de las clases asalariadas”.

Con esos propósitos la misma carta pastoral que institucionalizó la UPCA adelantó su intención de organizar “una gran colecta nacional extraordinaria”, funcional a la realización de diversas obras “que era necesario emprender de inmediato” y en las que las tres ligas cumplirían importantes roles. Entre otros, para la creación de centros de formación integral para la juventud; una oficina de servicios sociales, una universidad obrera y un instituto técnico femenino

---

<sup>22</sup> CP- Carta Pastoral (28 de abril de 1919), “Pastoral Colectiva aprobando la creación de la Unión Popular Católica Argentina”, en CEA- Conferencia Episcopal Argentina, Documentos 1884-1928, [www.episcopado.org](http://www.episcopado.org). Creada a semejanza de la Unione Poppolare de Italia por iniciativa del Arzobispo de Buenos Aires Monseñor Espinosa, bajo el asesoramiento de Monseñor Miguel de Andrea y la autoridad del Episcopado.

<sup>23</sup> CP- Carta Pastoral (1920), “Reunión del Episcopado Argentino. Resoluciones”, en CEA- Conferencia Episcopal Argentina, Documentos 1884-1928, [www.episcopado.org](http://www.episcopado.org)

con el fin de facilitarles al trabajador y a la mujer “una vida social más completa”, además, de “sindicatos-cajas rurales” para colaborar “a un tiempo a la prosperidad del campesino y al feliz desenvolvimiento de una de nuestras industrias madres” y, particularmente, para la construcción de “viviendas sanas” 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” (CP, 1919)<sup>24</sup> (BE, 1920: 376)<sup>25</sup>.

Los resultados económicos de la gran colecta fueron considerables, tanto en efectivo percibido por concepto de donaciones, ‘inmuebles’ y ‘cantidades subscriptas a plazo’ como en el rubro obras a realizarse por “la promesa” de generosos fieles, entre los que figuraban las señoras María Unzué de Alvear, Adelia Harilaos de Olmos, María J. de Pradere y Guillermina Mercedes de Oliveira César de Wilde. Los agradecimientos “a todos ellos y a cada uno” se sucedieron “a nombre de la Iglesia y de la Patria” en la “seguridad de que sus erogaciones serán invertidas con escrupulosa fidelidad y hasta el último cuadrante en las obras de carácter social” (BE, 1921:223)<sup>26</sup>.

En un informe del 5 de noviembre de 1920 (BE, 1920: 407-409)<sup>27</sup> presentado por la UPCA al Episcopado Argentino leemos que, esa institución, acababa de acordar el destino de buena parte de los fondos recolectados por la Gran Colecta Nacional y que “Establecida ya la designación definitiva de los terrenos y en vías de terminarse los planos de las respectivas edificaciones, una vez aprobados los presupuestos se dará comienzo casi conjuntamente a las construcciones que a continuación se expresan”:

*Casas colectivas:* en “Flores, sobre el terreno de 8.212,65m<sup>2</sup>, ubicado entre las calles Yermal, Gavilán, Caracas y la vía del F.C. Oeste, donado por don Saturnino J. Unzué y señora y Feliciano Borrego de del Solar e hijo, la UPCA construirá un edificio de cien departamentos con capacidad para quinientas personas más o menos” y en las proximidades de Estación Constitución “sobre el terreno de 5.800m<sup>2</sup>, ubicado en las calles Paracas y Salta, entre Patagones y Paracas, estando su adquisición y la construcción a cargo de la señora Adelia María Hilaraos de Olmos, se levantará una mansión proyectada con capacidad para doscientas familias ó sea seiscientos cincuenta personas aproximadamente”.

*Casas individuales:* “En el barrio de los Mataderos, calles Escalada, Chascomús y Areco, sobre el terreno de 8.000 m<sup>2</sup>, donado por el señor Antonio C. Leloir, se construirá con la donación del señor Nicolás Mihanovich 32 casas individuales con capacidad para ciento cincuenta personas; en Martínez, “sobre el terreno donado en Avenida Centenario por la Señora María

---

<sup>24</sup> CP- Carta Pastoral (1919), “Pastoral Colectiva sobre la Gran Colecta Nacional Pro Paz Social”, en CEA-Conferencia Episcopal Argentina, Documentos 1884-1928, [www.episcopado.org](http://www.episcopado.org)

<sup>25</sup> BE- Boletín Eclesiástico de la Diócesis de La Plata, Año XXII N° 9, jueves 7 de octubre de 1920. Publicación Oficial.

<sup>26</sup> BE- Boletín Eclesiástico de la Diócesis de La Plata, Año XXIII N° 12, jueves 16 de junio de 1921. Publicación Oficial.

<sup>27</sup> BE -BOLETÍN ECLESIASTICO (1920), “Informe Oficial presentado por la Junta Nacional de la UPCA al Episcopado Argentino”, en Boletín Eclesiástico de la Diócesis de La Plata Año XXII N° 21, Jueves 5 de noviembre de 1920, pp. 407-409

Unzué de Alvear, 175 casas con capacidad para 1050 personas” y en Barracas “sobre el terreno donado por los señores Marcelino Herrera Vegas, Rafael Herrera Vegas y Martín Pereyra Iraola, calles Pedriel, California y Alvarado, 70 casas, pabellones, asilo maternal y anexos, con capacidad para 420 personas”.

Finalmente, el mismo informe aclaraba que en Berisso se estaban construyendo 58 casas, restaurante, farmacia y sala de primeros auxilios para una población de 350 personas, sobre un terreno de la señora Guillermina María Mercedes de Oliveira César de Wilde, por entonces viuda de Eduardo Wilde, aquél higienista de incisiva mirada científico-política que recomendaba tratar el tema “casas obreras sanas e higiénicas como cuestión de Estado”.

### **Guillermina M.M. de O.C. de Wilde (1870-1936) y la Mansión de Obreros.**

En las dos primeras décadas del siglo XX, el problema de la vivienda insalubre se profundizó en las ciudades portuarias bonaerenses receptoras de un gran número de inmigrantes que, atraídos por las ofertas laborales en torno a sus actividades industriales, creaban el escenario propicio para la proliferación de conventillos con “cuartos” alquilados a “una familia o grupos de hombres solos”, sin servicios higiénicos, ni cocinas, o comunes“, cuando los había<sup>28</sup>.

Las “casas ómnibus” como las llamaba, conocía y describía Eduardo Wilde (1885:39) que albergaban “desde el pordiosero hasta el pequeño industrial” en “piezas cuadradas” de “cuatro metros por costado (que) tiene una puerta al patio y una ventana, cuando más (y) sirve para todo lo siguiente: es la alcoba del marido, de la mujer, y de la cría, como dicen ellos en su lenguaje expresivo; la cría son cinco o seis chicos debidamente sucios; es comedor, cocina y despensa, patio para que jueguen los niños, sitio donde se deposita los excrementos, á lo menos temporalmente, depósito de basura, almacén de ropa sucia y limpia, si la hay, morada del perro y del gato, depósito de agua, almacén de combustibles, sitio donde arde de noche un candil, una vela o una lámpara, en fin, cada cuarto de estos es un pandemonium donde respiran, contra todas las prescripciones higiénicas, contra las leyes del sentido común y del buen gusto y hasta contra las exigencias del organismo mismo, cuatro, cinco o más personas”.

A esas condiciones de vida Eduardo Wilde le anteponía su ideario higienista para incorporar jardines, vías públicas limpias y habitaciones aseadas en los centros progresivamente densificados por el influjo de las nuevas tecnologías de la carne y la navegación, la construcción científica de los puertos y la inmigración. En este punto recordemos que Wilde, como presidente de las Obras de Salubridad de la ciudad de Buenos Aires, junto a Aristóbulo del Valle y Saturnino Unzué, senador y diputado nacionales, respectivamente, recorrió entre 1880-1881 el partido de la Ensenada relevando las ventajas y

---

<sup>28</sup> Respecto de la reacción social frente a esas condiciones de vida, Girbal de Blacha (2000) señala que una de las más importantes fue la “Huelga de Inquilinos de 1907” en la que participaron cerca de 500 conventillos en Buenos Aires y a los que se sumaron “comités de operaciones” en zonas del Gran Buenos Aires como Lomas de Zamora y Avellaneda, Rosario, Bahía Blanca, Mar del Plata, Mendoza y La Plata (en Girbal Blacha, Noemí (2000), “La huelga de inquilinos de 1907 en Buenos Aires”, Revista Historias de la Ciudad – Una Revista de Buenos Aires, N° 5, Agosto de 2000).

potencialidades de su “puerto natural”, las calidades de la tierra y aguas, las facilidades de comunicación con el exterior, las demás provincias y la Capital de la Nación y las posibilidades de construir, en ese paraje, las “obras de arte indispensables a la higiene y la comodidad de un gran centro de población”<sup>29</sup>. El fin último de esa misión “indicar el punto más adecuado” para el emplazamiento de la nueva capital de la provincia de Buenos Aires, fundada La Plata en 1882.

Sin lugar a dudas, ese temprano reconocimiento sumado a su ideario higienista de construir casas “pequeñas, higiénicas y baratas” fueron para Eduardo Wilde factores determinantes al momento de involucrar su propio capital en la adquisición de un predio en el ya formado partido de La Plata. Efectivamente el 1º de mayo de 1889 le compró a Juan Médici<sup>30</sup> un “terreno sobre el Canal Oriental y al Este del Canal de entrada al Puerto con once mil ochocientos cincuenta y ocho metros cuadrados”, limitado por las calles Río de Janeiro, Concordia, Cádiz y Nueva York de la ciudad industrial de Berisso que, tras su fallecimiento en 1913, recibió su “única, universal heredera y legítima esposa Doña Guillermina María Mercedes de Oliveira Cezar de Wilde”<sup>31</sup>, argentina y “rentista”.

Es en ese terreno donde su viuda trataría de conjugar los preceptos de la higiene pública; los fundamentos que le dieron origen a la ley conocida como Cafferata y las aspiraciones de la Iglesia por su “talento de comprender los deberes que impone la fortuna y el desprendimiento necesario” al poner “bajo su égida” el proyecto y financiamiento de la obra Mansión de Obreros, en la manzana heredada que, hacia 1920, aún permanecía sin construcciones en el radio de los frigoríficos (Diario El Día y La Prensa, 30 de junio de 1920)<sup>32 33</sup>.

El objetivo central: elaborar un proyecto y construir una mansión con viviendas individuales que defendieran, según Cafferata, la integridad y función social de la familia; habitaciones con servicios comunes para matrimonios sin hijos y trabajadores solteros y equipamiento comunitario; un único edificio, un todo dotado de ‘calidades’, espacial, física y funcional y ‘vivencias’ altamente contrastadas con aquéllas descritas por Wilde al interior de las casas ‘ómnibus’. El siguiente cuadro sintetiza la interacción de teorías y experiencias de los actores que, directa o indirectamente, influyeron en la concepción del proyecto “Mansión de Obreros” en Berisso.

---

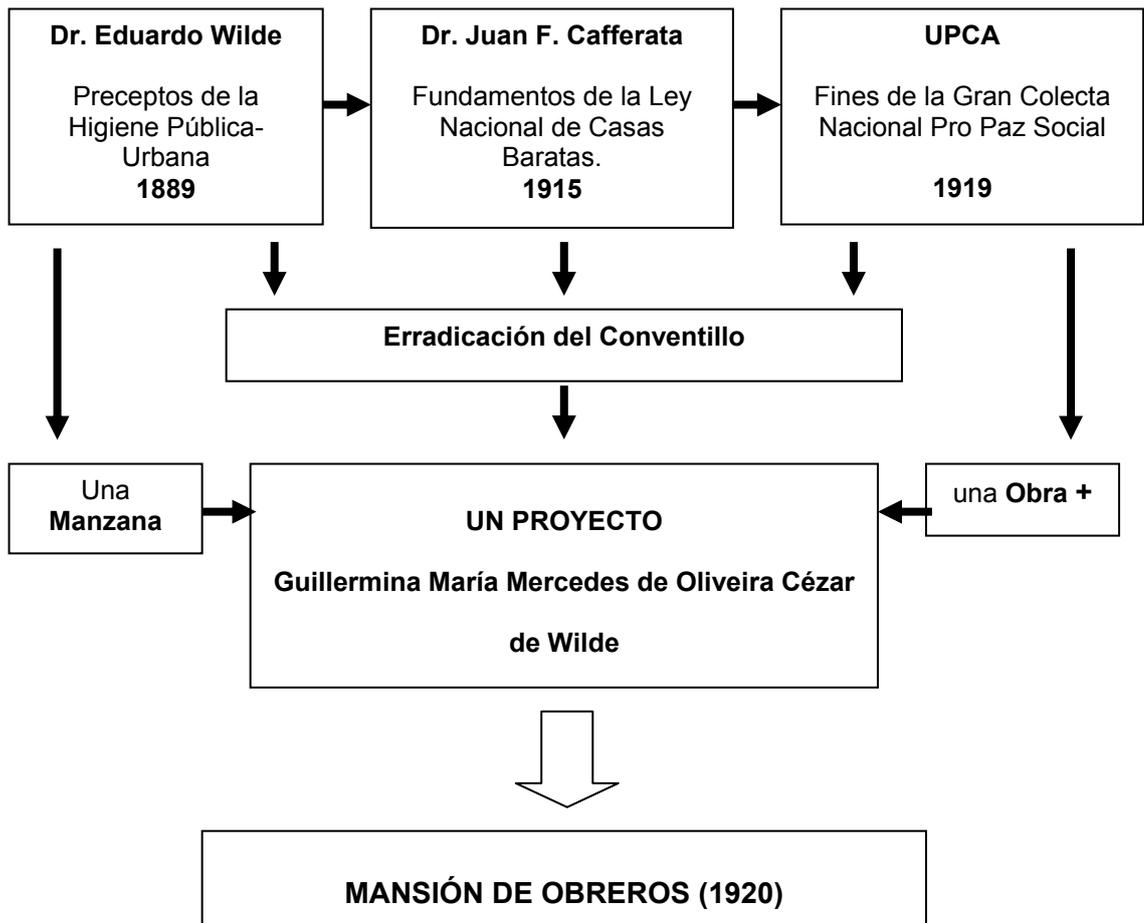
<sup>29</sup> Ver Salvadores, Antonino (1932), “Decreto 4 de mayo de 1881” en “Fundación de La Plata (Documentos éditos e inéditos), Documentos de Archivo, Tomo VIII. La Plata: Publicaciones del Archivo Histórico de la Provincia de Buenos Aires.

<sup>30</sup> La construcción de puerto La Plata comenzó en 1884 y finalizó en 1890. Entre esos años Juan Médici y Francisco Lavallo dirigieron las obras de infraestructura, remoción de tierras y dragado.

<sup>31</sup> Registro de la Propiedad, Exp. 15943-A-1889.

<sup>32</sup> Diario El Día (1920), “Primera Piedra Fundamental de la Mansión de Obreros”, 30 de junio de 1920.

<sup>33</sup> Diario La Prensa (1920), “Casas para Obreros en Berisso”, 30 de junio de 1920.



La Mansión de Obreros nació el 29 de junio de 1920, día del acto de colocación de la piedra fundamental que daría paso a la construcción de la “primera sección” o cuerpo de edificio, a nuestro juicio, del *primer “barrio obrero” en Berisso* celebrado con la presencia de autoridades nacionales y provinciales, de instituciones de la Ensenada, Berisso y La Plata, miembros del alto clero nacional, de colectividades extranjeras, de comisiones de damas y señoritas de Berisso, delegaciones de los frigoríficos Swift y Armour, familias de las sociedades porteña y platense y, entre otras representaciones, los vecinos de “toda la industriosa población de los frigoríficos”, según una crónica del 30 de junio de 1920. Durante la ceremonia hicieron uso de la palabra el Dr. Horacio Beccar Varela, abogado y presidente de la UPCA; el Sr. Astudillo Menéndez, en nombre del gobernador de la provincia de Buenos Aires Dr. José C. Crotto (que se hallaba presente); Monseñor De Andrea, arzobispo de La Plata y Atadeo Tunessi, por los vecinos de Berisso, para entretener con discursos sus respectivas aspiraciones de política habitacional.

Mientras que la UPCA exaltaba “esta obra, esta asamblea y el espíritu que flota en este día halagan intensamente la fe y el patriotismo de sus directores, porque les permiten vislumbrar grandes triunfos para el catolicismo, y días de gloria insuperable, para la patria, constituida sobre las bases de una perfecta armonía social, y enseñando al mundo como se salvan los más difíciles escollos”; el gobierno de la provincia y el vecino berissense, respectivamente, destacaban: “la singular simpatía con que acoge iniciativas tan felices como la que origina esta ceremonia, la cual concurre a resolver un punto del problema

de la previsión social y del amparo al hombre que en la atmósfera del óxido y del fuego, es un incansable hecho de progreso”. Sí una obra donde “se confunden, en íntimo consorcio, ejemplares voliciones y estupendos sentimientos del alma argentina”, para dar solución a uno de los “grandes y perentorios problemas [...] en su doble aspecto moral y material”.

Palabras de elogio para la promotora y financista del primer barrio obrero de Berisso formaron parte de cada extenso discurso. Monseñor De Andrea señalaba que “la señora de Wilde tiene la catolicidad y magnimidad de las obras de la iglesia; pues ha sido hecha para beneficencia de todos, sin preguntar a los favorecidos quienes son, que piensan y de donde vienen”. Es, agregaba Amadeo Tunessi, “una dama, una matrona [...] tradición histórica de nuestro patriarcado, una mujer que con gallardías de caballero del medioevo, se arranca de su fortuna, que es su felicidad misma, para dársela, así, sin recatos ni segundas intenciones, a la patria que la vio nacer, representada por una colmena de hombres, mujeres y niños desamparados de la fortuna que de aquí poco tiempo, tendrán hogar humilde pero confortable, donde retemplar las fuerzas y donde abrigarse y protegerse de las inclemencias”.



**Acto de colocación de la piedra fundamental de la Mansión de Obreros de Berisso<sup>34</sup>**

“¡Bienvenido sea el barrio obrero que (la señora de Wilde) hará surgir a la vera de la más joven ciudad académica y fabril de la República!”, habiendo consultado con todo interés, en su disposición, las características de la población de Berisso (Diario El Día, 30 de junio de 1920).

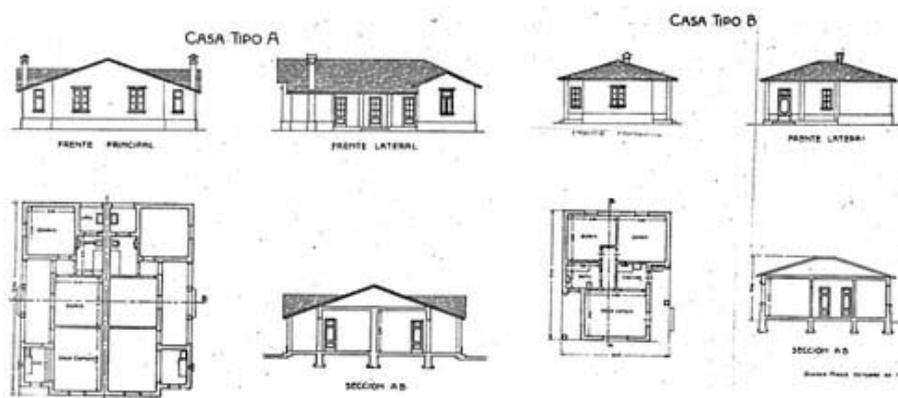
### **3. El primer BARRIO OBRERO de Berisso: 1920-1924**

Como hemos señalado Doña Guillermina María Mercedes Oliveira César, viuda de Eduardo Wilde, trató de confluir los preceptos de la ciencia urbanística relacionada con la médico-higienista de los últimos cincuenta años del siglo XIX en la concepción del proyecto original “Mansión de Obreros”, destinada, en principio, a un conjunto o barrio de ‘casas y habitaciones de renta’ para familias, matrimonios sin hijos y trabajadores solteros. La configuración de la manzana ‘a lo Cerdá’ y el tipo de ‘casas pequeñas’ que “hemos visto en

<sup>34</sup> De izquierda a derecha: Dr. Horacio Beccar Varela, presidente de la UPCA; Arzobispo de La Plata Monseñor De Andrea; Guillermina M.M. de Oliveira César de Wilde y Dr. José C. Crotto, gobernador de la provincia de Buenos Aires. Fuente: Diario La Prensa, 30 de junio de 1920.

Europa, en lo que se llama ciudades de obreros”, parecen haber sostenido el relato común de los médicos higienistas decimonónicos respecto a la concepción de proyectos de “barrios de viviendas” que, parafraseando al Dr. Rawson, además de “cuerpos de edificios que sirven para el alojamiento de una reunión más o menos numerosa de inquilinos”, debían contener “una casita cómoda, bien ventilada, con su pequeño jardín, con sus aguas corrientes [...] con cuatro piezas, con todos los servicios interiores deseables, ejecutada modestamente pero con solidez”. Para Rawson, además, esas casas pequeñas debían estimular “la moralidad” y una “práctica filantrópica y económica” en las compañías edificadoras y los particulares con el fin de promover su adquisición “en propiedad” por “pequeños pagos mensuales” para arraigar a trabajadores locales y, no menos importante, a los extranjeros que “constituirán seguramente el mayor número de los habitantes de las casas que van a edificarse” en el futuro (Rawson, 1876, en 1928: 130-132)<sup>35</sup>.

Tampoco la experiencia de la Comisión de Casas Baratas fue ajena a esa concepción. En aquél informe de la Junta Nacional de la UPCA al Arzobispado que adelantaba la ejecución de la obra Mansión de Obreros en Berisso, y la realización de otras con los fondos provenientes de la gran colecta nacional, su presidente el Dr. Beccar Varela destacó el cumplimiento de los propósitos de la ley Cafferata que “hasta hoy (octubre de 1920) ha construido viviendas para un total de 203 familias” de acuerdo, agregamos, con propuestas de “diversos tipos a edificar” que experimentaba desde algunos años antes (BE, 1920)<sup>36</sup>. Entre ellos de “casas pequeñas” compactas o de “vivienda popular típica y barata [...] tan característica en todos sus aspectos como debe ser, sea la colectiva de departamentos para alquilar o individual de casitas independientes para la venta” (Diario La Mañana, 30 de junio de 1920).



#### Comisión Nacional de Casas Baratas: prototipos de “casas pequeñas compactas”<sup>37</sup>

Esa tipicidad no solamente se encontraba en el estilo de resolución de las fachadas, al modo de las residencias inglesas suburbanas, aisladas de los ejes

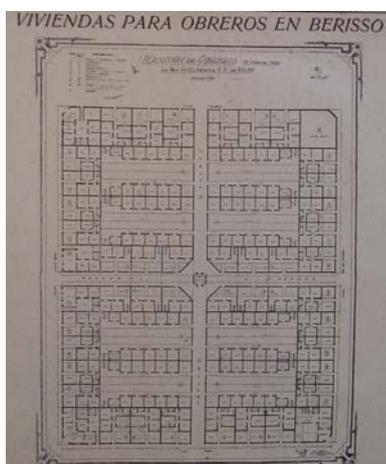
<sup>35</sup>Rawson, Guillermo (1876), “Conferencias de Higiene Pública”. París: Donnamette & Hutte.

<sup>36</sup>BE -BOLETÍN ECLESIAÍSTICO (1920), “Informe Oficial presentado por la Junta Nacional de la UPCA al Episcopado Argentino”, en *Boletín Eclesiástico de la Diócesis de La Plata* Año XXII N° 21, Jueves 5 de noviembre de 1920, pp. 407-409

<sup>37</sup>Fuente: Cravino, Ana (2009), “Política de la ciudades. Una historia sobre la transformación de la habitación popular en Buenos Aires (II). Del conventillo a las Casas Baratas, la casa chorizo y el cottage”, en *Revista Digital Café de las Ciudades* Año 8-N° 77.

medianeros en los prototipos de “casas individuales”, sino también en un programa de necesidades mínimas defendido por el Estado, la Iglesia y los congresos nacionales e internacionales para dotar a la “habitación de una familia civilizada” de “un dormitorio para los padres y los dormitorios indispensables para separar por sexos a los hijos e hijas, desde su adolescencia; instalaciones sanitarias separadas por cada familia (y baños de bañadera o de duchas en cada casa” y, a “las mansiones populares” (entendidas como conjuntos de casas y habitaciones higiénicas y baratas), de un número limitado de edificaciones por hectárea para garantizar el sol y los ‘aires necesarios’.

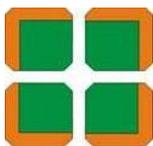
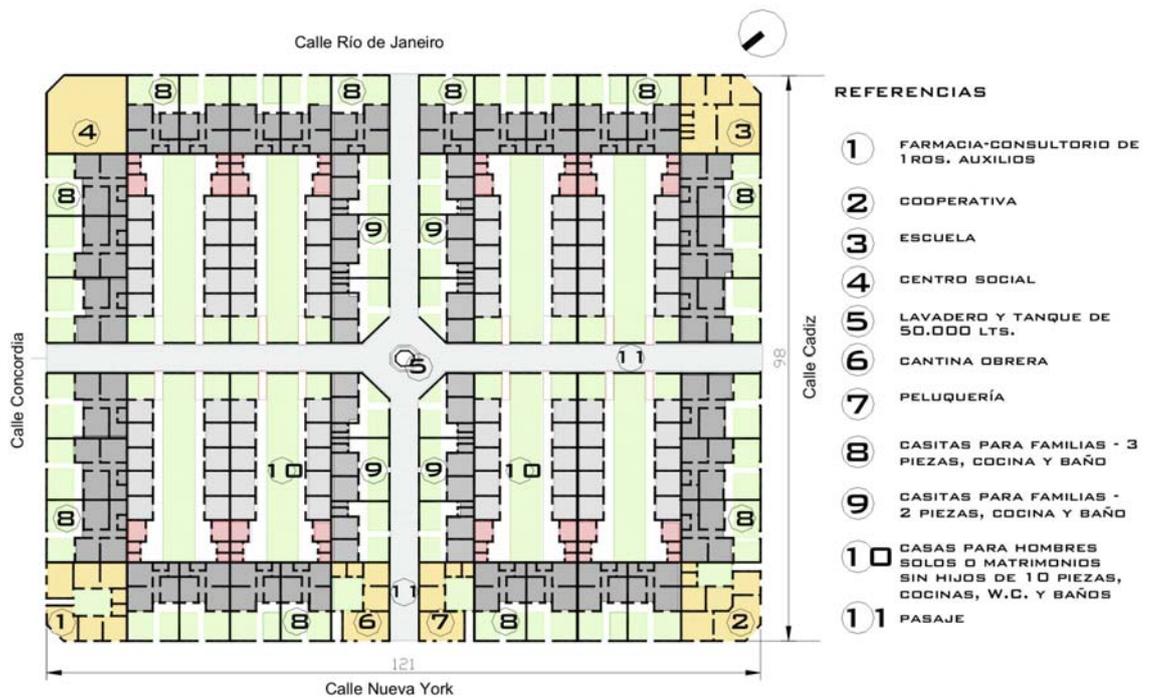
Bajo esas ópticas nace la Mansión. “Grandiosa obra de construcciones obreras” en una manzana “sobre la calle Nueva York perfectamente empedrada” y servida por “el tranvía eléctrico de La Nacional” que, con ese destino, comprendería locales para: (1) Farmacia, consultorio, sala de primeros auxilios; (2) Cooperativa; (3) Escuela; (4) Biblioteca y Centro Social; (5) Lavadero común y Tanque de agua; (6) Cantina o Restaurant obrero y (7) Peluquería como “complemento y coronación” de “cincuenta y ocho mansiones”: (8) treinta casas individuales de tres piezas, cocina, baño y pequeño jardín; (9) doce casas individuales de dos piezas, cocina, baño y pequeño jardín y (10) ocho cuerpos de diez habitaciones cada uno, con servicios comunes, corredores o galerías abiertas a patios para hombres solos y matrimonios sin hijos (Diario El Día, 26 de junio de 1920).



**Proyecto Mansión de Obreros, 1920<sup>38</sup>**

**Calle Nueva York, hacia 1930**

<sup>38</sup> Publicado por Diario El Día, 26 de junio de 1920.



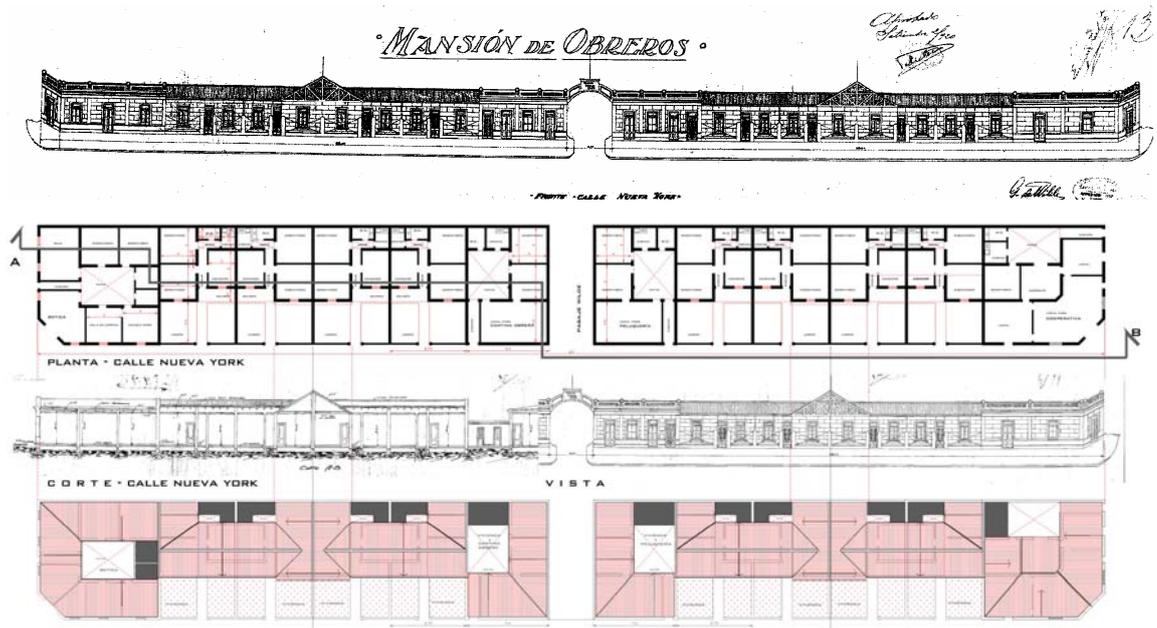
La Mansión de Obreros, en una manzana configurada a 'lo Cerdá'

A poco que se analicen los planos de la Mansión de Obreros, firmados por el ingeniero Enrique Zuleta, proyectista; Luis Carnago, constructor y su propietaria-promotora-financista Guillermina M.M. de O. C. de Wilde<sup>39</sup>, el proyecto original, aprobado el 2 de septiembre de 1920 (dos meses después de la colocación de la piedra fundamental) avanzó hacia la configuración interna de la manzana en su doble concepción de unidad higiénica y de sociabilidad: dos anchos pasajes peatonales que se cruzaban en el gran lavadero central, ubicado bajo la proyección en planta del tanque de reserva de agua; galerías abiertas a generosos patios que reunían doble hilera de habitaciones con servicios comunes y, pequeños jardines de casas obreras, limitados por cercos bajos de alambre tejido, creaban espacios de encuentros y permitían la libre circulación del aire y el asoleamiento de las piezas de familias, solteros y parejas sin hijos. En el perímetro de la manzana, nuevamente, casas individuales y/o con locales para el equipamiento social y educacional, unas retiradas de la línea municipal por la interposición de pequeños jardines y otros apoyados sobre la misma en las esquinas principales del edificio.

La gráfica de la fachada sobre calle Nueva York, única hasta el momento archivada, destaca un arco con la leyenda "Mansión de Obreros 1920" que a

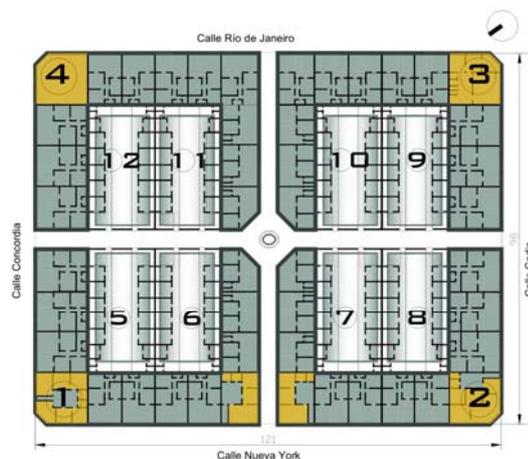
<sup>39</sup> Si bien algunas fuentes ([www.berisso.gba.gov.ar](http://www.berisso.gba.gov.ar)) señalan que "Este Conjunto de Viviendas fue financiado por la Unión Popular Católica y construido por la Comisión Nacional de Casas Baratas", de los documentos consultados surge la efectiva participación de la UPCA por medio de la Gran Colecta Nacional "Pro Paz Social", los aportes inmobiliarios (el terreno) y en dinero de Guillermina M.M. de Oliveira César de Wilde para financiar la obra "a su cargo" y la ausencia de intervención de la Comisión Nacional de Casas Baratas en su construcción.

modo de ensamble de todo el edificio aún enmarca el acceso principal y, una reproducción al estilo de las casas inglesas en los frontis del eje medio de dos tiras de casas obreras, en claro contraste con el “italianizante” de los locales para farmacia y anexos; cantina obrera; peluquería y cooperativa.



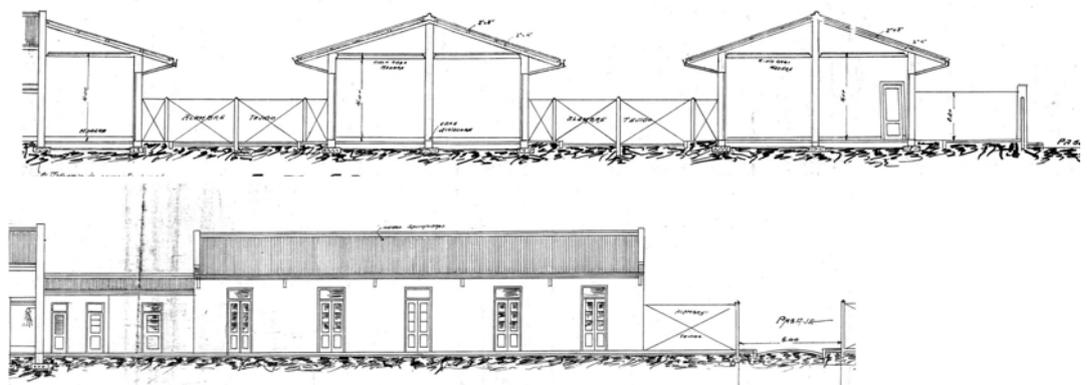
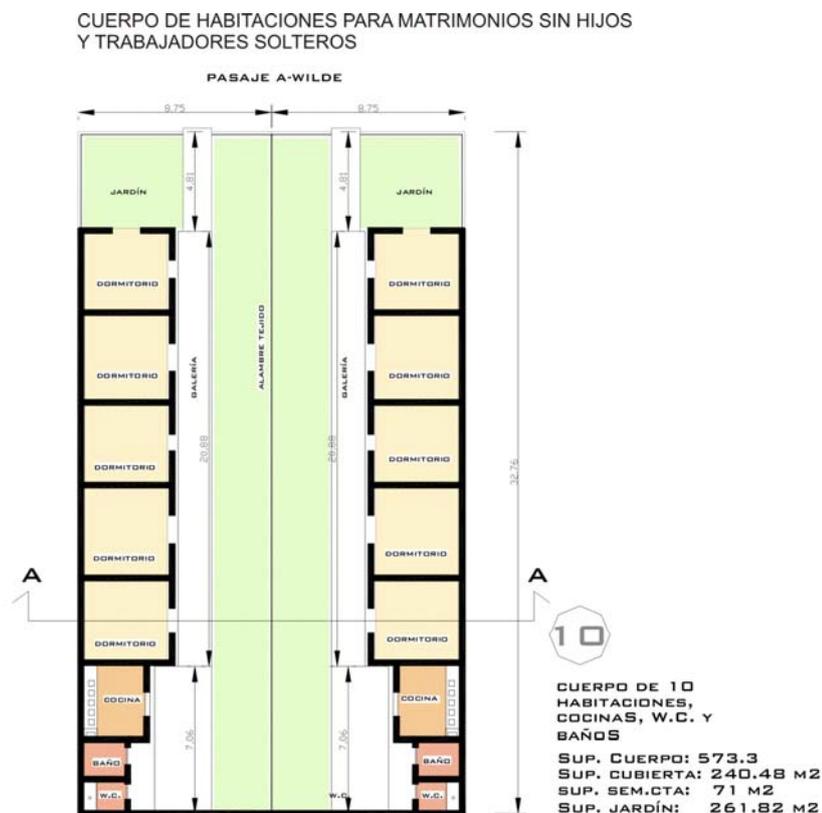
### 1920: la Mansión con proyecto.

La construcción de la Mansión comenzaría por el “primer cuerpo” (1) de casas individuales que contenía la farmacia y el consultorio-salón de primeros auxilios “por carecer Berisso de esos elementos tan necesarios, de una manera específica indispensable en ese barrio de densa población obrera”. En ese orden, una crónica periodística del día de colocación de la piedra fundamental comentaba que “La comitiva oficial ocupó una tribuna levantada en el ángulo donde se construirán la farmacia y consultorios primeros auxilios del futuro edificio” y, a continuación, que en la esquina de las calles Nueva York y Concordia “se ha iniciado la construcción del edificio” (Diario El Día, 26 y 30 de junio de 1920).



**Mansión de Obreros: 12 Cuerpos o Secciones**

En un contexto urbano donde por entonces primaban las piezas de madera y chapa, las obreras de casas individuales, habitaciones y servicios comunes serían construidas con muros de mampostería de ladrillos comunes y mezcla de cal; revoques comunes en frentes e interiores; capas aisladoras de cemento hidrófugo horizontales sobre cimientos de “losa de hormigón armado”; techos de zinc con armadura de “pino tea”; cielorrasos de madera; pisos de mosaicos “del país” y de tablas machihembradas de “pino tea”; “umbrales de mármol”; puertas y ventanas de cedro con vidrios repartidos y “banderolas” que, junto a un pequeño patio interno, contribuirían a la higiene de las habitaciones por condiciones permanentes de buena ventilación, asoleamiento e iluminación (MLP, 1920)<sup>40</sup>.



<sup>40</sup> MLP- Municipalidad de La Plata (1920), “Wilde Guillermina presenta obra a edificar”, Exp. N° 2 Letra W, en Archivo Municipalidad de Berisso.

CASAS PARA FAMILIAS



Contemplaba también obras de saneamiento, cañerías de agua y pozos “sumideros” y la provisión de “fogones de cocina con campana de fierro”; puertas de “calle, negocios, de cerco”; “asientos para w.c.”; “vidrieras para negocios” y “alambre tejido” de cercos para un proyecto que al momento de su aprobación comprendía “215 piezas, 63 cocinas, 21 baños (con duchas), 60 w.c., 4 pasages (sic), 4 zaguán (y) 1 lavadero” (MLP, 1920).<sup>41</sup>

No sin razón el proyecto original sumó al término Mansión la acepción de “barrio” que la viuda de Eduardo Wilde conocía como tema tratado por los médicos higienistas para quienes “vienen á ser, como una ciudad dentro de otra ciudad, pues hay siempre algo que los caracteriza y distingue entre si en una misma ciudad y el vecindario ó parte de población que compone cada distrito municipal, cada barrio, etc. tiene un empeño, al parecer instintivo, en continuar exaltando las cualidades distintivas (por ello), la autoridad debe favorecer ó alentar aquellas tendencias de barrio ó distrito que sean compatibles con la conservación de las buenas condiciones higiénicas y que no redunden en perjuicio de los otros vecindarios de la misma ciudad” (Mallo, 1878: 586).

A un año de iniciada su construcción, el 5 de junio de 1921, Monseñor De Andrea y autoridades de la UPCA, acompañados por el gobernador de la provincia, el intendente municipal, el presidente del consejo deliberante y “distinguidos caballeros de nuestra mejor sociedad”, recorrieron “una a una todas las dependencias” de la considerada primera obra realizada bajo los auspicios de la Unión Popular Católica Argentina y los aportes de capital de la viuda de Wilde. En una viñeta de época leemos que los miembros de esa comitiva “quedaron gratamente impresionados del adelanto de las obras [...] ya construidas y a terminar” (BO, 1921:239)<sup>42</sup>.

<sup>41</sup> MLP- Municipalidad de La Plata (1920), “Guillermina de Wilde presenta obra a edificar”, en Expediente N° 2, Letra W, Archivo de la Municipalidad de Berisso.

<sup>42</sup> BO-Boletín Eclesiástico (1921), “Unión Popular Católica Argentina”, en Boletín Eclesiástico de la Diócesis de La Plata Año XXIII N° 13, Jueves 7de julio de 1921.



**Diario El Argentino, 5 de junio de 1921.**

En otras notas periodísticas sobre esa “inspección a los departamentos ya terminados”, encabezada por el Dr. Becar Varela, presidente de la UPCA y el padre Gambier que “dirige en representación de la señora Guillermina Oliveira César de Wilde las construcciones para obreros”, constan terminados los “locales para farmacia, consultorio, restaurant de obreros, peluquería (y cooperativa”, con sus respectivas viviendas, además del “lavadero construido en el centro de la manzana”, como también a concluir, a fines de 1921, “ocho casitas para obreros [...] que darán a la calle Nueva York” (Diario El Argentino, 1921)<sup>43</sup> (Diario El Día, 1921)<sup>44</sup>

Los titulares de las crónicas resaltaban la importancia de inaugurar esa “parte del Barrio Obrero de Berisso”; de habilitar al servicio público la sala de primeros auxilios, farmacia, restaurant y cooperativa “dentro de dos meses y medio”, no sin antes contar con el equipamiento y sus “elementos indispensables” a proveer por la UPCA y designar “una comisión de vecinos para que dirija la cooperativa a instalar y ejerza la superintendencia (del barrio) sobre los diversos servicios”. A un año de iniciada la construcción de la gran “casa para obreros” el padre Gambier le comunicaba a la numerosa concurrencia la voluntad de la viuda de Wilde por darle a las obras “un gran impulso [...] a fin de que las doce secciones queden terminadas a fin del año 1923”.

Sin embargo tres años más tarde, el 8 de enero de 1924, el inspector Félix Disasio le informaba al Director de Arquitectura de la Municipalidad de La Plata que en la manzana “*se han construido solamente las doce casas que dan sobre la Calle Nueva York entre Cádiz y Concordia*”, o en otros términos aquéllas “ocho casitas” más las cuatro con locales para equipamiento social, en partes de la primera y segunda secciones o cuerpos de los doce proyectados. Solamente doce casas.

### **1924: la Mansión sin proyecto.**

La des-organización de una manzana concebida ‘a lo Cerdá’ comenzó tempranamente. En marzo de 1924<sup>45</sup> se aprobó, para su posterior venta en lotes a particulares, la primera recomposición parcelaria en la todavía

<sup>43</sup> Diario El Argentino (1921), “Hoy será inaugurado parte del Barrio Obrero de Berisso”, 5 de junio de 1921.

<sup>44</sup> Diario El Día (1921), “Mansión para Obreros”, 2, 5 y 6 de junio de 1921.

<sup>45</sup> Fuente: “Planos de parcelamiento, marzo y abril 1924”, en Ministerio de Infraestructura Provincia de Buenos Aires, Departamento de Investigación Histórica y Cartográfica. Berisso: Carpeta de Planos.

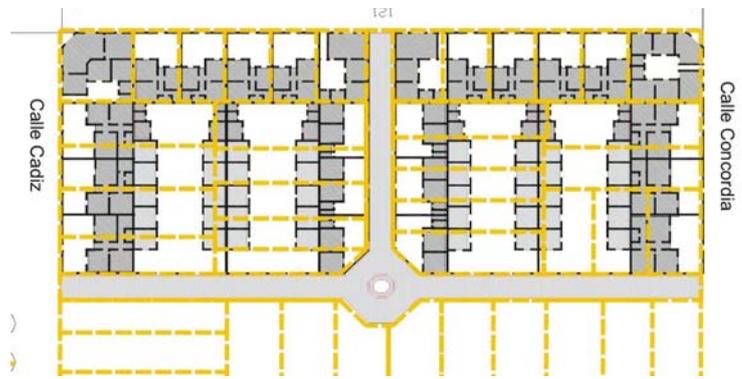
propiedad de Guillermina María Mercedes de Oliveira César de Wilde: desaparece el pasaje (ver Anexo pasaje B) que fraccionaba la media manzana comprendida entre Pasaje Wilde (ibidem A), calles Río de Janeiro, Cádiz y Concordia y, por consiguiente, la continuidad del “principal” enmarcado por el arco de la calle Nueva York. En esa recomposición subyacía la intención de desprenderse de la tierra a favor de un proyecto inmobiliario que dejaría de lado un centro social y una escuela; dos cuerpos completos para pequeñas casas de familias obreras, individuales, baratas e higiénicas y cuatro cuerpos de colectivas para matrimonios solos y trabajadores solteros.



En esa fracción de manzana, y en el corte temporal analizado (1924-1930), comenzó un proceso de ocupación de lotes que reproduciría in extenso habitaciones muy alejadas de la concepción del proyecto original que pretendía salvar los problemas de hacinamiento y morales de las casas ómnibus como las llamaba Eduardo Wilde. Los propietarios de los nuevos lotes parecen haber coincidido en la sobre-explotación progresiva de la tierra para construir tiras de hospedajes contra medianeras, con frentes a una o dos calles (v.gr Río de Janeiro y/o Pasaje Wilde), con estrechos patios de servicios comunes y muros de cerramiento generalmente de chapa y/o madera, con la sola excepción de algunas pocas piezas y water closet en mampostería<sup>46</sup>.

Un mes más tarde, en abril de 1924, se aprobó la segunda recomposición parcelaria sobre el terreno vacío de la media manzana comprendida entre calles Nueva York, Concordia, Pasaje Wilde y Cádiz, salvo en los lotes ya consolidados con la construcción de las doce casas, referidas por Disasio, el arco de entrada y los locales en origen destinados a farmacia y anexos, cantina obrera, peluquería y cooperativa sobre calle Nueva York. El pasaje (B) se mantiene pero, nuevamente, el loteo proyectado dejó en el olvido doce pequeñas casas individuales, del primero y segundo cuerpos, y cuatro de habitaciones colectivas, todas según proyecto “sanas e higiénicas”.

<sup>46</sup> Ver Anexo 1: Plano Proceso datado de ocupación y explotación, 1920-1930 y 2: Planillas Mansión de Obreros Proceso de ocupación y explotación.



Nuevos propietarios, argentinos, árabes, búlgaros, rusos, italianos, polacos, yugoeslavos, lituanos, españoles, abrieron el interior de la manzana a la construcción irracional de inquilinatos mayoritariamente en “chapa y/o madera”, pero también a los males que el proyecto original pretendía erradicar.



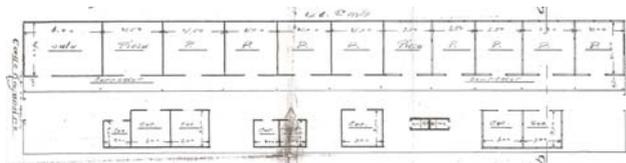
Proceso de ocupación y explotación, 1920-1930<sup>47</sup>

Muchos años más tarde un vecino de calle Nueva York describía la Mansión como “un conventillo donde los trabajadores de los frigoríficos (Swift y Armour) dormían unas pocas horas para después volver al trabajo”, de ella, y de otras piezas de pensión en su entorno, “se decía que tenían camas calientes, porque los trabajadores se turnaban para dormir. Los dos frigoríficos tenían tres turnos de labor, de manera que, virtualmente, los de la mañana llegaban [...] para

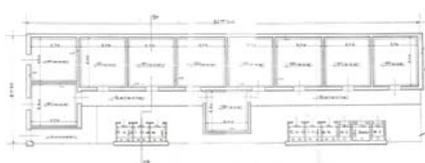
<sup>47</sup> Ver Anexo 1: Plano Proceso datado de ocupación y explotación, 1920-1930.

levantar a los del turno tarde y cuando éstos terminaban el trabajo, hacían lo propio con los del turno noche” (Diario Página/12, 2005)<sup>48</sup>. Sanucci (1983:145)<sup>49</sup>, también suma “camas calientes” a una forma de alojamiento pago por horas para inmigrantes de diferentes nacionalidades, lenguas y religiones que, desde 1920, aflúan a la ciudad de Berisso.

#### Casas de inquilinato<sup>50</sup>



**Chapa y madera, 1925 (lotes 17/ 18)**



**Mampostería, 1924 (lote 4)**

Interesa señalar en este apartado que al momento de la construcción de muchas de las casas colectivas en chapa y/o madera, existía una ordenanza que establecía un retiro de ocho metros desde la línea municipal “dentro de la zona delimitada por las calles Concordia, Río de Janeiro, Nueva York”. Tal prohibición, fundamentada en “condiciones de seguridad, higiene y estética”, trajo aparejada controversias entre propietarios y el municipio sobre si los pasajes que sobrevivieron a los reparcelamientos tenían carácter de ‘calles públicas’, internadas en la desestructurada manzana, crecientemente ocupada y explotada.

Ejemplo de ello es una presentación de planos en 1925 con el propósito de edificar al “frente” habitaciones y servicios comunes con “marcos de tirantería, sobre los que se levantará la parantería, en la que se clavará el zinc y forro de madera”, en dos lotes (41 y 42) vendidos a un particular y ubicados sobre el Pasaje B, entre calle Nueva York y Pasaje A-Wilde. Las argumentaciones de excepción a esa normativa estaban avaladas por el apoderado de Guillermina M.M. de Oliveira César de Wilde en razón de que, ese pasaje, aun pertenecía a su “dominio particular” y si bien para el municipio eran “nuevas calles al servicio de la población”, “verdaderas vías públicas destinadas al servicio público” y de dominio público, el 2 de enero de 1926 se le concedió al propietario el permiso para edificar sin el retiro regulado (MLP-17/1925)<sup>51</sup>. En

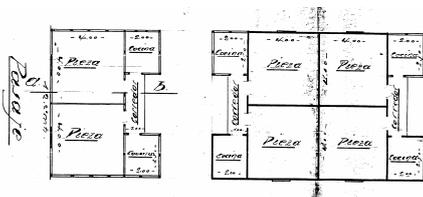
<sup>48</sup> Diario Página/12 (2005), “Nueva York, cuna del 17”, artículo de Carlos Rodríguez, 16 de octubre de 2005.

<sup>49</sup> Sanucci, Lía E. M. (1983), “Berisso. Un reflejo de la evolución argentina”. Municipalidad de Berisso.

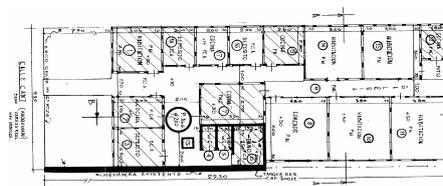
<sup>50</sup> Ver Anexos 1: Plano. Proceso datado de ocupación y explotación. y 3: Fichas lotes 17/18 y 4

<sup>51</sup> Municipalidad de La Plata (1915), Controversia sobre “Ordenanza N° 17”, Exp. N° 286, Letra C en Archivo Municipalidad de Berisso.

el corte temporal analizado solamente una 'colectiva' (lote 26) frente a calle Cádiz, parece haber respetado el retiro de ocho metros reglamentado por la ordenanza de 1915.



lotes 42/41<sup>52</sup>



lote 26

Sobre lo construido según proyecto en los lotes con frente a calle Nueva York, el análisis de los documentos de catastro parecen confirmar la observación de Félix Disasio en 1924. Efectivamente en 1943<sup>53</sup> otro funcionario municipal registró “según datos del lugar o por impresión personal” la data de terminación y los usos de las siguientes obras sobre esa calle, entre Cádiz y Concordia: vivienda-negocio (1920, en el lote originalmente destinado a cooperativa); cuatro pequeñas casas (entre 1920 y 1921); casa-local (1920, por proyecto a peluquería). Pasando el Arco de ingreso al Pasaje B: la terminación en 1920 de una casa-local (en origen para cantina obrera); cuatro casas pequeñas y la casa-local de farmacia y anexos entre 1920 y 1922.

En todos esos casos Guillermina M.M. de Oliveira César de Wilde transmitió el dominio de sendos bloques edificados sobre Nueva York, unidos por el Arco, a dos particulares, uno de nacionalidad española en 1925, otro árabe en 1926. El primero adquirió “seis lotes de terreno con los edificios que los cinco primeros contienen” (números 30-31-32-33-34), estando el sexto ubicado sobre el pasaje B (35); el segundo los lotes 44 al 49, todos edificados sobre Nueva York<sup>54</sup>. A partir de entonces las modificaciones se suceden con la ocupación de los jardines de las pequeñas casitas para la construcción de “negocios”<sup>55</sup>, ampliaciones en planta baja y/o alta sobre partes de terrenos anexados del parcelamiento de abril de 1924, mientras que los locales destinados por proyecto al equipamiento social de la Mansión de Obreros eran afectados a otras actividades. Del procesamiento de datos sobre ocupación y explotación de la manzana en el sector frente a calle Nueva York surge que el proyecto original sólo fue respetado en las obras construidas entre 1920 y 1924<sup>56</sup>. Las siguientes ilustraciones explican parte de ese proceso<sup>57</sup>:

<sup>52</sup> Ver Anexo 1: Plano. Proceso datado de ocupación y explotación. y 3: Ficha lote 42/41.

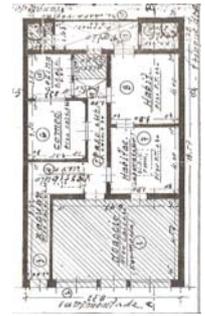
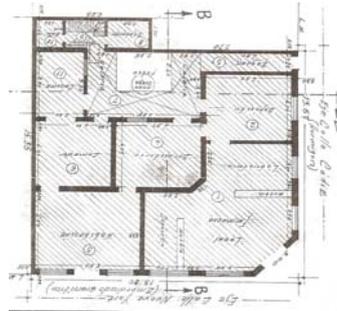
<sup>53</sup> Catastro Parcelario (1943), “Título de Doña Guillermina María Mercedes de Oliveira César de Wilde”, en Dirección de Catastro de la Municipalidad de Berisso.

<sup>54</sup> Ver Anexo 1: Plano. Proceso datado de ocupación y explotación.

<sup>55</sup> Ver Anexo 3: Ficha lotes 47/46/45.

<sup>56</sup> Ver Anexo 2: Planillas Mansión de Obreros. Proceso de ocupación y explotación.

<sup>57</sup> Ver Anexo 3: Ficha lotes 29/28 y 30/28.



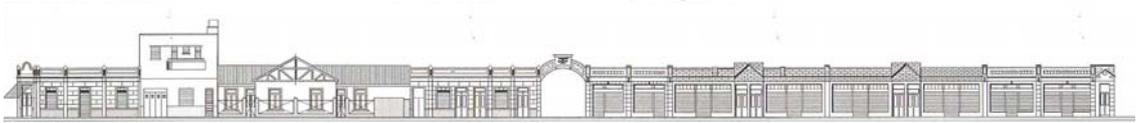
lote 29/28 parte- 1920/28

lote 30/28 parte- 1921/25

### La Mansión con proyecto: 1920-1924



### La Mansión sin proyecto



1943



2009

#### 4. Algunos por qué del fracaso “MANSIÓN DE OBREROS”

Desconocemos las razones que impulsaron a Guillermina María Mercedes de Oliveira César de Wilde a tomar la decisión de subdividir la manzana en lotes para su venta, cuando en principio su inversión de capital tenía por objeto percibir la renta producida por el alquiler de cuatro cuerpos de casas individuales y ocho de colectivas, manteniendo el dominio de la tierra y de todo lo construido. No obstante de la documentación consultada se infiere la

influencia de un conjunto de factores sociales y económicos que parecen haber incidido entre los años de inicio de obras (1920) y la concreción de tal decisión (1924), alejando definitivamente a la Mansión de Obreros de Berisso del ideario higienista, político y católico depositado en un proyecto de “casas baratas” para los sectores de menores recursos.

El 30 de junio de 1920<sup>58</sup>, un día después de la colocación de la piedra fundamental de la Mansión, los miembros de la Comisión de Casas Baratas hacían público un informe de ‘cuanto han visto y observado en los momentos actuales’ sobre los problemas que, en el mejor de los casos, disminuían el ritmo de construcción de casas higiénicas y baratas, cuando no retrasaban el inicio de obras o desalentaban la inversión privada en ese tipo de construcciones.

Por entonces, esa producción se desenvolvía en un contexto social, político y económico que preocupaba a “todos: gobierno, legisladores, comuna e inquilinos”: por un lado el Estado carecía de “recursos pecuniarios suficientes para promover toda la edificación de modo que desaparezca de inmediato el hacinamiento de la vivienda popular, y no se especule con los alquileres”, por otro la iniciativa privada observaba una “paralización completa” frente a los “excesivos” precios de los materiales sanitarios y de obras de salubridad que “casi todos se importan por no haber fabricación nacional”, sumados a la carestía de otros como azulejos, tejas, pino de tea y vidrios.

En todos esos casos, además, el intermediario de fábricas sin agencias propias en el país lucraba en demasía “máximo si no hay competencia de verdad”, debilidad también atribuida a la producción nacional donde se observaban precios en constante alza de transporte y materiales como cal, arena, ladrillos, cemento, maderas, mosaicos y baldosas, puertas, ventanas y celosías, pinturas y, en estos últimos rubros, la resistencia de los fabricantes por crear “modelos más sencillos y económicos” so pretexto de que requerían “más gastos de dibujos, recortes, mano de obra, dirección, etc.”

La estructura institucional del país también comenzaba a mostrar signos de debilitamiento que impactaban sobre el orden económico y social. En este contexto las huelgas de obreros de la construcción y generales tampoco hacían “excepción con las casas baratas”. Así consta en el informe de la citada comisión respecto de la huelga del mes de enero de 1920<sup>59</sup> que, si bien no influyó en el inicio de obras de la Mansión de Obreros, fue una de las 116 registradas como promedio anual entre esa fecha y 1924<sup>60</sup>.

El 1º de julio de 1920, otra crónica sumó a la carestía y de materiales y mano de obra los problemas del inversor privado frente a algunos proyectos de ley que ampliaban los derechos de los locatarios en “perjuicio de los propietarios” y los colocaban “en una especie de catalepsia para edificar y la misma inercia se advierte en las sociedades cooperativas, de beneficencia, de especulación y

---

<sup>58</sup> Diario La Mañana, “Comisión Nacional de Casas Baratas. Un informe interesante”, 30 de junio de 1920.

<sup>59</sup> Un año antes, en enero de 1919 se había producido la llamada “Semana Trágica” uno de los acontecimientos más importantes de la historia social argentina del siglo XX.

<sup>60</sup> Ver Del Campo, Hugo (1983), “Sindicalismo y Peronismo. Los comienzos de un vínculo perdurable”. Buenos Aires: CLACSO.

bancarias”. Entre esos proyectos destacó el sancionado en septiembre de 1921 como “ley de emergencia” que, fundamentada “exclusivamente en el interés de la sociedad y especialmente en su interés económico”, traería aparejado numerosas demandas de locadores sobre “la inconstitucionalidad” de su primer artículo que prohibía por “dos años” cobrar un precio mayor al que se pagaba al 1º de enero de 1920 en toda locación de “casas, piezas y departamentos destinados a la habitación”, al comercio y la industria.

Un fallo de la Corte Suprema dado en abril de 1922 sobre una apelación presentada por “Julieta Lanteri de Renshaw” en la causa que le iniciara “Ercolano Agustín”, locatario de una de sus propiedades, nos ejemplifica algunos de los temores que entendemos generalizados a toda “mujer, viuda o soltera” que “hoy no se siente capaz de colocar en otra cosa su capital” y “exige o impone alquileres altos”. Así se expresaba la prensa en 1920 cuando la mitad de las fincas de renta en la capital federal eran “propiedad de la mujer”, entre las que se encontraba Guillermina M. M de Oliveira César de Wilde, viuda y rentista, al momento de colocar la piedra fundamental de la Mansión de Obreros en Berisso.

La Corte Suprema debía dirimir sobre un fallo en primera instancia “adverso” a la locadora Julieta Lanteri de Renshaw que impugnaba la constitucionalidad del citado artículo basándose en la incompatibilidad de esa reglamentación reguladora de precios “con el derecho de usar y disponer de la propiedad, con el principio de inviolabilidad de la misma y con la prohibición de alterar las “garantías fundamentales”, consignadas en los artículos 14, 17 y 28 de la Constitución Nacional. En síntesis objetaba “la intervención del estado en la regulación de los precios”, cuando éste había tratado de legislar en emergencia para proteger “intereses vitales de la comunidad” ante “las condiciones en que (la propiedad privada) es explotada”, “la naturaleza del negocio”, las “condiciones físicas en que se desenvuelve”, y la ineficiencia “del regulador común, es decir la competencia” (E c/L: web)<sup>61</sup>.

El texto que confirmó la sentencia de primera instancia, nuevamente, adversa a la propietaria, abundaba en fundamentos sobre la constitucionalidad de la ley, como asimismo ofrecía una riquísima descripción del contexto económico y social en que se desarrollaba la obra a cargo de Guillermina M.M. de Oliveira César de Wilde entre 1920 y 1922. Vale la pena transcribir parte de ese texto a propósito de nuestras reflexiones sobre el fracaso del proyecto Mansión de Obreros en Berisso: “La crisis de la habitación es un fenómeno general observado en los últimos años. Sea por la escasez de brazos, por la de materiales de construcción, por la falta de capitales, o por otras causas, pues el problema es por demás complejo, el resultado ha sido que desde la iniciación de la guerra, tanto en la república, como en muchos otros países, la edificación de viviendas no ha guardado relación con las exigencias derivadas del aumento progresivo de la población. Como consecuencia fatal de ese hecho ha sobrevenido el encarecimiento y la especulación en el precio de los alquileres”.

---

<sup>61</sup> E c/L. (1922), “Ercolano, Agustín c/ Lanteri de Renshaw, Julieta”. Fallo de la Suprema Corte, en [www.editorialestudio.com](http://www.editorialestudio.com)

Entre 1922 y 1924, numerosas contra demandas<sup>62</sup> de locadores a locatarios planteaban, permanentemente, la inconstitucionalidad no solamente de una ley que sostenía un “régimen (de emergencia) anormal” y “reduce compulsivamente el alquiler pactado por las partes”, sino de sus ampliatorias que privaban a los propietarios de la libre disposición de los inmuebles; de la libertad de contratar, fuera de los “precios que regían el 1/1/1920”, y del derecho de usar y disponer de la propiedad a voluntad (H c/H: 1922)<sup>63</sup>.

Inferimos que en la decisión de la viuda de Wilde influyeron tanto las circunstancias antes descriptas, como el conocimiento de los fallos dictados contra otras locadoras, y locadores, y fundamentalmente su comunión de intereses con la razonabilidad de los detractores de una ley que pretendía ser “la partida de defunción del liberalismo en nuestro país” (Ekmekdjian, 1987:139)<sup>64</sup>. Claramente para la promotora de la Mansión peligraba el “buen rendimiento y una percepción sin riesgo ni quebrantos de cabeza” del primer barrio obrero de Berisso como, en general, lo había expresado la Comisión Nacional de Casas Baratas al tratar de impulsar la sanción de una ley de emergencia, habitacional, con el fin de regular los precios de alquiler en “edificios de renta grandes o pequeños” (Diario La Mañana, 1920)<sup>65</sup>.

Un año más tarde, la prensa comunicaba la completa paralización de la iniciativa privada en la construcción de casas baratas, mientras que el conventillo seguía “pudriéndose”, las “casas deficientes de una familia” se convertían en conventillos “para hospedar a muchos” y el “afán de comerciar” los hacía crecer día a día (Diario La Nación, 1921)<sup>66</sup>. Poco después, y en plena vigencia de una ley que desde el 1º de octubre de 1923 prorrogaba la regulación de contratos de locación hasta el 30 de septiembre de 1924, según precios de 1920, Guillermina María Mercedes de Oliveira César de Wilde le adelantó a su apoderado la decisión de subdividir y vender en parcelas una manzana donde había depositado parte de su herencia para lograr buena renta.

Pero por sobre todo destruyó el ideario construido entre ciencia, estado e iglesia para dar solución habitacional al trabajador y su familia con la concreción del primer barrio de inclusión social de la, por entonces, populosa calle Nueva York, hoy “lugar histórico nacional”<sup>67</sup> que sólo con la frase “Mansión de Obreros” esculpida en un Arco y pocos testimonios de su historia resignifica, permanentemente, la identidad cultural de la ciudad portuario-industrial de Berisso.

---

<sup>62</sup> Ver “IUSHISTORIA” N° 5 Año 2008, Centro de Estudios e Investigaciones de Historia del Derecho, Facultad de Ciencias Jurídicas-Facultad de Historia, Geografía y Turismo, Universidad del Salvador.

<sup>63</sup> Hc/H (1922), “Horta, José c. Harguindeguy, Ernesto”, en Fallos del Derecho, Jurisprudencia Argentina, Abril 26 de 2008. [www.fallosederecho.com.ar](http://www.fallosederecho.com.ar)

<sup>64</sup> Ekmekdjian, Miguel Ángel (1987), “Temas constitucionales”. Buenos Aires: Ediciones La Ley.

<sup>65</sup> Diario La Mañana (1920), “Comisión Nacional de Casas Baratas. Un informe interesante”, 30 de junio de 1920.

<sup>66</sup> Diario La Nación (1921), “Deben arbitrarse nuevos fondos para las casas baratas”, 16 de junio de 1921.

<sup>67</sup> Decreto 735/2005.