

## VIVIENDAS COLECTIVAS PARA SECTORES DE POBLACIÓN DE BAJOS RECURSOS. LOS INQUILINATOS DE SAN MIGUEL DE TUCUMÁN (ARGENTINA) DE PRINCIPIOS DEL SIGLO XX.

JUAN JOSÉ NATERA RIVAS

### RESUMEN

A principios de siglo, la necesidad de vivienda por parte de sectores de población de escasos recursos que no podían acceder a ella en propiedad les obligó a buscarla en el mercado de alquiler, o bien optar por alojamientos irregulares –generalmente en la periferia de la ciudad–. Si en algunas ciudades del área andaluza fueron los corralones los encargados de acoger a esta población, en Argentina fueron los conventillos e inquilinatos; aunque los bonaerenses son los más conocidos, no estuvieron ausentes del resto del país. Nuestro trabajo trata de este tipo de alojamiento en una de las ciudades del interior, San Miguel de Tucumán, mostrando el origen, evolución y situación actual de los inquilinatos de principios del Siglo XX.

### ABSTRACT

At the beginning of 20th century, low-income population had, in many cases, to obtain their dwelling in the renting market. If in Andalusia the «corralones» were the option of this sector, in Argentina were the «conventillos» and «inquilinos». Although those from Buenos Aires are the most popular, in many other cities they were present too; this paper tries to show the origin, evolution and actual situation of the inquilinatos at San Miguel de Tucumán.

Los grandes movimientos inmigratorios que caracterizaron la dinámica poblacional argentina en las décadas finales del siglo anterior y las primeras de éste, tuvieron como consecuencia inmediata la llegada en un corto lapso de tiempo de grandes contingentes de población a un número reducido de centros urbanos; dichos contingentes de población hubieron de buscar alojamiento (tras su salida de los «hoteles de inmigrantes», que constituían la primera escala habitacional en los lugares de acogida –fundamentalmente Buenos Aires–) en las distintas ciudades en las que se radicarían, en principio, definitivamente. No obstante, la necesidad perentoria de vivienda por parte de esta población recién llegada, con pocos recursos, y falta de integración en los primeros momentos en su nuevo medioambiente, no fue tenida en cuenta por parte de las entidades correspondientes a principios de siglo en la Argentina (Lecuona 1984, pág. 115). A dicha necesidad se unió la carencia en la práctica totalidad del país de un

parque de viviendas suficiente como para acoger a los contingentes recién llegados, o al menos, de planes para su construcción. Esta necesidad no solventada de vivienda coincidió en el tiempo con una serie de cambios en la estructura interna de la ciudad que posibilitaron el origen de alojamientos colectivos de características especiales, los conventillos e inquilinatos.

Así, en las áreas cercanas a la antigua plaza fundacional de las grandes ciudades existía un determinado número de casas coloniales, articuladas por lo general en torno a tres patios, las cuales habían dejado de ser residencia principal de los sectores urbanos acomodados que, influenciados por la moda liberal de construir mansiones burguesas, las estaban abandonando. Estas viviendas, tras uno o varios cambios de dueño, ya estaban sufriendo un proceso de cambio, consistente en la subdivisión en dos viviendas independientes, con lo que se convertían en «casas chorizo». Cuando las habitaciones de estas casas coloniales –en su forma original o convertidas– comenzaron a ser alquiladas a familias –una por cada habitación, o dos a lo sumo–, compartiendo así los servicios básicos, nació el conventillo. El modelo resultó ser tan rentable que posteriormente comenzaron a ser levantados conventillos como tales, apareciendo los inquilinatos (Nicolini 1973, pág. 15). Físicamente, el resultado fue el de un conjunto de habitaciones dispuestas en torno a un patio o un pasillo común, en el que se localizaban las cocinas, baños y demás servicios, edificios que podían ser de uno o más pisos.

La característica común de ambos tipos de alojamiento es pues el carácter compartido de los servicios básicos de la vivienda –baños, letrinas, cocinas, etc.–; dicha vivienda era unifamiliar en origen en unos casos, o construida para ser destinada al alquiler en otros, pero en ambos las habitaciones eran ocupadas de forma individual por familias en régimen de alquiler; no obstante, conventillos e inquilinatos pueden ser definidos en sus detalles de varias formas, variando éstas con el tiempo o la Institución de que se trate; las principales diferencias están en relación con el número mínimo de familias necesario para la consideración del conjunto como conventillo o inquilinato. A modo de ejemplo, para el Instituto de la Nutrición de Buenos Aires (tomado de Treves, 1942, pág. 47), un número de 2 a 7 familias viviendo en casas en principio unifamiliares constituía inquilinato, y sobrepasando este número aparecía el conventillo; para la Ordenanza General de Construcciones de Tucumán de 1930, el número mínimo de familias o personas independientes era de 5 –incluyendo al encargado– (Municipalidad 1930, pág. 48). Contemporáneamente, el I.N.D.E.C. considera inquilinato la vivienda donde se alojan 4 o más hogares censales.

El estudio de los inquilinatos en la ciudad de San Miguel de Tucumán, con especial relación a las primeras décadas de este siglo, es el objetivo de los párrafos que siguen. Para ello nos hemos valido de tres fuentes fundamentales, complementadas por la bibliografía. La primera de ellas es el Censo de Inquilinatos levantado por el Departamento de Trabajo de la ciudad en agosto de 1939 en San Miguel de Tucumán (Andreozzi 1939, pags.81-126), en el que se consignan 207 inquilinatos, junto a determinadas características constructivas y de la población que los habitaba; creemos que es importante señalar que las cifras aportadas por este Censo suponen el máximo nivel de expansión de los inquilinatos, en comparación con las reflejadas en el Censo de la Capital de 1913 (198 locales, entre conventillos e inquilinatos) y las del Censo de Inquilinatos de 1941 (182 unidades). La segunda fuente son planos levantados por la Municipalidad de Tucumán entre 1928 y 1945 correspondientes a algunos de los inquilinatos regis-

trados en el Censo anterior. La última son los resultados del trabajo de campo y de las encuestas en inquilinatos y casas de vecindad que hemos realizado en el segundo semestre de 1995.

## **1. INQUILINATOS EN SAN MIGUEL DE TUCUMAN HASTA LA PRIMERA MITAD DEL SIGLO XX.**

La ciudad de San Miguel de Tucumán se encuentra localizada en el Noroeste Argentino, y en la actualidad es –con 500.000 habitantes– la metrópolis de esta extensa región colindante con las fronteras de Chile y Bolivia. Basada su economía desde mediados del siglo anterior en la producción de azúcar, las fluctuaciones de esta actividad han ido marcando su impronta en el entramado urbano, beneficiándose en las épocas de esplendor que la producción de azúcar vivió a principios de siglo –con la construcción de los más importantes edificios públicos de la ciudad, de estilo francés, como el edificio de la Casa de Gobierno–, pero sufriendo una considerable aceleración del proceso de formación de villas de emergencia tras la crisis causada por una sobreproducción de azúcar a mediados de los años sesenta. No obstante, este tipo de asentamiento compartió durante la primera mitad de siglo la función de alojar a parte de la población de menores ingresos de la ciudad con edificios localizados en pleno casco urbano en los que, como hemos visto, se alquilaban habitaciones a familias que debían compartir los servicios del inmueble; al estudio de este tipo de alojamiento, el inquilinato, en San Miguel de Tucumán están dedicados los párrafos que siguen.

### **1.1. Condiciones de su aparición.**

El estudio de este tipo de alojamiento en la ciudad de Tucumán presenta dificultades por la escasez de fuentes referidas a ellos, pero sí parece claro que aparecieron por el aumento de población derivado de la llegada del ferrocarril –1876– y el auge de la industria del azúcar (Marranzino 1988, pág. 34). El aumento de la población de Tucumán fue del 2'66% anual en el periodo 1869-95 y del 2'3% anual entre 1895 y 1914; para paliar el déficit de vivienda que este incremento supuso hubiera sido necesario construir 220 casas anuales durante este lapso de 45 años, lo que era imposible por la falta de una industria de construcción y de profesionales suficientes (Lecuona 1984, pág. 106). Este déficit de vivienda, lejos de solucionarse, había aumentado 40 años después, al estimarse en 1956 en un número aproximado de 25.000 unidades (Calcaprina 1958, pág. 84), mientras que la industria de la construcción continuaba siendo incapaz de proporcionar casa a cada familia tucumana (Ibid. pág. 88). Por ello la aparición de conventillos e inquilinatos surge como una opción de proporcionar vivienda en forma masiva a un segmento de población mayoritariamente de escasos recursos, ante la comentada ausencia en la ciudad de otro tipo de alojamiento –aparte los ranchos levantados precariamente en las manzanas periféricas del entramado urbano–.

Arriba se ha diferenciado al conventillo del inquilinato por el destino original del edificio que los alberga. En el caso del primero, también se ha expuesto sumariamente su proceso de aparición, proceso –cuyo motor es el abandono del hasta entonces valorado centro por parte

de los sectores de altos ingresos de la sociedad—ligado a cierto nivel de desarrollo de la ciudad, por lo que tan sólo estaría claramente representado en las metrópolis. Para el caso de Tucumán, aunque desde muy temprano ejerció una acción polarizadora sobre el N del país (Sassone 1992, pág. 5), que habría de convertirla en metrópolis regional, su proceso de evolución ha supuesto que sólo hasta hace dos o tres décadas haya entrado en la etapa de despegue conducente a la ruptura del esquema tradicional de diferenciación socio—espacial de las ciudades latinoamericanas (Mertins 1995, pág. 5). Es así que en el centro aún se localiza el estrato alto de la sociedad, aunque desde mediados del Siglo XIX había comenzado a levantar en Yerba Buena, al W de la ciudad, nuevas residencias, en principio secundarias (Marranzino 1988, pág. 41). Por ello, entendemos que pese a ser un proceso necesariamente limitado, la desvalorización de algunas de las antiguas «casonas» del área central no ha estado ausente de Tucumán, como lo atestiguaría el hecho de que la casa de Avellaneda estaba en 1925 en ruinas (La Gaceta, 3 de febrero de 1925) con lo que la aparición de conventillos habría sido posible. Por su parte los inquilinatos o «conventillos construidos» (Lecuona 1984, pág. 116) aparecieron en las áreas periféricas, aprovechando especialmente los centros de manzana (Corral s.f., pág. 2), y con su construcción el propietario de la tierra urbana trataba de estirar al límite su rentabilidad. No obstante, la proliferación de inquilinatos en la ciudad no alcanzó el nivel de aglomeraciones como Buenos Aires o Rosario, pues, según las fuentes consultadas, su número no pasó de los 207, y la población alojada en ellos no sobrepasaría el 4% del total de la capital.

## 1.2. Las reglamentaciones.

Las variantes en las definiciones de conventillos e inquilinatos arriba expuestas pueden, en determinados casos, crear problemas en el cotejo de las fuentes, si éstas no emplean la misma definición para su objeto de estudio (en esencia, a partir de cuántas habitaciones es o no inquilinato). No obstante, y para lo que a nuestro trabajo se refiere, la característica fundamental de este tipo de alojamiento es el carácter de *legalidad* que posee; las unidades habitacionales que conforman el inquilinato están incluidas en el mercado *legal* de vivienda, ésto es, la relación entre habitante y tenedor de la vivienda es de inquilino y propietario. Las condiciones habitacionales pueden ser más o menos duras, y las características físicas del inmueble más o menos apropiadas, pero lo fundamental es que se trata de una situación habitacional dentro de la ley, y, por tanto, reglada por ella.

En Argentina, la primera Ordenanza de Construcciones que hacía referencia a las condiciones que debían cumplir los inmuebles destinados a inquilinatos fue dictada en Buenos Aires en 1871. En Tucumán, dichas disposiciones fueron incluidas por primera vez en las Ordenanzas Reglamentarias de Construcciones de 1897 (arts. 95 y 96), completadas por los artículos 100 al 103 de la Ordenanza General de Construcciones de 1911, y seguidas por el Capítulo XXII (arts. 236 al 248) de Ordenanza General de Construcciones de 1930.

Todas ellas suponen intentos para lograr una mejor calidad en este tipo de viviendas; así, se establecen la clase de material de techo y suelo, el número de vanos mínimo según el tipo de habitación y las dimensiones mínimas de éstas, entre otras disposiciones. Asimismo, se facultaba a la Municipalidad, a través de los órganos competentes, a impedir la construcción de

inquilinos que no se ajustasen a las normas y a prohibir su uso sin antes de obtener informes positivos acerca de las condiciones de seguridad e higiene. No obstante, y siguiendo a Corral (Corral, s.f., pág. 4) es posible apreciar diferencias de criterio entre las Ordenanzas de 1897-1911 y la promulgada en 1930, en lo relativo a la responsabilidad constructiva. Si en las dos primeras se dejaba al arbitrio del constructor el número de letrinas o el material de los muros, en la última el control se vuelve más estricto, con una detallada lista de las características de los elementos estructurales y del número mínimo de servicios (baños, cocinas, letrinas), variando éste según el número de habitaciones. Pero la observancia de dichas Ordenanzas no era total en lo relativo al cumplimiento de alguno de sus apartados –ventilación, características de los baños, etc.–, al tiempo que se consideraban demasiado exigentes en determinados detalles menores (Treves, 1942 pág. 52) e incluso se permitía la existencia de inquilinos no oficializados (Andreozzi 1939, pág. 66).

### **1.3. Localización de los inquilinos.**

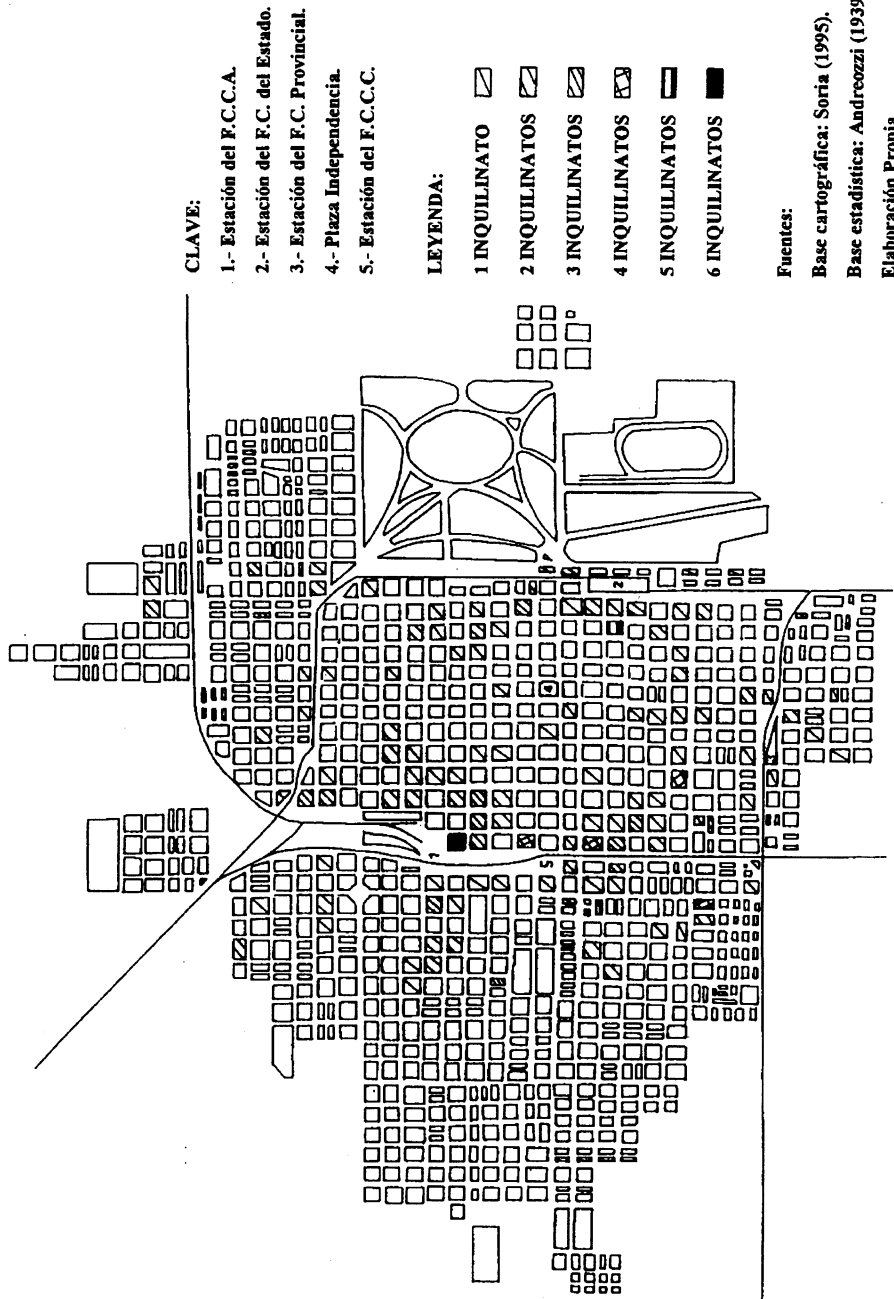
Como resultado de los procesos hasta aquí expuestos, en la primera década de este siglo se consignaba ya la existencia en San Miguel de 94 inquilinos y de 100 conventillos, éstos últimos repartidos de una forma relativamente homogénea en las cuatro secciones en las que, en términos censales, fue dividida la ciudad (Rodríguez, 1914). Este número parejo de conventillos en las secciones –excepto la 4, con 44–, es comprensible desde el momento en que todas contienen partes equivalentes del centro de la ciudad y sus alrededores. Pero el escasísimo grado de desagregación que la fuente presenta en este aspecto no permite llegar a un grado mayor de definición; tan sólo nos aventuramos a suponer que el mayor número de conventillos en la sección 4 (comprendida entre las calles 24 de Septiembre, Roca, Avellaneda y Chacabuco), junto al monopolio casi exclusivo de esta sección en cuanto a la presencia de inquilinos, podría ser indicativo de un mayor deterioro ambiental del área y de una menor consideración social de la misma.

En contraste, el Censo de Inquilinos levantado en 1939 contiene las direcciones de los 207 locales relevados, lo que permite estudiar en detalle la distribución en la ciudad de este tipo de alojamiento.

Como se puede observar en la Figura 1 los inquilinos no están repartidos de una forma homogénea en el entramado urbano, sino que coexisten áreas en las que éstos están ausentes con otras de gran densidad. La mayor parte de ellos estaban localizados entre las Cuatro Avenidas (Além-Mitre, Saénz Peña-Avellaneda, Sarmiento y Roca), como continuación de la situación mostrada en el momento anterior, en el que, por el escaso crecimiento espacial fuera de ellas tan sólo había un inquilino más allá de su perímetro.

En 1939 los aledaños de las cuatro estaciones de ferrocarril existentes en ese año eran las zonas en las que mayor densidad de inquilinos había en la ciudad. La concentración más importante estaba localizada al N y S del conjunto formado por las estaciones del F.C.C.A. y del F.C.C.C., pues en un radio de 5 cuadras alrededor de ellas existían 71 inquilinos (el 34% del total), siguiéndole en importancia las concentraciones alrededor de la estación de los Ferrocarriles del Estado (33 inquilinos) y del Provincial (23); la localización de los inquilinos estaba pues ligada espacialmente a las estaciones de tren, y su densidad en relación aparente con la

**FIGURA 1**  
**NÚMERO DE INQUILINATOS POR MANZANA EN LA CIUDAD DE SAN MIGUEL DE TUCUMÁN, 1939**



importancia del movimiento de pasajeros. No obstante, la práctica ausencia de este tipo de alojamiento en las zonas periféricas de la ciudad debe ser explicada fundamentalmente por el alejamiento del centro de la ciudad –en el que estaban radicados los principales servicios de la urbe y la mayor parte de las oportunidades de empleo «informal»–; la pequeña aglomeración situada en las inmediaciones del Mercado de Abasto estaría también en relación con esta cercanía a potenciales lugares de trabajo.

El alza de los precios de la tierra urbana, y las sucesivas mejoras que por ley de debían ir implantandose en los inquilinatos, obligaron a sus dueños a replantear la situación de sus propiedades, al haber dejado de ser tan rentable el alquiler de habitaciones. Por otro lado, en el Gobierno existía interés por mejorar las condiciones de las casas de alquiler para tratar de que fueran vendidas antes que alquiladas (Corral s.f. pág. 4), plasmado en la aparición en la Ordenanza General de Construcciones de 1930 de un apartado dedicado a casas de departamentos (casas de vecindad); en estos alojamientos, levantados al amparo de las innovaciones técnicas en la construcción –fundamentalmente el empleo masivo de hierro o cemento–, se alquilaban 2 cuartos, baño, cocina y un pequeño patio, y la pérdida de ingresos derivada del menor número de unidades destinadas al alquiler era compensado por los propietarios con el aumento de la renta en los nuevos ambientes (Lecuona 1984, pags.121-122). De esta forma, y previo desalojos de los habitantes, los inquilinatos fueron desapareciendo o evolucionando hacia esta nueva tipología constructiva; como parte de este proceso, se produjo la desaparición de 35 inquilinatos, cerrados o convertidos en departamentos unifamiliares, en el intervalo entre los Censos de Inquilinatos de 1939 y de 1941 (Treves 1942, pág. 49).

#### **1.4. Evolución formal de los inquilinatos.**

A través de la consulta de la planimetría de diferentes inquilinatos de San Miguel de Tucumán es posible indicar algunas de sus características formales, así como ciertas tendencias de la evolución que los convirtió en casas de vecindad; pero debemos señalar que la descripción de esta evolución, al igual que las tipologías resultantes, están basadas en un número limitado de casos –por la escasez de fuentes cartográficas contemporáneas– y que por lo tanto no deben considerarse como exhaustivas. En cualquier caso, alguno de los ejemplos que a continuación presentaremos corresponden al tipo de inquilinato más común, por su tamaño –entendido como número de habitaciones para alquilar–; según las estadísticas reflejadas en el Censo de Inquilinatos de 1939, los inquilinatos pequeños (hasta 10 habitaciones) eran los más comunes en la ciudad, totalizando el 90,82% del total, siendo el más frecuente el de 4 habitaciones, con 38 registros (Andreozzi 1939, pág. 91)

En Tucumán las manzanas tienen una dimensión de 100 x 100 ms, y en la mayor parte de los casos fueron subdivididas en terrenos de 10 x 50 ms, subdivisión derivada fundamentalmente de razones económicas, pues aplicándola se podía obtener un elevado número de lotes (Guido 1941, pág. 281). A esta conformación del terreno debían ajustarse las construcciones en la mayor parte de la ciudad, y de ella derivan directamente alguna de las características formales de los inquilinatos.

Tomaremos el existente en la calle Monteagudo 539-543 (Figura 2) para describir las características fundamentales de este tipo de alojamiento. Situado en una propiedad de 11,85 x 71 ms (ésto es, casi seis veces más larga que ancha), la mayor parte de las 12 habitaciones para alquilar construídas estaban situadas en línea, sobre el muro N. La excepción la constituyen las cuatro levantadas en la parte anterior de la propiedad, levantadas por parejas y con acceso independiente a la calle, que estimamos podrían estar destinadas al encargado del local. Tres pequeños baños, dos cocinas y dos piletones constituían los servicios comunes, mientras que el patio estaba situado en el fondo del terreno; es en este patio donde discurría la mayor parte de la vida en común de los habitantes del inquilinato.

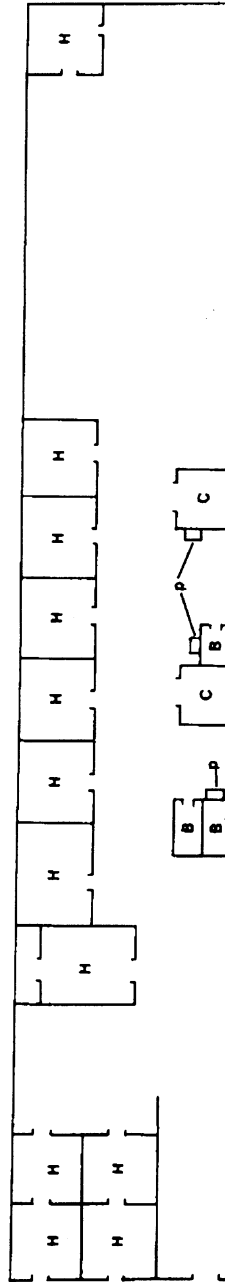
En otros casos coexistían las piezas para el alquiler con la casa del dueño o del encargado, que podía resolverse como un departamento que ocupaba la mayor parte del frente del terreno en su parte anterior, y en el que los servicios de baño y cocina eran independientes con respecto a las habitaciones para alquiler del inquilinato. Como ejemplo de esta configuración hemos tomado el existente en la calle José Colombres 332-334 (Figura 3). Con cuatro habitaciones para alquilar en 1928, situadas en el fondo del lote, más de la mitad de la longitud del mismo, y la mayor parte del frente anterior, estaban ocupadas por el departamento del dueño o encargado. Este departamento contaba con sala, comedor, tres habitaciones y cocina y baño, dispuestas en línea –por lo estrecho del terreno–, y disponía de acceso independiente desde la calle (el número 332). Todo este conjunto estaba separado por una galería –cuyo muro medía 2,5 ms de altura–construída entre las habitaciones de la familia y el corredor de acceso al fondo. El inquilinato propiamente dicho (cuyo acceso era el número 334 de la calle Colombres), tenía un patio muy reducido, dos baños y una cocina, servicios todos de menor superficie que los anteriormente nombrados. Dos piletones, para lavar la ropa y otros usos, completaban el equipamiento de las cuatro habitaciones destinadas al alquiler.

Cuando el alquiler de las piezas individuales se convierte en menos rentable que la venta o el alquiler de departamentos independientes, parte de los inquilinatos existentes comienzan a reformarse para ajustarse a la nueva situación del mercado. Así, se fusionan varias habitaciones preexistentes, a las que se añade una cocina, un baño y una pequeña galería o patio multifuncional. La adición de los servicios de baño y cocina se realizaba tratando de abaratar los gastos en la infraestructura, situándolos en la medida de lo posible por parejas, separados por los muros medianeros.

Esto es lo que ocurrió en la calle San Juan 1150 (Figura 4). Tras un cambio de dueño, en el año 1945 se decide ampliar lo construído, al tiempo que se modifica lo existente. Las modificaciones tendentes a la conversión hacia casa de vecindad supusieron el aprovechamiento de algunas de las antiguas habitaciones del inquilinato, mientras que otras –una por cada departamento resultante en el muro W– eran divididas para situar en ellas un baño y una cocina pequeños y un patio diminuto; levantando 3 muros –uno por cada departamento– lograron cerrar el espacio destinado a cada familia. En el muro E, ante la existencia de un menor número de habitaciones previas, la totalidad de las paredes de cocinas y baños hubieron de ser levantadas ex-profeso, así como, a semejanza del testero W, los cierres de los patios. El resultado de este proceso fue la conversión, con un mínimo de obras, de un inquilinato de 14 habitaciones a una casa de vecindad con 5 departamentos de tres habitaciones, baño, cocina y patio, cada



**FIGURA 2**  
**CALLE MONTEAGUADO N. 539/543**  
**Propietario: Suc. Amadeo Cuevas. Constructor: S/D. Fecha Plano: 13/VIII/1940**



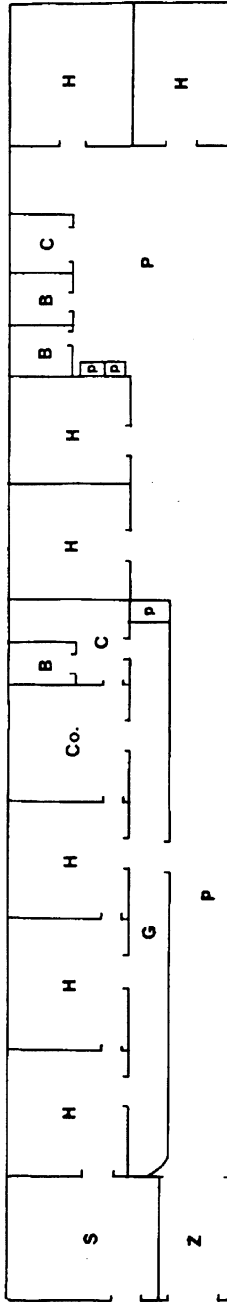
3 ms.

**Leyenda:**

- B: Baño**
- C: Cocina**
- H: Habitación**
- p: Pileta**

**Fuente: Municipalidad San Miguel Tucumán.**  
**Elaboración Pronia.**

**FIGURA 3**  
**CALLE JOSÉ COLOMBRES N. 332/334**  
**Propietario: Francisco Marottolo. Constructor: Benjamín González. Fecha Plano: 3/VIII/1928**



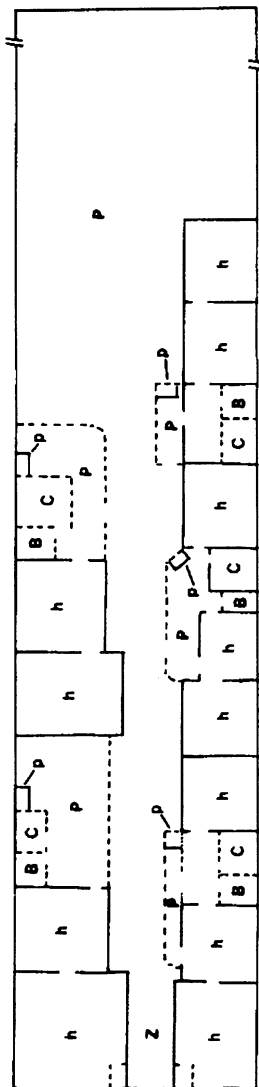
Leyenda:

- B: Baño
- C: Cocina
- Co: Comedor
- G: Galería
- H: Habitación
- P: Patio
- p: Pileta
- S: Sala
- Z: Zaguán

2 ms.

Fuente: Municipalidad San Miguel Tucumán.  
Elaboración Pronia.

**FIGURA 4**  
**CALLE SAN JUAN 1.150**  
**Propietario: Gregorio Grandi. Constructor: S/D. Fecha Plano: 13/IV/1945**



**Leyenda:**

**B:** Baño  
**C:** Cocina  
**h:** Habitación

**P:** Patio  
**p:** Pileta  
**Z:** Zaguán

**Clave:**

**Existente** (solid line)  
**A construirse** (dashed line)  
**A demolerse** (dotted line)

Fuente: Municipalidad San Miguel Tucumán.  
 Elaboración Propia.

uno. La entrada a los nuevos ambientes familiares se realizaba directamente desde la calle en los departamentos que ocupaban el frente, y a través de un pasillo común a los tres restantes; el fondo quedaba libre.

La evolución mostrada podía dar como resultado la conversión de la totalidad del inquilinato en casa de vecindad, como en el caso del existente en la calle Crisóstomo Alvarez 52-54 (Figura 5). Derivado de un inquilinato similar al de la calle Colombres, el acabado en planta es mucho más homogéneo que el del caso anterior; los departamentos contaban con dos habitaciones, una cocina y un baño diminutos y un patio relativamente amplio. El acceso a ellos se realizaba a través de un pasillo común, pues las dependencias del antiguo dueño o encargado (aparentemente no retocadas) continuaban ocupando la práctica totalidad del frente. Al haberse realizado una obra de nueva planta –no una ampliación, como en San Juan 1150–, fue posible reducir los gastos en infraestructura, al construir los baños y las cocinas separados por un muro medianero, y racionalizar el uso del espacio en la construcción de los nuevos departamentos.

No obstante, en algunos casos el resultado de los cambios fue un híbrido, en el que los nuevos departamentos coexistían –y coexisten– con piezas que aprovechan los servicios de baño y cocina preexistentes, por lo que su localización es exterior a las mismas. Es el caso de la calle Crisóstomo Alvarez 51-63 (Figura 6), en el que se levantaron 8 departamentos de entre 4 y 2 habitaciones, con las mismas características de racionalización de gastos y espacio que el caso anterior, pero con la particularidad de que el fondo del lote existían dos habitaciones que continuaban usando servicios situados en el exterior de la «vivienda»; en la nueva etapa de la construcción estos servicios ya no eran compartidos, al haberse reducido en extremo el número de piezas que de ellos dependían.

Pero pese a que la casa de vecindad supuso una innegable mejora en las condiciones de vida de los alquilados con respecto al inquilinato, el resultado dejó de cualquier forma bastante que desear; así, Calcaprina, en su Plan Regulador, se quejaba de que se tendía a convertir las manzanas más céntricas de la ciudad en «...conventillos de hormigón armado, verdaderos conventillos planificados, provistos de baños auténticos, con células que mucho se parecen a departamentos normales, salvo que alcanzan el récord de subsistir concentrados seis o siete departamentos «rastrojeros» de planta baja solamente, servidos por un patio de 1,25 ms e iluminados patios mínimamente reglamentarios, el todo en un lote de 8,66 x 70 ms.» (Calcaprina 1958, pág. 35-36).

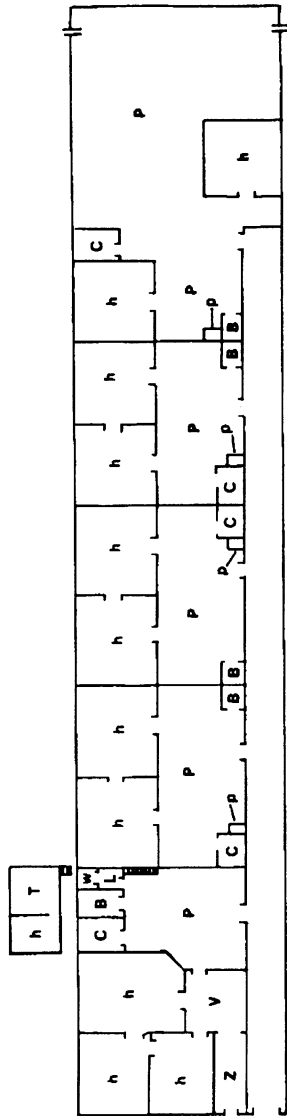
### **1.5. La población de los inquilinatos.**

Las cifras de población registradas en las fuentes no pueden considerarse como representativas, dado que la única estimación numérica de la que disponemos (4.835 personas repartidas en 1.349 piezas de inquilinato, con un promedio de 3,5 personas por habitación) corresponde al Censo de 1939, realizado en el mes de agosto, ésto es, en plena zafra; por ello, el total de habitantes está subestimado, dado que la época del año escogida para su levantamiento coincidía con la permanencia en las labores agrícolas –fundamentalmente zafra– de gran parte de los pobladores (Treves 1942, pág. 50, Calcaprina 1958, pág. 84). Por otro lado, la

FIGURA 5

CALLE CRISÓSTOMO ALVARES N. 52/54

Propietario: María E. Ricci de Lizondo. Constructor: J. Ruiz. Fecha Plano: 21/II/1946



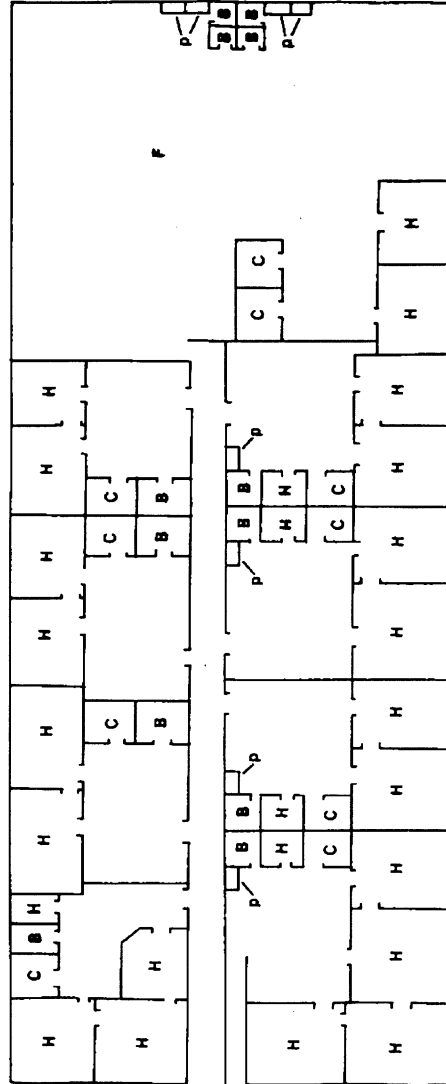
3 ms.

Leyenda:

- B: Baño
- C: Cocina
- h: Habitación
- L: Lavadero
- P: Patio
- p: Pileta
- T: Terraza
- V: Vestibulo
- w: Letrina
- Z: Zaguán

Fuente: Municipalidad San Miguel Tucumán.  
Elaboración Propia.

**FIGURA 6**  
**CALLE CRISÓSTOMO ALVAREZ N. 51/653/61/63**  
**Propietario: Julio Blumenkrantz. Constructor: S/D. Fecha Plano: 6/VI/1944**



**Leyenda:**

- B:** Baño
- H:** Habitación
- C:** Cocina
- p:** Pileta
- F:** Fondo

**Fuente: Municipalidad San Miguel Tucumán.**  
**Elaboración Propia.**

afirmación de Calcaprina de que en el momento de la redacción del Plan Regulador existían en Tucumán «...3.000 piezas con 10.000 habitantes hacinados en conventillos» (Calcaprina 1958, pág. 83) creemos no es aplicable en este caso pues incluye, a nuestro entender, las casas de vecindad, tipología a la que, como hemos visto, evolucionaron parte de los inquilinatos de la ciudad. Además, el nivel de desgregación que presenta el Censo de la Capital de 1913 no permite calcular la población residente en este tipo de alojamiento. Por todo ello, en los párrafos que siguen nos centraremos únicamente en la descripción de determinados aspectos de esta población, recurriendo para ello fundamentalmente a bibliografía contemporánea a nuestro periodo de estudio.

Las condiciones de vida en los conventillos e inquilinatos estaban marcadas por la dureza del hábitat, debida al nivel de hacinamiento, la necesidad de compartir los servicios básicos y la promiscuidad derivada de todo ello. No obstante, existía cierta selección por parte de las familias que los compartían, dado que trataban de expulsar a aquellos que por «...costumbres, carácter y moralidad» (Treves 1942, pág. 51) no estaban de acuerdo con el resto. Pese a la comentada escasez de fuentes, sí contamos con algunas descripciones de inquilinatos referidas a los últimos años del siglo pasado, y que permiten comprobar cómo las condiciones de vida de los conventillos e inquilinatos tucumanos no distaban mucho de las existentes en la Capital Federal.

«Tendamos la vista por la casa de la lavandera, y veremos un mísero cuartujo por el que tiene que pagar cinco ó seis pesos, una mala mesa para planchar, una olla quebrada que le sirve de brasero, una *batea* rajada y llena de remiendos de latón, algunos pedazos de cuerdas para extender la ropa, dos ó tres sillas en estado de perfecto deterioro, un candelabro de hoja de lata y un catre que lo mismo sirve de lecho que de guardarropa.» (Rodríguez 1899, pág. 194)

O ésta otra, referida por el mismo autor, en la que describe el estado de los espacios comunes de un conventillo de la capital:

«Llevados de la curiosidad penetramos un día en un conventillo de los que, exceptuando los que ostentan el pomposo título de casa de vecindad, pasan por ser los mejores de Tucumán, y después de reconocer varios cuartujos, con fútiles pretextos llegamos al fondo, en donde, verdadero estercolero, se almacenaba todo lo que el servicio municipal dejaba de recoger. En medio de aquel muladar estaba el pozo y al lado de éste tres *bateas*, en una de ellas había un montón de ropa que reclamaba no agua y jabón, sino el horno crematorio ó por lo menos la estufa de desinfección, esa dichosa estufa tan necesaria y que tanto ridiculizaron los ignorantes cuando se trató de dotar con una al Consejo de Higiene...» (Ibid., pág. 67)

Los vehementes llamados de este autor en relación a la creación y aplicación de normas para la mejora de este tipo de vivienda –aunque publicada en 1899 su obra fue escrita en 1897, el mismo año de promulgación de las primeras disposiciones relativas a inquilinatos –nos parecen, pues, justificados. En este sentido, sí parecería que la aplicación de las Ordenanzas tuvo algunas consecuencias favorables sobre la mejora de los edificios, pues en 1939 sólo en el 16% de los casos (sobre 1.349) el estado sanitario de las piezas merecía el calificativo de «malo» (Andreozzi 1939, pág. 120).

Las actividades a las que se dedicaba esta población, aparte de las agrícolas, la encuadraban en su mayoría como «...obreros jornaleros que ganan en los días de trabajo un promedio de 3 a 4 pesos» (Treves 1942, pág. 50). Pero también había empleados públicos –adscritos al municipio o la Provincia–, o del ferrocarril, mientras que las mujeres que no eran amas de casa lavaban, planchaban o ejercían como sirvientas. Los menores se dedicaban a lustrar, vender periódicos, etc.; en 1939, de los mayores de 14 años censados, trabajaban 1.390 (44%), recibiendo un salario mensual promedio de 24 pesos. No obstante, esta media encubre una gran variación en los ingresos mensuales de las familias, que oscilaban entre menos de 50 y poco más 200 pesos mensuales (Treves 1942, pág. 55). Acorde a estas cifras de ingresos, la población censada en los inquilinatos es comparable a la población obrera de la ciudad, de la que gran parte efectivamente estaría alojada en ellos. Así se deduce de la consulta del interesante «Censo demográfico, higiénico y económico preparado por el Plan Regulador de Tucumán 1938» (Guido 1941, pags.250-266), en el que se incluye información sobre número de miembros, características de la vivienda –aunque no se incluye la dirección– e ingresos y su distribución mensual para 347 familias obreras de la ciudad. Del manejo de esta información resulta que los márgenes de salario de estas familias obreras en 1938 eran los mismos que los señalados para las habitantes de los inquilinatos en 1939, el porcentaje de familias con ingresos inferiores a los 50 pesos mensuales prácticamente el mismo (14,69%), y los ingresos per capita inferiores sólo en 5 pesos (19 frente a los 24 pesos mensuales de los inquilinatos). Por ello, la población realmente paupérrima de la ciudad estimamos se alojaba en la década del treinta y cuarenta en los barrios de ranchos, que habían comenzado a surgir en estos años (Corral et al. 1988, pág. 29).

Por otro lado, hay que tener en cuenta que los alquileres que debían pagar las familias por las piezas en algunos casos suponían una parte importante de estos ingresos. Así, el promedio que cada persona alojada en los inquilinatos pagaba era en 1939 de 4,5 pesos, lo que representaba el 18% de su salario. Como en el aspecto anterior, esta media sin duda encubre grandes diferencias individuales, que no quedan reflejadas en la fuente. No obstante, es posible apreciarlas a través de la información del Censo Obrero de 1938, considerando únicamente las familias que presumiblemente estaban alojadas en inquilinatos –por figurar alquilando una sola pieza sin baño–. Con una media del 15% del presupuesto familiar dedicado al pago del alquiler (resultado sensiblemente similar a la cifra anterior), el porcentaje individual dedicado a este gasto oscilaba entre el 5% y el 50%, por lo que el alquiler en determinadas ocasiones podía resultar muy gravoso para el presupuesto familiar. Los elevados precios de alguna de las habitaciones –que podía llegar a los 35 pesos por una pieza de 16 m<sup>2</sup>– eran debidos al negocio que determinados gerentes o inquilinos principales realizaban a costa de actuar como intermediarios entre el resto de los alquilados y el dueño (Treves 1942, pág. 58). No obstante, la presencia de intermediarios no se producía en todos los casos, dado que el alquiler de una o varias habitaciones de la casa por parte de sus propietarios era el mecanismo al que en determinadas ocasiones recurrían las familias propietarias como forma de autoayuda o para cubrir el pago de los impuestos (Bialet 1904 Vol. I, pág. 204, Treves 1942, pág.53).

Las condiciones de vida en los inquilinatos tucumanos de finales de los treinta no pasaron inadvertidas para las autoridades contemporáneas, cuya preocupación iba más allá del dictado de las normas de construcción que arriba describíamos, y que, como dejamos dicho, no



siempre se cumplían. Así, con ocasión de la defensa de la Ley de creación de la Junta Permanente del Hogar Propio, (en cuyo marco se debía acometer la construcción de casas para obreros), el Diputado Andreozzi se expresaba de esta manera: «...lo fundamental es solucionar el problema de la vivienda cara y el hacinamiento, con todos sus inconvenientes. Tenemos que eliminar el conventillo, que es una lacra y está dentro de las mismas avenidas de la ciudad.» (Andreozzi 1939, pags.201-202).

## **2. INQUILINATOS DEL CENSO DE 1939. SU SITUACIÓN ACTUAL.**

Como conclusión de nuestra investigación hemos considerado interesante indagar el estado actual de los inquilinatos censados en 1939; para ello hemos realizado un relevamiento de las direcciones aportadas por dicha fuente, con el objeto de comprobar el uso al que los edificios que una vez fueron inquilinatos están hoy sometidos. Asimismo, en determinados casos –existencia de casa de vecindad o permanencia de la función de inquilinato– hemos sometido a las familias a una encuesta, con el fin de poner de manifiesto, de manera sucinta, algunas de las características de sus habitantes.

El relevamiento incluye 128 direcciones (el 62% del total) repartidas por toda la ciudad, y hemos agrupado en 5 categorías el uso actual de los lotes: viviendas o edificios de vivienda, galpones o industrias, solares, inquilinatos cerrados, y casas de vecindad e inquilinatos en funcionamiento.

De las categorías anteriores, es la conversión a vivienda unifamiliar o a edificio en altura (por lo general al unirse a varios lotes vecinos) la más común (79 casos registrados); esta situación es consecuencia lógica de hallarse la mayor parte de los antiguos inquilinatos en áreas residenciales, en ocasiones bien valoradas –Barrio Norte, por ejemplo–, y por ello no presenta una pauta de aparición clara. Caso contrario son los solares que acogieron inquilinatos que actualmente son galpones o industrias (24 casos); en esta categoría se observa cómo en el área central de la ciudad predomina el uso como playa de estacionamiento, aprovechamiento rentable mientras se aguarda la venta del solar con fines más lucrativos, al tiempo que la zona del mercado de abasto presenta una mayor incidencia del uso como almacén. Por su parte, el número registrado de solares o de los primitivos edificios del inquilinato, ya sin uso, es muy reducido (7 en ambos casos), y tampoco muestra una pauta de aparición clara.

Pero lo más interesante es el resultado de la encuesta aplicada a las casas de vecindad e inquilinatos en funcionamiento. Con 11 casos registrados en total, contamos con encuestas realizadas en 2 inquilinatos y 6 casas de vecindad.

Las relaciones de parentesco entre los habitantes de las casas de vecindad será el primer punto al que haremos referencia; el número de familias nucleares, compuestas por el padre, la madre y los hijos, es reducido, suponiendo tan sólo el 36% del total. No hemos encontrado familias jóvenes –la edad media de los padres es de 45 años–, aunque los hijos, que oscilan entre 2 y 6 por pareja, aún no han comenzado a abandonar la casa paterna. Tampoco hemos registrado familias extendidas –la configuración anterior más algún otro miembro de la familia–, aunque en todos los casos, excepto uno, las personas que viven juntas mantienen relaciones

de parentesco; la característica general de estos agrupamientos es la presencia de miembros de elevada edad –entre 65 y 87 años– junto a otros mucho más jóvenes –entre 10 y 35–, lo que es explicable al ser la relación entre ambos grupos de tío y sobrino (no apareciendo en la vivienda la generación intermedia, lo que impide clasificar al grupo como familia extendida). Una tercera categoría la conforman las personas que viven solas, de elevada edad en todos los casos –69 años de media–, y que llevan más de una década alquilando la vivienda. El tipo de residencia de estudiantes tan sólo lo hemos encontrado en una ocasión; no obstante, y por la información aportada por encuestas realizadas en casas de vecindad no afectadas por el Censo de 1939, sabemos que es una importante salida para estas alojamientos pequeñas, antiguas y en algunos casos deterioradas.

La práctica totalidad de los departamentos de casas de vecindad encuestados continúan siendo alquilados, por cantidades que oscilan entre los 20 y los 400 pesos mensuales, y que suponen aproximadamente el 30% de los ingresos familiares. Por otro lado, es interesante señalar que los precios están en relación directa con el grado de deterioro de los inmuebles; de esta forma, el alquiler más alto lo encontramos en la calle San Juan, alquiler que incluye un pequeño local para negocio, mientras que los más reducidos corresponden a dos habitaciones de la casa de vecindad situada en Crisóstomo Álvarez 61, habitaciones que, como hemos visto arriba, tienen las cocinas y los baños en el exterior; los precios del resto de departamentos de la casa oscila entre los 70 y los 100 pesos.

En los inquilinatos encuestados el panorama familiar es más simple, desde el momento en que todas las encuestas muestran familias nucleares, presentando entre 1 y 4 hijos por pareja, y siendo totalmente asimilables, por sus características de edad, a las familias que viven en casas de vecindad. Asimismo creemos importante señalar que en los dos inquilinatos censados se ha producido una drástica disminución de las familias que alquilan, de manera que los ambientes familiares estén actualmente compuestos por dos o tres habitaciones; esta disminución ha supuesto que, por acuerdo entre los inquilinos, los servicios de baño y cocina (todavía exteriores a las habitaciones) hayan pasado a ser de uso individual, situación que ha sido posible por el descenso de la presión demográfica ejercida sobre ellos.

En cuanto a la situación laboral de los habitantes, las actividades que realizan y los sueldos que percibe el sector activo de su población permite encuadrarlos, como hace 50 años, como empleados públicos de baja categoría (empleados de tránsito o de la Legislatura, con sueldos entre 300 y 600 pesos), o jornaleros (changarines del mercado del abasto, panaderos, albañiles por cuenta propia); a ellos debemos añadir los jubilados, con pensiones mínimas, que por la estructura por edad de la población encuestada son muy numerosos.

Dado que el tiempo de residencia en los departamentos y piezas de inquilinato es en todos los casos (excepto en el alquiler a estudiantes) superior a la década –llegando incluso a los 54 o a los 60 años–, y que los alquileres están legalizados, la función como receptoras de población en el marco de la migración intraurbana que tienen estas alojamientos –entendiendo siempre que nos limitamos a las recogidas en el Censo de Inquilinatos de 1939– es prácticamente nula, no sólo por el prolongado tiempo de residencia en ellas, sino también por lo magro del número de unidades ofertadas para alquiler.

**BIBLIOGRAFÍA**

- ANDREOZZI, M. (1939) *El problema de la vivienda obrera en Tucumán. Contribución a su solución*. Imprenta Cárcel Penitenciaria. Tucumán.
- BIALET MASSE, J. (1904) *Informe sobre el estado de las clases obreras en el interior de la República*. (3 vols.) Buenos Aires.
- CALCAPRINA, C. (1958) *Estudio del Plan Regulador del Municipio de San Miguel de Tucumán. 1956-1986*. Municipalidad de S. Miguel de Tucumán, Tucumán.
- CORRAL, J. C. (s. f.) *Las casas de vecindad. Antecedentes históricos para una teoría del sistema habitacional de alta densidad y baja altura. Tucumán 1900-1981*. Mimeo, 21 pags.
- CORRAL, J. C., PAOLASSO, C. A. y VACA, A. H. (1988) «Estrategias para la planificación ambiental de asentamientos espontáneos en el Gran San Miguel de Tucumán: modelo legal y modelo de diseño». *Thema*, 1, Fundación Ibatín, Tucumán, 29-36.
- GUIDO, A. (1941) *Plan Regulador de Tucumán, 1938*. Universidad Nacional del Litoral, Rosario.
- LECUONA, D. E. (1984) *La vivienda de criollos y extranjeros en el S. XIX*, Instituto argentino de investigaciones de historia de la arquitectura y del urbanismo, Buenos Aires.
- MARRANZINO, M. (1988) «San Miguel de Tucumán: efecto de su expansión en el espacio horizontal». *Breves Contribuciones del Instituto de Estudios Geográficos*, Monografía I, Universidad Nacional de Tucumán, Tucumán. 34 pags.
- MERTINS, G. (1995) «La diferenciación socio-espacial y funcional de ciudades intermedias latinoamericanas: ejemplos del noroeste argentino» *I Congreso de Investigación Social. Región y Sociedad en América Latina. Tucumán, 6 al 8 Sept. 1995.*, Tucumán. Mimeo, sin paginar.
- MUNICIPALIDAD DE TUCUMAN (1930) *Ordenanza General de Construcciones, 29 de marzo 1930*. Talleres gráficos «La Gaceta», Tucumán.
- NICOLINI, A. (1973) *San Miguel de Tucumán 1800-1916. Evolución urbana y arquitectónica*. Mimeo, 30 pags.
- RODRIGUEZ MARQUINA, P. (1899) *La mortalidad infantil en Tucumán*, Tucumán.
- RODRIGUEZ MARQUINA, P. (1914) *Censo de la capital de Tucumán (Republica Argentina). 1913. Población, habitación e industria y comercio del 1º de agosto*, Cía. Sudamericana de Billetes de Banco, Buenos Aires.
- SASSONE, S. M. (1992) *El sistema de ciudades de la Argentina en los años setenta*. PRIGEO, Buenos Aires.
- SORIA, F. J. (1995) «La evolución del plano de S. M. de Tucumán», en BATISTA, A. E. et al. (1995): *Geografía didáctica de Tucumán*. A Z, Buenos Aires., 30.
- TREVES, R (1942) *Introducción a las investigaciones sociales. Con un apéndice sobre los conventillos en la ciudad de Tucumán*. Instituto de investigaciones económicas y sociológicas, Tucumán.