



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

CÁMARA DE DIPUTADOS
MESA DE MOVIMIENTO

28 ABR 2020

Recibido: 1137

Exp. N° 38306 C.D.

PROYECTO DE COMUNICACIÓN

La Cámara de Diputados de la Provincia solicita al Poder Ejecutivo que, por intermedio del organismo que corresponda, implemente las siguientes acciones complementarias a las definidas mediante DNU 320/20 del PEN, para contribuir a aliviar la situación de inquilinas/os en la provincia de Santa Fe, en el marco de las restricciones laborales propias de los protocolos por el Coronavirus (COVID-19), a saber:

- a) realizar convenios con el Nuevo Banco de Santa Fe SA y/o las entidades financieras que crea conveniente, para generar una línea especial de créditos para inquilinos/as, con tasa subsidiada por el Estado Provincial y plazo de gracia, con el objetivo de contribuir activamente a financiar las deudas que pudieran generarse para el mes de Octubre de 2020 según lo establecido en el Artículo 6 y 7 del Decreto Nacional DNU 320/2020. Dichos créditos podrían dirigirse a personas inquilinas de unidades de vivienda así como a centros culturales, comunitarios y todos los actores alcanzados por el Artículo 9º del DNU 320/2020.
- b) generar ayudas económicas no reembolsables para aquellas personas beneficiarias del Ingreso Familiar de Emergencia que hayan acumulado deuda al mes de Octubre por aplicación de los Artículos 6 y 7 del DNU 320/2020.
- c) realizar campañas de difusión a los fines de informar a las personas inquilinas de la provincia de Santa Fe la existencia, los alcances y el contenido del Decreto Nacional DNU 320/2020, con el objetivo de promover el cumplimiento de dicho decreto y resguardar los derechos de quienes alquilan y, asimismo, coordinar de manera articulada con los comités de crisis departamentales, comunas y municipios la implementación de campañas impulsadas desde las localidades que incluyan la difusión de los canales oficiales locales para la radicación de denuncias respecto del incumplimiento de lo establecido en el DNU 320/2020, así como los existentes para realizar consultas, asesoramientos de forma virtual, entre otros.



**CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE**

d) crear un "Protocolo de aplicación del decreto nacional DNU 320/2020" en articulación con los protocolos generados o que pudieran generarse por las organizaciones de la sociedad civil que trabajan por los derechos de las personas inquilinas a los fines de implementar criterios comunes entre los distintos actores que trabajan la problemática en el ámbito de las ciudades y de la provincia.

e) encomendar la articulación con las Oficinas del Consumidor Municipales y Defensoría del Pueblo de la Provincia de Santa Fe, a los fines de garantizar la mediación previa y obligatoria establecida en el Artículo 12 del DNU 320/2020 para controversias vinculadas con la aplicación del mismo.

f) suscribir convenios de cooperación con el Poder Judicial de la Provincia de Santa Fe y los Colegios de Abogados, a los fines de establecer canales directos de información y trabajo en relación a los procesos judiciales vinculados a la aplicación del Decreto Nacional DNU 320/2020 que se susciten en el ámbito de las ciudades de la provincia, así como en los alcances de la normativa, protocolos y criterios empleados por las dependencias municipales en los asesoramiento y mediaciones para garantizar su cumplimiento.

Diputada Provincial
Dámaris Pacchiotti

Diputado Provincial
Carlos Del Frade



FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

Ante la situación epidemiológica mundial en relación con el Coronavirus (COVID-19) que mantiene en alerta a los países y pueblos del mundo, se han generado distintas medidas de precaución y protocolos por parte de los gobiernos.

El 11 de marzo de 2020, la ORGANIZACIÓN MUNDIAL DE LA SALUD (OMS) declaró el brote del nuevo coronavirus como una pandemia y mediante DNU del PEN N° 260 del 12 de marzo de 2020 se amplió en nuestro país la emergencia pública en materia sanitaria establecida por la Ley N° 27.541, por el plazo de UN (1) año, en virtud de dicha pandemia.

Acto seguido, con el fin de proteger la salud pública frente a esta situación desde el día 20 de marzo se estableció por el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 297/20, para todas las personas que habitan en el país o se encuentren en él, la obligación de permanecer en "aislamiento social, preventivo y obligatorio" que continúa al día de la fecha con algunas morigeraciones.

El DNU N° 320/2020 tiene como objetivo paliar en parte los efectos de las medidas restrictivas dispuestas, que afectan el consumo, la producción, la prestación de servicios y la actividad comercial, entre otros. Y que, en efecto, el mismo expresa en sus considerandos:

"El Estado debe hacerse presente para que los y las habitantes de nuestro país puedan desarrollar sus vidas sin verse privados de derechos elementales, como el derecho a la salud, pero sin descuidar otros, como el derecho



a la vivienda. Que la emergencia antes aludida, con sus consecuencias económicas, torna de muy difícil cumplimiento, para una importante cantidad de locatarios y locatarias, hacer frente a sus obligaciones en los términos estipulados en los contratos, redactados para una situación muy distinta a la actual, en la que la epidemia producida por el coronavirus ha modificado la cotidianeidad, los ingresos y las previsiones de los y las habitantes del país. Que, además, muchos trabajadores y trabajadoras, comerciantes, profesionales, industriales y pequeños y medianos empresarios, ven afectados fuertemente sus ingresos por la merma de la actividad económica, lo que origina una reducción en los mismos, con la consecuente dificultad que ello genera para afrontar todas sus obligaciones en forma íntegra y para disponer lo necesario para costear su alimentación, su salud y su vivienda. Que, en este contexto, se dificulta para gran cantidad de locatarios y locatarias dar cabal cumplimiento a diversas obligaciones de los contratos celebrados, en particular a las cláusulas que se refieren a la obligación de pago del precio de la locación. Que, ante estas situaciones, muchos locatarios y locatarias, en el marco de esta coyuntura, pueden incurrir en incumplimientos contractuales, y ello, a su vez, puede desembocar, finalmente, en el desalojo de la vivienda en la cual residen. Ello agravaría aún más la compleja situación que atraviesan y las condiciones sociales imperantes. Que, asimismo, la obligación de cumplir con las medidas de aislamiento social, preventivo y obligatorio, dificulta aún más la posibilidad de buscar y hallar una nueva vivienda.”

Este Decreto es una medida transitoria que se encuentra enmarcada en la emergencia y tiene como finalidad proteger el interés público y contener una grave situación de emergencia social que puede llevar a que una parte de la población se vea privada del derecho a la vivienda. Por lo cual establece en términos generales: a) suspensión temporaria de los desalojos de los inmuebles alquilados por falta de pago; b) prórroga de la vigencia de los contratos de locación hasta Septiembre; c) congelamiento del precio de las locaciones al mes de marzo próximo pasado; d) la forma de pago en cuotas para abonar la diferencia entre el precio pactado en el contrato y el que resulte de la aplicación del presente decreto; e) excepciones para partes locadoras en estado de vulnerabilidad; f) mediación obligatoria previa al proceso judicial para controversias que pudiere suscitarse.



Es importante resaltar que el decreto alcanza no sólo a viviendas sino a habitaciones en pensiones, inmuebles para actividades culturales o comunitarias, aquellos destinados a actividades productivas familiares, lugares de trabajo de monotributistas, profesionales y autónomos, así como aquellos alquilados por PyMes y cooperativa de trabajo.

Si bien consideramos que los alcances del DNU 320/2020 resultan de vital importancia para resguardar los derechos de las personas inquilinas afectadas por la crisis económica, no se puede perder de vista que dichos alcances pueden resultar insuficientes dada la gravedad de la situación en la que se encuentran muchas personas inquilinas.

En este sentido, según una encuesta elaborada por la Federación de Inquilinos -el cual incluyó 8 mil casos en todo el país y 1023 en la provincia de Santa Fe- el 41,9% de los argentinos que alquilan no pudieron pagar abril por la pérdida de su fuente de ingresos. Y el 58,4% percibe menos ingresos que en marzo. Además, el 34,1% de los hogares tiene un miembro que perdió el trabajo o no tiene ningún ingreso desde el inicio del aislamiento social, preventivo y obligatorio.

Si bien han sido reconocidos derechos para inquilinas/os a través de la normativa dispuesta a nivel nacional, nuestro proyecto de comunicación se dirige a posibilitar la adopción de medidas que amplíen y den operatividad a esos derechos de amplios sectores de la población que alquilan sus viviendas.

Creemos indispensable además de dichas medidas, que el Estado Provincial intervenga adoptando políticas públicas para colaborar ante la grave situación por la que atraviesan estos sectores medios que deben cumplir regularmente con los alquileres mensuales de sus hogares, haciéndolo en resguardo de sus derechos como parte débil de los contratos de locación vigentes.

En el marco de emergencias sanitarias como la que estamos viviendo, que constituyen una razón de fuerza mayor imprevista para nuestros ciudadanos y ciudadanas en su conjunto, el Estado debe intervenir en vistas de aliviar las dificultades económicas que atraviesan los que



menos tienen, que en general coinciden con aquellos sectores que ven retrotraídos sus ingresos por pérdidas de oportunidades de autoempleo o cualquier restricción laboral propias de los protocolos por el Coronavirus (COVID-19).

El Artículo 6º del DNU 320/20 respecto de las "Deudas por diferencia de precio" establece:

"La diferencia que resultare entre el monto pactado contractualmente y el que corresponda pagar por la aplicación del artículo 4º, deberá ser abonada por la parte locataria en, al menos TRES (3) cuotas y como máximo SEIS (6), mensuales, iguales y consecutivas, con vencimiento la primera de ellas, en la misma fecha del vencimiento del canon locativo que contractualmente corresponda al mes de octubre del corriente año, y junto con este (...)"

En este mismo sentido el Artículo 7 establece respecto de las "Deudas por falta de pago":

"Las deudas que pudieren generarse desde la fecha de entrada en vigencia del presente decreto y hasta el 30 de septiembre del año en curso, originadas en la falta de pago, en pagos realizados fuera de los plazos contractuales pactados o en pagos parciales, deberán abonarse en, al menos, TRES (3) cuotas y como máximo SEIS (6), mensuales, iguales y consecutivas, con vencimiento, la primera de ellas, en la misma fecha del vencimiento del canon locativo que contractualmente correspondiere al mes de octubre del corriente año. (...)"

Por lo tanto, según la aplicación de los artículos anteriormente citados muchas personas inquilinas acumularán deudas por falta de pago del alquiler (Art. 7) o a raíz del congelamiento consignado en el Artículo 4º.

El presente proyecto de comunicación propone, en primer término, que el gobierno de la provincia implemente políticas crediticias a tasa subsidiada y con plazos de gracia para contribuir a afrontar las deudas que pudieran contraer las personas, asimismo, establece una serie de medidas complementarias a los fines contribuir al cumplimiento del DNU 320/2020, en sintonía y tomando los valiosos aportes que vienen realizando en esta temática las organizaciones que se encuentran trabajando para velar por los derechos de quienes alquilan, entre ellas podemos mencionar a Asociación de Inquilinos de Rosario y a la Concejalía Popular.



**CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE**

Por estos motivos, solicitamos a los miembros de este cuerpo que acompañen este proyecto de comunicación.

Diputada Provincial
Dámaris Pacchiotti

Diputado Provincial
Carlos Del Frade