



- 6 ABR 2021

Recibido..... 1148 .....Hs.

**PROYECTO DE COMUNICACION** p. N°..... 42804 .....C.D.

La Cámara de Diputados de la Provincia solicita al Poder Ejecutivo que, por intermedio del organismo que corresponda realice las gestiones necesarias con las dependencias del Gobierno de la Nación para dar efectivo cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Nº 27.551 - Ley de Alquileres -, especialmente el Programa Nacional de Alquiler Social, destinado a facilitar el acceso a alquiler a personas en situación de vulnerabilidad, urgencia puesta de manifiesto en virtud de la decisión de no prorrogar el DNU 320/20 y sucesivos; por otro lado, desde las áreas competentes a nivel provincial, genere de inmediato mecanismos locales que atiendan a:

- a) operativizar las instancias de mediación, incluyendo la suscripción de convenios de cooperación con el Poder Judicial de la Provincia de Santa Fe y los Colegios de Abogados/as;
- b) realizar convenios con el Nuevo Banco de Santa Fe SA y/o las entidades financieras que se 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 generadas durante todo este plazo.
- c) generar una convocatoria de trabajo con organizaciones de inquilinos/as, diferentes poderes del estado, para lograr acuerdos mínimos de intercambio de información, datos estadísticos y actuación coordinada local ante la regulación del Protocolo de Alerta Temprana de Desalojos de Vivienda Única y Familiar en Regímenes de Alquileres Formales, establecido mediante Resolución 5/2021 de la Secretaría de Desarrollo Territorial de la Nación.

Dámaris Pacchiotti  
Diputada Provincial



## FUNDAMENTOS

Señor presidente:

El acceso a la vivienda es un derecho consagrado por nuestra Constitución Nacional en su art. 14 bis y en los instrumentos internacionales de derechos humanos incorporados a la misma por conducto del art. 75 inc. 22, obligando al estado en todos sus niveles, a arbitrar los medios a su alcance para garantizar ese derecho.

El alquiler es una de las formas más difundidas que existen en nuestra sociedad como modo de acceso a la vivienda para aquellas personas que no poseen la propiedad de un inmueble.

Este asunto de los alquileres debe ser considerado desde una óptica social, superando la mirada meramente legalista que la circunscribe a un contrato entre partes, para poder pensar al alquiler como una forma de acceso a la vivienda desde una lógica que priorice el derecho de uso al derecho de propiedad. Además de cláusulas abusivas en los contratos, quienes buscan alquilar una vivienda se enfrentan a numerosas dificultades en cuanto al acceso a la información comparativa, las exigencias de ingreso, la responsabilidad sobre las reparaciones y la continuidad en el tiempo.

A estas características generales, se suma los condicionantes propios de la situación epidemiológica mundial en relación con el Coronavirus (COVID-19) y los protocolos que los gobiernos han realizado en relación a esta.

En ese marco, celebramos que el Congreso de la Nación haya comenzado a generar condiciones justas para inquilinos/as y propietarios/as a través de la sanción de la Ley N° 27.551, conocida como la Ley Nacional de Alquileres, aunque resulta de manifiesto que no es suficiente sin voluntad política que tienda a su efectiva implementación.

La ley sancionada contiene una serie de disposiciones entre las cuales se destacan: a) la extensión del plazo mínimo del contrato de 2 a 3 años de duración; b) la regulación sobre los aumentos, donde las actualizaciones son anuales, con un índice entre inflación y salarios; c) habilitación de alternativas para que el inquilino/a pueda usar como garantía del

2021



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

cumplimiento del contrato, d) la obligación de registrar los contratos ante la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP); e) la definición respecto de las expensas extraordinarias, impuestos sobre la propiedad que correrán por cuenta del locador; f) modificación en los mecanismos de resolución anticipada y de renovación de los contratos; entre otras.

Indudablemente esta ley representa un avance en materia de derechos, fundamentalmente en lo que atañe a dar un marco de mayor protección a inquilinos e inquilinas que históricamente han sido y son la parte débil del contrato de locación.

Sumandonos al régimen general nacional, desde la Cámara de Diputados de la Provincia de Santa Fe hemos dado sanción a la adhesión provincial aunque este proyecto de ley aún espera sanción definitiva de la Cámara de Senadores.

En un nuevo contexto donde el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat de la Nación ha decidido no prorrogar el decreto 320/20 y sucesivos, desde la Comisión de Vivienda y Urbanismo de esta Cámara, hemos convocado a las organizaciones de inquilinos/as para que nos transmitan el estado de situación en la provincia y cuáles son las necesidades urgentes que requieren un abordaje integral para paliar los terribles efectos de esta definición.

Si bien a nivel nacional se ha aprobado un Protocolo de Alerta Temprana de Desalojos de Vivienda Única y Familiar en Regímenes de Alquileres Formales, mediante Resolución 5/2021 de la Secretaría de Desarrollo Territorial de la Nación, es indispensable que se genere una articulación inmediata en la provincia de Santa Fe ya que las organizaciones han puesto de manifiesto que existen procesos de desalojos iniciados en los tribunales provinciales, incluso estando prohibidos. Es necesario generar canales de articulación local que permitan una efectiva implementación de lo dispuesto a nivel nacional.

En el mismo sentido, solicitamos se generen mecanismos locales que atiendan el endeudamiento de las personas inquilinas e instancias de articulación para operativizar los procedimientos de mediación.



**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.

**Dámaris Pacchiotti  
Diputada Provincial**