



12 JUN 2020

Recibido..... 8:27Hs.

Exp. N°..... 38948C.D.

LA CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA

DECLARA:

su beneplácito por la sanción de la Ley Nacional conocida como Ley de Alquileres aprobada por el Congreso de la Nación Argentina el día 11 de junio del corriente año, por representar la ampliación de derechos para millones de inquilinos e inquilinas, colaborar para que muchas personas puedan acceder a una vivienda con mayor previsibilidad y contribuir a garantizar el derecho a la vivienda. Asimismo esta Cámara saluda y reconoce la incansable labor de las organizaciones sociales que han impulsado la misma y que bregan permanentemente por el cumplimiento y protección de los derechos de inquilinos e inquilinas.

Diputada Provincial
Dámaris Pacchiotti

Diputado Provincial
Carlos Del Frade



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.

Actualmente para iniciar el alquiler de un inmueble hay que enfrentarse a altísimos costos de comisiones, sellado, depósito y otros gastos que siempre se descargan sobre el bolsillo de quien alquila y que se reiteran en cada renovación de contrato.

El 20 de noviembre de 2019 la Cámara de Diputados de la Nación dio media sanción, por amplia mayoría, a un proyecto de ley de alquileres que propone nuevas condiciones para los contratos de locación y que el día 11 de junio de 2020 el mismo alcanzó aprobación en el Senado Nacional por lo que se transformó en ley.

Le referida ley sancionada contiene una serie de disposiciones que recién comenzarán aplicarse en los contratos que se suscriban después de su promulgación por parte del Poder Ejecutivo, 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 van a ser anuales,



con un índice entre inflación y salarios; c) habilitación de alternativas para que el inquilino/a pueda usar como garantía del 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.

Asimismo, resulta importante destacar que la sanción de Ley de alquileres no podría haber sido posible sin el trabajo de las numerosas organizaciones de inquilinos/as que insisten hace muchos años para generar condiciones más justas de alquiler entendiendo que se trata de un aspecto fundamental para garantizar el derecho a la vivienda de un importante número de personas.

Se destacan organizaciones como la Concejalía popular, la Asociación de Inquilinos de Rosario y a nivel nacional es reconocida la trayectoria en esta lucha por parte de la Asociación Inquilinos Agrupados.

Es dable resaltar que 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, abriendo las puertas para continuar luchando de manera colectiva para profundizar las regulaciones al sector y para generar nuevas políticas públicas que favorezcan el acceso al hábitat y a la vivienda en forma equitativa para la comunidad.

Por todos estos elementos consideramos que la Cámara de Diputados debe manifestar su beneplácito por la sanción de esta ley.

Diputada Provincial
Dámaris Pacchiotti

Diputado Provincial
Carlos Del Frade