



CÁMARA DE DIPUTADOS  
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

CÁMARA DE DIPUTADOS	
MESA DE MOVIMIENTO	
30 JUN 2020	
Recibido	1137
Exp. N°	38202

**LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE SANTA FE  
SANCIONA CON FUERZA DE  
LEY:  
Adhesión a la Ley Nacional N° 27551**

ARTÍCULO 1 - Adhiérese la Provincia de Santa Fe a la Ley Nacional N° 27551, modificatoria del Código Civil y Comercial de la Nación, y regulatoria del contrato de Locación, conocida como "Ley de Alquileres".

ARTÍCULO 2 - Comuníquese al Poder Ejecutivo.

**FUNDAMENTACIÓN**

Sr. Presidente:

El presente Proyecto de Ley se propone a partir de la publicación del Decreto 580/2020 en el Boletín Oficial, por el cual el Poder Ejecutivo promulgó la Ley N° 27.551 que modifica el Código Civil y Comercial de la Nación y establece nuevas reglas para los contratos de locación.

La nueva "Ley de Alquileres" es de gran trascendencia para nuestra Nación, y por lo tanto para toda la ciudadanía santafesina, contar con una legislación que en materia de alquileres con destino a vivienda y/o uso comercial, priorice la defensa y promoción de derechos del eslabón más débil de la relación contractual: las inquilinas e inquilinos. Asimismo, esta Ley 27551 es de fundamental importancia, en el contexto de déficit habitacional que atraviesa nuestro país, y que evidencia, entre otras cuestiones, la dificultad o imposibilidad de acceso a la vivienda para muchas familias. Se calcula que en Argentina hay ocho millones de personas viven en una vivienda alquilada.

En ese sentido, algunas de las principales virtudes de la nueva "Ley de Alquileres", que regula los derechos y obligaciones de inquilinos y propietarios, son las siguientes:

- a) Se extiende el plazo mínimo de locación de 2 a 3 años.
- b) Actualización de los valores locativos a partir de un índice oficial (índice compuesto en partes iguales por inflación y salario).
- c) Se amplía el menú de garantías a otros instrumentos (recibo de sueldos; seguro de caución; aval bancario). El locador ofrece dos opciones y el locatario, debe poder aceptar una de las opciones.
- d) Gastos extraordinarios a cargo del locador.
- e) Rescisión de contratos con 3 meses de anticipación por parte de locador, pudiendo hacerlo sin pagar la multa correspondiente o costo adicional.
- f) Fijación de depósito de un mes, además de que cuando sea devuelto al finalizar el contrato de locación, se debe devolver actualizado de la misma manera que el valor del alquiler (índice).
- g) Creación de un programa nacional de alquiler social (para que sectores medios puedan acceder a una vivienda propia).
- h) Obligación de registrar impositivamente el contrato de locación a cargo de locatario.
- i) Definición clara y específica entre gastos ordinarios y gastos extraordinarios.

Todas estas disposiciones, apuntan a establecer un equilibrio entre las partes del contrato, y fundamentalmente a mejorar las condiciones de los inquilinos e inquilinas, que hasta la fecha viven una situación de indefensión e invisibilidad en el

espectro de las políticas públicas, que redundan en el sometimiento y la aceptación de situaciones o cláusulas abusivas establecidas en contratos a los cuales deben prácticamente adherir, por la escasa fuerza de negociación, y que muchas veces son contrarias a sus intereses, además del encarecimiento del costo de vida, por los elevadísimos importes (aceptados social y legalmente) que deben soportar al momento de las renovaciones de los contratos, a través del pago de comisiones, averiguación de garantías, adelantos o depósitos excesivos, entre otros.

Por otra parte, es importantísimo destacar que en Argentina hace más de 30 años (1984) que no hay ley una de alquileres, y que la sanción de una norma de esta naturaleza es producto de la lucha e impulso de inquilinos, y organizaciones de inquilinos, de todo el país, que a través de vastos y continuados esfuerzos de organización, lograron acordar los temas de que debía contener una ley que los incluyera, la propusieron a legisladores nacionales, y acompañaron los debates en comisiones y recintos de ambas Cámaras del Congreso Nacional. En definitiva, la Ley de Alquileres aprobada surge de la militancia y organización de un sector de la ciudadanía fuertemente afectado, que supo, con mucho esfuerzo, organizar sus demandas, visibilizar la problemática, consensuar sus pretensiones, así acompañar e impulsar todo el proceso legislativo para que sea una realidad normativa.

Por todo lo expuesto, solicito a las Diputadas y Diputados me acompañen con la aprobación del presente proyecto de Ley.

Joaquin Andres Blanco  
Diputado Provincial