

27



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

CÁMARA DE DIPUTADOS
MESA DE MOVIMIENTO

- 2 JUL 2020

Recibido..... 17²⁰.....Hs.

Exp. N°..... 38233.....C.D.

LA CAMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

SANCIONA CON FUERZA DE LEY:

ARTICULO 1: Establézcase un programa de comunicación que durara un año desde la entrada en vigencia de la actual, para la difusión por medios audiovisuales respecto a las nuevos parámetros impuestos por la ley nacional 27.551.

ARTICULO 2: Crease en el marco de la presente ley, una línea telefónica gratuita para denuncia anónima por incumplimientos a la normativas vigentes.

ARTICULO 3: Crease el Registro Provincial Virtual y Gratuito de locadores y locatarios, con fines informativos donde se asentaran, las ofertas de propiedades en alquiler, el importe de las mismas y todo otro dato de utilidad que permita de manera eficaz lograr la búsqueda adecuada a las necesidades de todos aquellos locatarios de la Provincia de Santa Fe.-

ARTICULO 4: Comuníquese al poder ejecutivo.-

Paola Cecilia Bravo
Diputada Provincial

FUNDAMENTOS:

La Ley N° 27.551 de Contrato de Locación, sancionada el 11 de junio por la Honorable Cámara de Senadores de la República Argentina, modifica los



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

contratos de locación, regulados en la Sección 1a, Capítulo 4, Título IV del Libro Tercero del Código Civil y Comercial de la Nación, aprobado mediante la Ley N° 26.994. Código Civil y Comercial de la Nación y establece nuevas reglas para los contratos de locación que benefician a los inquilinos.

Las tendencias a mejorar las relaciones emergentes son: el aumento de los años de duración de los convenios; la obligación de proponer dos garantías a elegir por el propietario; el mes anticipado y el depósito de garantía no pueden ser mayores al equivalente a un mes de alquiler, respectivamente; el reintegro del mes de garantía debe realizarse en efectivo al momento de la restitución del inmueble, al valor del último mes de alquiler, el plazo mínimo del contrato se amplía de dos a tres años, con las excepciones del artículo 1199 del Código Civil y Comercial de la Nación, aquellas expensas que deriven de gastos habituales, es decir, vinculados a los servicios normales y permanentes a su disposición quedan a cargo del locatario. Las expensas extraordinarias debe pagarlas el locador; los gastos a cargo del locador pueden ser compensados por el locatario con el importe de los alquileres, previa notificación fehaciente; la intermediación solo puede estar a cargo de un profesional matriculado para el corretaje inmobiliario; en cuanto a la garantía, el locatario debe proponer al menos dos alternativas entre título de propiedad inmueble, aval bancario, seguro de caución, fianza o garantía personal del locatario (recibo de sueldo, certificado de ingresos, etc.); sobre el valor de la garantía, el locador no puede requerir garantía que supere el equivalente a cinco veces el valor mensual de la locación, salvo el caso de que la garantía sea de ingresos, en cuyo caso puede elevarse a diez veces; respecto a la actualización monetaria/indexación, la nueva ley excluye a los contratos de locación de los arts. 7 y 10 de la Ley de Convertibilidad 23.928; en la fijación del valor de los alquileres solo se admiten ajustes anuales, que deben seguir un índice conformado en partes iguales por el IPC (índice de precios al consumidor) y el RIPTE (remuneración imponible promedio de los trabajadores estables); se establece la obligatoriedad de declarar los contratos de locación ante la AFIP; se crea el Programa Nacional de Alquiler Social para la adopción de medidas que faciliten el acceso a la vivienda digna en alquiler mediante contratación



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

formal; entre ellas: la especial consideración de las personas en situación de violencia de género, la regulación de la actividad de las entidades que otorgan garantías de fianza o seguros de caución, la promoción de un seguro obligatorio para cubrir las faltas de pago de alquileres y las indemnizaciones por daños y ocupación indebida de inmuebles; se dispone el desarrollo de mecanismos de bajo costo o gratuitos para la resolución de conflictos derivados de los contratos de locación.

A nivel nacional, según datos censales, en la República Argentina se registra un aumento en el porcentaje de inquilinos, de 1.122.208 viviendas locatarias (11,4%) en 2001 a 1.960.676 (16,11%) en el año 2010, registrando un aumento del 74%, comparado con un aumento del 20% en la cantidad total de viviendas (10.073.625 en 2001 a 12.171.675 en 2010), lo que representaba un DIECISÉIS COMA UNO POR CIENTO (16,1%).

Asimismo, en el primer semestre de 2018 el porcentaje de hogares inquilinos residentes en los TREINTA Y UN (31) mayores aglomerados urbanos pasó del DIECISIETE COMA SIETE POR CIENTO (17,7%) al DIECIOCHO COMA CINCO POR CIENTO (18,5%), involucrando a UN MILLÓN SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE (1.677.000) hogares y abarcando a CUATRO MILLONES TRESCIENTAS NOVENTA Y TRES MIL (4.393.000) personas.

Por otra parte, los datos censales de los últimos decenios registran una baja en el porcentaje de propietarios a nivel nacional: en 1980 era del 71,4%, cae al 70,64% en 2001 y al 67,70% en 2010. Es decir, el acceso a la propiedad de la vivienda se redujo considerablemente en las últimas décadas.

Es importante destacar que los altos costos de alquiler ocupan alrededor del 50% de los ingresos totales del hogar, lo que significa la necesidad de más de un salario para poder alquilar una vivienda, y con los aumentos en los servicios públicos como energía eléctrica, tasas y gas, entre otros, se torna casi imposible mantener el nivel de consumo familiar por existir una evidente pérdida en el poder adquisitivo del salario de los trabajadores.

Conforme estadísticas de reclamos del sector de los inquilinos, se constató que los aumentos en los precios de los alquileres rondan el 46% y en algunos casos



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

llegan al 60%. A estos aumentos hay que sumar los discrecionales en las expensas - nunca del todo claras- que deben pagar los inquilinos.

Los contratos de alquiler que se pactan en la actualidad contienen aumentos semestrales y/o anuales, que superan los índices de inflación y de variación salarial, y que en el corto plazo pueden generar o contribuir a la generación de un contexto de recesión, teniendo en cuenta la caída en el nivel del empleo y el consumo del primer semestre del 2020.

Por otra parte y según los datos publicados por el INDEC, combinados con informes de prensa y estadísticas del sector, desde el 2010 en adelante, la inflación oficial por año ha sido en todos los períodos muy inferior al aumento anual de los precios de los alquileres.

La falta de regulación del sector inmobiliario hace que se comporte como un cartel a la hora de formar precios y aproveche una oferta artificialmente restringida por ellos mismos.

Los índices de inflación son inferiores en todos los periodos al aumento promedio del precio del alquiler, con una brecha entre ambos índices en aumento año a año. También es necesario considerar que las estadísticas no incluyen a las expensas en los precios de alquiler y que en la mayoría de los casos elevan dicho precio hasta un 30%, monto que también está a cargo del inquilino sin un tope legal.

Está claro que esta "libertad" de mercado en un mundo donde cada vez hay mas propiedades pero cada vez se concentra en menos manos y donde la demanda de vivienda ha venido creciendo de forma constante en la última década, ha servido para enriquecer a un sector concentrado de grandes propietarios que aprovecharon la bonanza económica para especular con la creciente demanda de un bien tan necesario como es la vivienda.

El beneficio de la modificación normativa hacia un sector que comercia con un derecho tan importante, es la enorme dicha que atraviesan los inquilinos para acceder a una vivienda digna. Debemos acortar la brecha entre la cantidad de viviendas vacías y la cantidad de hogares con necesidad de vivienda.

En este sentido, si se quiere lograr algún tipo de estabilidad no solo en sector inmobiliario, sino en la economía en general existen prácticas y sucesos que



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

deben impedirse desde el Estado, y en el menor plazo posible, entre ellas, regular la comisión cobrada de forma ilegal por el conjunto de las inmobiliarias; los aumentos discrecionales en los precios de alquiler y en expensas inventadas; la precariedad en las condiciones habitacionales de una gran parte de la población; y el comportamiento especulativo sin límite.

Por último es conveniente resaltar el rol fundamental de la vivienda como sitio de arraigo familiar, desarrollo de la persona y de crecimiento educacional. Garantizar el acceso y protección, requiere de la adopción de políticas públicas que equilibren las relaciones entre los actores involucrados que, históricamente, han resultado desiguales, por ello también proponemos la creación de una línea telefónica para denuncias anónimas.

Por ello, además se propone en la presente ley la creación de un registro virtual de propiedades en alquiler a los fines de permitirles a los futuros inquilinos la detección y búsqueda de inmuebles adecuada a sus necesidades de manera fácil y rápida.

Paola Cecilia Bravo
Diputada Provincial