



CONCEJO MUNICIPAL SUNCHALES
-2020 - AÑO DEL GENERAL MANUEL BELGRANO-

PROYECTO DE ORDENANZA

ARTÍCULO 1º.- Adhiérase en todos sus términos a la Ley Nacional Nº 27551, conocida como: “Ley Nacional de Alquileres”.

Artículo 2º: El Departamento Ejecutivo Municipal, deberá llevar adelante una campaña de difusión y comunicación, a los efectos de dar a conocer la nueva regulación legal para los inmuebles urbanos.

Artículo 3º: Las inmobiliarias deberán colocar en sus vidrieras material informativo acerca de las nuevas condiciones de contratación para los inmuebles dados en locación para vivienda.

Artículo 4º: Dese al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación, comuníquese, publíquese, archívese y dese al R. de R. D. y O.-

FUNDAMENTOS

Sra. Presidenta:

La situación económica nacional, merced a variados factores tales como la devaluación del peso argentino y muchos otros concurrentes, hicieron posible la creciente distorsión del mercado en el cual los aumentos en los precios de los alquileres, la renovación de los contratos en plazos cortoplacistas y los mecanismos de ajustes que buscaron los propietarios para defender la rentabilidad de su unidad locativa, han puesto en situación muy compleja a quienes deben pagar un alquiler de vivienda, pactar nuevos contratos o renovar los existentes a su vencimiento.

Conforme estadísticas de reclamos del sector de los inquilinos, se constató que los aumentos en los precios de los alquileres rondaron el 46% y en algunos casos llegaron al 60%. A estos variaciones hay que sumar los aumentos en las expensas que deben pagar los inquilinos.

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



CONCEJO MUNICIPAL SUNCHALES

-2020 - AÑO DEL GENERAL MANUEL BELGRANO-

como energía eléctrica, tasas municipales 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.

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.

En el mismo sentido 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).

El Pro.Cre.Ar otorgó alrededor de 180 mil créditos entre el 2012 y el 2015; sin embargo, según la encuesta nacional de gasto de los hogares, en el 2014 el porcentaje de inquilinos fue de 18,6%. Ello demuestra que, a pesar del lanzamiento del crédito hipotecario con las tasas más bajas del mercado, la proporción de inquilinos a nivel nacional continúa en crecimiento.

Si consideramos que los contratos se firmaban por dos años con indexaciones ocultas que a veces superaban la inflación, y tenemos en cuenta que uno de los objetivos del gobierno es reducir los niveles de inflación hasta llegar a un dígito (con la consecuente caída en salarios, consumo y empleo), se tornará aún más difícil hacer frente a los pagos mensuales de alquiler que estarán totalmente desfasados con respecto a la inflación.

La consecuencia de la ausencia del Estado en un sector que comercia con un derecho tan importante, es la enorme dificultad económica que atraviesan los inquilinos para acceder a una vivienda digna.

Consecuencia de lo expuesto son los altos precios que deben pagar quienes alquilan para sobrevivir en las grandes urbes, 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 el sector inmobiliario, sino en la economía en general existen prácticas y sucesos que deben impedirse desde el Estado, y en el menor plazo posible, entre ellas, regular la comisión cobrada por el conjunto de las inmobiliarias; los aumentos discrecionales en los precios de alquiler y en expensas; la precariedad en las condiciones habitacionales de una gran parte de la población; y el comportamiento especulativo sin límite.



CONCEJO MUNICIPAL SUNCHALES

-2020 - AÑO DEL GENERAL MANUEL BELGRANO-

Por eso, no basta con estimular la demanda de vivienda a través del abaratamiento del crédito hipotecario, porque así solo aumenta la demanda. Tampoco con la oferta restringida, visto que lo único que se logra es que aumenten aún más los precios. Es necesario articular políticas de oferta, para estimular la puesta en el mercado de los inmuebles desocupados, y mejorar así la distribución de las viviendas entre los hogares, a precios más accesibles.

Es fundamental que legislemos el mercado inmobiliario, para asegurar contrataciones justas al momento de alquilar, evitar cláusulas abusivas y aumentos indiscriminados de precios guiados por la mera especulación.

En tal sentido la Ley Nacional Nº 27551, conocida como “Ley Nacional de Alquileres”, recientemente aprobada, introduce modificaciones en las siguientes materias:

Plazo. Se amplía de dos a tres años el plazo de la locación de inmuebles para vivienda. Con un plazo más extendido, las familias locatarias tendrán mayor estabilidad en la vivienda, podrán planear con una mejor perspectiva sus eventuales mudanzas y lograrán un significativo ahorro en sus ingresos, dado que pagarán comisiones a las inmobiliarias por la renovación de los contratos cada tres años.

Con el propósito de evitar los abusos que se vienen denunciando en los depósitos de garantía; tales como devoluciones tardías, sin actualización de las sumas depositadas, compensaciones arbitrarias -entre otras-, se establece en la nueva Ley claramente que el locador cumple con la devolución del depósito en garantía realizado por el locatario al inicio de la relación, entregándole una suma equivalente al valor del último mes de alquiler en el mismo momento de la restitución del inmueble.

Comisiones. Para evitar que se fijen arbitrariamente retribuciones de carácter abusivo por la tarea de intermediación, que en la práctica pesan exclusivamente sobre el locatario invocando en algunos casos la libertad contractual del Código Civil y Comercial, se propone como regla que las comisiones sean estrictamente las que se determine por ley en cada jurisdicción, y en caso de no estar fijadas no superen nunca el valor de un mes de alquiler al momento de la celebración del contrato.

Expensas extraordinarias. Se establece de manera expresa que las expensas extraordinarias en ningún caso corren por cuenta del locatario. Se elimina la posibilidad de pactar en contrario.



CONCEJO MUNICIPAL SUNCHALES
-2020 - AÑO DEL GENERAL MANUEL BELGRANO-

Resolución anticipada. Se elimina el plazo de seis meses para que el locatario pueda resolver el contrato sin causa. De modo que pueda hacerlo en cualquier tiempo, aunque se mantienen las indemnizaciones anteriores.

Se propone que las partes estén obligadas a acordar la renovación o no del contrato, en un plazo no menor a los sesenta días antes del vencimiento de la locación. Si no llegasen a un acuerdo, el locatario puede resolver el contrato sin indemnización y en caso de llegar a un acuerdo, quien lo incumpla negándose a celebrar el nuevo contrato, debe a la otra parte una multa de un mes de alquiler.

Esta innovación tiene el claro propósito equilibrar a las partes en esta negociación, en la que está en juego la futura vivienda de la familia inquilina y que generalmente se lleva a cabo en un plazo perentorio, con la carga de angustia que esto significa.

Con el viejo sistema legal, el locador estaba en mejor posición pudiendo estirar hasta los últimos días del plazo la renovación del contrato, especulando con la necesidad de vivienda del locatario para obtener un mejor precio. El locatario por su parte debía negociar la renovación y a la vez buscar una vivienda por si no se llegase a un acuerdo. Si consiguiese nueva vivienda antes del vencimiento del plazo, pesaba sobre él, el castigo de la multa por resolución anticipada.

Con la reforma aprobada la posición del inquilino mejora, dado que se libera de la multa en ese plazo de sesenta días, período crucial para solucionar el problema de la vivienda. Por último, si las partes llegasen a un acuerdo respecto de los términos contractuales, la que desista de celebrarlo, sufrirá la multa de un mes de alquiler.

Actualización del precio. Para terminar con las actualizaciones arbitrarias del precio de las locaciones para vivienda, calculadas a criterio de las mismas inmobiliarias o propietarios con el objeto de preservar el valor del alquiler en el tiempo y eludir la prohibición de indexación, el precio de la locación será reajustado anualmente según un criterio objetivo y uniforme: el índice de actualización elaborado oficialmente por el Instituto de Estadísticas y Censos de la Nación (INDEC) en base a la evolución de los precios al consumidor y salarios, promediados en partes iguales.

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 equi-



CONCEJO MUNICIPAL SUNCHALES
-2020 - AÑO DEL GENERAL MANUEL BELGRANO-

libren las relaciones entre los actores involucrados que, históricamente, han resultado desiguales.

Por todo lo expuesto, solicitamos a nuestros pares el acompañamiento en este Proyecto.