



K

Honorable Concejo Deliberante de San Isidro
Bloque Partido Justicialista San Isidro

San Isidro. Mayo 11 del 2018.-

AL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

VISTO:

El proyecto de "MODIFICACIÓN DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN, RESPECTO DE LA LEY DE ALQUILERES - (Expte. 894-s2016) aprobado por unanimidad en el Senado de la Nación, y,

CONSIDERANDO:

Que, dicha modificación fue aprobada por la Cámara Alta el 23 de noviembre de 2016 estando en condiciones de recibir tratamiento en la Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Nación.-

Que al finalizar el año 2018 perdería estado parlamentario en caso de no ser tratado por la Honorable Cámara de Diputados.-

Que, conforme a las estadísticas del sector de los inquilinos, se constató que los aumentos en los precios de los alquileres actualmente se encuentran en el 32% anual. A estos aumentos hay que sumar los discrecionales incrementos en las expensas - nunca del todo claras- que deben pagar los inquilinos.-

Que, actualmente el costo de renovación de los contratos de alquiler llegan a representar un aumento de hasta del 50% respecto del valor del último alquiler mensual que vienen pagando los inquilinos.-

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, transporte, agua, ABL 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.-

Que, los elevados niveles de precios y rentabilidades, a pesar de ubicarse muy por encima de los internacionales, muestran una tendencia a seguir en aumento en los próximos años, ya que 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.-

Que, es imperioso que el Congreso Nacional y las legislaturas provinciales, en función de sus atribuciones, legislen sobre el mercado inmobiliario, para asegurar contrataciones justas al momento de alquilar, evitar cláusulas abusivas y aumentos indiscriminados de precios guiados por la mera especulación.-



Honorable Concejo Deliberante de San Isidro
Bloque Partido Justicialista San Isidro

Que, la falta de normativas 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.-

Que, 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.-

Que, es insostenible para las familias que los alquileres para la vivienda aumenten el doble que los salarios.-

Que, es fundamental que se legisle sobre el mercado inmobiliario, para asegurar contrataciones justas al momento de alquilar, evitar cláusulas abusivas y aumentos indiscriminados de precios guiados por la mera especulación.-

Que, El proyecto de "Modificación del Código Civil y Comercial da la Nación, respecto de la Ley de alquileres introduce modificaciones en las siguientes materias:

Plazo del contrato de alquiler

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.

Por otra parte, en muchos países se observa que el plazo de la locación para vivienda más común es de tres años. En Italia, por ejemplo, rige la modalidad 3+2, también llamado mensualidad concordada, el contrato tiene una duración mínima de tres años y se renueva por otros dos años más.

En España la duración del arrendamiento se pacta libremente por las partes. Si ésta fuera inferior a tres años, llegado el día del vencimiento del contrato, se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de tres años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo. En Austria, Grecia y Noruega el plazo es de tres años y en Bélgica de nueve años.

Depósitos en garantía.

Con el propósito de evitar los abusos que se vienen denunciando en este rubro; tales como devoluciones tardías, sin actualización de las sumas depositadas, compensaciones arbitrarias, entre otras, se establece 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 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.



18

Honorable Concejo Deliberante de San Isidro
Bloque Partido Justicialista San Isidro

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.

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 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 sistema legal vigente, el locador está en mejor posición y puede 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 debe negociar la renovación y a la vez buscar una vivienda por si no se llega a un acuerdo. Si consiguiese nueva vivienda antes del vencimiento del plazo, pesa sobre el castigo de la multa por resolución anticipada.

Con la reforma propuesta 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 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.

Que, los vecinos y vecinas de San Isidro no escapan a esta realidad a la hora de alquilar en el distrito. Siendo la falta de acceso a la vivienda propia, y la dificultad de alquilar, un motivo de desarraigo del municipio.-

Que, como cuerpo representativo de la comunidad de San Isidro debemos acompañar a nuestros vecinos en sus demandas y expresarnos como tal frente a proyectos que contribuyan a facilitar su permanencia en el lugar que eligieron para vivir y desarrollarse.-

Que, es conveniente resaltar el rol fundamental de la vivienda como sitio de arraigo familiar, desarrollo de la persona y de crecimiento educacional. Y que 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 todo lo expuesto, el bloque de concejales del Partido Justicialista solicita el tratamiento y sanción del siguiente:



Honorable Concejo Deliberante de San Isidro
Bloque Partido Justicialista San Isidro

PROYECTO DE RESOLUCIÓN

Artículo 1°.- El Honorable Concejo Deliberante de San Isidro expresa su apoyo al proyecto de Ley "MODIFICACIÓN DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN, RESPECTO DE LA LEY DE ALQUILERES (Expte. 894-s2016) aprobado por unanimidad el 23 de Noviembre de 2016 en el Honorable Senado de la Nación.-

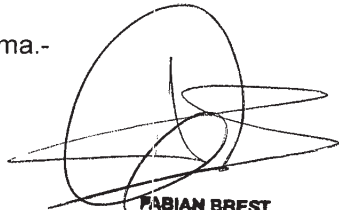
Artículo 2°.- El Honorable Concejo Deliberante de San Isidro solicita a la Honorable Cámara de Diputados de la Nación el pronto tratamiento del Proyecto de Ley "MODIFICACIÓN DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN, RESPECTO DE LA LEY DE ALQUILERES (Expte. 894-s2016).-

Artículo 3°.- Los vistos y considerandos forman parte del presente.-

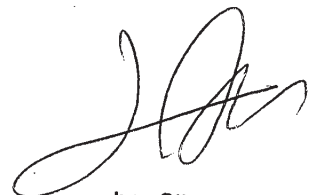
Artículo 4°.- Remítase copia del presente a la Honorable Cámara de Diputados de la Nación.-

Artículo 5°.- Comuníquese a los Honorables Concejos Deliberantes que forman parte de la Región Metropolitana Norte, a fin de que formulen, de considerarlo oportuno, reclamo similares.-

Artículo 6.- De Forma.-



FABIAN BREST
CONCEJAL
BLOQUE PARTIDO JUSTICIALISTA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN ISIDRO



Juan Otavio
PRESIDENTE
BLOQUE PARTIDO JUSTICIALISTA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN ISIDRO