FUNDAMENTOS

La Ley Nacional N° 27.551 - Ley Simple - Alquileres - fue sancionada en el mes de junio de 2020 e introdujo dos grandes cambios a la ley que se encontraba vigente. En primer lugar, modificó la duración de los contratos, que pasaron de dos a tres años. Por otro lado, estableció que la actualización de los montos de los alquileres sea determinada una vez por año de acuerdo a un índice elaborado por el Banco Nación, que resulta de un promedio del índice inflacionario y la evolución de los salarios.

A poco más de dos años de su sanción, los resultados no son los esperados. Inquilinos y propietarios se vieron afectados por las modificaciones introducidas en dicha ley, lo que deriva actualmente en poca oferta de inmuebles y en su gran mayoría, los precios resultan imposibles de pagar para los inquilinos. Según especialistas en la temática, los incrementos para este último tramo del año podrían llegar a un 82%.

Esta situación derivó también en la preferencia de los propietarios por alquilar sus inmuebles para el turismo, y no de manera permanente, ya que la rentabilidad es hasta tres puntos mayor y dichos alquileres no se encuentran alcanzados por la Ley Nacional 27.551. Un claro ejemplo de esto ocurre en la localidad de San Carlos de Bariloche y zona andina, donde la oferta de alquileres permanentes es prácticamente nula.

Tal es así que la demanda de alquileres permanentes es notoria: en redes sociales principalmente, vecinos, vecinas y personas de otras localidades que deben instalarse en Bariloche, postean en diversos grupos de Facebook pidiendo desesperadamente por un lugar para vivir. Es una situación apremiante que requiere de medidas para modificarla, y que afecta a todo el país.

En el Congreso de la Nación se han debatido más de 20 iniciativas referidas a la modificación de la actual ley de alquileres, llegando a obtener un dictamen de mayoría y minoría en la comisión de Legislación General en la Cámara de Diputados, el 11 de mayo del corriente año. Dentro de estas, destacamos el proyecto de Ley 1337-D-2022 de autoría del diputado Agustín Domingo, que propone una serie de modificaciones como la duración de los contratos y las formas de actualizaciones de los montos. Sin embargo, el tratamiento de las mismas no continuó y de tal manera, tampoco fue incluido el tema para su tratamiento en el recinto hasta ahora.

Debemos destacar, que la crisis habitacional responde a diferentes factores multicausales que generan las circunstancias actuales. Tanto a nivel nacional, provincial y municipal en nuestro país, se llevan adelante distintas políticas de estado para la solución de la crisis habitacional. Sin embargo, en líneas generales, son las provincias y los municipios quienes suelen ser el primer frente de batalla ante esta situación, debido a la falta de recursos en la materia a nivel nacional. En San Carlos de Bariloche, el municipio creó una mesa de trabajo conjunta con autoridades, inquilinos autoconvocados, el Colegio de Martilleros, Colegio de Abogados, Colegio de Arquitectos e integrantes de la Cámara de Construcción para tratar de llegar a una solución en conjunto entre todos los sectores ante la problemática de la falta de oferta de alquileres y los sobreprecios.

En la provincia de Río Negro, a través del Instituto de Promoción y Planificación de la Vivienda - IPPV - se desarrollan una serie de programas financiados con recursos provinciales para atender a la crisis habitacional y el derecho de las familias a tener una vivienda propia. Tal es el caso del Programa Habitar Río Negro; el Programa Casa Propia y el Programa Camino a casa. Otra política provincial es el Programa Suelo Urbano, cuyo objetivo es la promoción y búsqueda de financiamiento para la generación de lotes urbanos con servicios a través de obras de infraestructura, facilitando el acceso a la tierra en el marco del ordenamiento ambiental y sustentable del territorio. El mismo se propone facilitar el acceso a terrenos de hasta 300 metros cuadrados que cuenten con la infraestructura básica acordada con el Municipio, de cara a reducir el déficit habitacional en la provincia. Además, el gobierno rionegrino asumió el compromiso de finalizar y hacer entrega definitiva de planes de viviendas que habían quedado truncos por distintas cuestiones - la mayoría, por falta de respuestas y recursos a nivel nacional -.

En esta línea, consideramos de vital importancia que el Gobierno Nacional, más allá de la generación de condiciones crediticias que permitan la compra de viviendas o financiación de programas, debería cumplir con las obligaciones que emanan de la actual Ley Nacional 27.551, a modo de dar respuesta a la crisis.

La Ley Nacional 27.551, en su Título III crea el Programa Nacional de Alquiler Social. En los artículos 17 a 20 se encuentra el destino del programa, las medidas de implementación y la autoridad de aplicación. Mediante la presente, solicitamos al Ministerio del Interior, a través de la Secretaría de Vivienda, realice las acciones necesarias

para la implementación efectiva de dichos artículos de la ley mencionada, en particular el artículo 19 que establece:

> "Art. 19.- Medidas de implementación del programa. La Secretaría de Vivienda, para garantizar el logro de los objetivos del Programa Nacional de Alquiler Social creado por el artículo 17 de la presente norma, debe:
> a) Tener especial consideración con las personas que se encuentren en situación de violencia de género en el marco de lo previsto en la Ley de Protección Integral a las Mujeres, 26.485 y por las personas adultas mayores, velando por la no discriminación de las mismas;
> b) Promover, a través de los organismos competentes, la regulación del accionar de entidades que otorguen garantías de fianza o seguros de caución para contratos de alquiler de viviendas;
> c) Propiciar la creación de líneas de subsidios o créditos blandos a efectos de facilitar el acceso a la locación de viviendas;
> d) Diseñar e implementar mecanismos orientados a ampliar la oferta de alquileres de inmuebles destinados a la vivienda;
> e) Promover en conjunto con la Administración Nacional de la Seguridad Social la adopción de medidas que permitan facilitar el acceso al alquiler a jubilados, pensionados y titulares de la prestación por desempleo;
> f) Adoptar cualquier otra medida en su carácter de organismo rector que tenga por objeto facilitar el acceso a una vivienda digna en alquiler para todas aquellas personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad;
> g) Fomentar la creación de mecanismos tendientes a asegurar el efectivo cumplimiento por parte del locador y del locatario de las obligaciones a su cargo;
> h) Apoyar a quienes tengan dificultades para cumplir con los requisitos de garantía, depósito y demás gastos necesarios para obtener una vivienda en alquiler, siempre que el destino de la locación sea el de vivienda familiar única en los términos y con los alcances que establezca la reglamentación;
> i) Promover, a través de los organismos competentes la creación de un seguro obligatorio que cubra la falta de pago de alquileres y las indemnizaciones por daño y ocupación indebida del inmueble;
> j) Generar alternativas para la resolución de conflictos entre locador y locatario, en general dictar o propiciar todo tipo de medidas orientadas a favorecer y ampliar la oferta de alquileres de inmuebles destinados a la vivienda y facilitar el acceso a dicha modalidad contractual".

La crisis habitacional que se vive en nuestro país es notoria.

Consideramos de vital importancia que el gobierno nacional arbitre las medidas necesarias para dar cumplimiento a las normas vigentes que permitan dar una solución ante dicha situación, así como analizar y modificar la legislación que resulte necesaria para paliar la crisis.

Por ello;

Autora: Julia Elena Fernández.

Legislatura de la Provincia
de Río Negro

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO

C O M U N I C A

Artículo 1°.- Al Ministerio del Interior de la Nación, Secretaría de Vivienda y Hábitat, la imperiosa necesidad de llevar a cabo las medidas necesarias para hacer efectiva la implementación del Programa Nacional de Alquileres, establecido por la Ley Nacional 27.551, que permita dar una solución expedita ante la crisis habitacional que afecta al pais, así como analizar y modificar la legislación que resulte necesaria para garantizar el acceso a una vivienda.

Artículo 2°.- De forma.