



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

FUNDAMENTOS

La pandemia del coronavirus que afecta al planeta y que provocó una crisis sanitaria global, tiene efectos directos y consecuencias sobre los distintos aspectos que hacen a la vida en sociedad y al ser-en-el-mundo. Lo social y sus rituales, la salud en su más amplio sentido y el mundo del trabajo se encuentran en crisis. Una crisis que tiene la incertidumbre como constante en medio de una profunda transformación. La economía es reflejo de esas crisis y los diversos estamentos estatales están haciendo todo su esfuerzo por amortiguar los golpes que sufren la producción, el empleo y el consumo en un momento histórico disruptivo en términos de la vida.

La problemática de la tierra y la vivienda es una cuestión que conforma la realidad de una gran parte de los habitantes de nuestro país. El problema atañe no a una cuestión habitacional en sí misma sino al "acceso" de la ciudadanía a ella. En este sentido, se han generado diversas políticas nacionales (Planes Federal de Viviendas, Programa de Créditos Procrear), gestiones provinciales a través del Instituto Provincial de Planificación de la Vivienda y también medidas municipales de tierras fiscales e incentivo al desarrollo de loteos privados.

Ahora bien, yendo un poco más atrás en el tiempo y revisando los antecedentes de la política pública de alquileres, en el año 1920 el entonces Presidente Hipólito Yrigoyen envió al Congreso de la Nación la primera iniciativa parlamentaria conocida como primera Ley de alquileres en la historia de nuestro país. Es decir, este año se cumple el centenario del momento que el Estado nacional reconoce los derechos de inquilinos e inquilinas generando un marco legal al mercado de alquileres.

Para el año 1945 tuvo lugar la única experiencia en la que desde una política gubernamental se incidió en el congelamiento de los precios de los alquileres, en la prohibición de desalojar sin razones justas y donde se previeron sanciones para quienes mantenían viviendas deshabitadas. Particularmente se produjo un cambio relacionado al reconocimiento de la vivienda como derecho por encima de quienes lucraban con la renta. Hay que destacar que la problemática fue incorporada en la Constitución de 1949 pero que luego fue dejada sin efecto por el gobierno de facto.

Más adelante, el corto tiempo de democracia iniciada el 25 de mayo de 1973, se caracterizó más por la resistencia en las viviendas de alquiler colectivo que por el esfuerzo para volver a regular el mercado.



Legislatura de la Provincia de Río Negro

La dictadura más feroz de la historia nacional que tuvo lugar entre 1976 y 1983 ignoró y dejó sin efecto todas las normas y legislaciones anteriores que regulaban precios y contratos porque detrás de las normas, existía la mirada que la vivienda era un derecho constitucional. Algunas de las medidas acortaron a dos años los contratos, retiraron al Estado como "garante" y el precio finalmente fue desregulado.

Desde ese entonces personas y familias que alquilaban quedaron expuestas a la incertidumbre que provoca la búsqueda de un nuevo alquiler, quedando libradas al desalojo fácil, sometándose a nuevas condiciones de locación y, sobre todo, del precio.

En resumen, desde el año 1973 en adelante el mercado inmobiliario fue avanzando sobre el salario. En ese año, se destinaba el 4% del ingreso al pago del alquiler, contra un promedio de 51% en la actualidad según los cálculos elaborados por la Federación de Inquilinos Nacional. Desde la agrupación aducen que esta diferencia tiene su raíz en un Decreto de Videla y Martínez de Hoz por el cual se desreguló el mercado. Esto permitió que existieran contratos por dos años (antes se prorrogaban automáticamente), y eso significó que cada 24 meses se actualizará el precio y las condiciones del contrato. Dicho esquema fue el que hizo que los aumentos de alquileres fueran superando los aumentos salariales.

En 1984, con el retorno de la democracia, se sancionó la ley 23091, última norma de alquileres votada en el Congreso de la Nación. Dicha iniciativa no logró ser un instrumento de gran protección para la población que se encontraba alquilando. Ya para la década del noventa y en el marco de la Ley de Convertibilidad de 1991, el gobierno de Carlos Menem y de Domingo Cavallo congeló los precios, introduciendo el dólar como moneda de los contratos y teniendo como premisa que el "uno a uno" iba a durar para siempre. Con la posterior devaluación, esto se convirtió en un pesado yugo para las familias inquilinas.

Más acá en el tiempo, más precisamente en el año 2014 se realizó una reforma el Código Civil de la Nación en la cual se nucleó la antigua norma y la Ley sancionada en 1984 manteniendo un espíritu similar al de la norma de 1976.

Con la politización de la problemática, y con politización me refiero específicamente a las personas que comenzaron a agruparse en torno a esta la cuestión, que comenzaron a poner el tema en discusión, que lograron



Legislatura de la Provincia de Río Negro

mediatizarlo y que se organizaron para hacer algo al respecto. Con este proceso lograron que el problema empiece a formar parte de la agenda pública. Sobre todo, en la Ciudad de Buenos Aires y debido a los abusos por parte del mercado inmobiliario que acorralaba a la gran mayoría de quienes no poseían una vivienda propia.

La Federación de Inquilinos Nacional surgió en ese contexto y a lo largo de estos años fue conformando agrupaciones provinciales (en nuestra provincia, está la Unión de Inquilinos Rionegrinos), logrando incluso organizarse a nivel nacional. También nuestra provincia cuenta desde hace un tiempo con referentes que activamente trabajan en la difusión de la información, la promoción de derechos y la recopilación de datos para tener magnitud del problema. Organización con la cual resulta clave articular para una mejor respuesta estatal.

En nuestra provincia, la Ley Provincial 2051 fue Sancionada en el año 1985. Dicha norma crea el Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de la provincia y regula su actividad. En su artículo 26 g) señala claramente que la "Comisión", "Honorarios" del sector, deben ser abonados por las personas propietarias. Una de las pocas provincias que ha regulado en este sentido. Pero aún queda mucho por hacer.

Desde el inicio del Asilamiento Social Preventivo y Obligatorio en el marco de la pandemia por el coronavirus, el Poder Ejecutivo nacional tomó medidas para evitar abusos y resguardar la situación habitacional y contractual de las personas y familias que alquilan. El Decreto N° 320/20 firmado por el Presidente de la Nación Dr. Alberto Fernández impidió los desalojos por parte de personas propietarias o de agentes inmobiliarios y postergó el pago de aumentos contemplados en los contratos generando la posibilidad de pagarlos más tarde y en cuotas. Esta medida resultó de gran alivio para esta numerosa población a lo largo y ancho del país.

Días atrás fue sancionada y reglamentada la denominada "nueva Ley de alquileres" n° 27551, que modificó el Código Civil y Comercial vigente, brindando medidas de resguardo y permitiendo algo más de certidumbre para quienes alquilan. El proceso fue largo, duró varios años, fue ampliamente debatida y difundida.

Finalmente el nuevo marco legal ya se encuentra vigente. Esta es la primera iniciativa que surge de abajo hacia arriba y de ahí su transcendencia y potencia. A lo largo de ese proceso, las agrupaciones crecieron y ampliaron sus bases constituyéndose como fuentes de información y a la vez como referentes en la construcción del problema público.



Legislatura de la Provincia de Río Negro

Ahora bien, a medida que el tiempo transcurre y con base en el diálogo permanente y abierto con las agrupaciones, la situación en Río Negro no escapa a la del conjunto del país luego de transcurridos tres meses de aislamiento. Según los informes por zona realizados desde Inquilinos Agrupados, en Río Negro "De 140 mil inquilinos, el 46,7% no pudo pagar el alquiler, lo que habla de un endeudamiento estructural importante y que no parece resolverse durante 2020, ya que este año no habrá temporada turística y las exportaciones no se reactivarán porque la economía mundial está deprimida. Por supuesto, las inmobiliarias de la provincia abrieron a "persiana baja", lo que implicó circulación de personas en la calle (sólo las inmobiliarias pequeñas tienen una cartera de 300 clientes) y una falta de apego al Decreto presidencial. Asimismo, intentaron firmar contratos con aumentos, no entregaron CBU (la mitad de los inquilinos no los recibió), y hasta amenazaron a inquilinos e inquilinas con quedar en la calle. También, las inmobiliarias señalan que van a "recuperar" los aumentos que no pudieron realizar, luego de septiembre. Preocupante".

Este informe incluye el impacto diferencial de esta problemática en las mujeres y en la población LGBTIQ+ y exponen: "Sumada a la política de desalojos, encontramos a lo ancho y largo del país que los mismos se producen bajo condiciones de violencia física, simbólica y psicológica. No sólo se produce una inestabilidad en el derecho a la vivienda, sino que también se discrimina y acciona contra sectores vulnerables de la población, quienes de por sí tienen dificultades en la vida cotidiana para acceder a una vivienda: hablamos de la población LGBTTIQ+, en especial población travesti/trans, como madres solteras y/o víctimas de violencia de género. Con respecto a estas últimas, destacamos que la imposibilidad efectiva de poder acceder a una vivienda o la complicación de mantener las mismas por las condiciones económicas actuales, tiene como contrapartida muchas veces no poder proyectarse por fuera de vínculos violentos. Por lo tanto, pensar en política de protección a nuestro sector implica incluir la perspectiva de género como condición necesaria".

En términos generales, luego del relevamiento realizado en junio pasado, un 31% del sector manifiesta tener problemas para pagar el alquiler: el 11% directamente no puede pagarlo y sólo puede hacerlo parcialmente el 20%. Del total encuestado, el 58% debe un mes, el 20% debe dos meses y el 22% debe tres o más meses. Es necesario aclarar otro dato importante: el 65% de ese total son mujeres. Sumado es esto, los incumplimientos por parte de las inmobiliarias con respecto al Decreto son moneda



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

corriente, esto complica aún más la situación de quienes alquilan debido al miedo y a los conflictos suscitados, algunos incluso incurren en violencia y hostigamiento como pudo hacerse público a través de los medios provinciales ¹.

Quizá no podamos modificar el sistema económico de raíz ni de un día para otro, pero sí podemos tomar medidas gubernamentales para que los impactos en las personas que se encuentran más afectadas en algo tan crucial como la vivienda, no sean tan fuertes. Quienes alquilan, la gran mayoría trabajadores y trabajadoras tanto de la economía formal como informal.

Es innegable la necesidad de articulación con organizaciones de la sociedad civil, y en lo personal considero que es el mejor mecanismo para poder dar respuestas concretas y acertadas a las problemáticas sociales con las cuales tomamos compromiso permanentemente.

En este sentido, también hay que mencionar que el Estado debe garantizar a través de la intervención, la regulación y la planificación, oportunidades de acceso a bienestar y desarrollo equitativo. El desarrollo humano y sostenible tiene como objetivos el crecimiento económico sostenido, el desarrollo social, la protección del medio ambiente y la justicia social. El logro de esos objetivos será posible con la participación activa de la sociedad en los procesos de desarrollo, a través de la igualdad de oportunidades y con una participación más equitativa como agentes y como beneficiarios del mismo.

A tan solo un mes y medio de cumplirse el plazo previsto por el Decreto N° 320/2020, que haría inminente los desalojos, una marea de juicios por embargos a garantes, y aumentaría la presión por parte del sector propietario para el cobro de los aumentos adeudados, se torna necesario extender por lo menos hasta el mes de marzo de 2021 dicha medida, sobre todo teniendo en cuenta los últimos datos y la necesidad de continuar resguardando la situación habitacional de las personas y familias que alquilan.

También, se torna indispensable que sea paulatina la forma de aplicación de la llamada Ley Nacional de Alquileres, en donde los salarios están fuertemente comprometidos, y siguen quedando expuestos a los precios de la renovación de contratos en el marco de la economía de Pandemia.

¹<https://www.rionegro.com.ar/me-pagas-o-te-vas-crecen-las-amenazas-de-desalojo-a-inquilinos-en-bariloche-1327430/>



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Autor: Juan Elbi Cides.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO

COMUNICA

Artículo 1°.- Al Poder Ejecutivo Nacional, la necesidad de extender hasta el 31 de marzo de 2021, el plazo de vigencia del Decreto (DNU) n° 320/2020, en el marco de la Emergencia Pública en materia económica, financiera, fiscal, administrativa, previsional, tarifaria, energética, sanitaria y social establecida por la ley n° 27541; la ampliación de la emergencia sanitaria dispuesta por el decreto n° 260/20 y su modificatorio, lo dispuesto por el decreto n° 297/20 y sus normas complementarias.

Artículo 2°.- Al Poder Ejecutivo Provincial, Ministerio de Gobierno y Comunidad, la necesidad de iniciar las acciones correspondientes tendientes a la implementación de la ley n° 27551 "Nueva Ley de Alquileres" en la Provincia de Río Negro.

Artículo 3°.- De forma.