

RESOLUCIÓN Nº: 2424/20.-

Ramallo, 18 de junio de 2020

VISTO:

La nueva Ley de Alquileres que reforma el vínculo entre propietarios e inquilinos; y

CONSIDERANDO:

Que el déficit habitacional, la dificultad para acceder a la casa propia se ven agravados por la situación económica que atraviesa nuestro país. Se han registrado constantes aumentos de precios y servicios que impactan en la economía del locatario, debido que los alquileres se incrementan sin que guarde relación con la suba de los salarios;

Que en este marco la vivienda en alquiler constituye uno de los medios de acceso a un techo digno, debiendo el Estado a través de políticas públicas posibilitar la satisfacción de ese derecho, como se halla establecido en el Artículo 25º de la Declaración Universal de los Derechos Humanos y el Artículo 11º del Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Entendiéndose la misma como el espacio donde una persona y su grupo familiar se protegen de las inclemencias climáticas, se sientan seguras y puedan satisfacer sus necesidades físicas, psicológicas y sociológicas;

Que los puntos principales de la nueva ley son:

- a) Ni el mes anticipado ni el depósito de garantía pueden ser mayores que el equivalente a un mes de alquiler.
- b) El reintegro del mes de garantía debe realizarse en efectivo al momento de la restitución del inmueble al valor del último mes de alquiler.
- c) El plazo mínimo del contrato se amplía de dos a tres años, con las excepciones del Artículo 1199º del Código civil y Comercial de la Nación.
- d) Aquellas expensas que derivan de gastos habituales quedan a cargo del locatario y las extraordinarias debe pagarlas el locador.
- e) Los gastos a cargo del locador pueden ser compensados por el locatario con el importe de los alquileres.
- f) La intermediación sólo puede estar a cargo de un profesional matriculado para el corretaje inmobiliario.
- g) El locatario debe proponer dos alternativas con respecto a la garantía: título de propiedad inmueble, aval bancario, seguro de caución, fianza o garantía personal del locatario (recibo de sueldo, certificado de ingresos).
- h) Respecto a la actualización monetaria/indexación, la nueva ley excluye a los contratos de locación de los Artículos 7º y 10º de la Ley de Convertibilidad 23928. En la fijación del valor de alquileres sólo se admiten ajustes anuales, según el índice conformado en partes iguales por el IPC (Índice de Precios al Consumidor) y el RIPTTE (Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores Estables).
- i) Se establece la obligatoriedad de declarar los contratos de locación ante la AFIP.
- j) 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 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.
- k) Se dispone el desarrollo de mecanismos de bajo costo o gratuitos para la resolución de conflictos derivados de los contratos de locación;

Que es una ley que era esperada por 9 millones de personas dado que el 47% del sueldo se les iba en alquiler, porque mientras el sueldo caía el alquiler se triplicaba;

Que esta ley visibiliza un problema estructural y deja de ser materia de mercado para que todas las personas que así lo necesiten tengan la oportunidad de acceder, mediante reglas claras, a una vivienda en alquiler, ya que es deber del estado asegurar políticas públicas protectorias de los derechos esenciales de las personas;

POR ELLO, EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE RAMALLO, EN USO DE SUS ATRIBUCIONES;

RESUELVE

ARTÍCULO 1º) Manifiestar beneplácito por la sanción de la Ley de Alquileres que modifica el Código Civil y Comercial de la Nación, estableciendo reglas que cambian la forma de alquilar de los inquilinos e instaura equilibrio en la relación con el mercado inmobiliario.

ARTÍCULO 2º) Enviar copia de la presente al Congreso Nacional; a la Legislatura Provincial; los Honorable Concejo Deliberante Bonaerenses y Medios de comunicación local.

ARTÍCULO 3º) Comuníquese al Departamento Ejecutivo a sus efectos.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE RAMALLO EN SESIÓN ORDINARIA DEL DÍA 18 DE JUNIO DE 2020.

LEONEL EZEQUIEL AMAYA
SECRETARIO
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE



SERGIO COSTOYA
PRESIDENTE
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE