

73 DIC 2016

352-16

-COMUNICACIÓN N°

-CM-16

DESCRIPCIÓN SINTÉTICA: COMUNICAR CÁMARA DE DIPUTADOS
APROBACIÓN PROYECTO LEY DE ALQUILERES

ANTECEDENTES

Declaración Universal de los Derechos Humanos, Art. 25, inc. 1
Pacto Internacional de Derechos, Económicos, Sociales y Culturales, Art. 11
Constitución Nacional
Carta Orgánica Municipal
Comunicación N° 6/16 Concejo Deliberante Choele Choele
Informe de Gestión Defensoría del Pueblo de San Carlos de Bariloche años 2015 y 2016
Proyecto de Ley S-894/16

FUNDAMENTOS

El acceso a una vivienda digna es un Derecho Humano fundamental consagrado en nuestra Constitución Nacional y en consonancia con los Tratados Internacionales. En ese sentido, la Declaración Universal de los Derchos Humanos, Artículo 25.1 refiere que: "Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios...".

No obstante, el acceso a la vivienda, que es en definitiva el acceso a la tierra, es uno de los problemas sociales de más difícil resolución, ya que el sistema capitalista reifica este derecho, de modo que, deviene en un bien de mercado, reduciendo al juego de la oferta y la demanda la dignidad de las personas.

En nuestro país existen 6,5 millones de inquilinos que hoy particularmente enfrentan una situación muy preocupante debido al proceso devaluatorio que provocó que los alquileres hayan aumentado muy por encima de los índices inflacionarios.

Como agravante, se suman los plazos cortos de contrato (dos años) que implican una erogación importante en cada mudanza o renovación, la indexación semestral del valor del contrato y el mercado negro de alquileres en el cual se aplican cláusulas abusivas sacando provecho de la enorme demanda habitacional.

En ciudades como la nuestra, donde dicha demanda se incrementa anualmente debido a la migración permanente y a la especulación turística, se puede observar que el valor de los alquileres supera ampliamente el promedio nacional y los abusos en detrimento de quien está en una situación desventajosa en términos de la relación de poder locatario-locador, son cada vez más frecuentes.

Esto se refleja en los datos obtenidos del informe 2016 de la defensoría del Pueblo de Bariloche que evidencian un crecimiento del 153 % en las demandas de

asesoramiento y mediaciones. En relación a las primeras pasaron de 24 asesoramientos en el 2016 a 62 en el 2016. Respecto a las mediaciones, pasaron de 19 a 46 en el mismo período temporal.

En este sentido, la Senadora Silvina García Larraburu presentó el Proyecto de Ley S-894/16 que obtuvo media sanción en la Cámara Alta y cuyo objetivo es contribuir a equiparar la relación locatario-locador, en términos de proteger al más vulnerable. La iniciativa modifica el Código Civil y Comercial en aspectos fundamentales:

- Amplía de dos a tres años el plazo mínimo de los contratos de alquiler.
- Establece que los aumentos de precios sean anuales y que no sean mayores al nivel inflacionario.
- Contempla la devolución del depósito en garantía.
- Dispone que las comisiones inmobiliarias sean determinadas por ley de cada jurisdicción y, en caso de no estar reguladas, que no superen nunca el valor de un mes de alquiler. En la provincia de Río Negro, la Ley 2051 en su artículo 27, inciso g, establece el pago de comisiones por cuenta del inquilino.
- Ordena que las expensas extraordinarias en ningún caso corran por cuenta del inquilino.
- Elimina el plazo de seis meses para que el inquilino pueda rescindir el contrato sin causa.
- Añade que las partes están obligadas a acordar o no la renovación del contrato sesenta días antes del vencimiento de la locación.

En consecuencia, el proyecto busca crear un marco normativo que regule al mercado inmobiliario para garantizar contrataciones justas para ambas partes, evitar cláusulas abusivas y detener la escalada de aumentos indiscriminados guiados por la mera especulación.

Por todo esto, y entendiendo al Estado garante del derecho a la Vivienda Digna como Derecho Humano Fundamental, consideramos necesario que este Concejo Deliberante solicite a la Cámara de Diputados de la Nación, en su carácter de responsable máximo y a la Comisión de Legislación General del Congreso el pronto

tratamiento y aprobación del Proyecto de Ley de Alquileres S- 894/16 presentado por la Senadora Silvina García Larraburu en el Senado de la Nación.

AUTORES/AS: Ana Marks, Ramón Chioconni, Daniel Natapof

El proyecto original N° /, con las modificaciones introducidas, fue aprobado en la sesión del día de de 2016, según consta en el Acta N° /16. Por ello, en ejercicio de las atribuciones que le otorga el Art. 38 de la Carta Orgánica Municipal,

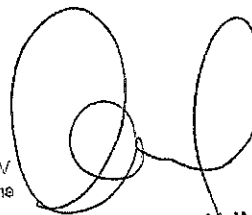
EL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN CARLOS DE BARILOCHE
SANCIONA CON CARÁCTER DE COMUNICACIÓN

Art. 1º) Se comunica a la Cámara de Diputados de la Nación, en su carácter de responsable máximo y a la Comisión de Legislación General del Congreso el pronto tratamiento y aprobación del Proyecto de Ley de Alquileres S- 894/16 presentado por la Senadora Silvina García Larraburu en el Senado de la Nación.

Art. 2º) Comuníquese. Dése a publicidad. Tómese razón. Cumplido, archívese.


RAMON CHIOCCONI
Concejal Municipal - Bloque
Municipalidad de San Carlos de Bariloche


DANIEL NATAPOF
Concejal Municipal - Bloque FPV
Municipalidad de San Carlos de Bariloche


ANA INES MARKS
Concejal Municipal - Bloque FPV
Municipalidad de San Carlos de Bariloche