EXPTE. D- 147-18-19

Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires

H.C. DE DIPUTADOS FOLIO 1 Pcia. BS. AS.

PROYECTO DE LEY

EL SENADO Y LA HONORABLE CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES SANCIONAN CON FUERZA DE

L E Y

ARTÍCULO 1°: Modifíquese el apartado 6, inciso e, sección segunda, Artículo 54 de la Ley 10.973, que quedará redactado según el siguiente texto:
"6) Arrendamiento en locaciones urbanas y rurales: del 1% al 2% a cargo de cada parte sobre el importe del plazo del contrato. **En locaciones con destino a vivienda, del 2% al 4% a cargo del locador, no pudiéndose cargar al locatario honorarios, ni gastos de gestiones vinculados al corretaje.** En caso de no existir contrato por escrito, se tomara como base el importe de dos años de locación o arrendamiento. En alquileres por temporada del 1,5% al 2% a cargo de cada parte."

ARTICULO 2°: *Incorpórese en el Articulo 52, Apartado a), el Inciso 23 de la Ley 10.973* que quedara redactado de la siguiente manera:
"Será de carácter obligatorio exponer en forma visible en el espacio de trabajo y atención a clientes de los corredores y martilleros profesionales, como así en sus páginas web, el texto del apartado 6, inciso e, sección segunda, Artículo 54 y el texto de la sección tercera del mismo artículo, que se refiere a la administración de alquileres de la Ley N ° 10973. También se deberá brindar obligatoriamente, cada vez que se lo solicite tanto al locador como locatario, una versión por escrito".

ARTÍCULO 3°: Para el caso de locaciones con destino a vivienda única, permanente y familiar, la solicitud del informe de dominio en el Registro de la Propiedad será sin costo para los futuros locatarios que lo soliciten.

ARTÍCULO 4°: Comuníquese al Poder Ejecutivo.

JOSE OTTAVIS
DIPUTADO

ROCIO S. GIACCONE
Diputada
H.C. Diputados Pcia. Bs. As.

FOLIO 2
Pcia. Bs. As.

FUNDAMENTOS

El presente proyecto de Ley tiene por finalidad promover el equilibrio de la correlación de fuerzas entre propietarios e inquilinos y así contribuir a satisfacer la demanda habitacional que presenta actualmente la Provincia de Buenos Aires.
Para ello, proponemos armonizar el derecho de propiedad con el interés social que debe observarse en el ejercicio de los derechos constitucionales, promoviendo el acceso a la vivienda digna, consagrado en tratados internacionales con Jerarquía Constitucional, artículo 14 bis de la Constitución Nacional; artículo 36°, inc. 7, de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y la Ley 14.449 de Justo Acceso al Hábitat, cuando el mismo se ejerce sobre un inmueble alquilado.
Se trata de crear un equilibrio engtre los intereses del locatario que en el negocio juega su derecho a la vivienda, por sobre los de la contraparte, que juega intereses económicos meramente dinerarios o lucrativos.
Se intenta buscar un equidad que devuelva justicia al negocio en base a la consideración de lo que cada parte pone en juego, acotando los abusos de los locadores que, según la constatación histórica, son la parte prevaleciente, la parte fuerte en la negociación, con el poder de imponer unilateralmente las condiciones que la parte débil del contrato sólo puede aceptar o rechazar, no pudiendo prácticamente discutirlas.
La ley tutela especialmente los derechos de los arrendatarios; promueve la negociación libre e igualitaria del contrato de locación de su vivienda; lo protege de la preponderancia de posición de la parte locadora, de sus mandatarios, o de los intermediarios, así como de los abusos que tal posición puede propiciar; y desalienta la predisposición unilateral.
Hoy, quien busca acceder al alquiler de una propiedad debe abonar, en la mayoría de los casos, dos meses de alquiler en concepto de comisión, más un depósito, y un mes de alquiler adelantado, lo cual se transforma en un costo difícil de afrontar, particularmente si se trata de una familia.

Asimismo, en el caso de los honorarios del corredor inmobiliario, es práctica habitual cargar al inquilino con la totalidad del mismo a pesar de no ser obligatorio (Art. 54 de la ley 10973). A lo cual hay que sumarle, la gran cantidad de casos donde ciertos corredores cobran por arriba de lo estipulado legalmente, tal como viene siendo denunciado por las diferentes organizaciones de inquilinos y fue comprobado judicialmente en CABA (Véase caso ACIJ y Muñoz, contra CUCICBA);
Por tal motivo, resulta fundamental avanzar en la reducción de los costos en los honorarios y del costo del informe de dominio, como paso fundamental para garantizar a una gran parte de los habitantes de la Provincia de Buenos Aires, el acceso a una vivienda digna en alquiler.
El concepto de vivienda digna es más amplio que el de propiedad y todos los habitantes de la Nación Argentina tienen derecho a acceder a ella. El derecho a acceder a una vivienda digna no es sinónimo de propiedad, siendo el arrendamiento de inmuebles una de las alternativas válidas para cumplir con la manda constitucional.
De hecho, el alquiler es un componente vital del sistema de vivienda en América Latina y el Caribe. Actualmente, no sólo 1 de cada 5 hogares alquila su vivienda, sino que esta

proporción ha venido aumentando en los últimos 10 años en la mayoría de los países. Esta tendencia es mayor en áreas urbanas, donde llega a representar hasta más del 40% en ciudades como Bogotá, Cali o Santo Domingo. Ésto resulta de especial importancia en una región cuya población urbanizada asciende al 82%, cifra que seguramente seguirá creciendo en los próximos años.

Por otro lado, la vivienda en alquiler prevalece entre los grupos de población de mayor crecimiento, como los jóvenes, los hogares unipersonales y los divorciados. Ésto demuestra que esta alternativa puede ayudar a satisfacer mejor las preferencias de la demanda y crear mayor movilidad residencial, también se evidenció que la vivienda en alquiler se concentra en las áreas más centrales, densas y consolidadas de las ciudades.

Según el Censo del 2010, de los casi 12.171.625 hogares de la Argentina 1.960.676 son alquilados, lo que representa un 16.1% del total. Si tenemos en cuenta un hogar conformado por 3 personas, estamos hablando de más de 5.7 millones de personas que viven como inquilinos.

Al comparar los datos con el Censo 2001, en 10 años el porcentaje de propietarios de inmuebles descendió del 70,6% a 67,7% en 2010 a pesar de que se construyeron alrededor de 1,7 millones de viviendas nuevas. Mientras que el número de hogares en alquiler pasó de ser del 11,1 % en 2001 a 16,1% en 2010, siendo la forma de tendencia que más creció en los últimos años. Estos datos revelan un fenómeno que se denomina "la inquilinización de las ciudades".

Estos datos también se ven en el caso de la Provincia de Buenos Aires, que registra la misma tendencia a nivel nacional. El censo 2010 arroja que de los casi 4.800.000 hogares de la provincia, 700.000 son hogares alquilados, lo que representa un 14,5% del total, estamos hablando de más de dos millones de personas que viven aquí como inquilinos. En diez años, el porcentaje de propietarios de inmuebles bajo del 79% en 2001 al 75% en 2010, a pesar de que se construyeron alrededor 870.000 viviendas nuevas.

La oferta es diversa, privada y de pequeña escala, y está representada mayoritariamente por propietarios individuales que comparten la misma extracción social que sus inquilinos. Por ello, un mayor dinamismo en el sector no sólo aumentaría la oferta, sino que también ayudaría a los propietarios-arrendadores a mejorar sus ingresos.

Ni el mercado ni el Estado han logrado resolver el problema de la vivienda. El mercado falla en dos frentes: por un lado, una gran parte de la demanda no tiene ingreso suficiente para adquirir una vivienda en condiciones dignas; por otro, las dificultades y los costos del proceso, aunados a la especulación en el mercado de tierras, frenan la oferta de vivienda aun allí donde la demanda es significativa.

Ante las limitaciones del mercado para crear un sistema de vivienda equilibrado y equitativo, el Estado se ha visto instado a actuar en este sentido. Sucesivos gobiernos han introducido una amplia variedad de políticas que operan en distintas direcciones: desde el control de alquileres, la construcción de vivienda pública y la expansión de los mercados hipotecarios, hasta la entrega de subsidios a los segmentos menos favorecidos de la demanda y la creación de incentivos fiscales para los segmentos medios y altos, pa-

sando por la intervención en los mercados de tierras, a través de normativas de planificación y la dotación de infraestructura para estimular formas particulares de producción de vivienda.
Aunque hay consenso en que se requiere algún tipo de acción del Estado, a menudo su rol queda inmerso en serios cuestionamientos. Una de las razones, es que en el sector de la vivienda, estas intervenciones son en buena medida el resultado de sesgos ideológicos, compromisos políticos y/o la presión de ciertos grupos de interés por lo que los objetivos que se plantea una política de vivienda suelen verse distorsionados.
Por una parte, es común que los gobiernos ofrezcan subsidios de vivienda o deducciones de intereses a grupos que no los necesitan. Por otra parte, rara vez se aplican impuestos justos al aumento de la valorización de la tierra y la propiedad, con las consecuentes pérdidas de ingresos fiscales que podrían haberse destinado a la inversión en infraestructura y servicios. No faltan los casos —especialmente en los países desarrollados— en los cuales desde el gobierno se denuncian los altos costos como un impedimento para acceder a la vivienda, cuando al mismo tiempo se introducen políticas que promueven la especulación con los precios de la propiedad.
El culto a la propiedad de la vivienda ha desalentado, e incluso impedido la formulación de políticas en el ámbito de la tenencia en alquiler. No son muchos los esfuerzos gubernamentales por mejorar la relación entre los millones de inquilinos y los propietarios, o proporcionar medios eficaces para resolver las controversias que surgen entre ambos. Y menos aún los orientados a animar a inversionistas (grandes o pequeños) a invertir en vivienda de alquiler. Parecería obvio que en un mundo con un déficit significativo de vivienda adecuada se fomente la creación de nuevos espacios de alojamiento para inquilinos, así como la conversión de lotes vacíos en vivienda de alquiler. Pero hasta el momento, ello sólo ha ocurrido tímidamente. Lo que sí se evidencia, no obstante, es un vacío de políticas al respecto, especialmente en las naciones en desarrollo.
Nuestra Carta Magna, establece a través de su artículo 75°, inc. 22, la jerarquía constitucional de los Tratados Internacionales que la Nación Argentina ha suscripto. Así, el artículo 21° inciso 1° de la Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José de Costa Rica), ratificada por Ley 23.054, dice: "Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social". A su vez el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, ratificado por Ley 23.313, en su artículo 11:1 sostiene: "Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia...".
Por último también debe tenerse presente que el derecho al acceso a la vivienda se encuentra reconocido en el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos (Resolución N° 217 A (III) de la Naciones Unidas del 10 de diciembre de 1948).
En suma, para dar un nuevo paso hacia la regeneración del tejido social a partir de la recuperación de los derechos fundamentales de las personas, a través de políticas de

Estado que vienen incrementando los niveles de inclusión social, desandando la herencia de las políticas neoliberales imperantes durante el último cuarto del Siglo XX, es que solicito a esta H. Cámara que acompañe con su voto favorable la presente iniciativa.
Por todo lo expuesto, es que solicito a esta H. Cámara que acompañe con su voto favorable la presente iniciativa.

JOSE OTTAVIS
DIPUTADO

ROCIO S. GIACCONE
Diputada
H.C. Diputados Pcia. Bs. As.