



2020 – Año del General Manuel Belgrano

Proyecto de Ley

La Honorable Cámara de Diputados y el Senado de la Nación

Sancionan con Fuerza de Ley:

**PRÓRROGA SUSPENSIÓN DE DESALOJOS,
CONTRATOS DE ALQUILER Y CONGELAMIENTO DE PRECIOS
EMERGENCIA PÚBLICA PANDEMIA COVID 19**

Artículo 1.- Prorrógase hasta el 31 de marzo de 2021 la plena vigencia en todos sus términos del Decreto N° 320/2020, sobre Suspensión de Desalojos, Prorroga de Contratos de Alquiler y Congelamiento de Precios, en el marco de la emergencia pública en materia económica, financiera, fiscal, administrativa, previsional, tarifaria, energética, sanitaria y social establecida por la Ley N° 27.541, la ampliación de la emergencia sanitaria dispuesta por el Decreto N° 260/20 y su modificatorio y las medidas de “aislamiento social, preventivo y obligatorio” y de “distanciamiento social, preventivo y obligatorio”, dispuestas por los Decretos N° 297/20 y 520/20, sus complementarios y modificatorios.

Artículo 2º - La presente ley es de orden público. Ninguna persona puede alegar en su contra derechos irrevocablemente adquiridos. Derogase toda otra disposición que se oponga a lo en ella dispuesto.

Artículo 3º .- En caso de conflicto normativo entre otras leyes y la presente, prevalece esta ley.



2020 – Año del General Manuel Belgrano

Artículo 4°.- La presente Ley entrará en vigencia a partir de su publicación en el boletín oficial.

Artículo 5°.- Comuníquese al Poder Ejecutivo Nacional.



2020 – Año del General Manuel Belgrano

FUNDAMENTOS

Sr. Presidente:

El Decreto 320 sancionado el 29 de marzo del corriente, estableció una serie de derechos en favor de los inquilinos en el marco de la cuarentena y la pandemia. En tal sentido, establece la suspensión de las órdenes de desalojo y la prórroga automática de los contratos de alquiler que estuvieran vigentes al 20 de marzo último, hasta el 30 de septiembre inclusive. El Decreto citado dispone por el mismo período, el congelamiento del precio del alquiler a los valores vigentes en marzo de 2020, y especifica los mecanismos para abonar con posterioridad y en cuotas las diferencias monetarias que pudieran surgir respecto del contrato pactado originalmente entre locatario y locador, o en caso de mora o falta de pago.

Por otra parte, Agrupaciones en Defensa de Inquilinos a lo largo de todo el territorio del país alertaron sobre la delicada situación que atraviesa el sector y solicitaron una extensión del Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU) que establece el congelamiento de alquileres, teniendo en cuenta que el Decreto 320/2020 pierde vigencia el 30 de septiembre. En medio de la crisis económica producto de la pandemia, la Federación Nacional de Inquilinos señaló que hay *aproximadamente un millón de familias* en condiciones de ser desalojadas a partir de octubre por las deudas acumuladas.

Se informó que el 47,4% de los inquilinos del país percibe menos ingresos desde que comenzó la pandemia, y de este segmento el 40,6% está endeudado, mientras que el 69.8% no recibe ayudas como el IFE, ATP o créditos a tasa 0.

El referente de la Federación Nacional de Inquilinos Gervasio Muñoz considera “que el 40% de los inquilinos viven en Capital y Gran Buenos Aires, el 30% dice que no pudo pagar el alquiler en agosto y la mitad dice que tiene deudas de dos meses o más. Cada vez más familias y más hogares que cuando termine la vigencia del decreto 320 pueden ser desalojadas. Puede haber una situación muy grave de juicios y desalojos. Casi la mitad de los ingresos totales de un hogar se destinan al pago del alquiler”.

Se calcula que son 9 millones de inquilinos a nivel nacional que destinan la mitad de su sueldo para pagar el alquiler de su vivienda, lo que significa un enorme traslado de recursos hacia el sector rentista.



2020 – Año del General Manuel Belgrano

Asimismo, las entidades de inquilinos sostienen que reciben innumerables consultas por la imposibilidad de pagar el alquiler, considerando que el decreto se tiene que prorrogar hasta marzo 2021, porque empodera al inquilino y es fundamental: si no se prorroga habría una gran cantidad de juicios de desalojo y embargos a garantes. Es fundamental y 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".

Defensorías del Pueblo de distintas provincias de nuestro país registran reclamos sobre esta problemática y requieren que este Decreto 320/2020 se prorrogue hasta el momento en que se pueda vislumbrar una normalización sanitaria y económica, teniendo en cuenta que la vigencia de la norma culmina el 30 de septiembre y hasta el momento no se vio modificada a grandes rasgos la situación de emergencia sanitaria que motivó la decisión del Ejecutivo nacional.

Cabe ser destacado que la emergencia producida por la pandemia, con sus consecuencias económicas, torna de muy difícil cumplimiento, para una importante cantidad de locatarios y locatarias, trabajadores, trabajadoras, comerciantes, profesionales, industriales, pequeños y medianos empresarios para hacer frente a sus obligaciones en los términos estipulados en los contratos, redactados para una situación muy distinta a la actual, en la que la epidemia producida por el coronavirus ven afectados fuertemente sus ingresos por la reducción de la actividad económica para afrontar todas sus obligaciones en forma íntegra y para disponer lo necesario para costear su alimentación, su salud y su vivienda.

Consideramos que es vital en esta emergencia inédita, garantizar el derecho a la vivienda que está consagrado en el artículo 14 de la Constitución Nacional y en Tratados de Derechos Humanos con jerarquía constitucional como el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos (1948), en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, en el artículo 5, inciso e) de la Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial y en la Convención sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación contra la Mujer (artículo 14).



2020 – Año del General Manuel Belgrano

Por lo expuesto, es que solicito a mis pares me acompañen el presente proyecto de ley.



2020 – Año del General Manuel Belgrano