



H. Cámara de Diputados de la Nación

"2022 – Las Malvinas son Argentinas"

PROYECTO DE RESOLUCION



La Honorable Cámara de Diputados de la Nación Argentina

RESUELVE

Dirigirse al Poder Ejecutivo Nacional en los términos del artículo 100, inciso 11 de la Constitución Nacional, para que a través de las autoridades correspondientes, informe a la Cámara de Diputados de la Nación sobre los siguientes puntos en relación a la implementación del Programa Nacional de Alquiler Social y los Métodos alternativos de resolución de conflictos establecidos en la ley 27.251:

1. *Informe detalladamente cuál es el estado de implementación del Programa Nacional de Alquiler Social (artículo 17 ley 27.251), indicando cantidad de beneficiarios alcanzados y acciones que actualmente se están ejecutando.*

2. *Informe detalladamente cuáles son las acciones y medidas que el estado nacional lleva adelante para asegurar el cumplimiento de las medidas de implementación del Programa Nacional de Alquiler Social establecidas en el artículo 19 de la ley 27.251.*

3. *Informe si existen requerimientos o peticiones administrativas o causas judiciales dirigidas al organismo rector (artículo 18 ley 27.251) mediante las cuales se ha solicitado el cumplimiento y aplicación de las medidas de implementación del Programa Nacional de Alquiler Social establecidas en el artículo 19 de la ley 27.251.*

4. *Informe si existe un relevamiento de datos oficiales sobre la cantidad de personas destinatarias (potencialmente beneficiarias) de las medidas de implementación del Programa Nacional de Alquiler Social establecidas en el artículo 19 de la ley 27.251*

5. *Informe detalladamente cuáles son las acciones y medidas que el estado nacional está ejecutando para la implementación de los métodos alternativos de resolución de conflictos establecidos en el artículo 21 de la ley 27.251, indicando si*



H. Cámara de Diputados de la Nación

"2022 – Las Malvinas son Argentinas"

existen acuerdos o convenios de entendimiento y colaboración suscriptos con las provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para el desarrollo de ámbitos de mediación y arbitraje para la resolución de conflictos derivados de la relación locativa.

Dip. Nac. M. Soledad Carrizo

Dip. Nac. Hugo Romero - Dip. Nac. Ximena García - Dip. Nac. Rodrigo De Loredo - Dip. Nac. Mariana Stilman - Dip. Nac. Lidia Ascarate - Dip. Nac. Leonor Martínez - Dip. Nac. Graciela Ocaña



H. Cámara de Diputados de la Nación

"2022 – Las Malvinas son Argentinas"

FUNDAMENTOS

Sr. Presidente:

En junio de 2020, durante la crisis sanitaria provocada por la pandemia del coronavirus, se sancionó la ley 27.251 modificatoria del código civil y comercial, tendiente a establecer un nuevo marco regulatorio de las relaciones de locación con destino habitacional.

La vigencia de los DNU 320/2020, 766/2020 y 66/2021 a través de los cuales se suspendían los desalojos, se estableció la prórroga de los contratos de locación y se congelaban los precios de los alquileres como medidas para atender las dificultades económicas de la pandemia, condicionaron la aplicación de la ley 27.251; que recién a partir del 31 de marzo de 2021 entró efectivamente en práctica.

Sin perjuicio de las diferencias existentes entre las fuentes de información estadística disponible, *en Argentina se estima que existen 7.669.953 habitantes que alquilan, y sólo en los 31 aglomerados urbanos son exactamente 4.796.650 las personas inquilinas*¹. Esto permite acreditar la verdadera dimensión de la problemática.

Esta ley, proyectada como una herramienta protectora para el creciente universo de locatarios en el país, ha mostrado profundas insuficiencias y problemáticas derivadas de su aplicación en un contexto de imprevisión económica para las partes contratantes.

Desde su sanción, la utilidad de esta ley ha sido puesta en debate por los efectos indirectos que ha traído aparejado, provocando como consecuencia una suba de precios en los contratos, una disminución de la oferta de inmuebles

¹ Magali Zirulnikoff. La crisis de la población inquilina en cifras, estrategias para abordar la problemática. Observatorio del derecho a la ciudad. Disponible en <https://observatoriociudad.org/la-crisis-de-la-poblaci%C3%B3n-inquilina-en-cifras-estrategias-para-abordar-la-problem%C3%A1tica/>.

Véase también Informes técnicos INDEC. Condiciones de vida. Vol. 4, nº 15. Indicadores de condiciones de vida de los hogares en 31 aglomerados urbanos. Primer semestre de 2020 ISSN 2545-6660. Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC). Disponible en https://www.indec.gob.ar/uploads/informesdeprensa/eph_indicadores_hogares_11_20E9CD34DB73.pdf



H. Cámara de Diputados de la Nación

“2022 – Las Malvinas son Argentinas”

disponibles para alquiler y una migración hacia su venta, con más el incumplimiento de varios puntos de la ley que han quedado virtualmente desnaturalizados.

Esto, sin embargo responde a problemas estructurales mayores: los altos niveles de inflación, la pérdida del valor de los ingresos, la falta de confianza que existe hoy en el comportamiento de variables económicas, pero principalmente la crisis habitacional en el país.

No obstante la ausencia de informes oficiales del gobierno nacional que ofrezcan información precisa sobre el déficit habitacional y de vivienda en todo el país y desagregado por jurisdicción²; relevamientos efectuados por observatorios y consultoras del sector privado señalan que *“A inicios de 2020 el déficit habitacional, que incluye familias residentes en viviendas precarias, en situación de cohabitación (más de una familia por vivienda) o en situación de hacinamiento (más de dos personas por habitación dormitorio), afecta a 3.142.447 familias en todo el país. (...) En cambio el déficit de viviendas, entendido como la necesidad de nuevas viviendas afecta a 1.2 millones de familias”*³, incrementándose estas cifras para el periodo 2021 y 2022.

Sin perjuicio de que las mayores carencias habitacionales se manifiestan principalmente en las provincias de Chaco, Formosa, Corrientes, Santiago del Estero, Misiones, Tucumán, Salta y Jujuy, todas estas pertenecientes a la región norte del país; nuestro país se encuentra atravesado en todos sus extremos por la problemática habitacional, reafirmando la necesidad de llevar adelante política públicas dirigidas al desarrollo habitacional que acompañen el crecimiento poblacional⁴.

² Los registros oficiales disponibles sobre el tema están desactualizados y no reflejan con claridad la situación existente en el país en materia habitacional, o lo hacen de manera indirecta o incidental a través del abordaje de otros temas como la pobreza. Véanse informes técnicos INDEC Incidencia de la pobreza y la indigencia en 31 aglomerados urbanos y encuesta permanente de hogares, disponible en https://www.indec.gob.ar/uploads/informesdeprensa/eph_pobreza_01_19422F5FC20A.pdf y Encuesta Permanente de Hogares (EPH), disponible en <https://www.indec.gob.ar/indec/web/Institucional-Indec-BasesDeDatos>

³ Cfr. Informe temático No.22. Foro de Análisis Económico de la Construcción (junio de 2019) y La agenda del hábitat en Argentina, disponible <https://www.cippec.org/publicacion/desarrollando-la-agenda-del-habitat-en-argentina/> y Consensos para una Ley Nacional de Hábitat en Argentina, disponible <https://www.cippec.org/wp-content/uploads/2020/04/189-DT-CDS-Consensos-para-una-ley-nacional-de-habitat-Barreda-y-Reynals...pdf>

⁴ MINISTERIO DE PLANIFICACION FEDERAL, INVERSION PUBLICA Y SERVICIOS SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DIRECCIÓN NACIONAL DE POLÍTICAS HABITACIONALES Evolución de la situación habitacional 2001-2010.



H. Cámara de Diputados de la Nación

"2022 – Las Malvinas son Argentinas"

A esta problemática habitacional de naturaleza estructural, se suman especiales condiciones de vulnerabilidad de determinados sectores poblacionales que sufren aún más el deficiente acceso a la vivienda propia y la inestabilidad la economía argentina, y que los impulsa -como consecuencia- a concertar acuerdos de alquileres precarios, informales e inseguros.

Esta cuestión fue abordada tanto en los proyectos de ley, como en el debate legislativo que impulsó la modificación del Código Civil y Comercial, incorporándose en los títulos III y IV de la ley el Programa Nacional de Alquiler Social y los métodos alternativos de resolución de conflictos.

Ambos títulos, pensados como estrategias de abordaje de la problemática de los sectores vulnerables en las relaciones locativas: personas en situación de violencia de género, personas sin acceso a garantías, personas sin recursos, jubilados, pensionados y titulares de prestación por desempleo.

El objetivo fue asignar orgánica y jerárquicamente a una unidad ejecutiva que la responsabilidad de diseñar y adoptar medidas que tiendan a facilitar el acceso a una vivienda digna en alquiler mediante una contratación formal, asumiendo el estado nacional a través de la Secretaria de Vivienda -órgano rector de la ley-, la obligación de atender a este universo de personas vulnerables y crear las herramientas para facilitarles el acceso a un contrato de locación seguro⁵.

En adición, se pretendió también un trabajo concertado entre el estado nacional, las provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, para *fomentar el desarrollo de ámbitos de mediación y arbitraje, gratuitos o de bajo costo, aplicando métodos específicos para la resolución de conflictos derivados de la relación locativa*; y lograr favorecer el entendimiento amistoso en conflictos que aparejan un elevado costo para las partes de una relación locativa.

A casi 2 años de entrada en vigencia, ambos extremos, implementados entre los artículos 17 y 21 de la ley 27.251 han sido parcialmente atendidos, no existiendo al día de la fecha información oficial suficiente sobre medidas y acciones concretas que permitan evaluar su implementación y cumplimiento.

Dada las dificultades para acceder a información oficial sobre este tema, y la ausencia de datos que permitan llevar adelante un trabajo legislativo de rigor en

⁵ Alquiler social y medidas de implementación Ley 27.251. Disponible en <https://www.argentina.gob.ar/justicia/derechofacil/leysimple/alquiler-social>



H. Cámara de Diputados de la Nación

"2022 – Las Malvinas son Argentinas"

materia habitacional, solicitamos a través de este proyecto, se expida con claridad y el mayor detalle posible para conocer los resultados alcanzados por esta ley y valorar la necesidad de una reforma normativa que contemple la problemática referenciada.

Por todo ello, y en conformidad con la manda constitucional dispuesta por el artículo 100, inciso 11 de la Constitución Nacional, solicitamos al Poder Ejecutivo Nacional que informe en los términos solicitamos en la presente.

Dip. Nac. M. Soledad Carrizo

Dip. Nac. Hugo Romero - Dip. Nac. Ximena García - Dip. Nac. Rodrigo De Loredo - Dip. Nac. Mariana Stilman - Dip. Nac. Lidia Ascarate - Dip. Nac. Leonor Martínez - Dip. Nac. Graciela Ocaña