

# MEMO REUNIÓN N° 4 – COMISIÓN DE HÁBITAT Y ASENTAMIENTOS IRREGULARES

Fecha: 30-11-2017

Lugar: Centro Municipal de Distrito Centro "Antonio Berni"

Tema: Instrumentos que regulan el alquiler y acciones implementadas desde el Centro de Asesoramiento Social en Alquileres

**Coordinador municipal:** Ing. Raúl Álvarez, Presidente del Servicio Público de la Vivienda y el Hábitat.

## TEMAS TRATADOS

En la cuarta y última reunión del año se contó con la presencia de las Dras. Adriana Taller, Analía Antik y Débora Paredes, miembros del Centro de Investigaciones en Derecho Administrativo de la Facultad de Derecho de la UNR, quienes expusieron para abrir el debate sobre los instrumentos que regulan el mercado del alquiler. Asimismo, el Prof. Gustavo Álvarez, director del Centro de Asesoramiento Social en Alquileres, realizó una presentación acerca de lo actuado por ese organismo municipal desde su constitución en 2016.

Con respecto a la primera exposición, se resaltan los siguientes puntos:

- El derecho a la vivienda digna, entendido como un derecho humano fundamental, goza de jerarquía constitucional. No se entiende como equivalente al derecho de propiedad, sino que implica el derecho que todo ser humano tiene a desarrollarse en condiciones dignas de convivir en un entorno saludable con su grupo familiar y, así, poder desarrollarse como persona.
- Se compararon dos proyectos de ley de alquileres que están siendo debatidos en la Legislatura Provincial. Uno de ellos (en adelante "el primero") fue presentado por el diputado Lic. Rubén Galassi y, el otro (en adelante "el segundo"), por los diputados Dra. Silvia Ausgburger, Sr. Carlos del Frade y Ing. Mercedes Meier (en adelante "el segundo"). Los elementos que se tuvieron en cuenta para el análisis comparativo fueron:

- Los objetivos de ambos proyectos son similares.

## Instituciones que participaron

Banco Municipal de Rosario

Cámara Argentina de la Construcción - Delegación Ciudad de Rosario

Cámara de Empresas Inmobiliarias de Rosario

Casa del Vecinalista

Centro de Asesoramiento Social en Alquileres

Centro de Investigaciones en Derecho Administrativo - Facultad de Derecho (UNR)

Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa Fe - Distrito 2 Rosario

Colegio de Profesionales de la Agrimensura de la Provincia de Santa Fe Distrito Sur

Consejo Profesional de Ciencias Económicas Santa Fe Cámara II

· La consideración de la función social de la propiedad, incorporada en el Art. N° 15 de la Constitución de la provincia de Santa Fe<sup>1</sup>. Ambos proyectos incorporan esta función social, pero el segundo, además, incorpora el derecho a la ciudad y a la vivienda.

· Autoridad de aplicación. Para ambos proyectos sería la Secretaría de Estado del Hábitat de la provincia de Santa Fe. Además, los dos establecen que en la Defensoría del Pueblo se deberá constituir un organismo de defensa de los inquilinos y el hábitat que brinde asesoramiento gratuito.

· Comisiones y honorarios. Ambos proyectos establecen una modificación del Art. N° 12 de la Ley N° 13.154<sup>2</sup>, que es la que regula las comisiones y honorarios de los corredores inmobiliarios. Los dos establecen el mismo límite del 4% del monto total del contrato de locación incluyendo los impuestos. La diferencia es que el primero establece que las comisiones y honorarios serán abonadas por partes iguales entre locador y locatario, mientras que el segundo indica que al locatario se lo exceptúa de este pago.

· Garantía del contrato de locación. El primero plantea que no pueden solicitarse más de dos garantías propietarias o tres personales, sin perjuicio de otros mecanismos pactados entre partes. El segundo crea un sistema de garantía social y un sistema de pago asegurado para trabajadores estatales de la provincia de Santa Fe. Se pretende con esto último que el Estado garantice el cumplimiento de los contratos, lo cual está relacionado con la estabilidad en el empleo público.

· Gravámenes y exenciones. Con esto se plantea una modificación al Código Fiscal de la Provincia. Ambos proyectos establecen la exención del impuesto de sellos a los contratos de alquiler. La diferencia es que el primero aclara que estarían exentos los jubilados y pensionados con haber mínimo y las personas humanas cuyos ingresos familiares no superen el sueldo básico estipulado para empleados de comercio. El segundo no aclara esto último.

· Impuesto a la vivienda ociosa. Ambos proyectos establecen un adicional al impuesto inmobiliario para los casos de inmuebles que se encuentran deshabitados por un plazo mínimo de un año. La diferencia es que el primero establece que el impuesto será entre el 50% y hasta el 100% del impuesto inmobiliario, mientras que el segundo plantea que será de hasta cinco veces el valor de este impuesto. Este último es más gravoso e incluye la posibilidad de expropiación bajo determinadas condiciones.

· Exenciones del impuesto a la vivienda ociosa. Son similares en este punto, con la diferencia de que el primero incorpora una exención más para aquellos titulares que se encuentren ausentes de la localidad por

Corporación de  
Empresas Inmobiliarias  
de Rosario

Observatorio  
Inmobiliario de Rosario

Secretaría de Obras  
Públicas

Servicio Público de la  
Vivienda y el Hábitat

TECHO Rosario

Universidad Abierta  
Interamericana - Sede  
Regional Rosario (UAI)

1 [Constitución Provincia de Santa Fe](#)

2 [Ley N.º 13.154](#)

razones laborales académicas o de salud.

- Fondo de ayuda al inquilino. Ambos proyectos lo crean, compuesto por un porcentaje de lo recaudado por el impuesto de sellos. La diferencia es que el segundo incorpora que este fondo estaría compuesto adicionalmente por una multa a la vivienda ociosa, también creada por este proyecto.

- Pago del impuesto inmobiliario. Ambos proyectos son similares con respecto a quién compete pagarlo. Deberá ser abonado por el propietario del inmueble o locador. Dado que el Código Civil y Comercial de la Nación (CCyC), en su Art. N° 1.209<sup>3</sup> regula que *“el locatario tiene a su cargo el pago de las cargas y contribuciones que se originen en el destino que dé a la cosa locada. No tiene a su cargo el pago de las que graven la cosa, excepto pacto en contrario”* y que, además, es competencia del gobierno nacional regular cuestiones de fondo, esta iniciativa podría ser considerada de dudosa constitucionalidad.

- Ambos proyectos establecen un Registro de Contratos de locación de bienes inmuebles.

- En la Legislatura Nacional también se está llevando adelante una discusión por una Ley de Alquileres que cuenta con media sanción del Senado. Entre los puntos más importantes del mismo, se mencionan:

- Ampliación del plazo mínimo de locación a tres años cuando no haya pacto en contrario.

- Modificaciones para el aumento del canon locativo.

- La devolución del depósito se deberá realizar al momento de entregar la llave pero actualizando valores equivalentes al último mes de alquiler.

- Las comisiones de las inmobiliarias no pueden superar el valor de un mes del canon locativo.

- Las expensas extraordinarias no podrán correr por cuenta del inquilino.

- Se elimina el plazo de seis meses que debe cumplirse para rescindir el contrato de locación. Las partes están obligadas a acordar la renovación o no del contrato sesenta días antes del vencimiento del mismo.

- Se incorpora un régimen de fomento para la construcción de inmuebles que se destinen a cubrir la necesidad de alquiler de viviendas y dispone beneficios impositivos para inversiones destinadas a tal fin.

*Para leer más sobre estos puntos dirigirse a la [presentación compartida durante la reunión disponible en la página web del CEyS.](#)*

A continuación, se abrió un espacio para dialogar entre los asistentes. Algunos de los temas debatidos fueron los siguientes:

- Se discutió acerca del pago de los impuestos. Sobre ello se expresó que una posible solución para evitar irregularidades y abusos es que se establezca por ley nacional cuáles son las obligaciones que tiene a cargo el locatario y cuáles el locador con respecto a los impuestos que graven la cosa tanto a presente como a futuro.

- Se planteó que la promoción a la construcción de vivienda destinada al mercado de alquileres podría ser trascendental para la regulación del mercado.

---

3 [Código Civil y Comercial de la Nación](#)

- Se apuntó a que el mercado de alquileres es un mercado actualmente poco conflictivo y muy atomizado.
- Se expresó que un punto importante de las leyes es la protección y el otorgamiento de beneficios a los grupos sociales más vulnerables.
- Se manifestó la necesidad de cumplir con la función social de la propiedad que se establece en la Constitución Provincial, la cual está íntimamente ligada al uso de la propiedad. Sin embargo, se reconoció la dificultad de establecer las características para determinar cuándo un inmueble se encuentra en estado ocioso.
- Se destacó la composición interdisciplinaria de la mesa de trabajo de la Comisión como elemento importante para el tratamiento de estos temas desde ese enfoque.

Seguidamente, se realizó una segunda presentación, a cargo del Prof. Gustavo Álvarez, quien comentó sobre el Centro de Asesoramiento Social en alquileres, organismo municipal que dirige. Destacamos a continuación algunos de los puntos que compusieron la exposición:

- En septiembre del corriente año se cumplió un año de funcionamiento del Centro. El mismo tiene como objetivo fundamental atender la problemática de los alquileres brindando tres servicios principales:
  - Asesoramiento legal gratuito. Casi un 70% de quienes se acercan a la oficina lo hacen para consultas de este tipo.
  - Línea de crédito personal “Hoy Alquilo”, realizada en convenio con el Banco Municipal de Rosario. Se han entregado alrededor de un millón y medio de pesos en créditos.
  - Garantía bancaria de alquiler o fianza bancaria, realizada también en convenio con el Banco Municipal. Asimismo, se ha comenzado a trabajar para poder ofrecer otras alternativas con la banca privada y los mismos requisitos que el Banco Municipal de manera que el inquilino tenga libertad para elegir.
  - Desde el Centro se plantea la construcción de ciudadanía, sobre todo a partir de la modalidad de atención personalizada y la generación de buenas prácticas con respecto a las relaciones entre locador y locatario.
  - Otras de las iniciativas llevadas a cabo se basan en convenios de trabajo con distintas instituciones de la sociedad.
- Se realizó la presentación de un informe estadístico en donde se indicó sobre:
  - Características de la población de la Ciudad respecto a la propiedad de las viviendas, como la edad del jefe de hogar, la composición de los hogares por vivienda y el nivel educativo del jefe de hogar.
  - La oferta de alquileres dentro de la Ciudad, sobre lo cual se presentaron datos acerca de la distribución de la oferta de alquileres en Rosario y la oferta de alquileres según tamaño de la propiedad y
  - Las inquietudes más frecuentes de los usuarios del Centro de Asesoramiento Social en Alquileres
  - Uno de los propósitos del Centro es la constitución de un nuevo paradigma en los contratos de locación.

Para leer más sobre estos puntos dirigirse a la [presentación compartida durante la reunión disponible en la página web del CEyS.](#)

Los principales ejes de debate respecto a esta presentación fueron:

- Se dialogó acerca de las garantías de los alquileres y de la necesidad de realizar esfuerzos conjuntos para trabajar sobre el tema en alguna solución superadora.
- Se discutió sobre los juicios de desalojo. Sobre ello se mencionó que, en referencia a este tema, se está trabajando, por parte del Poder Judicial de la Provincia, sobre la sentencia anticipatoria.
- Se sugirió que además de la realización de un registro de buenas prácticas de los inquilinos, pueda realizarse uno respecto de buenas prácticas de las inmobiliarias y los locadores. En este punto se mencionó que es posible denunciar a las inmobiliarias en el Colegio de Corredores Inmobiliarios.
- Se discutió sobre la necesidad de considerar también al mercado informal de alquileres que crece en los asentamientos donde viven sectores sociales prioritarios y vulnerables.
- Se planteó la importancia de discutir sobre el tratamiento de la problemática de los inmuebles usurpados, tema que, tratándose de un conflicto social, la mayoría de las veces es abordado por el derecho penal.
- Se mencionó que si bien la regularización dominial puede ser entendida como la solución a los problemas de precariedad e informalidad, el incremento del valor del suelo que esto produce termina generando el efecto inverso al que se busca. Por lo cual se destacó la importancia de discutir e imaginar formas que permitan asegurar la tenencia sin que ello implique necesariamente una escrituración dominial.

Para cerrar la reunión se informó que se otorgará una prórroga para la entrega final de los artículos que serán incluidos en la publicación de la Comisión correspondiente al año en curso. La misma será el 10 de diciembre.

## ACUERDOS ALCANZADOS

- Para el año 2018 se propuso la elaboración de una propuesta de intervención concreta por parte de la Comisión que pueda ser trabajada con el formato y metodología que se considere pertinente.