EXPTE. D- 2.676 /23-24

FOLIO 1

Provincia de Buenos Aires

Honorable Cámara Diputados

La Cámara de Diputados de la provincia de Buenos Aires

DECLARA

Su beneplácito por 80° aniversario de la entrada en vigencia del DECRETO NACIONAL 1580/43, de disminución del alquiler, emitido el 29 de junio de 1943.

Asimismo, instar al consenso de políticas de alquileres como las llevadas adelante por los gobiernos de Juan Domingo Perón y Arturo Umberto Illia; promoviendo locaciones que respete el derecho de propiedad y protegiendo a las familias locatarias, al tiempo que se procure aumentar el porcentaje de propietarios de vivienda.

Dr. ALBERTO CONOCCHIARI
Diputado
Bloque Frente de Todos
H.C. Diputados de la Pcia. Bs. As.

FOLIO 2

Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara Diputados

FUNDAMENTOS

El presente proyecto de Declaración tiene por objeto expresar su beneplácito por cumplirse el 80° aniversario de la entrada en vigencia del Decreto nacional 1580/43, emitido el 29 de junio de 1943.

El 4 de junio de 1943 el Ejército se hace cargo del gobierno nacional, queriendo poner fin a uno de los ciclos más críticos para la soberanía nacional: la denominada *Década Infame.*

A las tres semanas, con la firma del General Rawson, se publicó el decreto 1580/43, que benefició no solo a los que alquilan vivienda, sino también a los inquilinos de trabajo (los comercios y los emplazamientos industriales alquilados).

Se rebajaron los valores del alquiler entre un 5 y un 20%; se impusieron sanciones dinerarias a quien "elevara artificiosamente los precios"; y se penalizó a los rentistas que discriminaran a familias con hijos menores.

Pero lo que va a quebrar el ciclo de renta y explotación de las viviendas es la decisión de prorrogar los contratos, de continuarlos por decreto o por ley, para garantizar la continuidad de vivienda de los inquilinos. Aquellos contratos que vencían o estaban por vencer, quedaban protegidos por 18 meses más, a través del decreto presidencial.

También se tomó la decisión de crear la Cámara de Alquileres, organismo público estatal de aplicación del decreto, y que tendría a su cargo fijar los precios de la renta de los nuevos inmuebles en alquiler.

La Cámara de Alquileres, la Comisión Asesora de la Vivienda Popular y la Comisión Nacional de Casas Baratas, fueron absorbidos por la Secretaría de Trabajo y Previsión, conducida por el Coronel Juan Domingo Perón.

Políticas de vivienda colectiva, barrios sindicales y de la Fundación Eva Perón, intervención activa del ministerio de Obras Públicas; un Banco Hipotecario al servicio del pueblo, la década del primer gobierno peronista -con precios de alquileres controlados y contratos de alquiler continuados para que nadie quede afuera de la vivienda inquilina- revolucionó el acceso al hábitat.

El censo de 1960 dará cuenta del impacto que tuvo el decreto del 30 de junio de 1943 y sus sucesivas leyes y normativas, en resguardo de la vivienda inquilina, con un Estado que transformó el concepto de vivienda y su función social.

En tan sólo trece años -entre los censos nacionales de 1947 y 1960-, la proporción de propietarios de la vivienda pasó del 26,8% al 58,1% para el conjunto del AMBA, invirtiendo la forma de tenencia predominante hasta ese momento en favor de la propiedad.

FOLIO 3

La mutación resulta todavía más sorprendente para la Ciudad de Buenos Aires, que pasa del 17,6% al 45,6% de sus viviendas bajo este régimen de propiedad. Mientras que en 1947 tan solo dos partidos del Gran Buenos Aires superaban el 50% de viviendas en régimen de propiedad (San Isidro con el 54,1% y La Matanza con el 51,3%), hacia 1960 los partidos del GBA presentaban un 67,2% de sus viviendas bajo este régimen, llegando a valores máximos de 77,7% para Almirante Brown y 74,4% para Merlo.

Durante el gobierno radical de Arturo Illia, se votó la ley de locaciones urbanas, Ley 16.739, que entró en vigencia el 11 de octubre de 1965. Una vez más, el Congreso prorrogó el plazo de vigencia de los contratos que vencieran una vez sancionada la ley.

En el caso específico de los que tenían contrato de alquiler de vivienda, la Ley 16.739 los protegía por 5 años; es decir, se prorrogó el plazo de finalización de los contratos hasta el 31 de diciembre de 1970. Asimismo, se votó un régimen de precios vinculado al año de origen de cada alquiler: el precio de los alquileres se votaba en el Congreso, eran por ley, y discriminados según la actividad (si eran para vivienda o eran para actividad laboral) y antigüedad.

La dictadura que desplazó al radicalismo del gobierno en 1966, preparó las condiciones para empezar a poner fin al régimen de protección de alquileres.

El 29 de diciembre de 1967 se publicó la Ley 17.607, firmada por el ministro de Economía de la dictadura de Onganía, Adalbert Krieger Vasena –ex funcionario del Fondo Monetario Internacional- que, a pesar de su furioso liberalismo, no pudo barrer con la regulación de los alquileres de vivienda. Esta vez el desalojo masivo les llegó a los comerciantes:

> *"Entretanto ese problema (el de la vivienda) pueda estudiarse con la profundidad debida y se vayan dando las condiciones económicas que permitan resolverlo, es claro que nada justifica la continuación de las prórrogas en materia de industria y comercio y locales para oficinas profesionales. En estos casos, no existe déficit y el juego de la oferta y la demanda puede desenvolverse apropiadamente, permitiendo lograr soluciones justas para ambas partes".*

Artículo 1 de la Ley 17.607/67: *Las locaciones de comercio, industria y otras actividades lucrativas vencerán el 30 de junio de 1968.*

Apagones, actos públicos de rechazo a la Ley, encuentros nacionales de organizaciones de comerciantes y manifestaciones de la CGT rechazando los desalojos -inevitables una vez que se terminaran los contratos prorrogados- tuvieron su máxima expresión en la propia Declaración del 1 de mayo de 1968 de la CGT de los Argentinos:

"A los desalojos rurales se suma ahora la reaccionaria ley de alquileres, que coloca a decenas de miles de comerciantes y pequeños industriales en situación de desalojo, cese de negocios y aniquilamiento del trabajo de muchos años".

En concreto, el primer recorte de derechos de acceso a la vivienda o al trabajo por alquiler -instaurado durante el primer gobierno peronista- lo hizo el dictador Onganía, e incluyó los galpones, los comercios y los consultorios profesionales.

A fines de 1973, a los dos meses de haber asumido el General Perón por tercera vez la presidencia de la Nación, se aprobó en el Congreso una ley de alquileres, impulsada –entre otros- por la diputada de la Juventud Peronista Nilda Garré.

Planteaba una prórroga de los contratos de alquiler de vivienda hasta el 30 de junio de 1975, y exceptuaba del régimen a los hospedajes, hotelería y pensiones, inmuebles alquilados por temporada o vacaciones.

La ley estableció también un aumento de los alquileres, desde el 1 de enero de 1974, en función de la variación salarial del peón industrial acumulada en los seis meses anteriores, con posteriores reajustes semestrales iguales.

El 30 de junio de 1976 fue publicado en el Boletín Oficial el decreto-ley 21.342, titulado *"Normalización de locaciones urbanas"*. El dictador Videla y su ministro de Economía, Martínez de Hoz, firmaron el decreto poniendo fin a la protección de los alquileres de vivienda en la Argentina.

Habían pasado 33 años exactos de que otra revolución –nacional y popular- hubiera congelado el precio de los alquileres y suspendido los desalojos, garantizando la continuidad de vivienda a los inquilinos.

Aún con diferentes cálculos para aplicar nuevos aumentos, que involucraban precio de expensas, impuestos, porcentaje sobre los ingresos y cálculo de actualización, el decreto-ley de la dictadura dejaba en claro que esta regulación tendría vigencia hasta el 30 de noviembre de 1979, última fecha de prórroga de contratos (a partir de ahí el alquiler debería contratarse nuevamente).

La nueva democracia, iniciada el 10 de diciembre de 1983, intentará corregir las derivaciones más extremas de la legislación dictatorial, a través de una nueva norma.

Los cumplimientos de las metas impuestas por el Fondo Monetario y la banca internacional, fueron una marca constante en las cuatro décadas de nueva democracia, solo interrumpidas por el período de gobierno kirchnerista.

El 30 de junio de 2020 se votó la Ley de Alquileres en el Senado, Ley 27.551. El contexto fue muy particular, porque simultáneamente regía un decreto de protección de alquileres durante la emergencia sanitaria vigente como consecuencia de la pandemia.

La ley vigente prevé que el índice para la actualización anual de los precios estará conformado en igual medida por el Índice de Precios al Consumidor (IPC) y la Remuneración

FOLIO 5

Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara Diputados

Imponible Promedio de los Trabajadores Estables (RIPTE), el cual debe ser elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central (BCRA).

Entre otras cuestiones establece que el plazo mínimo de la locación de inmueble serán tres años y el importe del depósito de garantía no podrá ser mayor al equivalente al primer mes de alquiler.

Los locadores deberán aceptar como garantía alguna de las siguientes opciones: título de propiedad inmueble, aval bancario, seguro de caución, garantía de fianza o fiador solidario o garantía personal del locatario (recibo de sueldo o certificado de ingresos que pueden sumarse en caso de ser más de un locatario).

Será obligación del locador declarar el contrato de alquiler ante la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP), dentro de los plazos que disponga este organismo. No obstante, la obligación del locador, cualquiera de las partes podrá informar la existencia del contrato a la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP).

A su vez, la Ley crea el Programa Nacional de Alquiler Social destinado a la adopción de medidas que tiendan a facilitar el acceso a una vivienda digna en alquiler mediante una contratación formal.

A 80 años de la entrada en vigencia del decreto que puso en agenda el derecho al acceso a una vivienda en alquiler, de manera más justa y accesible para las familias que no contaran con vivienda propia, resulta importante poder repensar políticas de estado que regulen y garanticen el acceso a un alquiler donde prime la necesidad habitacional por sobre los intereses del mercado inmobiliario.

Por todo lo expuesto, en un nuevo aniversario de una normativa insigne más allá de su origen de facto, instando a la discusión por los valores de los alquileres sea plural y lo más democrática posible, contemplando los intereses de todas las partes involucradas y entendiendo que es un derecho de todas las personas y las familias poder acceder a una vivienda digna, es que solicito a las Señoras Diputadas y Señores Diputados acompañen con su voto favorable el presente proyecto de Declaración.

Dr. ALBERTO CONOCCHIARI
Diputado
Bloque Frente de Todos
H.C. Diputados de la Pcia. Bs. As.