



Informe sobre las condiciones de acceso a una vivienda en Alquiler en Rosario.

1- Introducción:

El presente informe tiene como objeto analizar la variación en las condiciones que deben afrontar los inquilinos al momento de firmar un contrato de alquiler de vivienda, de acuerdo a los cambios generados por la derogación de la ley de alquileres y la puesta en vigencia, por parte del Poder Ejecutivo Nacional, del DNU 70/2023.

A nuestro entender, El DNU 70/2023 supone un recorte de derechos para Inquilinos e inquilinas. ya que los cambios generados en relación a las locaciones de vivienda, ponen en desventaja al Inquilino frente al propietario y/o inmobiliaria.

En la primera parte del informe, analizamos los aspectos legales de cómo se alquilaba de acuerdo a las Leyes 27.551 y 27.737 y como se alquila en nuestro país desde la puesta en vigencia del DNU 70/2023.

2- Situación de las locaciones en Rosario:

2.1 Aspectos Normativos:

Plazo mínimo legal: De acuerdo a las modificaciones que introdujo la ley 27551 (derogada por el DNU 70/2023) y la ley 27737, el plazo mínimo de contratación para un contrato de locación era de 3 años. En la actualidad el plazo será el que las partes hayan establecido, y como reza el artículo 256 del DNU 70/2023 *“En caso que no se haya establecido plazo, (i) en los casos de locación temporal, se estará al que establezcan los usos y costumbres del lugar donde se asiente el inmueble locado, (ii) en los contratos de locación con destino a vivienda permanente, con o sin muebles, será de dos (2) años y (iii) para los restantes destinos será de tres (3) años.”* Es importante remarcar que las partes no negocian en un marco de igualdad, algo que parece desconocer el DNU 70/2023.

Depósito en garantía: La ley 27.551 establecía que no podía exigirse al inquilino como deposito en garantía un valor equivalente al del primer mes de contrato y que la parte locadora tendría que devolver ese importe actualizado al valor del último mes de locación al momento de la finalización del contrato.

El DNU 70/2023 establece: *“Fianza, garantía y periodicidad del pago. Las partes pueden determinar libremente las cantidades y moneda entregadas en concepto de fianza o depósito en garantía, y la forma en que serán devueltas al finalizar la locación. Las partes pactaran libremente la periodicidad del pago, que no podrá ser inferior a mensual.”* Una vez más, con el pretexto de libertad, se regulan situaciones que claramente son beneficiosas para la parte locadora, que puede imponer sus condiciones.

Moneda de pago y actualización del canon locativo mensual: Aquí observamos una de las principales modificaciones que afecta a inquilinos e inquilinas. Puesto que tanto la Ley 27551 en un principio, como la modificación aportada por la ley 27737, dejaban en claro que tanto el valor, como la publicidad de inmuebles con destino habitacional, debían hacerse **siempre en moneda nacional**, es decir en pesos argentinos. Además estipulaba que las actualizaciones deberían realizarse en intervalos no inferiores a seis (6) meses y aplicando **el índice Casa Propia**.

Ahora bien, con la irrupción del DNU 70/2023, este deroga la ley 27551 y modifica los artículos 765, 766 y 1199, permitiendo no sólo fijar el valor de los cánones locativos en moneda extranjera, sino posibilitando el cobro efectivo en billete extranjero y actualizar los valores en moneda extranjera. El artículo 1199 del Código Civil y Comercial quedó redactado de la siguiente manera: *“Los alquileres podrán establecerse en moneda de curso legal o en moneda extranjera, al libre arbitrio de las partes. El locatario no podrá exigir que se le acepte el pago en una moneda diferente a la establecida en el contrato. Las partes podrán pactar el ajuste del valor de los alquileres. Será válido el uso de cualquier índice pactado por las partes, público o privado, expresado en la misma moneda en la que se pactaron los alquileres.”* Es decir que si firme un contrato en el que debo abonar quinientos Dólares Estadounidenses mensuales y con un ajuste por IPC mensual, los valores en los primeros 6 meses de 2024 hubieran sido los siguientes:

Enero 500USD. Febrero 542USD. Marzo 611USD. Abril 766 USD. Mayo 924 USD. Junio 1024 USD. Esto, según lo que establece el DNU 70/2023, **es totalmente Legal** y hay que aclarar, que tomamos este índice de referencia, aunque se podría haber aplicado otro, mucho más oneroso, ya que el DNU lo permite. **Una vez más, la libertad atenta contra los intereses de los inquilinos.** El DNU crea una regulación de alquileres en beneficio de los propietarios y en detrimento de los derechos de las personas que alquilan. Alejándose por completo de principios internacionales.

En la siguiente parte de este informe, veremos un análisis detallado de otros casos.

Resolución anticipada del contrato de locación: Con las leyes anteriores, sólo el inquilino podía resolver el contrato sin causa e incluso podía hacerlo sin costo, notificando su decisión con 90 días de antelación. Si el locatario comunicaba su decisión con 30 días de antelación, debía abonar una indemnización equivalente a un alquiler y medio si la resolución se producía entre el mes 6 el mes 12, ya partir del año una indemnización igual a un mes de alquiler.

En los contratos celebrados bajo el DNU 70/2023, el propietario puede rescindir el contrato por cualquier causa fijada en el contrato. Esto es algo totalmente novedoso y que atenta contra la estabilidad del inquilino, otra nueva incorporación que beneficia a la parte locadora. Los inquilinos mantienen su posibilidad de resolver el contrato, pero ya no

podrán hacerlo sin costo. Si se incorpora la posibilidad de hacerlo en cualquier momento, sin la necesidad que transcurran los primeros 180 días de contrato, y se mantiene la posibilidad de resolver el contrato sin causa. La indemnización al resolver el contrato será el equivalente al diez por ciento (10%) de los alquileres restantes, los que se calcularán desde la fecha de la notificación de la rescisión hasta la fecha de finalización pactada en el contrato.

Renovación contractual: El Artículo 1.221 bis del Código Civil y Comercial planteaba pautas de negociación para las renovaciones contractuales en inmuebles destinados a vivienda, estableciendo que dentro de los tres (3) últimos meses de la relación locativa, cualquiera de las partes podía convocar a la otra a efectos de acordar la renovación del contrato. En caso de silencio del propietario o frente a su negativa de llegar a un acuerdo el locatario quedaba habilitado a resolver el contrato de manera anticipada sin pagar la indemnización correspondiente. Este artículo quedó derogado por el DNU 70/2023.

Registro de Contratos de Locación: La Ley 27551 establecía la obligatoriedad de registrar los contratos en AFIP, con la intención de transparentar el mercado y con la idea de erradicar abusos e inequidades contractuales. El DNU 70/2023 eliminó esta herramienta permitiendo que el mercado del alquiler continúe operando en un gran porcentaje en negro, lo que genera injusticias y evasiones impositivas.

Programa Nacional de Alquiler Social: El Programa de Alquiler Social como herramienta era una posibilidad cierta de brindarle seguridad a aquellos inquilinos con dificultades para el ingreso a un alquiler digno. También buscaba terminar con las discriminaciones de género a colectivos sociales expulsados o imposibilitados a acceder a un alquiler digno, acompañar a los Adultos Mayores con una herramienta de asistencia directa y políticas de promoción del primer alquiler a los jóvenes que estudian y trabajan. Este programa, que en honor a la verdad, nunca llegó a ponerse en marcha, fue derogado también por el DNU 70/2023.

Métodos alternativos de resolución de conflictos: La ley 27551 planteaba la necesidad de crear institutos de mediaciones, ante diferencias entre las partes, para evitar la judicialización indebida de los contratos de alquiler, asegurando acuerdos y dando tranquilidad a las familias que alquilan. Esta herramienta para la resolución de conflictos, debía ser gratuita o de muy bajo costo. Tampoco se llegó a poner en funcionamiento y también fue derogada por el DNU 70/2023.

2.2 Actualización del canon locativo:

Si bien los precios para el alquiler de una vivienda son variables, dependiendo de la cantidad de ambientes, ubicación, categoría o servicios que ofrece la misma, es posible calcular los incrementos de los valores, de acuerdo a las actualizaciones exigidas en cada contrato, ya sea por la periodicidad de los aumentos, como por el índice establecido para aumentar el valor del canon locativo. En este aspecto nos propusimos realizar un seguimiento de los valores de las locaciones de inmuebles destinados a viviendas en Rosario desde la implementación del DNU 70/2023 que derogó la Ley 27.737 y el impacto que esto generó en las familias inquilinas. Los datos reflejan la evolución de los

costos de los arrendamientos desde el mes de enero a octubre de 2024, tomando en cuenta las diferentes condiciones que posibilita el DNU 70/2023. Además, formulamos una comparación en el mismo período, proyectando valores de acuerdo a como los establecía valores y actualizaciones la Ley 27737. Para generar este estudio se ha tomado como referencia una base de datos de contratos locativos de distintos barrios de la ciudad y anuncios de inmuebles de principio de año, donde simulamos la proyección de actualización de acuerdo a las condiciones contractuales ofrecidas en cada uno de ellos.

Según el Centro de Estudio Scalabrini Ortiz (CESO) el valor de un monoambiente en Rosario en enero de 2024 alcanzaba los \$130.000, mientras que las unidades de un dormitorio se situaban en los \$160.000 y las de dos dormitorios en los \$200.000.

Para realizar las actualizaciones, tomamos los datos difundidos por el Colegio de Corredores de la ciudad de Santa Fe, que establece que, desde la puesta en vigencia del DNU 70/2023, el 29% de los contratos se ajustan de manera trimestral, el 54% de manera cuatrimestral y sólo el 17% lo hace de forma semestral. Tomando estos datos vamos a comparar el crecimiento del valor de los alquileres aplicando ajustes por IPC (índice de precios al consumidor) e ICL (índice de contratos de locación) y compararlos de acuerdo a que hubiera pasado si esos contratos se hubieran celebrados con las condiciones de la ley 27737.

Aquellos contratos con actualización **trimestral** por IPC, para el segundo trimestre el incremento fue de 51.62%. Para el tercero de 18.57% y para el cuarto trimestre del año de 12.89% (dato estimativo ya que la inflación de septiembre aún no fue informada por el INDEC).

En los contratos de ajuste **trimestral** por ICL los aumentos fueron de 45.75% en el segundo Trimestre, 44.94% para el tercero y 21% para el último semestre del año.

Para los contratos con ajustes **cuatrimestrales** los incrementos para el segundo cuatrimestre fueron de 65.01% (IPC) y 66.53% (ICL). Mientras que para el último cuatrimestre del año fueron de 18.06 (IPC) y 45.44% (ICL).

En los contratos con ajuste **semestral** el ajuste por IPC fue de 79.77% y por ICL 110.53%.

Ahora, si seguiría vigente la ley 27551 y de acuerdo a la modificación de la ley 27737, todos los contratos hubieran sufrido un ajuste **semestral** de 59.89%.

Actualización del valor de Monoambientes período enero-octubre 2024

Condiciones	Período Enero – Marzo	Período Abril – Junio	Período Julio - Septiembre	Período Octubre - Diciembre
DNU 70/2023 Ajuste Trimestral por IPC	\$130000 Mensual	\$199276 Mensual	\$233704 Mensual	\$263830 Mensual

Total anual: \$2.480.430 + los gastos de sellados provincial \$14.275 (cobran las actualizaciones) y los gastos administrativos que cobran las inmobiliarias.

Condiciones	Período Enero – Marzo	Período Abril – Junio	Período Julio - Septiembre	Período Octubre - Diciembre
DNU 70/2023 Ajuste Trimestral por ICL	\$130000 Mensual	\$188421 Mensual	\$272164 Mensual	\$329306 Mensual

Total anual: \$2.759.673 + los gastos de sellados provincial (\$21.548) y los gastos administrativos que cobran las inmobiliarias.

Condiciones	Período Enero – Abril	Período Mayo – Agosto	Período Septiembre - Diciembre
DNU 70/2023 Ajuste Cuatrimestral por IPC	\$130000 Mensual	\$214517 Mensual	\$253269 Mensual

Total anual: \$2.391.684 + los gastos de sellados provincial (\$13.862) y los gastos administrativos que cobran las inmobiliarias.

Condiciones	Período Enero – Abril	Período Mayo – Agosto	Período Septiembre - Diciembre
DNU 70/2023 Ajuste Cuatrimestral por ICL	\$130000 Mensual	\$216491 Mensual	\$314864 Mensual

Total anual: \$2.645.420 + los gastos de sellados provincial (\$19.822) y los gastos administrativos que cobran las inmobiliarias.

Condiciones	Primer Semestre.	Segundo Semestre.
DNU 70/2023 Ajuste Semestral por IPC	\$130000 Mensual	\$233704 Mensual

Total anual: \$2.182.224 + los gastos de sellados provincial (\$11.200) y los gastos administrativos que cobran las inmobiliarias.

Condiciones	Primer Semestre.	Segundo Semestre.
DNU 70/2023 Ajuste Semestral por ICL	\$130000 Mensual	\$273684 Mensual

Total anual: \$2.422.104 + los gastos de sellados provincial (\$15.518) y los gastos administrativos que cobran las inmobiliarias.

Condiciones	Primer Semestre.	Segundo Semestre.
Ajuste Semestral por índice casa propia (ley 27737)	\$130000 Mensual	\$207861 Mensual

Total anual: \$2.027.166 + los gastos de sellados provincial (\$8.409) y los gastos administrativos que cobran las inmobiliarias.

Actualización del valor departamento 1 dormitorio período enero-octubre 2024

Condiciones	Período Enero – Marzo	Período Abril – Junio	Período Julio - Septiembre	Período Octubre - Diciembre
DNU 70/2023 Ajuste Trimestral por IPC	\$160000 Mensual	\$242595 Mensual	\$287636 Mensual	\$324714 Mensual

Total anual: \$3.044.844 + los gastos de sellados provincial (cobran las actualizaciones) y los gastos administrativos que cobran las inmobiliarias.

Condiciones	Período Enero – Marzo	Período Abril – Junio	Período Julio - Septiembre	Período Octubre - Diciembre
DNU 70/2023 Ajuste Trimestral por ICL	\$160000 Mensual	\$231903 Mensual	\$334971 Mensual	\$405300 Mensual

Total anual: \$3.393.552 + los gastos de sellados provincial (cobran las actualizaciones) y los gastos administrativos que cobran las inmobiliarias.

Condiciones	Período Enero – Abril	Período Mayo – Agosto	Período Septiembre - Diciembre
DNU 70/2023 Ajuste Cuatrimestral por IPC	\$160000 Mensual	\$264021 Mensual	\$311716 Mensual

Total anual: \$2.942.948 + los gastos de sellados provincial (cobran las actualizaciones) y los gastos administrativos que cobran las inmobiliarias.

Condiciones	Período Enero – Abril	Período Mayo – Agosto	Período Septiembre - Diciembre
DNU 70/2023 Ajuste Cuatrimestral por ICL	\$160000 Mensual	\$266451 Mensual	\$387526 Mensual

Total anual: \$3.255.908 + los gastos de sellados provincial (cobran las actualizaciones) y los gastos administrativos que cobran las inmobiliarias.

Condiciones	Primer Semestre.	Segundo Semestre.
DNU 70/2023 Ajuste Semestral por IPC	\$160000 Mensual	\$287636 Mensual

Total anual: \$2.685.816 + los gastos de sellados provincial (cobran las actualizaciones) y los gastos administrativos que cobran las inmobiliarias.

Condiciones	Primer Semestre.	Segundo Semestre.
DNU 70/2023 Ajuste Semestral por ICL	\$160000 Mensual	\$336842 Mensual

Total anual: \$2.981.052 + los gastos de sellados provincial (cobran las actualizaciones) y los gastos administrativos que cobran las inmobiliarias.

Condiciones	Primer Semestre.	Segundo Semestre.
Ajuste Semestral por índice casa propia (ley 27737)	\$160000 Mensual	\$255829 Mensual

Total anual: \$2.494.974 + los gastos de sellados provincial (cobran las actualizaciones) y los gastos administrativos que cobran las inmobiliarias.

Actualización del valor departamentos 2 dormitorios período enero-octubre 2024

Condiciones	Período Enero – Marzo	Período Abril – Junio	Período Julio - Septiembre	Período Octubre - Diciembre
DNU 70/2023 Ajuste Trimestral por IPC	\$200000 Mensual	\$303244 Mensual	\$359545 Mensual	\$405893 Mensual

Total anual: \$3.806.046 + los gastos de sellados provincial (cobran las actualizaciones) y los gastos administrativos que cobran las inmobiliarias.

Condiciones	Período Enero – Marzo	Período Abril – Junio	Período Julio - Septiembre	Período Octubre - Diciembre
DNU 70/2023 Ajuste Trimestral por ICL	\$200000 Mensual	\$289879 Mensual	\$418714 Mensual	\$506625 Mensual

Total anual: \$4.245.735 + los gastos de sellados provincial (cobran las actualizaciones) y los gastos administrativos que cobran las inmobiliarias.

Condiciones	Período Enero – Abril	Período Mayo – Agosto	Período Septiembre - Diciembre
DNU 70/2023 Ajuste Cuatrimestral por IPC	\$200000 Mensual	\$330026 Mensual	\$389644 Mensual

Total anual: \$3.678.680 + los gastos de sellados provincial (cobran las actualizaciones) y los gastos administrativos que cobran las inmobiliarias.

Condiciones	Período Enero – Abril	Período Mayo – Agosto	Período Septiembre - Diciembre
DNU 70/2023 Ajuste Cuatrimestral por ICL	\$200000 Mensual	\$333063 Mensual	\$526425 Mensual

Total anual: \$4.237.952 + los gastos de sellados provincial (cobran las actualizaciones) y los gastos administrativos que cobran las inmobiliarias.

Condiciones	Primer Semestre.	Segundo Semestre.
DNU 70/2023 Ajuste Semestral por IPC	\$200000 Mensual	\$359545 Mensual

Total anual: \$3.357.270 + los gastos de sellados provincial (cobran las actualizaciones) y los gastos administrativos que cobran las inmobiliarias.

Condiciones	Primer Semestre.	Segundo Semestre.
DNU 70/2023 Ajuste Semestral por ICL	\$200000 Mensual	\$421053 Mensual

Total anual: \$3.726.318 + los gastos de sellados provincial (cobran las actualizaciones) y los gastos administrativos que cobran las inmobiliarias.

Condiciones	Primer Semestre.	Segundo Semestre.
Ajuste Semestral por índice casa propia (ley 27737)	\$200000 Mensual	\$319786 Mensual

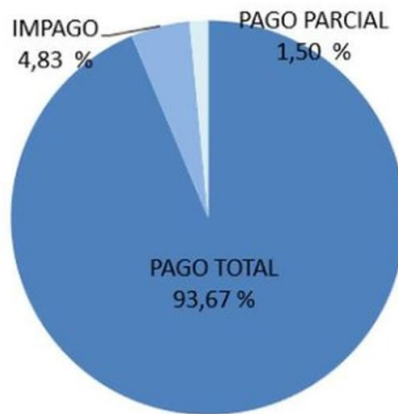
Total anual: \$3.118.716 + los gastos de sellados provincial (cobran las actualizaciones) y los gastos administrativos que cobran las inmobiliarias.

En todos los casos, las condiciones impuestas bajo el DNU, son más onerosas que las condiciones que establecía la normativa anterior en un rango que varía en un 7.65% y un 36.13%.

Como conclusión, podemos afirmar que la irrupción del DNU 70/2023 y la derogación de la Legislación anterior, ha sido un retroceso grave en materia de Derechos de acceso a la vivienda. Si bien, según datos del COCIR (Colegio de Corredores Inmobiliarios de Rosario) la oferta de inmueble de locación se incrementó en casi un 100%, este, quizás, sea el único dato alentador, ya que también desde el mismo Colegio informan de una caída en la demanda de vivienda en Alquiler. Ya para principios de julio un informe del COCIR detalla: “...**hay una baja sensible de los contratos de alquiler en el último tiempo...**”. Al tiempo que señala: “...que la incapacidad de afrontar el alquiler de una unidad en soledad hizo que las personas se agruparan para poder pagar la renta.” El mismo informe habla de un tiempo de espera de entre 30 y 45 días para que una unidad que se ofrece en el mercado se alquile, cuando antes del DNU existía lista de espera.” En el mismo sentido, el Colegio de Corredores Inmobiliarios de Santa Fe (CCISF) de la primera circunscripción informa de un incremento de la morosidad y de las dificultades económicas para afrontar el pago en termino de los contratos de alquiler. En su informe de Julio de 2024 el CCI SF habla de una morosidad en el orden del 6.33%, porcentaje muy por encima de años anteriores exceptuando tiempos de pandemia.

Cumplimiento pago de alquiler

Santa fe (1ra. Circunscripción) - Mes de Julio 2024



DESTINO HABITACIONAL

Fuente:  FEDERACION INMOBILIARIA de la REPUBLICA ARGENTINA



En el mismo sentido, la Encuesta Nacional Inquilina manifiesta que más del 25% de los inquilinos encuestados, manifestó que debió rescindir su contrato como consecuencia de los aumentos pactados contractualmente y que el 53.1% debió endeudarse durante 2024 para cumplir con el pago del alquiler.

No hay dudas, la derogación de la Ley de alquileres y las modificaciones al Código Civil y Comercial de la Nación tienen impactos negativos sobre los derechos de las personas inquilinas y, en consecuencia, contradicen los estándares de derechos humanos sobre vivienda y hábitat digno. “Los Estados Partes deberían adoptar medidas para garantizar que el porcentaje de los gastos de vivienda sean, en general, conmensurados con los niveles de ingreso. Los Estados Partes deberían crear subsidios de vivienda para los que no pueden costearse una vivienda, así como formas y niveles de financiación que correspondan adecuadamente a las necesidades de vivienda. De conformidad con el principio de la posibilidad de costear la vivienda, se debería proteger por medios adecuados a los inquilinos contra niveles o aumentos desproporcionados de los alquileres”. Interpretan el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (Comité DESC) en la Observación General N° 4. Sin embargo, el DNU N° 70/2023 deroga la protección de las personas inquilinas en el vínculo contractual con el propietario, como ya analizamos en el primer punto de este informe.

Nuestras propuestas.

Teniendo en cuenta que el pago de los alquileres es un servicio de primera necesidad para quienes no tienen la posibilidad económica de acceder a una vivienda propia, los mismos no pueden estar regidos por la ley de la oferta y demanda, la cual es impuesta arbitrariamente por los grandes capitales inmobiliarios del país, sino que el Estado debe intervenir para restablecer el equilibrio económico.

- Derogación inmediata del Título X – Justicia del DNU 70/2023.
- Registro Único de Contratos Locativos.
- Servicio público del alquiler:

Creación de un Organismo Municipal que:

- Facilite al acceso a un Alquiler Justo
- Evite los abusos del derecho entre las partes.
- Amplíe con el sector cooperativo y mutual el Fondo fiduciario con el Banco Municipal para solucionar el problema de las garantías.
- Controle y regularice las pensiones.
 - Registro Provincial de la Vivienda Ociosa:
- Se propone crear un Registro Público Provincial que de cuentas de las viviendas desocupadas.
- Este registro tiene como finalidad poner un freno a la especulación inmobiliaria reinante en nuestras ciudades y dar a conocer quiénes son los titulares de viviendas ociosas, y aplicar así un impuesto progresivo a los especuladores.
 - Programa de Vivienda pública en alquiler:

Conformación de un Fondo Especial para la Construcción de Vivienda en Alquiler
Vivienda construida por el Estado con participación de Organizaciones gremiales, sociales, de la economía social o privados para que puedan alquilar los sectores de ingresos medios: trabajadores públicos y privados, jubilados y estudiantes.

- Programa Municipal de Ayuda al Inquilino Adulto Mayor. Destinado a personas mayores. Permite aplicar cánones locativos acorde a lo percibido por los jubilados o pensionados.

Centro de Estudios Concejalía Popular

Ariel D'Orazio
341-3026854

Nire Roldán
341-6958855