

**VISTO:**

El Expediente C.M. N° 09534-1; y

**CONSIDERANDO:**

Que con fecha 11 de marzo de 2020, la ORGANIZACIÓN MUNDIAL DE LA SALUD (OMS) declaró el brote del nuevo coronavirus como una pandemia y que por el Decreto N° 260 del 12 de marzo de 2020 se amplió en nuestro país la emergencia pública en materia sanitaria establecida por la Ley N° 27.541, por el plazo de UN (1) año, en virtud de dicha pandemia.

Que con el fin de proteger la salud pública frente a esta situación desde el día 20 de marzo se estableció por el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 297/20, para todas las personas que habitan en el país o se encuentren en él, la obligación de permanecer en “aislamiento social, preventivo y obligatorio”.

Que el DNU 320/2020 tiene como objetivo paliar en parte los efectos de las medidas restrictivas dispuestas, que afectan el consumo, la producción, la prestación de servicios y la actividad comercial, entre otros. Y que, en efecto, el mismo expresa en sus considerandos: “El Estado debe hacerse presente para que los y las habitantes de nuestro país puedan desarrollar sus vidas sin verse privados de derechos elementales, como el derecho a la salud, pero sin descuidar otros, como el derecho a la vivienda.

Que la emergencia antes aludida, con sus consecuencias económicas, torna de muy difícil cumplimiento, para una importante cantidad de locatarios y locatarias, 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 ha modificado la cotidianeidad, los ingresos y las previsiones de los y las habitantes del país.

Que, además, muchos trabajadores y trabajadoras, comerciantes, profesionales, industriales y pequeños y medianos empresarios, ven afectados fuertemente sus ingresos por la merma de la actividad económica, lo que origina una reducción en los mismos, con la consecuente dificultad que ello genera para afrontar todas sus obligaciones en forma íntegra y para disponer lo necesario para costear su alimentación, su salud y su vivienda.

Que, en este contexto, se dificulta para gran cantidad de locatarios y locatarias dar cabal cumplimiento a diversas obligaciones de los contratos celebrados, en particular a las cláusulas que se refieren a la obligación de pago del precio de la locación.

Que, ante estas situaciones, muchos locatarios y locatarias, en el marco de esta coyuntura, pueden incurrir en incumplimientos contractuales, y ello, a su vez, puede desembocar, finalmente, en el desalojo de la vivienda en la cual residen. Ello agravaría aún más la compleja situación que atraviesan y las condiciones sociales imperantes.

Que, asimismo, la obligación de cumplir con las medidas de aislamiento social, preventivo y obligatorio, dificulta aún más la posibilidad de buscar y hallar una nueva vivienda.”

Que el Decreto de Necesidad y Urgencia 320/2020 es una medida transitoria que se encuentra enmarcada en la emergencia y tiene como finalidad proteger el interés público y contener una grave situación de emergencia social que puede llevar a que una parte de la población se vea privada del derecho a la vivienda. Por lo cual establece en términos generales:

- a) suspensión temporaria de los desalojos de los inmuebles alquilados por falta de pago;
- b) prórroga de la vigencia de los contratos de locación hasta Septiembre;
- c) congelamiento del precio de las locaciones al mes de marzo próximo pasado;
- d) la forma de pago en cuotas para abonar la diferencia entre el precio pactado en el contrato y el que resulte de la aplicación del presente decreto;
- e) excepciones para partes locadoras en estado de vulnerabilidad;
- f) mediación obligatoria previa al proceso judicial para controversias que pudiese suscitarse.

Que tal como menciona el decreto, el resguardo jurídico al derecho a la vivienda está amparado por diversas normas contenidas en los Tratados de Derechos Humanos ratificados por nuestro país, con el alcance que les otorga el artículo 75 inciso 22 de nuestra CONSTITUCIÓN NACIONAL, como así también en la recepción que de tal derecho realiza su artículo 14 bis.

Que se considera importante resaltar que el decreto de necesidad y urgencia alcanza no sólo a viviendas sino a habitaciones en pensiones, inmuebles para actividades culturales o comunitarias, aquellos destinados a actividades productivas familiares, lugares de trabajo de monotributistas, profesionales y autónomos, así como aquellos alquilados por Pymes y Cooperativa de Trabajo.

Que, si bien se considera que los alcances del DNU 320/2020 resultan de vital importancia para resguardar los derechos de las personas inquilinas afectadas por la crisis económica, no se puede perder de vista que dichos alcances pueden resultar insuficientes dada la gravedad de la situación en la que se encuentran muchas personas inquilinas.

Que, en este sentido, según una encuesta elaborada por la Federación de Inquilinos -el cual incluyó 8 mil casos en todo el país y 1023 en la provincia de Santa Fe- el 41,9% de los argentinos que alquilan no pudieron pagar abril por la pérdida de su fuente de ingresos. Y el 58,4% percibe menos ingresos que en marzo. Además, el 34,1% de los hogares tiene un miembro que perdió el trabajo o no tiene ningún ingreso desde el inicio del aislamiento social, preventivo y obligatorio.

Que según la información publicada por el Centro Comercial e Industrial de Rafaela y la Región, a través de la Cámara Inmobiliaria de Rafaela, la realidad de la ciudad



FRANCO ANTONIO BERTOLÍN  
SECRETARIO  
Concejo Municipal de Rafaela

de Rafaela, respecto al cumplimiento de contratos de alquileres destinados a uso comercial, es un reflejo de los resultados de la encuesta de la Comisión de Relevamiento de Datos Estadísticos de la Federación Inmobiliaria Argentina (FIRA), que informo un cumplimiento de pago total del 51%, Cumplimiento de pago parcial del 7% y un incumplimiento de pago del 43%. Asimismo, el 60% de los contratos fue renegociado.

Que según lo que establece el Artículo 6.º respecto de las "Deudas por diferencia de precio": "La diferencia que resultare entre el monto pactado contractualmente y el que corresponda pagar por la aplicación del artículo 4.º, deberá ser abonada por la parte locataria en, al menos TRES (3) cuotas y como máximo SEIS (6), mensuales, iguales y consecutivas, con vencimiento la primera de ellas, en la misma fecha del vencimiento del canon locativo que contractualmente corresponda al mes de octubre del corriente año, y junto con este (...)".

Que en este mismo sentido el Artículo 7 establece respecto de las "Deudas por falta de pago": "Las deudas que pudieren generarse desde la fecha de entrada en vigencia del presente decreto y hasta el 30 de septiembre del año en curso, originadas en la falta de pago, en pagos realizados fuera de los plazos contractuales pactados o en pagos parciales, deberán abonarse en, al menos, TRES (3) cuotas y como máximo SEIS (6), mensuales, iguales y consecutivas, con vencimiento, la primera de ellas, en la misma fecha del vencimiento del canon locativo que contractualmente correspondiere al mes de octubre del corriente año. (...)".

Que, de esta manera, según la aplicación de los artículos anteriormente citados muchas personas inquilinas acumularán deudas por falta de pago del alquiler (Art. 7) o a raíz del congelamiento consignado en el Artículo 4.º.

Que asimismo se propone una serie de medidas municipales complementarias a los fines contribuir al cumplimiento del DNU 320/2020.-

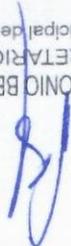
Por todo ello **EL CONCEJO MUNICIPAL DE RAFAELA** sanciona la siguiente:

### ORDENANZA

**Art. 1.º) Campaña de difusión de derechos de personas inquilinas.** Encomiéndose al Departamento Ejecutivo Municipal realice campañas de difusión a los fines de informar a las personas inquilinas de la ciudad de Rafaela la existencia, los alcances y el contenido del Decreto Nacional DNU 320/2020 del día 29 de marzo de 2020, con el objetivo de promover el cumplimiento de dicho decreto y resguardar los derechos de quienes alquilan, durante el período que dure la vigencia del mismo.

**Art. 2.º) Implementétese,** a través de las modalidades que considere necesario, mecanismos de asesoramiento a inquilinos respecto a los alcances y contenido del Decreto Nacional DNU 320/2020.

FRANCO ANTONIO BERTOLINI  
SECRETARIO  
Concejo Municipal de Rafaela



**Art. 3.º)** Habilítese al Departamento Ejecutivo Municipal la suscripción de los Convenios de Cooperación necesarios a los fines de establecer canales directos de información y trabajo en relación a los procesos judiciales vinculados a la aplicación del Decreto Nacional DNU 320/2020 que se susciten en el ámbito de la ciudad de Rafaela, así como en los alcances de la normativa, protocolos y criterios empleados por las dependencias municipales en los asesoramientos y mediaciones para garantizar su cumplimiento.

**Art. 4.º)** Elévese al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación. Regístrese, publíquese y archívese.

Dada en la Sala de Sesiones del  
**CONCEJO MUNICIPAL DE  
RAFAELA**, a los once días del  
mes de junio del año dos mil  
veinte. \_\_\_\_\_



FRANCO ANTONIO BERTOLÍN  
SECRETARIO  
Concejo Municipal de Rafaela



Lie. GERMAN J. BOTTERO  
PRESIDENTE  
Concejo Municipal de Rafaela