

30 de junio, 2020

El nuevo sistema de arrendamientos sin garantías y con desalojos ultrarrápidos nos genera gran preocupación

Las organizaciones abajo firmantes desean expresar al conjunto de legisladores y legisladoras de nuestro país la gran preocupación, ya transmitida a las comisiones respectivas de ambas Cámaras, que nos genera el nuevo sistema de arrendamientos que entraría en vigor de aprobarse el Capítulo II de la Sección IX de la Ley de Urgente Consideración a estudio del Parlamento Nacional.

-Nos preocupa que, con el nuevo régimen de arrendamientos propuesto en la LUC, vencido el plazo de su contrato, aunque el inquilino/a sea buen pagador/a, ya no tendrá un año para dejar el lugar, sino sólo 30 días (y si no lo deja, será lanzado judicialmente en otros quince).

-Nos preocupa que el nuevo régimen permita que se alquile sin garantías (siempre que el propietario/a y/o la inmobiliaria lo quieran, porque las condiciones no las pone el inquilino/a), pero no se tenga en cuenta que, si el inquilino/a no puede pagar por cualquier causa, su desalojo-lanzamiento será ultrarrápido, o como ya se está diciendo popularmente, *express*.

-Nos preocupa cuáles son las reales garantías, para una y otra parte, que tienen los alquileres sin garantías. Porque para los inquilinos e inquilinas no hay garantías de permanencia (desalojo *express*, aún siendo buen pagador/a) y para los pequeños propietarios/as no hay garantías de cobro, por lo cual parecería que el sistema sólo sirve a los especuladores.

-Nos preocupa que en realidad la única novedad que introduzca realmente la LUC en los alquileres sean los desalojos *express*. Porque los alquileres sin garantías ya existen en la normativa vigente (la garantía no es obligatoria si no la exige el propietario/a), pero hoy el plazo de desalojo para buenos pagadores es de un año y la LUC lo reduce a treinta días. Por ello nos preguntamos: ¿por qué cambiar los desalojos de mayor plazo por un desalojo *express*, si en la actualidad ya se puede alquilar sin garantías?

-Nos preocupa que, si un inquilino/a se atrasa 3 días en pagar el alquiler, se transformaría en moroso, y puede entonces ser desalojado en seis días.

-Nos preocupa que con el nuevo sistema se reduzcan las garantías judiciales para las partes (incluso para arrendadores), disminuyendo aún más la posibilidad de apelación.

-Nos preocupa que para dejar de ser moroso/a se tenga que pagar, en seis días, la deuda más un recargo del 60%.

-Nos preocupa que el nuevo régimen habilite el desalojo por finca ruinosa, pero no prohíba que la misma vivienda ruinosa vuelva a alquilarse.

-Nos preocupa que, en la legislación uruguaya, los inquilinos/as nunca hayan estado tan desprotegidos como con este sistema. Nos preguntamos si alguien puede pensar que sea beneficioso, para el inquilino/a, un sistema de alquiler que le desprotege y le deja en todo momento al borde del desalojo.

-Nos preocupa que, siendo la principal causa de la formación de asentamientos precarios los desalojos, este proyecto contribuya a incrementarlos enormemente.

-Nos preocupa lo que va a pasar con los precios de los alquileres, cuando, terminado el contrato, el inquilino/a deba aceptar el precio que pida el dueño/a, o irse a la calle en treinta días.

-Nos preguntamos por qué, en vez de suprimir las garantías, con los riesgos señalados, para todos, no se extiende y refuerce el sistema de garantías vigente, que da garantías a todas las partes.

-Nos sorprende también que se actúe sólo sobre las garantías y se deje el importante tema de los precios al total arbitrio del mercado.

-Nos preocupa, finalmente, que en una materia tan importante y delicada, en especial para los sectores de menores recursos de la población, se legisle sin los tiempos y la atención prudenciales y sin tener en cuenta las observaciones realizadas por la Institucional Nacional de Derechos Humanos, la Academia, numerosas organizaciones sociales e incluso el Comité DESC de Naciones Unidas que manifestó su preocupación por los desalojos y recomendó a Uruguay avanzar hacia una estrategia integral de vivienda social basada en el derecho a una vivienda adecuada y asequible¹.

Por lo expuesto, le solicitamos remover los artículos que habilitarían esta situación de vulneración del derecho a una vivienda adecuada y que se dé lugar a iniciativas posteriores que fortalezcan las garantías para el acceso y la permanencia en la vivienda en consonancia con los componentes recomendados por los organismos de derechos humanos.

Atentamente,

- Asociación Nacional de Organizaciones No Gubernamentales Orientadas al Desarrollo (ANONG)
- Centro Interdisciplinario de Estudios sobre el Desarrollo-Uruguay (CIEDUR)
- Clínica de Litigio Estratégico, Facultad de Derecho
- Comité de América Latina y el Caribe para la Defensa de los Derechos de las Mujeres (CLADEM)
- Coordinadora Nacional de Asentamientos
- Idas y Vueltas

¹ Proyecto de Observaciones finales sobre el quinto informe periódico del Uruguay E/C.12/URY/CO/5