FUNDAMENTOS

Con el retiro del estado como regulador del mercado inmobiliario, la lógica que domina el comportamiento de oferentes y demandantes es el de la construcción privada. El oferente busca la forma de maximizar las ganancias y minimizar los riesgos de las operaciones inmobiliarias. El demandante, por otro lado, es excluido del mercado al no contar con posibilidades de acceder a una vivienda -salvo mediante intervención del Estado-. Este sector, en décadas pasadas, accedía a su vivienda gracias a los grandes planes de viviendas sociales. Actualmente, la escasez de este tipo de planes, aumenta la demanda de alquileres y en consecuencia perjudica a la población de menores recursos que muchas veces no reúnen las condiciones mínimas requeridas para acceder al alquiler de una vivienda y mucho menos tienen acceso a una vivienda propia quedando, por lo tanto, segregados. Es por esta razón que en los últimos tiempos se ha producido la proliferación de la ocupación irregular de terrenos fiscales y privados.

Esta falta de oferta genera un beneficio para los oferentes privados que terminan exigiendo altos precios de alquileres para viviendas cuya infraestructura no se encuentra siempre en buenas condiciones. La falta de lugares que se ajusten a las posibilidades financieras de la mayor parte de la población se complementa con el incumplimiento, por parte de los locadores -y en algunos casos de las inmobiliarias-, de la ley 23.091 de Locaciones Urbanas. Entre los problemas mas serios que se aprecian dentro de la provincia se encuentran la indexación de los alquileres, y el incumplimiento del plazo mínimo de las locaciones con destino a vivienda, con o sin muebles, de dos años.

Estas acciones ilegales aumentan los beneficios de los especuladores inmobiliarios y, por lo tanto, perjudican a la mayoría de la población que no cuentan con la posibilidad de tener acceso a una vivienda propia. En las localidades donde la actividad turística es prominente, la violación de la ley se complementa con la especulación de los locatarios con la posibilidad de obtener más dinero al alquilar las viviendas a turistas. De este modo, se crean contratos de seis meses de duración, para los residentes, para -en la "alta temporada turística- multiplicar incluso por tres el precio del alquiler para alquilar al turista. Terminada la temporada se vuelva a alquilar a los residentes por un lapso solamente de seis meses aumentando la incertidumbre, de estos últimos, ante la posibilidad de tener que mudarse continuamente.

Si, por otro lado, destacamos el resguardo que hace la legislación comunitaria europea en materia de locaciones urbanas, al prescribir plazos locativos mínimos de cinco (5) años, podremos advertir la importancia social que tiene para las familias rionegrinas, la estabilidad en su residencia.

Esto se produce, en general, por la desinformación de los locatarios sobre la condición de alquiler, en particular sobre la obligación del locador de alquilar a residentes por un mínimo de dos años de duración. Las inmobiliarias, por otro lado, no siempre informan al locatario sobre las irregularidades en algunos contratos que violan expresamente la ley.

Resulta urgente, por lo tanto, que desde los organismos del estado, adoptemos medidas tendientes a obligar a los propietarios a respetar los contratos y asegurar que los mismos se amolden a lo establecido por la ley para facilitar el acceso a la vivienda a una mayor cantidad de habitantes.

Por ello:

Autor: Beatriz Contreras.

Firmantes: Luis Eugenio Bonardo.

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO
SANCIONA CON FUERZA DE
L E Y

Artículo 1°.- Las inmobiliarias deberán exhibir en forma visible para el usuario, un cartel con una tipografía en arial o tahoma, mayúscula y cuerpo no inferior a veinticuatro (24), con el siguiente texto: "Atento la vigencia de la ley de locaciones urbanas (23.091) y la ley de emergencia económica y reforma del régimen cambiario (25.561) los contratos con destino para vivienda, con o sin muebles, para residentes, tienen una validez mínima de dos (2) años y no pueden contener cláusula de indexación o actualización alguna, teniéndose por no convenidas las que estuvieran firmadas".

Artículo 2°.- En caso de discrepancia, el contrato de locación urbana deberá ser examinado por la Dirección de Comercio Interior de la Provincia o el organismo que lo reemplace.

Artículo 3°.- Dispóngase que la Dirección de Comercio Interior de la Provincia, realice una campaña informativa en medios masivos radiales y gráficos de la Provincia a fin de asegurar el conocimiento de los derechos de los habitantes en materia de locaciones urbanas.

Artículo 4°.- Invitase a los Municipios de la Provincia a adherir a la presente ley.

Artículo 5°.- De forma.