



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

**SOBRE INCUMPLIMIENTO DE LA LEY DE ALQUILERES Y PROTECCIÓN A
LOS DERECHOS DE LOS INQUILINOS EN RIO NEGRO**

El déficit habitacional en nuestro país y en nuestra provincia es insoslayable. Aproximadamente un tercio del total las familias rionegrinas que no poseen vivienda propia, según datos del Censo 2010 del INDEC. Asimismo, sobre un total aproximado de 200 mil viviendas de uso familiar, más de 30 mil de ellas se encontraban en estado de "alquiler". Por otro lado, muchas familias viven hacinadas o en propiedades precarias a las cuales acceden a través de contrato de "préstamo" en comodato que encubre una locación.

Sobre un total de 27.071 departamentos habitacionales ocupados en la provincia, 13.039 de ellos se encuentran alquilados, y sobre un total de 166.681 casas, 19.839 se encuentran también alquiladas.

La realidad indica que conforme las denuncias públicas efectuadas por diversos inquilinos a lo largo y ancho de nuestra provincia, un trabajador del sector privado, debe destinar entre el 50% y 75% de sus ingresos para afrontar el pago del canon locativo de su vivienda.

Además del elevado costo de la locación, son múltiples los requisitos que debe cumplimentar una persona deseosa de alquilar un inmueble, sin embargo no son tan conocidas las diversas dificultades que deben enfrentar los inquilinos una vez obtenido el alquiler. Los propietarios tienden a desentenderse y demorar las reparaciones de los desperfectos, las inmobiliarias, tienden a desproteger al inquilino, pues hay mayor demanda que oferta de propiedades, por lo que reviste mayor importancia proteger al propietario, para mantener el activo dentro de la inmobiliaria, que satisfacer al inquilino. Ante tal situación, el inquilino, se ve obligado a realizar un gasto que los propietarios no reconocen, aceptar costos abusivos, vivir en una vivienda que no cumple con los requisitos de seguridad pertinentes, o tener que seguir buscando sin sentido en un mercado sin ofertas y con excesiva demanda.

Entre los abusos mencionados en el párrafo anterior se encuentra el pago, por parte de los inquilinos, del coloquialmente llamado "mes de comisión" a la inmobiliaria que celebra su contrato de arrendamiento. Situación que de hecho, y como demostraré más abajo, es una flagrante violación a la ley N° 2.051 de nuestra provincia.

Como bien es sabido, la principal legislación vinculada a los contratos de locación son: la Ley Nacional N° 23.091 (Ley de locaciones o Ley de Alquileres), el



Legislatura de la Provincia de Río Negro

Código Civil (Art. N° 1.493 al Art. N° 1.622), la Ley Nacional N° 13.512 (Ley de Propiedad Horizontal) y la Ley N° 19.724 (Ley de Prehorizontalidad). La Ley provincial N° 2.051 de Río Negro es la que regula a los Martilleros y corredores públicos, que en el Art. 27 del Capítulo "V", sobre los aranceles, establece que: "El monto de los honorarios o aranceles que percibirán los colegiados por los trabajos profesionales que realicen, se ajustarán a la siguiente escala, determinándose en cada caso quiénes serán los responsables de abonarlos, salvo en el supuesto de subastas o labores judiciales que serán pagados íntegramente por el comprador o el solicitante de las labores judiciales" (...)

Y en su inciso g), que: "Por arrendamiento, locaciones, urbanas y rurales, hasta el Cuatro por ciento (4 %) a cargo del locador sobre el importe total del contrato, no pudiendo superar el equivalente a un mes de locaciones.

Locaciones sobre temporada: Cuatro por ciento (4 %) a cargo del locador y dos por ciento (2 %) a cargo del locatario sobre el monto del contrato".

Con lo cual, la situación que de hecho se está produciendo en la actualidad donde las inmobiliarias le están cobrando la comisión por arrendamiento de propiedades a los inquilinos, y en algunos casos exigiendo "hasta 2 meses de comisión", deviene en ilegal, ya que dicho arancel no debe ser abonado por el inquilino sino por el locador.

Por ello:

Autor: Roberto Jorge Vargas.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO C O M U N I C A

Artículo 1°.- Al Poder Ejecutivo, Dirección de Comercio e Industria; A los colegios de Martilleros y Corredores Públicos de las cuatro circunscripciones judiciales de la provincia de Río Negro, que velen por el cumplimiento del artículo 26 inciso G de la ley G n° 2051 que dispone:

El monto de los honorarios o aranceles que percibirán los colegiados por los trabajos profesionales que realicen, se ajustarán a la siguiente escala, determinándose en cada caso quiénes serán los responsables de abonarlos, salvo en el supuesto de subastas o labores judiciales que serán pagados íntegramente por el comprador o el solicitante de las labores judiciales.

...EN EL CASO DE LOS CORREDORES

- g) Por arrendamiento, locaciones, urbanas y rurales, hasta el Cuatro por ciento (4 %) a cargo del locador sobre el importe total del contrato, no pudiendo superar el equivalente a un mes de locaciones. Locaciones sobre temporada: Cuatro por ciento (4 %) a cargo del locador y dos por ciento (2 %) a cargo del locatario sobre el monto del contrato

Artículo 2°.- Al Poder Ejecutivo, Dirección de Comercio e Industria, a los colegios de Martilleros y Corredores Públicos de las cuatro circunscripciones judiciales de la provincia de Río Negro, que en caso de transgresión al artículo 26 inciso g) de la ley G n° 2051, se hagan efectivas las sanciones previstas en el artículo 13 de dicha normativa.

Artículo 3°.- De forma.