



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

FUNDAMENTOS

Próximamente, el Honorable Senado de la Nación Argentina dará tratamiento al Proyecto de Ley que gira bajo Expediente n° CD-51/19-PL del Registro del Congreso de la Nación, por el que se establece una modificación sustancial sobre un determinado número de artículos del Código Civil y Comercial que regulan las relaciones contractuales de locación de inmuebles destinado a vivienda familiar.

La denominada "Ley de Alquileres" viene a paliar varios años de postergación de un sector de la sociedad que se ha visto afectada, en la mayoría de los casos, por los abusos de parte de propietarios e inmobiliarias que establecían cláusulas contractuales ostensiblemente gravosas para el inquilino.

La ausencia de regulación específica al respecto, dejaba desamparados a los locatarios frente a las condiciones que les imponían tanto propietarios como inmobiliarias, haciendo cada vez más complejo el acceso a la locación de una vivienda de uso familiar.

La indudable mejora en las condiciones de los inquilinos que trae aparejada la norma, constituye un avance legal de gran importancia.

En este sentido, muchos inquilinos que hasta hoy debían afrontar costos tales como pago total de comisiones de las inmobiliarias (muchas veces encubiertas bajo la denominación de "Segundo mes de depósito", o "Segundo mes de anticipo"), pago de expensas extraordinarias, encontrarán el respaldo legal y un alivio a la hora de suscribir un contrato de locación. El nuevo texto que se incorpora a los artículos pertinentes del Código Civil y Comercial de la Nación, confiere un reparto equitativo de obligaciones a la hora de firmar un contrato de locación, lo cual sin duda alguna redundará en beneficio del locatario o inquilino, al quitarle gran parte de la carga económica que habitualmente asume.

Resulta menester destacar también que el proyecto a tratarse en la Cámara Alta, dispone un alentador cambio en lo que refiere a la garantía del contrato. Así, el mentado Proyecto establece la posibilidad de ofrecer distintos tipos de garantía, lo cual facilita de modo significativo la tarea de aquellas familias que necesitan locar una vivienda y muchas veces se ven en dificultades de poder hacerlo ante la falta de garantía inmobiliaria o seguros de caución. Al respecto, las distintas alternativas establecidas en el proyecto en cuestión (aval bancario; seguro de caución;



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

garantía de fianza; o garantía personal del inquilino) redundaría en una ampliación del abanico de posibilidades para los inquilinos, facilitando el acceso a la vivienda de las familias locatarias.

Finalmente, entre los aspectos destacables del proyecto en cuestión, merece destacarse el sistema de actualización del canon locativo establecido. En este orden, se establece que sólo podrán acordarse ajustes anuales utilizando para ello un índice promedio entre el Índice de Precios al Consumidor (IPC) y el índice Remuneración Promedio de los Trabajadores Estables (RIPTE). De esta manera, se lograría equilibrio y objetividad a la hora de calcular las actualizaciones en el canon, las cuales en la mayoría de los casos quedaba sujeto al arbitrio del locador, sin sustento legal ni económico alguno.

No caben dudas que la sanción de una norma de estas características reviste gran importancia en materia legislativa para aquellas familias que no pueden acceder a la vivienda propia y están obligadas a alquilar, muchas veces bajo condiciones claramente perjudiciales. La regulación en esta materia, pone fin a los abusos contractuales por parte de propietarios e inmobiliarias y permite a los inquilinos acceder a condiciones de contratación más claras y equitativas.

Estas medidas, en tiempos de crisis sanitaria, económica y social, como la que nos toca afrontar hoy en día, son una clara muestra de lo que significa un Estado presente, que se ocupa y preocupa por sus habitantes, sin distinciones de ninguna clase.

Ahora bien, más allá de los beneficios que innegablemente traería aparejada la sanción de esta norma, no puede soslayarse la actitud irresponsable y desprovista de todo compromiso para con la Sociedad que ha adoptado al momento de su tratamiento la oposición legislativa Juntos por el Cambio y sus aliados políticos, al no dar el quórum necesario de la sesión prevista para el pasado 04 de junio. Una vez más, la agrupación política opositora ha demostrado su desinterés por el bienestar general de una gran parte de la población que estaba pendiente de la sanción de esta ley.

La mezquindad y el oportunismo mostrados por la bancada opositora al momento de tratar una ley tan importante para muchas familias, es una clara muestra de que las políticas de Juntos por el Cambio siempre se han desarrollado de espaldas a nuestra sociedad, principalmente en relación a los sectores más vulnerables.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Sin perjuicio del egoísmo de algunos dirigentes y de la triste actitud adoptada por la bancada opositora, confiamos que la norma finalmente será tratada por la Cámara Alta y reunirá los votos necesarios para su sanción, pues la situación de los inquilinos merece una pronta definición.

Por ello:

Autoras: Maria Eugenia Martini, Alejandro Más, Daniela Salzotto.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO

D E C L A R A

Artículo 1°.- Su beneplácito y reconocimiento al Proyecto de Ley que gira bajo expediente n° CD-51/19-PL del Registro del Congreso de la Nación, por el cual se reforma y se incluyen nuevos artículos al Código Civil y Comercial de la Nación, respecto a las relaciones contractuales referidas a la locación de inmuebles.

Artículo 2°.- De forma.