



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

FUNDAMENTOS

El jueves próximo pasado, debía tratarse en el Senado de la Nación, el Proyecto de nueva Ley de Alquileres que llegara a la Cámara Alta a fines del año pasado luego de ser aprobada por la Cámara de Diputados.

El debate se frustró al ser bloqueado su tratamiento especial (requería los dos tercios de la Cámara) por un grupo de senadores de la oposición, argumentando cuestiones reglamentarias. Sobre este punto, el Senador Alberto Weretilneck consideró dicha actitud política como una verdadera falta de respeto a toda la sociedad argentina, en función de la importancia del tema y sus implicancias económicas y sociales, dado que hace más de 36 años que el Congreso Nacional no trata y aprueba una nueva ley de alquileres.

Entre los aspectos más salientes de la nueva legislación propuesta cabe mencionar que los ajustes en los contratos deberán efectuarse anualmente utilizando un índice conformado por partes iguales por las variaciones mensuales de la inflación, según el índice de precios al consumidor que mide el Indec (IPC) y de los salarios, de acuerdo con el índice Ripte.

Otro punto relevante es la extensión de los contratos de alquiler por un plazo mínimo de tres años, es decir, un año más con respecto al período contractual vigente hasta ahora.

Otro aspecto que modifica el nuevo proyecto es el referido a las expensas extraordinarias que pasarán a ser exclusiva responsabilidad del propietario y sólo quedarán a cargo del inquilino las expensas que incluyan los gastos habituales, que se vinculan a los servicios normales y permanentes, las que generalmente se denominan expensas comunes u ordinarias.

Por otra parte, se reducirá el depósito de garantía a un mes de alquiler y, una vez finalizado el contrato, se devolverá una suma equivalente al precio del último mes o la parte proporcional en caso de haberse acordado un depósito inferior a un mes de alquiler.

El proyecto contempla además diversas opciones para facilitar las garantías para los inquilinos, no sólo a través de la garantía inmobiliaria como se exige actualmente. Entre las nuevas modalidades de garantías posibles la nueva legislación contempla el seguro de caución, aval de entidad bancaria; seguro de caución; garantía de



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

fianza; o garantía personal del inquilino, que se puede documentar con el recibo de sueldo o con un certificado de ingresos. El inquilino puede presentar al menos dos de las propuestas precitadas y el locador deberá aceptar una de ellas.

La nueva norma jurídica establece además que la actualización del valor del alquiler será anual y no semestral como lo es actualmente en la mayoría de los contratos de alquiler vigente. Por otra parte, la iniciativa establece que los contratos de locación deben ser declarados por el locador ante la Administración Federal de Ingresos Públicos, con lo que se evitará la vigencia de contratos "en negro.

Sin duda la propuesta de nueva ley de alquileres merece ser discutida, tratada y sancionada con la seriedad y responsabilidad que el tema merece y al que deben abocarse la totalidad de los parlamentarios nacionales

Por ello:

Autores: Bloque Juntos Somos Río Negro.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO

COMUNICA

Artículo 1°.- Al Congreso de la Nación Argentina, Cámara de Senadores, que vería con agrado el tratamiento y aprobación del Proyecto de Nueva de Ley de Alquileres que fuera aprobado por la Cámara de Diputados en noviembre del año pasado, para su urgente puesta en vigencia, equilibrando los derechos de las partes que principalmente participan de los contratos de locación de inmuebles destinados a vivienda familiar.

Artículo 2°.- De forma.