



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

FUNDAMENTOS

El presente proyecto tiene como finalidad disminuir los costos que debe afrontar los rionegrinos al momento de suscribir un contrato de locación sobre un bien inmueble, cuyo destino sea la vivienda única y familiar;

Resulta una premisa fundamental para el análisis del presente proyecto, el reconocimiento de la vivienda como derecho humano.

En éste sentido, seguimos las preceptos estipulados por diversas normas y tratados internacionales, entre los que encontramos: El artículo 25.1¹ de la "La declaración Universal de los derechos del Hombre", el artículo 11.1² del "Pacto Internacional de derechos económicos, sociales y culturales" y el artículo 5° inciso e, III³ de la "La Convención Internacional sobre la eliminación de todas las formas de discriminación racial".

En igual sentido, la propia Constitución de la Provincia de Río Negro que contempla en su artículo 31 "El Estado protege a la familia, como célula base de la sociedad, establecida, organizada y proyectada a través del afecto, facilitando su constitución y el logro de sus fines culturales, sociales y económicos..."

Así, analizando el plexo normativo local, nacional e internacional, debemos analizar la situación actual que deben afrontar miles de familias rionegrinas que deben recurrir, por falta de una propia, al alquiler de una vivienda para asiento de su hogar familiar.

1 "Artículo 25.1: Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda..."

2 "Artículo 11.1. Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho..."

3 Artículo 5:... los Estados partes se comprometen a prohibir y eliminar la discriminación racial en todas sus formas y a garantizar el derecho de toda persona a la igualdad ante la ley, sin distinción de raza, color y origen nacional o étnico, particularmente en el goce de los derechos siguientes:...

e) Los derechos económicos, sociales y culturales, en particular:...

iii) El derecho a la vivienda;



Legislatura de la Provincia de Río Negro

Resulta entonces, que quienes se encuentran ante la necesidad de recurrir al alquiler de una vivienda, deben darse en primer lugar, la ardua tarea de encontrar un hogar que se adapte a sus necesidades básicas, no solo en relación a las comodidades, seguridad y ubicación, sino que, fundamentalmente y en forma determinante, el precio a pagar por el alquiler de la misma;

Pero, no termina allí ese peregrinar, ya que una vez localizada la vivienda que cumple con todos estos requisitos o a menos con algunos de ellos, casi siempre, el precio como factor determinante, debe ahora afrontar los altos costos que conlleva la firma del contrato. Mes de alquiler, mes de depósito, garantía, honorarios de la inmobiliaria.

Esta realidad ya fue contemplada también en el nuevo Código Civil y Comercial, que en su artículo 1196⁴ limitó los requisitos exigidos al locatario cuando la locación tenga carácter habitacional;

Como si esto no fuera suficiente, queda ahora afrontar el pago del "sellado". O sea, el pago de un impuesto provincial determinado en la ley I n° 2407, por el hecho de haber suscripto un contrato de locación sobre un inmueble. Conforme la alícuota establecida en el Inciso f) del artículo 16° de la ley n° 5099⁵.

Debemos pensar entonces, cual es la génesis o la justificación jurídica de éste impuesto provincial.

Es sabido que, las funciones que desarrollan los Estados contemporáneos se costean (primordialmente) con recursos genuinos. Que son aquellos que el Estado recibe sin una contraprestación efectiva y particularizada en un sujeto y que, en principio, no tienen obligación de devolver.

El recurso genuino por excelencia y el más importante desde el punto de vista cuantitativo de la recaudación de los ingresos estatales es el impuesto.

4 Artículo 1196.- Locación Habitacional. Si el destino es habitacional, no puede requerirse del locatario: a) el pago de alquileres anticipados por períodos mayores a un mes; b) depósitos de garantía o exigencia asimilables, por cantidad mayor del importe equivalente a un mes de alquiler por cada año de locación contratado; c) el pago de valor llave o equivalentes.

5 Artículo 16.- Están sujetos a la alícuota que para cada caso se especifica, los actos que se mencionan a continuación:... f) En las locaciones de inmuebles que se destinen exclusivamente a vivienda, se aplicará únicamente la alícuota del diez por mil (10%)..."



Legislatura de la Provincia de Río Negro

Así los fundamentos ético y jurídico del impuesto, se basan en el deber moral de contribuir al mantenimiento del Estado porque si los hombres para su subsistencia se han agrupado en organizaciones jurídico políticas como el Estado, parece natural que concurren al mantenimiento de la organización que han creado. Está implícito en este razonamiento que la creación del Estado obedece a razones de orden, seguridad y bien público de los miembros de la sociedad.

La doctrina coincide en señalar que desde el punto de vista histórico, los impuestos son los instrumentos jurídicos que para aquél fin captan la capacidad económica de los individuos. En este razonamiento, habrá de admitirse que el estado, a través de los impuestos, transforma el deber ético de concurrencia al mantenimiento del Estado en una obligación jurídica y que, de tal modo, alcanza aquella capacidad económica.

En este sentido la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha sostenido que la satisfacción de los impuestos es una obligación de justicia que impone la necesidad de contribuir al cumplimiento de los fines del Estado y la subsistencia de la República⁶.

El Impuesto de Sellos en particular, es un impuesto a la circulación patrimonial, económica y de riqueza. Se basa en el principio instrumental⁷, alcanzando a hechos o actos a título oneroso formalizados en instrumentos públicos o privados en la Provincia.

Es un impuesto indirecto porque grava una manifestación presunta de capacidad contributiva. Tiene naturaleza formal y objetiva. Transformándose en contribuyentes todos aquellos que formalicen los actos y contratos y realicen las operaciones sometidas a la ley que los determine. En nuestro caso, la ley I n° 2407.

En éste contexto, no podemos desconocer la situación que está viviendo nuestro país en general y nuestra provincia en particular, con una atroz devaluación de la moneda, con tarifas en el servicio público que no paran de

6 www.econ.uba.ar/www/institutos/epistemologia/marco_archivos/ponencias/Actas%20XIII/Trabajos%20Episte/Damarco_trabajo.pdf

7 Ley N° 23.548 de Coparticipación Federal que define "instrumento": Artículo 9° "...se entenderá por instrumento toda escrituras, papel o documento del que surja el perfeccionamiento de los actos, contratos y operaciones mencionados en la primera parte del párrafo anterior, de manera que revista los caracteres exteriores de un título jurídico por el cual pueda ser exigido el cumplimiento de las obligaciones sin necesidad de otro documento y con prescindencia de los actos que efectivamente realicen los contribuyentes..."



Legislatura de la Provincia de Río Negro

crecer, con una canasta básica alimentaria inalcanzable, una escalada en el desempleo que genera angustia y zozobra en la población, todo lo cual genera una situación que golpea sobre todo a las clases media baja y baja.

Son precisamente éstos sectores sociales lo que tienen la mayor demanda en materia de alquiler. Son precisamente éstos vecinos rionegrinos, los que golpeados por la crisis se encuentran con una máxima desconsideración del estado que les cobra hasta el sellado de un alquiler el cual se ven obligados a contratar.

No podemos desconocer, como se dijo anteriormente, que la vivienda es un derecho humano, el cual día a día el Gobierno Nacional se esmera en obstaculizar a través de políticas claramente opuestas al logro de estos objetivos.

La suspensión de créditos Pro.Cre.Ar, la parálisis en la obra pública destinada a la construcción de viviendas, la sub ejecución del presupuesto en dicha áreas, sumado a la inacción por se de la Provincia para afrontar el déficit habitacional de sus habitantes. Hace que debamos pensar en soluciones paliativas, brindando mayor acceso entonces a los inquilinos de inmuebles destinados a vivienda única familiar.

Lamentablemente sabemos que esto no va a venir a solucionar el problema económico que nos embarga. Pero a menos viene a mostrar una mínima solución. Un sinceramiento del estado provincial, quien asume la falta de exteriorización de riqueza en estos actos contractuales, justificación esta última del impuesto.

Debemos contemplar además que, el traslado de la imposición no es un concepto jurídico sino un fenómeno económico, una realidad que ocurre en los hechos donde el espíritu y buenas intenciones de la ley no llegan.

Es frente a esta realidad que, como legisladores y representantes del pueblo no podemos ignorar que la parte del tributo que se sienta en cabeza del locador termina directa o indirectamente trasladado al locatario. Por ello la solución propuesta contempla esta posibilidad ya que ignorarla o desconocerla nos haría actuar torpemente de espalda a la realidad.

Estamos convencidos de que, quien tiene la necesidad de recurrir a contratar un alquiler, para vivienda única y familiar, no solo no realiza una actividad que permita apreciar una exteriorización de riqueza, sino que, por el contrario, evidencia una falta de la misma.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

La misma ley I n° 2407 ha contemplado en su artículo 55, los actos, contratos y operaciones exentos de este del impuesto de sellos.

Entendemos entonces que, debemos incluir en los actos exentos impuesto de sellos, los contratos de locación para vivienda familiar única.

Resulta esta un muestra por parte del Estado Provincial, de asumir la realidad que nos toca vivir, en pleno conocimiento del déficit habitacional existente y en el entendimiento que esta exención no debería afectar las cuentas provinciales, otorgándose un beneficio inmediato a quienes más lo necesitan y actitud esta que representa un gesto de consideración y respeto a los más desfavorecidos.

Por ello:

Autor: Luis Albrieu.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO

SANCIONA CON FUERZA DE

L E Y

Artículo 1°.- Se incorpora como inciso 62) del artículo 55 de la ley I n° 2407 el que queda redactado de la siguiente forma:

“62) Los contratos de locación para vivienda única familiar.”

Artículo 2°.- Las exenciones establecidas en el artículo 1° de la presente, entran en vigencia al día siguiente de su publicación.

Artículo 3°.- De forma.