



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

FUNDAMENTOS

Esta iniciativa surge en el marco de la problemática referida a los alquileres. Específicamente al ejercicio efectivo de los derechos de las personas que, por no tener vivienda propia, deben acudir al mercado inmobiliario en búsqueda del alquiler de un inmueble.

En este contexto de pandemia, con la crisis económica que esta ha provocado, esta problemática social se ha profundizado.

En este sentido, vemos que existen prácticas en el mercado inmobiliario, que obstruyen y vulneran los derechos de los inquilinos y las inquilinas, lo cual exige que desde el Estado se arbitren las medidas conducentes para erradicar esas conductas violatorias del ordenamiento legal.

Río Negro es una de las pocas provincias que, junto con La Pampa (Ley N° 3097 del año 2018) y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Ley N° 5859), regula que las comisiones u honorarios de profesionales del rubro del corretaje inmobiliario deben abonarlos las personas propietarias de los inmuebles, es decir, aquellas que se constituyen como parte locadora en el comúnmente denominado "contrato de alquiler".

En Río Negro, la legislación que regula la actividad profesional de corredores y martilleros públicos, Ley N° 2051, data del año 1985 y sus últimas modificaciones y actualizaciones fueron realizadas en el año 2010 -también se realizaron cambios en 1993 y 2000-. La misma hace referencia a las comisiones en el Capítulo V denominado "DE LOS ARANCELES", y específicamente dispone: *Artículo 26 - 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 (...)* 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".* No existe otra interpretación posible a la normativa vigente que la que emana del texto citado, en virtud de la cual, la comisión inmobiliaria la debe pagar quien contrata el servicio



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

profesional a los fines de alquilar su propiedad a otra persona.

En el caso específico de las viviendas destinadas a alquiler permanente, la comisión del 4% debe ser abonada íntegramente por la persona propietaria del inmueble y a favor de la intermediación profesional inmobiliaria. Ahora bien, esto no se refleja en las prácticas habituales de acceso a un alquiler. Al contrario, se ha naturalizado el cobro de ese 4% o monto igual a un mes de alquiler, a quien tiene la necesidad de alquilar.

La intermediación entre lucro y necesidad no puede jamás agravar la situación de desventaja de quien necesita cubrir un derecho fundamental como es la vivienda y por eso, la legislación vigente tiene un espíritu esencialmente equitativo y regula de esa manera dicha intermediación profesional, poniendo a nuestra provincia a la vanguardia de los derechos de las personas que necesitan alquilar una vivienda.

Por estos motivos y en consonancia con la nueva legislación nacional contenida en el Código Civil y Comercial de la Nación, creemos necesario intervenir como Estado provincial en el acceso pleno de derechos en materia de alquileres de viviendas. Una de las formas es legislando al respecto, aunque esto implique en este caso, redundar sobre lo que debería ser conocido y cumplido, pero que no resulta serlo. En este sentido, deviene propicio destacar la reciente aprobación de una Ordenanza Municipal para la ciudad de Viedma, de autoría de la concejala Silbana Cullumilla, en la cual se exige la exhibición de cartelería sobre esta normativa en los locales inmobiliarios de la ciudad.

Por ello, propongo esta iniciativa que, junto a otros proyectos que presentaré, se enmarca en la defensa de los derechos de las personas que necesitan alquilar una vivienda, lo cual constituye en la actualidad, una problemática social preocupante que requiere generar mecanismos diversos desde todos los poderes del Estado para garantizar el ejercicio pleno de derechos en el territorio provincial.

Por ello:

Autor: J. Elbi Cides.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO

SANCIONA CON FUERZA DE

LEY

Artículo 1°.- Objeto. Incorpora a la ley G N^a 2.051. Se incorpora el artículo 26 bis a la Ley G N^o 2051, el cual queda redactado de la siguiente manera:

“ Artículo 26 bis.- Las personas que ejerzan la actividad de corretaje, e intermedien en la celebración de un contrato de locación de un bien inmueble, deben exhibir un cartel tanto en espacios físicos como virtuales, el cual debe extraerse o imprimirse desde el sitio web de la Agencia de Recaudación Tributaria de la provincia, cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) debe colocarse en lugar visible al público;
- b) su contenido debe leerse en forma clara, legible y destacada;
- c) se deben respetar los colores y contrastes del mismo;y
- d) debe contener la siguiente leyenda:

“Sr./Sra. Inquilino/a:

La comisión o monto de honorarios profesionales por la celebración de un contrato de locación de inmueble, debe ser abonado por el propietario o locador, de acuerdo a los términos del artículo 26 de la Ley Provincial G N^o 2051.

Sólo en caso de locaciones por temporada, puede solicitarse una comisión del cuatro por ciento (4 %) a cargo del locador y un dos por ciento (2 %) a cargo del locatario sobre el monto del contrato.

En caso de que se insista en que usted, como inquilino o inquilina, debe abonar la comisión u honorario, puede informar este tipo de conducta comercial inadecuada en cualquiera de las oficinas de Defensa al Consumidor de la Provincia de Río Negro o en la página web www.defensadelconsumidor.rionegro.gov.ar”.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Artículo 2°.- Sanciones. Modifica ley G N^a 2.051. Se incorpora el artículo 26 ter a la Ley G N^o 2051, el cual queda redactado de la siguiente manera:

“ Artículo 26 ter.- La infracción a las disposiciones sobre aranceles establecidas en los artículos 26 “EN EL CASO DE LOS CORREDORES” inciso g) y 26 bis de la presente, queda sujeto a la aplicación de las sanciones previstas en la Ley Nacional N^o 24.240 y sus modificatoria, conforme el procedimiento establecido por Ley N^o 5.414.”

Artículo 3°.- Control de los Colegios de Martilleros y Corredores Públicos. Los Colegios de Martilleros y Corredores Públicos que funcionen en la Provincia, deben controlar el cumplimiento efectivo de lo dispuesto en la presente ley por parte de sus matriculados, pudiendo ser sancionados por la autoridad de aplicación en caso de omisión de realizar dicho control.

Artículo 4°.- Adhesión Municipal. Se invita a los municipios a dictar normas de similar contenido a la presente en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones.

Artículo 5°.- De forma.