

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS SANCIONA CON

FUERZA DE

LEY:

ARTÍCULO 1º.- Adhiérase la Provincia de Entre Ríos al Título II, “Regulación complementaria de locaciones”; III “Programa Nacional de Alquiler Social” y IV “Métodos alternativos de resolución de conflictos”, de la Ley Nacional Nº 27.551.-

ARTÍCULO 2º.-Facúltase al Poder Ejecutivo Provincial para reglamentar la presente Ley, una vez publicada en el Boletín Oficial.-

ARTÍCULO 3º.- Comuníquese, etcétera.-

FUNDAMENTOS:

El Congreso de la Nación aprobó la nueva Ley N 27.551, conocida como “De Alquileres”, la cual fue publicada en el Boletín Oficial Nacional en fecha 30 de junio de 2020 y entró en vigencia desde el día 01 de julio del mismo año.-

Dicha norma reformó el vínculo contractual entre propietarios e inquilinos, modificando en consecuencia lo normado al respecto por el Código Civil y Comercial de la Nación y estableciendo nuevas reglas para los contratos de locación que benefician a los inquilinos en varios apartados, estructurados bajo los títulos II, III y IV de la norma nacional.-

Si bien las modificaciones al Código Civil y Comercial de la Nación poseen fuerza normativa de carácter público, creemos que no sucede lo mismo con las normas reguladas desde el Título II, Artículo 13 siguientes y concordantes que para adquirir real fuerza vinculante en la provincia deben ser refrendadas por la Legislatura local a efectos de que las mismas lleguen de modo efectivo a tutelar los derechos de los inquilinos entrerrianos.-

Entre los mencionados beneficios y nuevos derechos para la parte débil del contrato en los Títulos normativos analizados, y a la cual esta norma pretende adherir, encontramos:

Que ni el anticipo ni el depósito de garantía pueden ser mayores que el equivalente a un mes de alquiler.-

Que el reintegro del mes de garantía debe realizarse en efectivo al momento de la restitución del inmueble, al valor del último mes de alquiler.-

Que el plazo mínimo de contratación se amplía de dos a tres años, con las excepciones del artículo 1.199 del Código Civil y Comercial de la Nación.-

Que sólo aquellas expensas que deriven de gastos habituales devengadas por los servicios normales y permanentes del edificio que se trate quedan a cargo del locatario; en tanto que las expensas extraordinarias debe pagarlas el locador.-

Que los gastos a cargo del locador pueden ser compensados por el locatario con el importe de los alquileres, previa notificación fehaciente.-

Que la intermediación sólo puede estar a cargo de un profesional matriculado para el corretaje inmobiliario.-

Que la garantía exigida al locatario debe ser opcional entre un título de propiedad inmueble, aval bancario, seguro de caución, fianza o garantía personal del locatario como un recibo de sueldo o certificado de ingresos.-

Que dicho valor de garantía no puede ser superior al equivalente de cinco veces el valor mensual de la locación, salvo que la garantía sea de ingresos, en cuyo caso puede elevarse a diez veces.-

Que en la fijación del valor de los alquileres sólo se admiten ajustes anuales (no de indexación encubierta cada seis meses como se hacían en la realidad, y que eran causales de gran cantidad de abusos por parte de los propietarios), los cuales serán establecidos para aplicarse sólo desde el segundo año de alquiler y bajo una fórmula bipartita que tendrá en cuenta por un lado, el IPC de inflación y, por el otro, el RIPTTE (Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores Estables) devengado anualmente.-

Un párrafo aparte merece la creación a nivel nacional del Programa Nacional de Alquiler Social, para la adopción de medidas que faciliten el acceso a la vivienda digna en alquiler mediante contratación formal, como ser la especial consideración de las personas en situación de violencia de género, la regulación de la actividad de las entidades que otorgan garantías de fianza o seguros de caución, la promoción de un seguro obligatorio para cubrir las faltas de pago de alquileres y las indemnizaciones por daños y ocupación indebida de inmuebles.-

Por último, y en relación al Título IV de la norma nacional, se dispone el desarrollo de mecanismos de bajo costo o gratuitos, para la resolución de conflictos derivados de los contratos de locación para el inquilino, tomando siempre como referencia a ésta como la parte más débil del contrato.-

Toda esta enumeración no taxativa de los beneficios que esta norma aporta a los inquilinos en particular, y a los contratos de alquiler en general, constituyen una revalorización y ajuste de derechos para miles de entrerrianos que hoy no logran ser propietarios, y que deben recurrir a la locación como modo de vivienda propia o como medio de subsistencia al requerir de alquileres comerciales para negocios, emprendimientos y similares.-

De este modo, y permitiendo la respectiva reglamentación al Poder Ejecutivo en cada uno de los títulos y puntos a los que adherimos de modo expreso, solicito a mis pares el acompañamiento para la entrada en vigencia de pleno derecho de esta norma de carácter nacional en todo el territorio de la provincia de Entre Ríos.-

Co-autora: Stefanía Cora

Autor: Néstor D. Loggio

Co-autora: Silvia del Carmen Moreno