



## Propuestas

1. El problema de las locaciones urbanas reguladas en este proyecto no es un problema que tenga que ver con los propietarios, con los inquilinos o con los corredores inmobiliarios. El problema es económico y especialmente las circunstancias particulares por las que atraviesa el salario y los ingresos en general, que no permiten llegar con facilidad a pagar por parte de los inquilinos los valores locativos determinados por el mercado de inmuebles en alquiler.
2. El valor locativo del inmueble urbano de estas características, está dado por el mercado y especialmente por los costos especialmente impositivos que pesan hoy en día sobre la propiedad inmueble.
3. Si bien es necesario dar respuesta desde el Poder Legislativo al problema planteado es importante no perjudicar a las partes involucradas en las operaciones de locaciones.
4. El proyecto que estamos atando sin embargo, coloca en cabeza del propietario y de los corredores la solución de un problema que es ajeno a sus propias competencias resolver y que por otro lado atenta sin dudas contra garantías constitucionales instaladas en nuestro sistema que garantizan la libre contratación de las partes por un lado, el derecho de propiedad y el derecho al cobro de una retribución justa y permitida como es la de los corredores.
5. Si los valores locativos se encuentran condicionados por el mercado y por los costos que los propietarios hacen de sus inmuebles para obtener una rentabilidad, es indudable que si se cargan a favor de estos los honorarios profesionales de los corredores, es natural y legítimo que de esto resulte un aumento del valor locativo que es lo que se intenta preservar a favor de los locatarios. Además si la Ley se convierte en intervencionista en relación a la aceptación o no de las garantías que exigen los propietarios, el resultado también será el retiro de los bienes dentro del mercado inmobiliario de los alquileres resultando también un aumento por existir una demanda superior a la oferta existente.
6. No estamos de acuerdo con la Ley porque además interviene en Artículos del Código Civil limitando la autonomía de la libertad de las contrataciones que en tiempos de normalización de la economía regirían plenamente y permitirían a todas las partes intervinientes los beneficios de una actitud negociadora entre las partes, sean locadores, locatarios y corredores.
7. Si admitimos la sanción de una Ley para poder solucionar parte del problema, es decir la dificultad de los locatarios de acceder con facilidad al alquiler de un inmueble para uso habitacional, siempre entendiendo de valores medios y bajos y no para locaciones de altos precios en el mercado.
8. En este sentido fundamentalmente y sin perjuicio de considerar que deben mejorarse redacciones particulares de cada uno de los artículos para evitar dificultades en las interpretaciones de los mismos ponemos fundamentalmente lo siguiente:
  - a. Mantener los honorarios profesionales de los corredores a cargo de los locadores y de los locatarios con las restricciones de la actual legislación en vigencia. Es decir que el propietario pague sus honorarios por corretaje y el



locatario pague los suyos, manteniendo los gastos a cargo del propietario conforme lo establece el Art. 4 del Proyecto.

- b. Modificar en el Art. 13 del Proyecto la obligatoriedad del locador en cuanto a la aceptación de las garantías ofrecidas por el inquilino siendo de su total competencia la aceptación o no de los ofrecimientos propuestos, dado que la redacción del Proyecto además de obligar al locador a una conducta forzada y antijurídica, redundaría en perjuicio de la circulación de bienes en el mercado locativo debido a que pocos locadores podrán aceptar este condicionamiento tan arbitrario en la voluntad de la persona que ofrece un inmueble en alquiler.
  - c. Modificar el Art. 14 del Proyecto el que debiera decir como idea fundamental que el Poder Ejecutivo Nacional reglamentará la presente Ley de Emergencia declarando a través de la reglamentación el carácter de un alquiler de carácter social en las locaciones habitacionales de acuerdo a las circunstancias de cada caso, otorgando a la locación declarada el siguiente beneficio para los inquilinos:
    - I. Otorgamiento de una garantía de aval bancario a través de la banca oficial.
    - II. Previa negociación del monto del depósito resultante entre las partes involucradas, el otorgamiento de un crédito para solventar el depósito el que deberá ser reintegrado por el inquilino en el plazo que dure el contrato.
    - III. Previa negociación del inquilino con el corredor sobre los honorarios resultantes del corredor interviniente, un crédito para abonar dicho monto que será reintegrado en el plazo que dure el contrato.
9. La declaración del alquiler de carácter social por parte del PEN como asimismo el otorgamiento de los beneficios derivados a favor del inquilino, serán dispuestos y reglamentados por el PEN en uso de sus atribuciones constitucionales.
10. Entendemos que el hecho de asumir estas obligaciones que son indispensable para que los inquilinos accedan a los valores locativos existentes en el mercado mantiene sin modificaciones el espíritu de autonomía de la voluntad de las partes intervinientes, las que deberán ejercitar sus derechos para obtener sus beneficios y por otra parte pone a cargo del Poder Ejecutivo la responsabilidad de asumir que el estado argentino en general ha llevado a las condiciones de deterioro en los términos de la realización de estos contratos. Razón por la cual es imprescindible su intervención para facilitar el pago de las sumas que las prácticas comerciales exigen en este tipo de contratos sin menospreciar el derecho de propiedad y el derecho a percibir los honorarios profesionales.
11. Artículo 14: ALQUILER SOCIAL
- El Poder Ejecutivo Nacional reglamentará las condiciones necesarias para acceder a la declaración de alquiler social de una locación habitacional, teniéndose en cuenta las condiciones particulares del solicitante.



# CMCPSI

A través de la banca oficial o de las instituciones u organismos que el PEN designe, se otorgará a los locatarios que hubieren firmado un contrato de locación declarado de alquiler social los siguientes beneficios:

- a. El otorgamiento de una garantía para el cumplimiento del contrato.
- b. Un monto resultante de la negociación entre locador y locatario para integrar el mes de depósito que exige el contrato, el que quedará depositado en el banco designado como operador, servicio que será abonado por el locatario al banco otorgante dentro del plazo que dure el contrato de locación.
- c. Un crédito a favor del locatario por el monto resultante de las negociaciones entre éste y el corredor inmobiliario para el pago de los honorarios profesionales convenidos las partes, de conformidad con los aranceles vigentes en cada jurisdicción.