

## CONTRATOS

# Nueva ley de alquileres

Establece cambios que benefician a los inquilinos, como el aumento de los años de duración de los convenios y la obligación de proponer dos garantías a elegir por el propietario

La nueva ley de alquileres sancionada por la cámara Alta sin la presencia de la oposición modificó el Código Civil y Comercial de la Nación y establece nuevas reglas para los contratos de locación que benefician a los inquilinos, como el aumento de los años de duración de los convenios y la obligación de proponer dos garantías a elegir por el propietario.

Los puntos principales de la nueva legislación, aprobada por 41 votos del oficialismo, son los siguientes:

- El mes anticipado y el depósito de garantía no pueden ser mayores al equivalente a un mes de alquiler, respectivamente.

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

- El plazo mínimo del contrato se amplía de dos a tres años, con las excepciones del artículo 1199 del Código Civil y Comercial de la Nación.

- Aquellas expensas que deriven de gastos habituales, es decir, vinculados a los servicios normales y permanentes a su disposición quedan a cargo del locatario. Las expensas extraordinarias debe pagarlas el locador.

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

- La intermediación solo puede estar a cargo de un profesional matriculado para el corretaje inmobiliario.

- En cuanto a la garantía, el locatario debe proponer al menos dos alternativas entre título de propiedad inmueble, aval bancario, seguro de caución, fianza o garantía personal del locatario (recibo de sueldo, certificado de ingresos, etc.).

- Sobre el valor de la garantía, el locador no puede requerir garantía que supere el equivalente a cinco veces el valor mensual de la locación, salvo el caso de que la garantía sea de ingresos, en cuyo caso puede elevarse a diez veces.

- Respecto a la actualización monetaria/indexación, la nueva ley excluye a los contratos de locación de los arts. 7 y 10 de la Ley de Convertibilidad 23.928.

- En la fijación del valor de los alquileres solo se admiten ajustes anuales, que deben seguir un índice conformado en partes iguales por el IPC (índice de precios al consumidor) y el RIPTE (remuneración imponible promedio de los trabajadores estables).

- Se establece la obligatoriedad de declarar los contratos de locación ante la AFIP.

- Se crea el Programa Nacional de Alquiler Social para la adopción de medidas que faciliten el acceso a la



La nueva ley de alquileres sancionada por la Cámara alta modificó el Código Civil y Comercial de la Nación

vivienda digna en alquiler mediante contratación formal; entre ellas: la especial consideración de las personas en situación de violencia de género, la regulación de la actividad de las enti-

dades 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 ocupa-

ción indebida de inmuebles.

- Se dispone el desarrollo de mecanismos de bajo costo o gratuitos para la resolución de conflictos derivados de los contratos de locación.

## Martilleros en el ojo de la Justicia

El Ministerio Público Fiscal (MPF) confirmó que luego de una exhaustiva tarea investigativa llevada adelante por el cuerpo de ayuda técnica a la instrucción (CATI) y la Fiscalía N° 5 se desbarató la asociación ilícita conocida como "La Liga de Compradores", organización criminal dedicada a la alteración de subastas judiciales para la obtención de beneficios económicos.

De acuerdo a lo informado, los jefes de la organización son Luis Alberto Puga, Oscar Roberto Larluz y Héctor Ricardo Monteros. Otro de los detenidos fue identificado como Aldo Salmenci. Al mismo tiempo 31 personas fueron imputadas en el marco de 26 allanamientos simultáneos que se realizaron en esta ciudad.

El fiscal de la causa Alejandro Pellegrinelli, apuntó directamente al Colegio de Martilleros por omisión de los hechos. "No hay ninguna duda de que esta metodología se venía produ-

ciendo, con la omisión de muchos de los actores del sistema", agregó.

"Muchos de los integrantes del Colegio de Martilleros descartan la idea de una agrupación a modo de asociación ilícita que operaba en las instalaciones de su propio colegio. Tampoco ha habido sanciones desde el punto de vista de la potestad disciplinaria que tiene el colegio sobre su propio colegiado y tampoco lo ha sido a título de denunciante de las situaciones vividas en el interior de la sala de subastas del propio colegio. Evidentemente ha habido cuanto menos una omisión por parte de las autoridades del colegio de los últimos no menos de 25 o 30 años, que permitieron la instalación de este grupo o la comodidad de este grupo para operar de la manera que lo hacía", señaló a Canal 10.

Al respecto añadió que "las modalidades que tenía La Liga para lograr su objetivo eran de diferente tenor, pero no faltaban las amenazas, la coacción,

la violencia concretada en varios hechos particulares en las intermediaciones al Colegio de Martilleros o, como en muchos casos, y esto está verificado en muchos videos, la clausura virtual de la sala de subastas, al punto que los registros de subasta del colegio figuraban con presencia de 15 o 20 personas, y en realidad los videos muestran la presencia de un solo martillero y de personas integrantes de la Liga para conseguir para sí e inequívocamente el resultado de la subasta", detalló Pellegrinelli.

Por último, reveló que otro dato que deja en una posición incómoda al Colegio de Martilleros es que "La Liga de Compradores" ganó 324 de las 510 subastas que se hicieron en un lapso de 5 años, lo que equivale a un 63,53%.

A todo esto, Miguel Angel Donsini, presidente del Colegio de Martilleros en declaraciones a Canal 8 desmintió todo las acusaciones en torno a la mafia de las remates judiciales.