

Gacetilla Informativa.

MAS SOBRE EL INACEPTABLE PROYECTO DE LEY DE LOCACIONES URBANAS

El martes pasado, dio comienzo en el H. Senado de la Nación el tratamiento comisional del proyecto de la senadora del Frente para la Victoria de La Rioja, Teresita Quintela. Nuestro Colegio concurrió, junto con los organismos colegas de otras jurisdicciones. Para un más claro conocimiento de lo acontecido en la misma, transcribimos el informe elevado por el señor Sub-Gerente Letrado, Dr. Ariel Delvito. Es el siguiente:

“La Plata, 19 de Agosto de 2009.

Sr. Presidente:

Ref.: Proyecto de Ley creando la Organización Estatal para Viviendas y regulación de las Locaciones Urbanas.

Cumpliendo con sus instrucciones y en su nombre, en el día de ayer, hemos mantenido una reunión, conjuntamente con el Sr. Secretario del H. Consejo Superior Mart. Aníbal A. Fortuna, con miembros de las Comisiones de Asuntos Administrativos y Municipales; Legislación General; Infraestructura, Vivienda y Transporte; de Economía Nacional e Inversión y de Hacienda y Presupuesto, de la Honorable Cámara de Senadores de la Nación, sobre la problemática del Proyecto de Ley invocado en el punto de referencia.

De la misma también participaron las diferentes entidades representativas del sector inmobiliario, tal es el caso del Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la ciudad Autónoma de Buenos Aires, Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal, Federación Inmobiliaria Argentina, Cámara de Propietario, FIABCI y asesores de los distintos Senadores Nacionales que integran las Comisiones mencionada.

Al respecto le señalaré Sr. Presidente los puntos salientes de dicha reunión:

- 1) Hubo un rechazo unánime del Proyecto en cuestión no sólo de la entidades que representaban al sector, sino también por parte de

asesores de los Senadores y en especial de la Secretaria de la Comisión de Legislación General;

- II) Los basamento de dicho rechazo, fueron la inconstitucionalidad del proyecto, en lo que se refiere a la vulnerabilidad al derecho constitucional de la propiedad;
- III) Asimismo, se viola la seguridad jurídica, basamento de cualquier sociedad seria, pues sin ella, se alejarían inexorablemente la inversiones destinadas a la construcción;
- IV) Expresaron, que el proyecto en cuestión, está generando incertidumbre en el mercado inmobiliario, pues ya se observa la falta de renovación de contratos de alquiler;
- V) Censuraron la intromisión estatal en la libre contratación entre las partes, al fijar entre otras cuestiones, el valor locativo a través de una fórmula, y dejando de lado, el libre juego de la oferta y demanda.
- VI) Señalaron además, que los más perjudicados, de aprobarse este Proyecto, serían los inquilinos, quienes no tendrían ofertas de bienes para alquilar, pues, los propietarios de los mismos, los sacarían del mercado, evitando así que el estado regule su propiedad.

Como propuesta manifestaron:

- I) Que se actualicen los arts. del 10 al 20 de la Ley 23.091, en concordancia a la actual realidad locativa.
- II) Que se cree un sistema mixto: a) Para las viviendas que construya el estado, se aplique el actual proyecto y b) Para las viviendas privadas que se siga con el actual sistema de locaciones.
- III) Que este tipo de proyecto, debería ser consultado a las entidades, antes de su confección y toma de conocimiento público, pues en la actualidad ya se observa retracción en el mercado locativo.
- IV) El estado no debe intervenir en cuestiones privadas, deber procurar que todos los habitantes del país tengan su propia vivienda, a través de sus propios mecanismos.

Por último le informo, Sr. Preside, que por palabras de la Secretaria de la Comisión de Legislación General, será muy difícil que el Proyecto en cuestión tenga dictamen favorable de alguna de las Comisiones designadas para su estudio, pues cree, que el mismo no pasaría un test constitucional.

Saludo a Ud. Atte”.

Ariel Carlos Delvito
Subgerente

Oportunamente les iremos informando sobre este preocupante proyecto. Mientras tanto, insistiremos en trabajar unidos, para oponernos con mayor fortaleza al mismo.

La Plata, 20 de Agosto de 2009.

J. Oscar Iglesias
Presidente H.C.S.