

PROYECTO DE LEY

Artículo 1°.- Modifícase el Inc. 2 del Art. 11 de la Ley 2.340, el que queda redactado de la siguiente manera:

”2. Percibir honorarios por la actividad realizada y comisiones de su comitente según la retribución que libremente pacten y, de quien resulte cocontratante, la que se establezca por la ley.

Para los casos de locación de inmuebles destinados a vivienda, el monto máximo por comisiones y/u honorarios que el/la corredor/a podrá cobrar al locador/a será del cuatro, quince centésimos por ciento (4,15%) del total del contrato. El/la locatario/a está por fuera de la relación de corretaje y quedará exceptuado del pago de cualquier comisión u honorario -incluyendo aquellas relacionadas con la celebración del contrato y las gestiones que requieran, las vinculadas a su administración mensual, así como cualquier otra que le corresponda cobrar al corredor/a inmobiliario/a-”.

Art. 2°.- El Poder Ejecutivo dispondrá de al menos una oficina de atención al público en cada una de la Comunas de la Ciudad, que contarán con el servicio de certificación de firmas de los contratos de locación de vivienda, el que resultará gratuito para los/as locatarios/as y garantes.

Art. 3°.- El Registro de la Propiedad Inmueble, o el organismo que en el futuro lo reemplace, expedirán en forma gratuita los informes de dominio a los/as potenciales locatarios/as de inmuebles con destino de vivienda que lo requieran. El decreto reglamentario establecerá el modo de acreditar el uso exclusivo de estos informes para fines locativos.

Art. 4°.- Se crea el Sistema de Pago Asegurado para los/as inquilinos/as trabajadores/as del Estado de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el que reemplazará para sus adherentes cualquier otro tipo de garantía prevista en los contratos de alquiler.

Los/as inquilinos/as inscriptos al Sistema de Pago Asegurado podrán respaldar su locación con un recibo de sueldo o certificado de trabajo expedido por los organismos públicos, y la constancia de adhesión a este Sistema.

Las oficinas competentes de cada uno de los organismos dependientes de los distintos poderes del Estado de la Ciudad registrarán las solicitudes de los/as trabajadores/as y serán las encargadas de la gestión de este Sistema. La reglamentación de la presente ley establecerá los mecanismos necesarios para la implementación del presente artículo.

El sistema será de adhesión voluntaria por parte de todos/as aquellos/as locatarios/as que se desempeñen en los distintos poderes del Estado de la Ciudad, y será de aplicación sólo en aquellos casos en que el contrato no prevea simultáneamente otro tipo de garantía, o el/la locador/a renuncie a ella.

Art. 5°.- El Poder Ejecutivo realizará gestiones ante el Estado Nacional, para que éste implemente un sistema similar al previsto en el Art. 4°, respecto de sus trabajadores/as que sean inquilinos/as en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Asimismo, se invitará a empleadores/as privados a implementar sistemas de este tipo, para lo cual el Poder Ejecutivo podrá celebrar los convenios de cooperación que resulten necesarios.

Art. 6°.- El Poder Ejecutivo implementará un sistema de reemplazo de las garantías propietarias aplicable a los contratos de alquiler para los/as inquilinos/as que sean trabajadores/as no registrados/as o informales, monotributistas, cuentapropistas y todo aquel habitante de la Ciudad que no tenga recibo de sueldo proveniente de trabajo registrado o que no resulten alcanzados/as por el sistema que se implemente en virtud de los Art. 4° y 5°.

Art. 7°.- Será considerado acto discriminatorio por parte del locador/a y/o del corredor inmobiliario, en los términos de la Ley 5.261 y la Ley Nacional 23.592:

- La restricción de alquilar a cualquier persona, por razones de etnia, nacionalidad, color de piel, nacimiento, origen nacional, lengua, idioma o variedad lingüística, convicciones religiosas o filosóficas, ideología, opinión política o gremial, sexo, género, identidad de género y/o su expresión, orientación sexual, edad, estado civil, situación familiar, trabajo u ocupación, aspecto físico, discapacidad, condición de salud, características genéticas, situación socioeconómica, condición social, origen social, hábitos sociales o culturales, lugar de residencia, y/o de cualquier otra condición o circunstancia personal, familiar o social, temporal o permanente.
- La restricción de alquilar a personas con hijos/as menores de edad.
- La exigencia, en los contratos de locación con destino de vivienda, de garantes o fiadores que sean propietarios familiares del locatario/a.

Art. 8°.- El Poder Ejecutivo promoverá la adopción del “Contrato Modelo de Alquiler”, que como Anexo I forma parte de la presente ley, para todos los contratos de locación destinados a vivienda que se suscriban en la Ciudad de Buenos Aires. En todas las oficinas comunales de la Ciudad se ofrecerán copias del contrato modelo.

El Poder Ejecutivo establecerá un sistema de incentivos para aquellos/as locadores/as y corredores/as inmobiliarios/as que lo utilicen para regular sus relaciones locativas, y difundirá el “Contrato Modelo” junto con la campaña pública prevista en el Art. 9.

Art. 9°.- El Poder Ejecutivo implementará una campaña masiva de difusión de los derechos de los/as inquilinos e inquilinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires -incluyendo los que surgen de la presente ley-, y respecto de los canales institucionales de denuncia con que éstos/as cuentan ante situaciones de abuso o violación de dichos derechos.

Art. 10°.- Créase la “Comisión Especial sobre Locaciones Urbanas” destinada a formular una propuesta integral para facilitar el acceso al alquiler en la Ciudad de Buenos Aires y regular aquellos aspectos que impacten en el mercado de locaciones urbanas. Esta comisión deberá emitir una propuesta en el plazo de noventa (90) días corridos desde la publicación de la presente ley, y deberá abordar los siguientes temas, con carácter no taxativo:

- banco de inmuebles públicos destinados a alquiler social;
- fomento para rehabilitación de inmuebles privados para incluirlos en el mercado de alquiler;
- gravámenes sobre inmuebles ociosos;
- registro de contratos de alquiler;
- mecanismos de recolección y difusión de precios de referencia;
- sistemas que aseguren las obligaciones que asumen los/as locatarios/as, alternativos a la garantía de terceros propietarios.

La Comisión estará integrada por:

- El/La Presidente/a y Vicepresidente/a 1° de la Comisión de Vivienda de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- El/La Presidente/a y Vicepresidente/a 1° de la Comisión de Presupuesto Presupuesto, Hacienda, Administración Financiera y Política Tributaria de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Un/a representante del Instituto de Vivienda de la Ciudad.
- Un/a representante de la Defensoría del Pueblo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Un/a representante del Ministerio Público de la Defensa de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Un/a representante del Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad.
- Un/a representante de las organizaciones de inquilinos/as que desarrollen sus actividades en la Ciudad de Buenos Aires.
- Dos representantes de Organizaciones de la Sociedad Civil que desarrollen sus actividades en la

Ciudad de Buenos Aires, con reconocida trayectoria en defensa del derecho a la vivienda.
- Un/a representante del Consejo de Coordinación Intercomunal.

Art. 11°.- Los gastos que se requieran para el adecuado cumplimiento de la presente ley serán imputados a las partidas presupuestarias correspondientes del Instituto de la Vivienda de la Ciudad.

Art. 12°.- El Instituto de la Vivienda de la Ciudad y/o el organismo que lo reemplace será la autoridad de aplicación de la presente ley.

Cláusula Transitoria Primera.- Hasta tanto se materialice la transferencia prevista en el Convenio Interjurisdiccional aprobado por Resolución N° 27-LCABA-2017, el Poder Ejecutivo realizará gestiones ante el Registro de la Propiedad Inmueble, dependiente del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación, a fin de garantizar la gratuidad de los trámites prevista en el Art 3°.

Cláusula Transitoria Segunda.- El Poder Ejecutivo reglamentará la presente ley en un plazo máximo de noventa (90) días corridos desde su promulgación.

Cláusula Transitoria Tercera.- La autoridad de aplicación convocará, en un plazo máximo de diez (10) días de la entrada en vigencia de la presente ley, a la reunión constitutiva de la Comisión creada por el Art. 10°.

Art. 13°.- Comuníquese, etc.

ANEXO I

CONTRATO DE ALQUILER - MODELO

..... (D.N.I. Nº), con domicilio en, por una parte, en lo sucesivo denominado como LOCADOR, y por la otra DNI, en adelante llamado LOCATARIO, convienen en celebrar el presente contrato de LOCACIÓN sujeto a las cláusulas siguientes y a las disposiciones del Código Civil y Comercial.

PRIMERA: EL LOCADOR cede en locación al LOCATARIO, que acepta ocupar en tal carácter, el inmueble ubicado en calle de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El LOCATARIO se obliga a destinar el inmueble locado para vivienda familiar, no pudiendo ello ser modificado, ni aún en forma temporaria, sin el consentimiento expreso del LOCADOR.

SEGUNDA: Las partes acuerdan que el plazo de vigencia de la locación será de dos (2) años a contar del día del mes de del año DOS MIL Si el LOCADOR no quisiera continuar la relación locativa al vencimiento del plazo, deberá notificar al locatario con una antelación mínima de sesenta (60) días. Caso contrario, el contrato se considerará automáticamente reconducido.

TERCERA: Las partes convienen como precio de la locación, el siguiente:

.....
El precio del alquiler será abonado en, o donde el locador lo manifieste en el futuro. Se considerarán válidos los pagos realizados mediante transferencia bancaria a la cuenta que el LOCADOR determine. La mora se producirá de pleno derecho, sin necesidad de notificación ni de interpelación alguna, devengando la suma adeudada por cualquier concepto un interés punitivo diario, equivalente a la tasa activa por plazo fijo en el Banco de la Nación Argentina, que se calculará hasta el momento de la cancelación total, desde el día posterior al vencimiento de la obligación impaga.

CUARTA: El LOCATARIO declara que ha visitado el inmueble y comprobado que el mismo se encuentra desocupado, y en el siguiente estado de conservación:

- higiene: _____
- pintura de paredes: _____
- pintura de techos: _____
- aberturas: _____
- cerraduras y llaves: _____
- vidrios: _____
- pisos: _____
- revestimientos: _____
- instalaciones eléctricas: _____
- instalaciones de agua fría y caliente: _____
- sanitarios con sus artefactos: _____
- grifería: _____
- _____
- cocina: _____
- calefón: _____
- muebles de cocina: _____
- Otros: _____
- _____:
- _____:
- _____:
- _____:
- _____:

El LOCATARIO se obliga a preservar el inmueble, y a restituirlo en iguales condiciones a las de recepción, salvo por el normal desgaste propio de un uso adecuado de la cosa.

Serán a exclusivo cargo del LOCATARIO todas las reparaciones, reconstrucciones y/o refacciones que fueran menester realizar para el debido cumplimiento de esta obligación, cualquiera fuera la causa, naturaleza o cuantía del deterioro, y sin derecho a reembolso alguno a su favor. En caso de no hacerlo, el LOCADOR tendrá derecho a realizarlo a cuenta del LOCATARIO.

Serán a exclusivo cargo del LOCADOR las reparaciones, reconstrucciones y/o refacciones que fueran menester realizar en el inmueble por daños causados por fuerza mayor, hechos de terceros, vicios redhibitorios, o por el normal uso de la cosa, y sin derecho a reembolso alguno a su favor. En caso de no hacerlo, el LOCATARIO tendrá derecho a realizarlo a cuenta del LOCADOR, pudiendo descontarlo del importe del alquiler.

En todos los casos, ambas partes podrán presentar presupuestos para su comparación y estipular de este modo el costo final de los arreglos.

QUINTA: Son obligaciones del LOCATARIO: a) Transferir la titularidad de los servicios de energía eléctrica, agua, teléfono, gas, TV x cable e internet, a su nombre y cargo en un plazo no superior a los sesenta (60) días corridos, a partir de la suscripción del presente, y abonar su suministro hasta la fecha de corte de los servicios al momento de entrega del inmueble al LOCADOR, en el que deberá presentar la correspondiente baja. b) Respetar la normativa local y exigencias de cualquier otra jurisdicción o naturaleza, por lo que asume la responsabilidad por todas las consecuencias que deriven de su inobservancia. c) Abonar las expensas ordinarias y el impuesto de alumbrado, barrido y limpieza durante la relación locativa, el que se considera accesorio al precio. d) Abonar las costas judiciales y extrajudiciales que se originen en el incumplimiento de sus obligaciones contractuales.

SEXTA: Son obligaciones del LOCADOR: a) Realizar todas las reparaciones que requiera el inmueble, así como las necesarias para el normal funcionamiento de los servicios públicos, con excepción de aquellos arreglos cuya necesidad surjan por la responsabilidad del LOCATARIO (excluyendo en este caso la que se produzca por el normal uso de la cosa). b) Notificar al LOCATARIO, con al menos 72 hs de antelación, cualquier visita que quiera realizar sobre el inmueble. c) Restituir los gastos en que incurriere el LOCATARIO por reparaciones urgentes en el inmueble, siempre que el LOCATARIO haya previamente notificado al LOCADOR -por cualquier medio- y éste no lo resolviera en el plazo que la urgencia requiera. Estos gastos deberán estar debidamente acreditados, pudiendo el LOCATARIO en estos casos descontarlos del importe del alquiler. d) Pagar cualquier seguro que emerja de la relación locativa; e) Abonar las expensas extraordinarias durante la relación locativa. f) Abonar el impuesto inmobiliario, y cualquier otro que grave a la propiedad. g) Abonar las costas judiciales y extrajudiciales que se originen en el incumplimiento de sus obligaciones contractuales.

SÉPTIMA: Le está prohibido al LOCATARIO: a) Efectuar alteraciones, modificaciones, mejoras e innovaciones en el bien locado o sus partes, sin consentimiento previo, expreso y por escrito otorgado por EL LOCADOR, quedando las que se introduzcan, consten o no con autorización, a beneficio de la propiedad, sin derecho a exigir al LOCATARIO indemnización, reintegro o devolución alguna (salvo acuerdo en contrario), y sin perjuicio de la facultad del LOCADOR de exigir su remoción para que recupere su estado anterior, a cargo del LOCATARIO. b) Ceder o transferir por cualquier título total o parcialmente los derechos de esta locación, sublocar o prestar, parcial, total o temporalmente, sin autorización del LOCADOR, so pena de declarar de pleno derecho la resolución judicial por EL LOCADOR, con la sola acreditación por éste del incumplimiento a este apartado por el LOCATARIO -dicha restricción no alcanza a las modificaciones en la conformación del grupo familiar del LOCATARIO que pudieran suceder durante la relación locativa-. c) Mantener (aunque fuera en forma transitoria) elementos que por su naturaleza, impliquen serios peligros para las personas o el bien alquilado. d) Destinar el inmueble a otro destino que el de vivienda familiar.

OCTAVA: A los efectos de asegurar el cumplimiento de las obligaciones que el LOCATARIO asume en el marco del presente contrato, éste deberá ofrecer al LOCADOR alguno de los siguientes sistemas:

a) Constitución de codeudor solidario

En este caso el locatario contará con un codeudor solidario, fiador y principal pagador, con expresa renuncia a los beneficios de excusión, aviso, división de bienes y cualquier otro beneficio o prerrogativa que la ley pueda reconocerles y respecto a todas las obligaciones emergentes del presente contrato o impuestos por la ley, en especial por el pago de alquiler y sus accesorios, cualquiera fuera su monto y número de mensualidades impagas, toda carga y obligaciones pecuniarias de cualquier origen y naturaleza, importes o sumas punitorias, compensatorias y/o resarcitorias, costas y costos extrajudiciales o judiciales originadas por el incumplimiento del LOCATARIO y demás que se originen en la presente convención. Dicha fianza se extiende como vigente aún después de expirado el plazo contractual de la locación, mientras el LOCATARIO continúe ocupando el inmueble o adeudando cualquier concepto o suma, hasta la efectiva desocupación y entrega del inmueble al LOCADOR y recepción por éste en las condiciones pactadas, cancelación de toda deuda y cumplimiento de todas las obligaciones del LOCATARIO.

Sólo se aceptará como codeudor solidario a quien cuente con solvencia suficiente para afrontar integralmente las obligaciones que asume, lo que implicará mostrar que cuenta con un patrimonio, en dinero y/o bienes registrables, igual o superior a 1,5 veces el monto total del presente contrato - establecido en la cláusula tercera-.

b) Sistema de Pago Asegurado por el empleador del locatario

Lo que implicará para el locatario encontrarse adherido al Sistema de Pago Asegurado previsto en los Arts. 4° o 5° de la Ley N° -a definir-, y entregar al locador el correspondiente certificado de adhesión expedido por su empleador.

c) Garantía bancaria o mecanismo del Art. 6° de la Ley N° -a definir-

Implicará la adhesión al sistema de garantía bancaria que brinda el Banco Ciudad de acuerdo a lo previsto en la Ley 3.720, o a sistemas equivalentes que brinden otros bancos, o al sistema implementado en virtud de la reglamentación del Art 6° de la Ley N° -a definir-.

NOVENA: El LOCATARIO opta en este acto por la alternativa de las previstas en la cláusula octava, lo que consistirá en

.....
.....
.....
.....
.....

Las partes acuerdan que es facultad del LOCATARIO reemplazar en cualquier momento el sistema de aseguramiento del contrato que ofrece, siempre que se respeten los requisitos establecidos en la cláusula octava para cada caso, debiendo notificar en forma fehaciente de ello al LOCADOR con al menos treinta (30) días de antelación.

Las partes acuerdan a su vez que es facultad del LOCADOR exigir el cambio de la garantía mencionada supra, en el caso de fallecimiento del codeudor o que aquel cayera en insolvencia, convocatoria, quiebra, concurso civil o inhibición personal, o en caso de perder vigencia o efectividad el sistema de pago asegurado o el de garantía bancaria. En dichos supuestos el LOCATARIO deberá suministrar nueva garantía de solvencia equivalente y en el plazo de diez días desde su requerimiento por ésta última.

DÉCIMA: La falta de pago de cuatro meses de alquiler consecutivos, dará derecho al LOCADOR a, previos los trámites establecidos por la ley, considerar irrevocablemente rescindido el presente contrato de locación y convenio, pudiendo pedir el desalojo del bien y con derecho a reclamar las pérdidas e intereses que ocasione el incumplimiento. Previo a ello, en todos los casos el LOCADOR deberá intimar fehacientemente al LOCATARIO el pago de la cantidad debida, otorgando para ello un plazo que nunca debe ser inferior a diez días corridos contados a partir de la recepción de la intimación, consignando el lugar de pago.

DÉCIMO PRIMERA: Al vencimiento del contrato, el LOCATARIO deberá devolver las llaves al LOCADOR. La recepción por parte del LOCADOR del inmueble arrendado, aún sin reserva alguna de su parte, no importará conformidad con el estado del inmueble, por lo que el LOCATARIO deberá requerir comprobante de recepción en el que conste expresamente dicha circunstancia para su liberación.

DÉCIMO SEGUNDA: En garantía de las obligaciones contraídas mediante este contrato, el LOCATARIO da en depósito al LOCADOR la suma equivalente a un mes de alquiler, correspondiente al valor del primer mes del contrato. El valor del depósito, mientras se encuentre en posesión del LOCADOR, se actualizará conforme tasa activa por plazo fijo del Banco de la Nación Argentina.

El depósito de garantía podrá ser retenido por el LOCADOR para responder en parte o totalmente a los desperfectos, daños o roturas originadas en la propiedad, sus artefactos o accesorios, cuya responsabilidad sea atribuible al LOCATARIO, y que LOCADOR o sus representantes observen al finalizar la locación.

Consecuentemente, el LOCADOR restituirá total o parcialmente este depósito, con la actualización pertinente, al momento de la entrega de las llaves por parte del LOCATARIO a la finalización del contrato.

DÉCIMO TERCERA: Se estipula como cláusula penal, que ante el supuesto de que el LOCATARIO no restituya el inmueble en tiempo y las formas convenidas una vez intimado a ello, otorga derecho al LOCADOR a exigir un valor mensual, por la ocupación indebida, equivalente a la duplicación del alquiler último vigente hasta la recuperación por EL LOCADOR de la disponibilidad material y jurídica del inmueble, no implicando ello tácita reconducción ni prórroga alguna, sin perjuicio del ejercicio de las facultades del artículo siguiente.

Se estipula como cláusula penal, que ante el supuesto de que el LOCADOR no restituya al LOCATARIO el depósito de acuerdo a lo previsto en la cláusula décimo segunda, otorga derecho al LOCATARIO a exigir la duplicación de la tasa de actualización sobre el monto del depósito, hasta que la restitución íntegra al LOCATARIO se haga efectiva.

DÉCIMO CUARTA: De acuerdo a lo establecido en el art. 1220 del Código Civil y Comercial, el LOCATARIO puede resolver el contrato en cualquier momento, sin costo alguno de su parte, si el LOCADOR incumple la obligación de conservar el inmueble con aptitud para el uso y goce convenido; o por la garantía de evicción o la de vicios redhibitorios.

Asimismo, de acuerdo a lo establecido en el art. 1221 del Código Civil y Comercial, después de transcurridos los primeros seis meses de contrato el LOCATARIO podrá resolverlo anticipadamente sin expresión de causa, debiendo notificar en forma fehaciente al LOCADOR. Si hace uso de esta opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, deberá abonar al LOCADOR, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un mes y medio de alquiler al momento de desocupar el inmueble y la de un mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso.

DÉCIMO QUINTA: Las partes acuerdan como domicilios legales, válido a todos los efectos judiciales o extrajudiciales, los siguientes: a) EL LOCADOR en _____, b) el LOCATARIO en el inmueble locado y c) el LOCADOR en el domicilio anteriormente denunciado, los que subsistirán a todos los fines, aunque el inmueble fuera desocupado, salvo que notificación expresa en contrario.

DÉCIMO SEXTA: Las partes dejan expresamente aclarado que, para cualquier controversia que se plantee entre las mismas, renuncian al fuero federal y/o a cualquier otro de excepción que pudiera corresponderles, y se someten a la jurisdicción ordinaria de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires competente para este tipo de contratos.

Conforme las partes, previa lectura y ratificación, se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto.

FUNDAMENTOS

Sr. Presidente:

En la Ciudad de Buenos Aires el acceso a una vivienda vía inquilinato es la opción que más ha crecido durante los últimos quince años en detrimento de la adquisición del inmueble. Actualmente el 35% de los hogares alquilan su vivienda y solo el 50%¹ es propietario de la misma. Según datos censales, para el año 2001, el 70% era propietario y el 22,2% era inquilino².

El funcionamiento del mercado de alquileres se encuentra regulado a nivel nacional por el Código Civil y Comercial y en la Ciudad, a través de la ley 2340/07, que regula el ejercicio de “corretaje inmobiliario”. Se trata de regulaciones parciales e insuficientes, que no dan cuenta de la asimetría que existe entre quien necesita acceder a una vivienda y quien es propietario de un inmueble.

La ley 2340 fue votada por la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en el año 2007. Progresivamente, el mercado inmobiliario en su casi totalidad, desconoció el único artículo que involucraba directamente la comisión sobre contratos de locación de vivienda única y familiar.

Este artículo que establece el monto máximo de 4.15% para el cobro de la comisión en contratos de locación no fue cumplido por las inmobiliarias que a la hora de firmar los contratos solicitaban entre 1 mes y medio y dos de comisión, y el Colegio Unico de Corredores de la Ciudad de Buenos Aires que tiene como función controlar el cumplimiento de la ley, desconocía este punto hasta que tomó estado público, e incluso llegó a una instancia judicial para ser reafirmado por la Cámara en lo Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad de Buenos Aires -Sala I, que además condenó a CUCICBA a ejercer un control integral adecuado sobre sus matriculados, con miras a evitar que se repitan este tipo de cobros ilegales.

Esa práctica abusiva demostró que el intermediario no defendía los intereses de los/as inquilinos/as, sino –por el contrario- trabajaba únicamente para el propietario, su cliente, y a pesar de eso fueron las familias inquilinas las que pagaron las altísimas comisiones. Por tal motivo, resulta fundamental que esta Legislatura asuma que el cliente es el que debe pagar la comisión, y reforme definitivamente el artículo 57 de la ley 2340, porque finalmente no hay ninguna tarea que realice el intermediario que sea beneficiaria para el inquilino, ni tampoco alguna razón existente para que pague por lo menos un mes más de locación al representante del locador.

La certificación de firmas de los contratos de locación de vivienda, es una modalidad no obligatoria, que los intermediarios y los propietarios muchas veces aplican para garantizar la validez del contrato en un futuro juicio. Sabido es que en la ciudad de Buenos Aires los contratos de locación de vivienda están exentos del pago de tributo (sellado), y el mercado inmobiliario es reacio a legalizarlos, o certificar su existencia en la agencia de control de impuestos de la ciudad. Se trata de otro “impuesto” que paga el inquilino, por necesidad del mercado inmobiliario de evitar el blanqueo del contrato ante el organismo de recaudación de la Ciudad. Por lo tanto, el inquilino no tiene que pagar ese tributo, originado en la misma lógica del mercado inmobiliario. Así es que proponemos que el Gobierno de la Ciudad, disponga de al menos una oficina de atención al público en cada una de la Comunas de la Ciudad, que brinden el servicio de certificación de firmas de los contratos de locación de vivienda, en forma gratuita para los locatarios y garantes.

Ninguna ley de alquileres, ni ahora el Código Civil y Comercial de la Nación, obligan a los inquilinos a respaldar con una garantía propietaria el contrato de locación. Sin embargo, existe otro costo que el inquilino tiene que afrontar, y que tiene que ver con el pedido al Registro de la Propiedad Inmueble del dominio de la propiedad ofrecida en garantía. Por lo tanto, proponemos que la solicitud al Registro sea gratuita para los potenciales locatarios de inmuebles con destino de vivienda que lo requieran.

Además de los constantes abusos económicos, las inmobiliarias reproducen un sistema elitista y discriminatorio: la exigencia de garantías inmobiliarias para poder labrar un contrato de locación.

¹ Anuario Estadístico, 2015, Dirección de Estadística y Censos del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

² CENSO 2001, Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

Esta práctica no es parte de una estrategia legal por si el inquilino deja de pagar el contrato de alquiler ya que la ejecución de una garantía propietaria para el pago del alquiler no es una opción.

El mercado inmobiliario exige, al menos, una garantía propietaria de esta ciudad, e inclusive de familiar directo del inquilino, para confiarle el alquiler de una vivienda. Este requisito, muchas veces no pueden ser cumplido por el inquilino, y solo puede ser reemplazado con dinero efectivo que a veces representa hasta seis meses de alquiler. Naturalmente, muchísimas familias terminan pagando el mismo precio de un monoambiente en alquiler, a un hotel llamado "familiar", donde en condiciones casi inhabitables, una pequeña pieza, baño y cocina compartidos, hace de vivienda para más de un 2% de los hogares porteños.

Es importante que se promuevan otros tipos de garantías que puedan sortear las exigencias de garantías propietarias. En la Ciudad de Buenos Aires cerca de 300.000 personas trabajan en el Estado. Así es que se propone la creación del Sistema de Pago Asegurado para los inquilinos trabajadores del Estado de la Ciudad, el que reemplazará para sus adherentes cualquier otro tipo de garantía prevista en los contratos de alquiler.

Los inquilinos inscriptos al Sistema de Pago Asegurado podrán respaldar su locación con un recibo de sueldo o certificado de trabajo expedido por los organismos públicos, y la constancia de adhesión a este Sistema. La adhesión a este sistema es voluntario y desde las oficinas de Recursos Humanos de los organismos de la Ciudad se descontará el pago del monto del alquiler mensual del trabajador que así lo requiera. Asimismo, se invitará a empleadores privados a implementar sistemas de este tipo, para lo cual el Poder Ejecutivo podrá celebrar los convenios de cooperación que resulten necesarios. Para el caso de los trabajadores informales, el Poder Ejecutivo implementará un sistema de reemplazo de las garantías propietarias aplicable a los contratos de alquiler.

El presente proyecto de ley propone que se continúe trabajando en la problemática de los inquilinos. Así es que se propone la creación de la "Comisión Especial sobre Locaciones Urbanas" destinada a formular una propuesta integral para facilitar el acceso al alquiler en la Ciudad de Buenos Aires y regular aquellos aspectos que impacten en el mercado de locaciones urbanas. Esta comisión se conforma con una diversidad de actores del Poder Ejecutivo, Legislativo y Judicial, como así también de la sociedad civil vinculados con la problemática. La comisión será convocada por el Instituto de Vivienda de la Ciudad que es la Autoridad de Aplicación de la presente ley.

Por último, proponemos un Contrato de Alquiler Modelo cuyo objetivo es empoderar a los inquilinos e inquilinas y que lo utilicen como herramienta para poder contrarrestar los abusos que han venido sufriendo en cada uno de los contratos de locación firmados, propuestos por las inmobiliarias o los propietarios.

Participaron de la redacción del presente proyecto de ley la Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia (ACIJ), Agencias Territoriales de Acceso a la Justicia (ATAJO), el Centro de Estudios Legales y Sociales (CELS) Inquilinos Agrupados (IA), Grupo de Hábitat y Vivienda de La Boca, y el Ministerio Público de la Defensa (MPD).

Es por todo lo expuesto, que solicitamos a los diputados y las diputadas de la Ciudad que tomen en consideración el presente proyecto de ley para su posterior debate, discusión y aprobación.