



CIRCULAR N° 433/02
UNREGISTERED

Dolores, 10 de septiembre de 2.002.-

Created by Unregistered Version

REF: “ Consultorio Inmobiliario, Índices Elaborados por el INDEC, Locaciones, Nuevo Régimen de garantías ”.-

Índices elaborados por el Indec					
Año	Mes	Precios al Consumidor base 1993**	Precios mayoristas (IPIM) base 1993 = 100		Costo de la construccion base 1993 = 100
			Nivel general	Productos manufacturados Nac.	
2001	Julio	98,86	104,33	106,2	96,5*
2001	Agosto	98,51	103,82*	105,87	96*
2001	Sept.	98,43	104,33	106,2	95,5*
2001	Octubre	98	101,89	105,94	95,5*
2001	Noviemb.	97,68	100,4	105,42	95,1*
2001	Diciembre	97,6	100,26*	105,20*	95,1*
2002	Enero	99,84	106,82	108,96*	97,7*
2002	Febrero	102,97	118,79*	119,31*	103*
2002	Marzo	107,05	132,24*	132,04*	107,8*
2002	Abril	118,17	161,06*	158,13*	114,6*
2002	Mayo	122,91	118,16*	172,34*	120,4*
2002	Junio	127,36	196,2*	187,41*	123*
2002	julio	131,42	206,02*	194,46*	125,5*
(*) Cifras provisionales. (**) Hasta octubre de 2000 empalme de la base 1988.					
Locaciones. Nuevo régimen de garantías El 22 de agosto de este año, hace pocos días, se promulgó la ley 25.628 que legisla sobre la fianza en los contratos de locación. Por suerte no se trata de un invento legislativo, de esos que con las mejores intenciones provocan más males que beneficios, sino de una disposición que servirá para dar claridad a las obligaciones de quienes se constituyan en fiadores. Hasta ahora y de acuerdo con la legislación vigente, los garantes podrían serlo por todo el tiempo que durara la ocupación del inquilino a quien garantizaban y de hecho, en la mayoría de los casos, lo eran, puesto que los propietarios así lo exigían y rechazaban al que no aceptaba. La fórmula, popularizada y adoptada hasta en los contratos de locación impresos, mantenía al fiador como responsable no sólo por el plazo del contrato sino también por todo el tiempo suplementario; que en muchos casos se extendía por años. Dificultades Pero era un abuso evidente que provocó dificultades para conseguir un inmueble en alquiler, sobre todo a los sectores de menos recursos; que por el medio en que viven o por falta de relaciones tienen limitada su capacidad para lograr un garante; posibilidad que se reducía aún más por el riesgo que imponía la anterior legislación. La incorporación de un nuevo artículo al Código Civil, el 1582 bis, dispuesta por esta ley, apunta a eliminar esa práctica viciosa que distorsionaba las características originales de la fianza. Dispone en este sentido que, vencido el contrato de locación, vence la fianza indefectiblemente; salvo que el inquilino se resista a desocupar el inmueble, en cuyo caso la garantía continúa por el tiempo necesario para obtener judicialmente el desalojo. Pero no subsiste si la locación continúa por un acuerdo entre el inquilino y el propietario, a menos que el fiador debidamente informado de esa decisión, lo acepte expresamente y en forma indeclinable. Dice también el nuevo artículo (y es su parte innovadora y más importante) que la conformidad para seguir siendo garante, luego de vencido el plazo original de la locación, no puede ser prestada con anticipación -como sucedía hasta ahora según las contrataciones habituales y conocidas- sino en forma simultánea con la prórroga expresa o tácita del alquiler. Estas pautas son de aplicación y rigen cualquiera que sea la forma que adopte la fianza. Carlos Maiorano Quiroga					
Fuente: Diario La Nación / 31 de agosto 2002 / Pág. 4 / Sección 6 Dr. Alberto O. Belén.- Secretario General.- Dr. Adrián Rubén Lamacchia.- Presidente.-					