

SENADO DE LA NACION
DIRECCION DE MESA DE ENTRADAS



13 ENE 2023

EXP. S. N° 3304/22 Hora. 12⁰⁰

Proyecto de ley

El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina,...

ARTÍCULO 1 °.- Deróguese la ley 27. 551.

ARTÍCULO 2°.- Vigencia: a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la República Argentina y serán aplicables para los contratos que se celebren a partir de su entrada en vigencia

ARTICULO 3 °.- De forma.



Carolina Losada
Senadora Nacional



FUNDAMENTOS

Señora Presidente:

La ley 27.551 se sancionó con fecha 11 de junio del año 2020, y con fecha 30 de junio del mismo año se publicó el decreto 580/2020 de promulgación de dicha norma.

El exceso de regulación no hizo más que disminuir considerablemente la oferta inmobiliaria y aumentar los precios del alquiler en tiempo récord.

A pesar de haber sido un proyecto que se realizó con el objetivo de brindar a los inquilinos mejores condiciones de contratación, y de contribuir a resolver la crisis de vivienda que existe en Argentina, la normativa ha demostrado no solo no solventar los problemas habitacionales, sino que en muchos casos lo ha agravado, además de aumentar los precios a porcentuales muy elevados y faltos de previsión.

En la Ley se establece, entre algunos de sus aspectos centrales, que los contratos de locación tengan una duración mínima de tres años, en lugar de dos. Estos contratos sólo pueden tener un aumento anual definido por el Índice para Contratos de Locación (ICL) establecido por el Banco Central, y que pondera en partes iguales las variaciones mensuales de los precios al consumidor y de los salarios que difunde el Indec. Esto es un grave problema en nuestro país, el cual se encuentra en una profunda crisis en términos económicos, sociales y de elevada inflación.

En los últimos años de la anterior ley y hasta la entrada en vigencia de la Ley 27.551, el locador y el locatario sabían de antemano la fecha y el importe a pagar, otorgando un marco de previsibilidad a las obligaciones asumidas en el contrato, otorgando seguridad jurídica a las partes. Con la ley vigente el mercado inmobiliario se ha retraído, sacando del circuito locaciones que estaban en alquiler para pasar hoy a la venta.

Hay que decir que, a la vista de los resultados obtenidos la nueva legislación no ha dado el resultado esperado, siendo imperioso que se debatan los términos y alcances



Senado de la Nación

de una nueva legislación, comenzando por la inmediata derogación de la ley vigente, la cual ha tenido resultados desfavorables innegables para todas las partes más allá de algunos avances y regulaciones que deberían sostenerse a futuro en un debate legislativo para el dictado de una nueva ley.

La actual ley limita la libertad de contratación prevista en el CCCN, en el contexto de un sector inmobiliario en crisis, con propietarios e inquilinos afectados por la crisis económica que atraviesa nuestro país.

Cabe recordar que las obligaciones principales derivadas de un contrato de locación habitacional son esencialmente dos: que el locador entregue al locatario el inmueble objeto del contrato por un cierto tiempo y frente a ello el locatario debe abonar al locador el precio del alquiler acordado.

La legislación actual impactó sobre estas dos variables, ampliando el plazo mínimo de contratación y regulando el mecanismo de ajuste del precio. Estos dos elementos, sumados a la regulación del depósito y de la garantía y la obligación de declarar el contrato a la AFIP (entre otras) tuvieron entidad para alterar la ecuación económica del contrato, y disminuyen los incentivos para contratar desde el lado de la oferta y las posibilidades desde el lado de la demanda.

Lo anterior vino acompañado de disposiciones ambiguas como por ejemplo el tema de las reparaciones, contribuciones, expensas y compensaciones, que apuntan a empoderar legalmente al inquilino, aunque, sin embargo, pusieron en jaque a los principios básicos como el de la buena fe, y expusieron a riesgo a las partes con un delicado mecanismo de notificaciones (carta documento y/o electrónico) previsto en la norma.

Muchos de estos puntos y sus amplias y variadas interpretaciones derivaron en una parálisis de la dinámica locativa, acusaciones cruzadas de incumplimiento, pérdida del depósito, intimaciones al locatario y/o al fiador, intentos de ejecutar garantías y/o una combinación de todas ellas que distorsionaron el mercado inmobiliario de forma arbitraria y riesgosas para todas las partes, provocando la existencia actual de muchas viviendas que fueron sacada del mercado o puestas en precios por fuera de lo



Senado de la Nación

razonable y que dificultan la posición de los inquilinos en forma notable y también han perjudicado a locadores o los han llevado a retirarse del mercado.

Por todo lo expuesto, solicito a mis pares que me acompañen en la aprobación del presente proyecto de Ley.



Carolina Losada
Senadora Nacional