



H. Cámara de Diputados de la Nación

PROYECTO DE LEY

DERÓGUESE LA LEY 27.551

*El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina reunidos en Congreso sancionan
con fuerza de Ley*

ARTÍCULO 1º. Deróguese la Ley 27.551 de Regulación de Locación para Vivienda.

ARTÍCULO 2º.- Restitúyase la vigencia del plexo normativo preexistente a la ley mencionada en el artículo anterior.

ARTÍCULO 3º.-El Poder Ejecutivo Nacional reglamentará la presente ley dentro de los treinta (30) días de su publicación en el Boletín Oficial.

ARTÍCULO 4º.- Comuníquese al Poder Ejecutivo



H. Cámara de Diputados de la Nación

FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

El presente proyecto tiene como objetivo la derogación de la Ley 27.551, conocida como “Ley de Alquileres” sancionada en junio de 2020 por este Congreso Nacional, y la restitución de los artículos del Código Civil y Comercial de la Nación por ella modificados.

En este sentido, el presente proyecto de Ley apunta a constituir una medida provisoria pero imperante hasta tanto se reforme integralmente la ley de alquileres en conjunto al resto de las reformas que amerita para revertir el actual contexto de crisis económica y social.

Desde la última modificación a la Ley de Alquileres, se pueden observar las consecuencias negativas que la población y el mercado inmobiliario y de la construcción experimentan actualmente.

El aumento que se estipula para el mes de enero rondará entre el 50% y 52%. Esto significa que los hogares que destinaban 25 mil pesos al alquiler de su locación deberán pagar 37.820 pesos, un fuerte impacto para el bolsillo de los inquilinos.

Según datos de Fundación Pensar, en Argentina alquilan cerca de 2,4 millones de familias, el 18% del total del país. En cuanto a la población joven de nuestro país, esta cubre el 42% de los inquilinos y son quienes más precauciones tienen a la hora de lanzarse al mercado laboral y conformar la Población Económicamente Activa. Justamente quienes más sufrieron estos últimos años la falta de políticas de generación de empleo. Además, el impacto negativo fue doble ya que el mercado inmobiliario se encuentra en una profunda crisis, provocando que muchos actores posterguen decisiones a la espera de obtener mejores valores de compra en el futuro o de una previsibilidad mínima en un horizonte a corto plazo.

A esta situación de caída de poder adquisitivo se suma la falta de créditos hipotecarios que imposibilita pensar en la posibilidad de que aquellas familias que alquilan puedan acceder a comprar una vivienda, en especial la población más joven.

Así, según especialistas del sector, “en los últimos meses, se consolidó una baja promedio de valores entre un 20 y un 30% respecto de 2019, y en el último trimestre vimos una recuperación paulatina de la compra de la vivienda para uso propio. Al mismo tiempo que se incorporó a la venta, una gran cantidad de inmuebles que antiguamente tenían el destino al alquiler, sumándose a los que no pudieron venderse durante los dos primeros trimestres del año por las restricciones de la cuarentena”.



H. Cámara de Diputados de la Nación

Es por ello que el presente proyecto de ley pretende derogar la actual ley y volver a implementar los mecanismos tradicionales de ajuste en la cual se ponen de acuerdo propietarios e inquilinos.

En el mediano y largo plazo, las regulaciones impactan en el bolsillo de los inquilinos. Cuando se suman restricciones y prohibiciones siempre terminan contrayendo la oferta y por lo tanto el precio de equilibrio del mercado es mayor y hay una menor cantidad de, en este caso, viviendas a disposición, y surge una mayor informalidad.

En definitiva, la actual ley perjudica la decisión de los propietarios de poner el departamento en alquiler y, si no hay departamentos, no hay mercado, perjudicando a las personas que buscan alquilar. La situación del mercado inmobiliario y de alquiler es crítica, al mismo tiempo que tenemos que dar una respuesta inmediata que permita subsanar el problema del déficit habitacional en Argentina.

Por lo expuesto y fundamentado solicito a mis pares la aprobación del presente proyecto de resolución.

Diputado de la Nación firmante:

Autor: Federico Angelini.