



Proyecto de ley

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

Modificación de la Ley 27.551

Artículo 1º: Derogar el artículo 2 de la ley 27.551

Artículo 2: Modificar el artículo 1198 del Código Civil, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 1.198: Plazo mínimo de la locación de inmueble. El contrato de locación de inmueble, cualquiera sea su destino, si carece de plazo expreso y determinado mayor, se considera celebrado por el plazo mínimo legal de 2 (dos) años prorrogable automáticamente por un año mas con acuerdo de las partes[GPI] , excepto los casos del artículo 1.199.

El locatario puede renunciar a este plazo si está en la tenencia de la cosa.”

Artículo 3: Modificar el art. 1221 del Código Civil y Comercial de la Nación, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 1.221: Resolución anticipada. El contrato de locación puede ser resuelto anticipadamente por cualquiera de las partes:

a) Si la cosa locada es un inmueble y han transcurrido seis (6) meses de contrato, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador con al menos un (1) mes de anticipación. Si hace uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, debe abonar al locador, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un (1) mes y medio de alquiler al momento de desocupar el inmueble y la de un (1) mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso.

En los contratos de inmuebles destinados a vivienda, cuando la notificación al locador se realiza con una anticipación de tres (3) meses o más, transcurridos al menos seis (6) meses de contrato, no corresponde el pago de indemnización alguna por dicho concepto.



H. Cámara de Diputados de la Nación

b) En los casos del artículo 1.199, debiendo abonar al locador el equivalente a dos (2) meses de alquiler.”

Artículo 4: Derogar el artículo 14 de la ley 27.551

Artículo 5: Derogar el artículo 16 de la ley 27.551

Autora: Dip. Gisela Scaglia



H. Cámara de Diputados de la Nación

FUNDAMENTOS

Sr. 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.

Si algo logró la pandemia del Covid-19 fue mostrarnos los errores cometidos en el pasado con una vertiginosidad nunca antes vista. Tuvimos, todos como sociedad, que salir a buscar alternativas para, al menos, remediar lo más urgente. El déficit habitacional que existe en nuestro país fue una de las problemáticas que enseguida salió a la luz. Ante el freno de la economía y la incertidumbre de un mundo en suspenso el Gobierno Nacional congeló los alquileres y prohibió los desalojos, algo que en su momento parecía, la única respuesta posible ante tantas familias en situación de crisis y desempleo.

En muy pocos días dejarán de ser aplicables los decretos 320/2020 y 766/2020 que determinaban tanto el congelamiento del valor del canon locativo como la prohibición de desalojos, la situación crítica del mercado de alquileres de inmuebles se vuelva aún mas crítico.

Es importante aclarar que si bien se podría comprender que ambos instrumentos venían a solucionar una emergencia, la realidad es que no debería haber sido la única respuesta sobretodo teniendo en cuenta que en Argentina las medidas temporales duran más de lo que uno supone, y porque en el fondo se prorrogó el decreto pero no se evaluó como iba impactando en la vida de las personas.

La ley 27.551 que se puso en marcha a mediados del año pasado demostró que empuja a los propietarios a retirar sus propiedades del mercado y esto hace que suban aún más los precios perjudicando a todos los inquilinos. En 2020 los alquileres aumentaron un 62 por ciento. Esta suba fue la mayor registrada desde el 2012. Es imperioso revisar la legislación para remediar lo urgente y empezar a conseguir soluciones definitivas.

El efecto en cadena ya se puso en marcha y desde el Gobierno Nacional no se están dando las respuestas necesarias para enfrentar un conflicto de múltiples aristas. Debemos actuar en dos sentidos complementarios. Por un lado, atender a las familias más vulnerables y que se ponga en marcha el Programa Nacional de Alquiler Social para que todo aquel que se encuentre en una situación de necesidad tenga garantizado el derecho universal a la vivienda. Y, por otro, hay que encontrar maneras de que el capital privado mueva al sector. En una economía sana el Estado no puede ser el único inversor.



H. Cámara de Diputados de la Nación

Votamos hace pocas semanas en el Congreso una ley de Incentivos a la construcción federal y acceso a la vivienda. Esta es una buena herramienta que hay que poner en marcha.

Motivo por el cual, si entendemos que es prioritario, por un lado, atender a las familias más vulnerables y que se ponga plenamente en marcha el programa y se informe la situación real del Programa Nacional de Alquiler Social para que todo aquel que se encuentre en una situación de necesidad tenga garantizado el derecho a la vivienda. Y, por otro lado, hay que encontrar caminos para que el capital privado tenga reglas e incentivos claros para aumentar el nivel de inversiones y nuevas construcciones, ampliado así, el mercado de ofertas y la baja en precios para el acceso a la vivienda.

Recordemos que, en una economía abierta, conforme al régimen constitucional, el Estado no puede ser el único ni principal inversor sino una parte fundamental pero destinada a asegurar primariamente la seguridad jurídica para el conjunto de las personas que comercian y conforman finalmente el mercado.

En cuanto a los artículos que específicamente se buscan derogar, son aquellos que realmente han hecho un daño al momento de efectivizar un acuerdo entre privados como es un contrato de locación, el intervencionismo por parte del Estado ante este tipo de relaciones solo demuestra el no respeto por la autonomía de las partes y la impide a ambos fijar normas libres enmarcadas en normas mínimas que buscan plantear la relación de igualdad entre ambos.

Que el Estado haya determinado un período de alquiler tan alto (3 años), que le impida al propietario poder rescindir de manera anticipada el contrato o se fijen los aumentos por fórmula y no por acuerdo de las partes, lo único que produce es un daño irreparable en el mercado de alquileres, esta norma lleva menos de un año de aplicabilidad y ya ha demostrado que es inviable su continuidad.

Por ejemplo, la primera actualización de los alquileres a partir de la fórmula de la nueva ley se va a concretar recién en julio del año próximo, cuando se cumpla un año de la sanción. La ley establece que el precio del alquiler de una vivienda tendrá un ajuste anual según un índice formado en partes iguales por las variaciones mensuales del Índice de Precios al Consumidor (IPC) y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (Ripte), definitivamente venimos de un congelamiento de los alquileres y de una inflación interanual que claramente será muy superior al Índice que se establezca para el aumento del canon, claramente dicha actualización automática a través de un índice quitó previsibilidad para los inquilinos y los propietarios que no saben cuáles serán los precios mensuales de los alquileres en los dos años siguientes a la firma del contrato.



H. Cámara de Diputados de la Nación

Es nuestra obligación rescatar los aspectos positivos de la ley 27.551, por ejemplo, incorporó la autorización para la constitución de un domicilio electrónico se adapta a los tiempos actuales. Consideramos que simplificará los procesos, y aunque quizás también plantee algunos interrogantes, damos la bienvenida al domicilio especial electrónico a nuestra ley de fondo.

Otra de las incorporaciones que consideramos positiva es el Título II art. 13 sobre la garantía, realmente Esta es otra de las importantes reformas a la ley de alquileres a tenor que se amplían las garantías que podrá presentar el inquilino ante el locador, al contemplar tanto la garantía propietaria, como el seguro de caución, el aval bancario, la garantía de fianza o fiador solidario y el recibo de sueldo, debiendo el locatario aceptar una de las dos propuestas.

Lamentablemente, esta ley tenía como objetivo buscar resolver el déficit habitacional, pero no podemos obviar que es el Estado el obligado de garantizar el acceso a la vivienda y no el privado, por ello la ley 27.551 requiere un urgente mejoramiento, no negamos las buenas intenciones de quienes apoyaron y acompañaron dicha norma, pero tampoco podemos ocultar los efectos negativos que la misma tuvo al andar, por ello nuestra obligación como legislador es poner a disposición de la población las mejores herramientas que permitan ejercer plenamente sus derechos civiles en pleno uso de su autonomía.

Por lo expuesto es que solicito el acompañamiento al presente proyecto.

Autora: Dip. Gisela Scaglia