



“2021-Año de Homenaje al Premio Nobel de Medicina Dr. César Milstein”

PROYECTO DE LEY

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

ARTICULO 1° — Sustitúyase el artículo 1198 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

“Artículo 1198: Plazo mínimo de la locación de inmueble. El contrato de locación de inmueble, con destino habitacional, si carece de plazo expreso y determinado mayor, se considera celebrado por el plazo mínimo legal de dos (2) años. Dicho plazo mínimo será de tres años para los restantes destinos. Se exceptúan los plazos aquí establecidos en los casos del artículo 1199.

El locatario puede renunciar a estos plazos si está en la tenencia de la cosa”.

ARTICULO 2° — Modifíquese el artículo 14 de la Ley 27.551 por el siguiente:

“Artículo 14° — Ajuste. Los contratos de locación, cualquiera sea su destino, están exceptuados de lo dispuesto en los artículos 7° y 10 de la ley 23.928 y sus modificatorias.

En los contratos de locación de inmuebles destinados a uso habitacional, el precio del alquiler debe fijarse como valor único y por períodos mensuales, sobre los cuales pueden realizarse ajustes pactados de común acuerdo entre las partes.

En ningún caso se pueden establecer bonificaciones ni otras metodologías que induzcan a error al locatario”.

ARTICULO 3° — Las disposiciones de la presente ley entrarán en vigencia el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la República Argentina.

ARTICULO 4° — Comuníquese al Poder Ejecutivo Nacional.

Pablo Torello; Ezequiel Fernández Langan; Dina Rezinovsky; Héctor Stefani; Adriana Cáceres; Natalia Villa; Virginia Cornejo; Carmen Polledo; Gisela Scaglia; Alicia Fregonese



“2021-Año de Homenaje al Premio Nobel de Medicina Dr. César Milstein”

FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

Resulta menester proponer modificaciones a la ley de alquileres y al artículo 1198 del Código Civil y Comercial de la Nación, atento que el comportamiento del mercado inmobiliario da muestras de no estar funcionando adecuadamente en lo que respecta a las locaciones habitacionales.

Es deber del legislador, advertir que las leyes que se sancionan traigan soluciones a los problemas de la sociedad, y no que suceda lo contrario.

Ha sido notable que, ambas partes de la relación contractual (de locaciones destinadas a vivienda), se han manifestado contrariadas con algunos de los cambios sancionados a la mencionada ley, llegándose a indicar que la ley “perjudica” por igual a propietarios y a inquilinos, pues ninguno de los dos actores considera que algunas de las reformas han podido instrumentar una mejora en la relación entre ellas. Tal lo expresado por Enrique Abatti, Presidente de la Cámara de Propietarios de la República Argentina (CAPRA): *“Es una ley equilibrada: perjudica por igual a las dos partes, propietarios e inquilinos”* (Diario La Nación, de fecha 6/2/2021, Informe: Panorama 2021).

Luego de la sanción de la nueva ley, los alquileres habitacionales tuvieron un aumento significativo. La realidad ha demostrado que la fórmula para su actualización no favorece a los inquilinos. El elevado índice inflacionario de la economía, sumado a la retracción de la oferta y el exceso de demanda locativa, ha provocado que un porcentaje alto de los inquilinos acumulen deudas con los propietarios y hayan tomado otros compromisos para pagar el alquiler.

En virtud de lo expresado, me quiero circunscribir a dos aspectos en particular, pues me parece que son los más importantes a tratar.

Por un lado, el plazo de la locación de inmuebles destinados a vivienda. Una de las modificaciones introducidas en la última actualización, ha sido incrementar el plazo mínimo legal del contrato de locación, llevándolo de dos (2) a tres (3) años. Propongo que vuelva a ser de dos (2) años para los contratos con destino habitacional, atento que resulta razonable establecer un horizonte temporal más acotado que permita a las partes decidir renovar o rescindir un acuerdo que ha dejado de ser conveniente. Para el resto de los destinos se mantendrá el plazo mínimo de tres (3) años y seguirán vigentes las excepciones previstas en el artículo 1199 del Código Civil y Comercial Nacional.

Frente a la extensión del plazo y a la disminución de la renta en expectativa, muchos propietarios que tenían inmuebles para alquilar, decidieron venderlos y eso retrajo la oferta ante una demanda cada vez mayor.



“2021-Año de Homenaje al Premio Nobel de Medicina Dr. César Milstein”

Tal como lo afirma un directivo de Zonaprop: *“Hoy, el 29% de los propietarios que tiene su vivienda en venta, considera que es más conveniente vender que alquilar su inmueble”* (de la publicación más arriba citada del Diario la Nación).

Por otra parte, el segundo aspecto que propongo modificar es el artículo 14 de la ley N° 27.551, que indica que los ajustes deben realizarse de forma anual y con un índice conformado en partes iguales por las variaciones mensuales del índice de precios al consumidor (IPC) y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estatales (RIPTE), elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA).

Este artículo trajo en la práctica numerosos inconvenientes. El valor del alquiler subió considerablemente, consignándose que los aumentos fueron en torno al 60% desde la sanción de la nueva ley.

La Dirección General de Estadística y Censos (DGEyC) de la Ciudad de Buenos Aires informa que: *“El aumento en el valor de los alquileres verificó un fuerte incremento respecto del trimestre previo, de 5,9 puntos porcentuales para los de un ambiente, de 6 puntos para los dos ambientes y 11,9 puntos para los de tres ambientes”*.

Según otro informe del Centro de Estudios Económicos y Sociales Scalabrini Ortiz (Ceso), alquilar un monoambiente en CABA resultó, en enero, 50% más caro comparado con el mismo mes del año anterior. Estos incrementos están por encima del IPC general que mide el INDEC, que marcó un 38,5% interanual en ese mes.

En el caso de departamentos de dos y tres ambientes, las subas en enero representaron, respectivamente, 44,4% y 60% interanual.

Cabe destacar que, en estos datos, no están contemplados gastos como expensas, servicios y otros que representan un 20% adicional sobre el precio de un alquiler.

Esta misma situación se evidencia en otras ciudades del país como Córdoba, Paraná, Jujuy, Mendoza, Neuquén, Rosario, Salta y San Luis.

En un país como la Argentina, con alta inflación y la economía siempre inestable, la actualización anual de los contratos resultó muy poco realista para los propietarios de inmuebles. Consideran que, el índice para contratos de locación que publica el BCRA, actualmente del 16,6%, no refleja la evolución de los precios, tornándose irreal.

Al mismo tiempo la nueva fórmula para actualización de los alquileres, podría ser perjudicial para los inquilinos. En este sentido se expresa el economista Federico González Rouco: *“La ley condensa todos los costos en el valor inicial. Todas las cláusulas que antes eran objeto de negociación entre inquilino y propietario, como el pago de ABL, de arreglos en el inmueble, o de expensas extraordinarias, ahora quedaron fijadas por ley y eso lo termina pagando el inquilino”*.



“2021-Año de Homenaje al Premio Nobel de Medicina Dr. César Milstein”

De este modo, la ley transformó el valor inicial en la variable central del contrato. La evolución de los precios en la pandemia y la extensión del congelamiento de los alquileres por Decreto, trajeron incertidumbre a los propietarios, que se tradujo en un precio inicial mayor y un aumento tan marcado de los alquileres desde la sanción de la Ley.

En la práctica, con anterioridad a la reforma mencionada, las partes solían consensuar los valores de los cánones locativos de forma semestral, estableciéndolo de mutuo acuerdo en base a consideraciones relacionadas con la inflación real.

Es por ello, que creo necesario proceder a la modificación del artículo 14 de la Ley 27.551, permitiendo que el acuerdo entre las partes se rija por el principio de la autonomía de la voluntad.

De esta forma, con las dos variables que propongo modificar, en el presente proyecto, se procura restablecer una metodología que facilite resolver esta situación adversa, tanto para inquilinos como para propietarios.

Por un lado, la inercia de la suba de los valores locativos, la retracción de la oferta, el fin del congelamiento dispuesto por el Gobierno Nacional y la aparición en escena de una nueva ley, son elementos que generaron una situación desfavorable para los inquilinos.

Por otra parte, quien tiene un inmueble para locación persigue con ello un negocio de renta que le permita tener cierta previsibilidad y guarde proporción con el esfuerzo y la inversión realizada (adquisición del inmueble, pago de impuestos, registro ante AFIP, entre otros). Téngase presente que, en este momento, la renta anual bruta en promedio es del 1.85% anual, encontrándose en un mínimo histórico.

Los medios se han hecho eco de esta problemática, por lo que cabe citar a Sebastián Ferreyra Romea: *“La NLA impactó sobre estas dos variables, ampliando el plazo mínimo de contratación (art. 1198 CCCN) y regulando el mecanismo de ajuste del precio (art. 14 NLA). Estos dos elementos, sumados a la regulación del depósito (art. 1196 CCCN) y de la garantía (art. 13 NLA) que debe aceptar el locador, y la obligación de declarar el contrato a la AFIP (art. 16 NLA) tienen entidad para alterar la ecuación económica del contrato, y disminuyen los incentivos para contratar desde el lado de la oferta. Entonces, la forma de contrarrestar estos desincentivos podría ser mediante un incremento del precio del alquiler al inicio de la relación, lo que repercute en los costos de entrada del inquilino (depósito y garantía). Lo contrario al fin perseguido”* (Diario Ámbito, de fecha 2/8/2020, Nota de Opinión: Los efectos no deseados de la nueva Ley de Alquileres – La nueva ley de alquileres trae más problemas que soluciones).



“2021-Año de Homenaje al Premio Nobel de Medicina Dr. César Milstein”

En este mismo sentido, afirma Leandro Molina (Director Comercial de Zonaprop):
“Creemos que este aumento tiene que ver con una reacción del mercado ante las nuevas condiciones de los contratos que generaron cierta incertidumbre en los propietarios, particularmente la extensión del plazo a tres años y la nueva fórmula de indexación anual conformada por el Índice de Precios al Consumidor (IPC) y la Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores Estables (RIPTE)” (Diario Infobae, de fecha 8/1/2021, Nota de Daniel Blanco Gomez, Como reacción a la nueva ley de alquileres, los precios aumentaron 62% en 2020 y casi duplicaron la inflación).

Eso por estos motivos que requiero el apoyo de esta Cámara para la sanción del presente proyecto de ley.

Pablo Torello

Ezequiel Fernández Langan

Dina Rezinovsky

Héctor Stefani

Adriana Cáceres

Natalia Villa

Virginia Cornejo

Carmen Polledo

Gisela Scaglia

Alicia Fregonese