

## **PROYECTO DE LEY**

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

**Artículo 2º.-** El Poder Ejecutivo Nacional reglamentará la presente ley dentro de los treinta (30) días de su publicación en el Boletín Oficial.

**Artículo 3.-** Comuníquese al Poder Ejecutivo.



HECTOR ANTONIO STEFANI  
DIPUTADO NACIONAL

## FUNDAMENTOS

Señor presidente,

La grave situación tanto económica, como sanitaria y política que atraviesa el país se encuentra en un nivel crítico. Tan crítica es la configuración del contexto en el cual los argentinos se encuentran inmersos, producto de sucesivas tomas de decisiones que resultaron nocivas para toda la población, que la política habitacional ha devenido en otro elemento que aqueja a millones de argentinos ocupando así una de sus principales preocupaciones cotidianas.

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.

A un año de la sanción de la última modificación a la Ley de Alquileres, es harto sabido que los resultados fueron profundamente nocivos para la población y podemos experimentar actualmente el primer aumento luego de dicha ley donde se contempla una fórmula de actualización en base al índice de ICL (básicamente configurado por la inflación y los salarios). El aumento que se estipula para el mes de agosto, mes en el cual se está presentando el presente proyecto, rondará entre el 46% y 48%, mientras que los aumentos anuales durante julio estuvieron entre el 41% y el 45%. Esto significa que los hogares que destinaban 25 mil pesos al alquiler de su locación deberán pagar 35.750 pesos, por ejemplo. La dificultad presupuestaria que ello representa para un asalariado es, en consecuencia, mayúscula.

A la hora de referirnos al alcance de dichas medidas, cabe recordar que son aproximadamente 2,4 millones de hogares los que alquilan su inmueble habitacional lo que, acorde a las estimaciones de la Fundación Pensar, representaría al 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.

Si bien, naturalmente por la dinámica demográfica y económica de la Argentina, la mayor parte de los alquileres se encuentra concentrada en Buenos Aires, debido a la migración laboral y por razones de estudio, las provincias con mayor proporción de inquilinos son Tierra del Fuego, Ciudad de Buenos Aires y Neuquén, donde gran parte de estos son jóvenes, entendiendo a estos como menores de 35 años. Más aún, tan solo en la Capital Federal, el 70% de esta población alquila mientras que a nivel país son 4 de cada 10 hogares los que están habitados por ellos. Por el contrario, el 35% de los hogares están ocupados por adultos de entre 35 y 65 años y un 14% por adultos mayores de 65 años. En la provincia de Córdoba, por ejemplo, más de la mitad (el 52%) de los jóvenes son inquilinos frente a un quinto de los adultos y al 7% de los adultos mayores; situación similar a la de la provincia de Mendoza.

Ahora bien, durante el año 2020 que se atravesó la pandemia del COVID-19 y una gestión repleta de errores para atravesar, el costo del alquiler aumentó por encima de la inflación, lo que obliga a que los inquilinos promedios deban destinar en promedio un 42% de su salario al alquiler cuando antes ello era cerca de un tercio de sus ingresos. En algunos distritos, como la Capital Federal, el aumento llegó al 70% mientras que el aumento promedio en un 44%, lo que representa entre 8 y 34 puntos arriba de la inflación.

Entre las principales causas del aumento se encuentra la escasez de crédito hipotecario como política de acceso a la vivienda, la baja rentabilidad del alquiler como inversión y la incertidumbre jurídica que se generó a raíz del congelamiento de alquileres y la misma Ley de Alquileres.

Por otro lado, la modificación que introduce el Índice de Contratos Locativos (ICL), utilizado para la actualización anual de los valores de alquileres, anula la posibilidad de propietarios e inquilinos a decidir y negociar la evolución de sus alquileres; genera saltos demasiados altos en un contexto inflacionario como el que atravesamos imposibles de atravesar por el promedio de los asalariados o autónomos; y produce una carencia de transparencia y falta de conocimiento del índice por parte del dueño y del inquilino.

No obstante, una política habitacional demanda una reforma profunda, integral y holística que contemple reformas fiscales, reducción de impuestos, reducción de la emisión y control de inflación. Pero resulta imperante y perentorio, aún así, que se provea una solución inmediata a los inquilinos de la República Argentina hasta en tanto se consensuó una ley de alquileres que represente y signifique un equilibrio tanto para inquilinos como para dueños.

Es por ello que el presente proyecto de ley pretende derogar la actual ley para que el ajuste anual sea derogado y ambas partes puedan negociar los ajustes sumando así algo de previsibilidad al escenario configurado. Las partes deben actualmente tener la oportunidad y posibilidad de ajustar sus contratos a su mejor saber para no atarse a rigideces incumplibles.

Desde el lanzamiento de esta nueva ley, la retracción de la oferta ha obligado a las inmobiliarias a generar lista de espera de interesados en alquilar; los precios aumentaron un 60% y hay un 20% menos de oferta; los institutos modificados de dicha ley combinados con la incertidumbre que plantea la economía argentina y la actual gestión desincentivó a los propietarios a salir al mercado y la rentabilidad está en descenso. A dicho escenario se le añade la inflación galopante cuya actualización anual representa la urgencia más inmediata que debe ser modificada cuanto antes para proveer de oxígeno y margen de maniobra a los inquilinos y propietarios argentinos hasta en tanto la dirigencia política pueda consensuar una nueva ley de alquileres en paralelo a políticas habitacionales integrales sin las consecuencias nocivas que provocan la que rige en la actualidad.



*"2021 - Año de homenaje al Premio Nobel de Medicina Dr. César Milstein"*

Por las razones expuestas, solicito a mis pares el acompañamiento del presente proyecto de ley.



HECTOR ANTONIO STEFANI  
DIPUTADO NACIONAL

Firmante: Diputado Héctor Antonio Stefani