

DIPUTADOS ARGENTINA

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

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados...

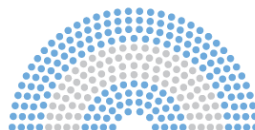
Artículo 1º: Deróguese la Ley 27.551.

Artículo 2º: Restitúyase la vigencia de la anterior redacción de los artículos 75, 1196, 1199, 1201, 1203, 1209, 1222 y 1251 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Artículo 3º: Comuníquese al Poder Ejecutivo Nacional.

AUTORA:

Karina Banfi



DIPUTADOS ARGENTINA

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

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.

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 sólo no solventar los problemas habitacionales, sino en muchos casos agravarlos.

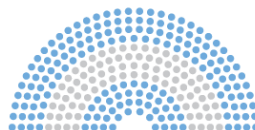
En la Ley se establece, entre algunos de sus aspectos centrales, que los contratos de locación tengan una duración mínima de tres años, en lugar de dos. Estos contratos sólo pueden tener un aumento anual definido por el Índice para Contratos de Locación (ICL) establecido por el Banco Central, y que pondera en partes iguales las variaciones mensuales de los precios al consumidor y de los salarios que difunde el Indec. Esto no sería un problema si nuestro país no se encontrara en una situación muy preocupante en términos económicos, sociales y sanitarios.

Con más de un 40% de personas bajo la línea de pobreza¹ y una inflación total estimada para 2021 de 48%², aproximadamente 9 millones de inquilinos³ se

¹ <https://www.iprofesional.com/economia/338945-cual-es-el-indice-de-pobreza-en-argentina-2021>

² <https://eleconomista.com.ar/economia/la-inflacion-septiembre-finalizara-debajo-3-espera-48-todo-2021-n46443>

³ <https://www.infobae.com/economia/2020/06/08/inquilinos-en-problemas-con-menos-ingresos-casi-el-50-en-todo-el-pais-tiene-dificultades-para-pagar-los-alquileres-en-junio/>



DIPUTADOS ARGENTINA

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

encuentran cautivos de la inflación y la inestabilidad, y son incapaces de predecir cuánto deberán pagar de alquiler cada año.

Además, a más de un año de la sanción de esta Ley, el mercado inmobiliario se encuentra en una profunda crisis, y esto afecta tanto a propietarios como inquilinos. Según Zonaprop, durante 2020 hubo una suba histórica del 62% de los precios de los alquileres, valor que superó ampliamente a una inflación del 36,1%.⁴ Frente a estas distorsiones, los propietarios prefieren retirar sus viviendas del mercado de alquiler y migrar hacia la venta. Esto engrosa el mercado de venta subiendo la oferta y encareciendo los precios, a la par que la demanda no crece.

Por otra parte, la falta de créditos hipotecarios imposibilita que quienes hoy alquilan puedan optar por comprar una vivienda, en especial la población más joven que representa el 42% de los inquilinos y que además presenta mayores dificultades para acceder a empleo formal⁵.

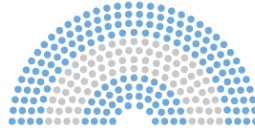
En la actualidad y en estas circunstancias, la Ley 27.551 contribuye a agravar este escenario crítico: se incrementan el riesgo para quienes son propietarios, los costos para los inquilinos, y la incertidumbre para ambos.

La situación habitacional en Argentina es preocupante. No hay dudas de esto. Se necesitan políticas integrales y amplias que den solución a este escenario que hoy desprotege tanto a inquilinos como a propietarios. Pero de igual manera, necesitamos dar una respuesta inmediata que permita subsanar este problema.

Por los motivos expuestos y porque es nuestro deber como diputados y diputadas nacionales reconocer cuando la legislación realizada por nosotros no

⁴ <https://www.zonaprop.com.ar/noticias/actualidad/a-un-ano-de-la-aprobacion-de-la-ley-de-alquileres-que-balance-hacen-desde-el-sector/>

⁵ <https://www.universidad.com.ar/independizarse-cuando-sueldos-y-alquileres-postergan-el-sueno-de-los-y-las-jovenes>



DIPUTADOS ARGENTINA

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

responde a las necesidades de la sociedad, solicito a mis colegas que acompañen el presente proyecto.

AUTORA
Karina Banfi