



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

PROYECTO DE LEY

El Senado y la Cámara de Diputados de la Nación Argentina sancionan con fuerza de Ley ...

Ley 27.551 - Modificación

ARTÍCULO 1º: Sustitúyase el artículo 1.198 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 1.198: Plazo mínimo de la locación de inmueble. El contrato de locación de inmueble, cualquiera sea su destino, no puede tener plazo inferior a un (1) año. Si carece de plazo expreso y determinado acordado por las partes, se considera celebrado por el plazo mínimo legal de dos (2) años, excepto los casos del artículo 1.199.

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

ARTÍCULO 2º: Sustitúyase el artículo 14º de la Ley 27.551 por el siguiente:

Artículo 14º: Ajustes. Los contratos de locación, cualquiera sea su destino, están exceptuados de lo dispuesto en los artículos 7º y 10º 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 el cual solo pueden realizarse los ajustes que las partes de común acuerdo hayan establecido expresamente en el contrato de locación.

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

ARTÍCULO 3º: Comuníquese al Poder Ejecutivo Nacional

MARTÍN TETAZ

ANA CARLA CARRIZO
MARCELA ANTOLA
BROUWER GABRIELA
DOLORES MARTINEZ
MARIA EUGENIA VIDAL
RODRIGO DE LOREDO
DANYA TAVELA
RICARDO LÓPEZ MURPHY
EMILIO MONZÓ
EMILIANO YACOBITTI
PAULA OLIVETO LAGO
ALEJANDRO CACACE
PABLO CERVI



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

FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

La Ley 27551, sancionada en el año 2020, más que solucionar el problema del acceso a la vivienda, produjo un efecto contrario en la oferta y la demanda, como así también en las relaciones entre las partes. Según un informe del portal *ZonaProp* se registra una reducción del 10% en la oferta de propiedades en alquiler desde el 2020 (20% en los últimos dos años) y un fuerte aumento de los precios de oferta de los alquileres publicados (71% en el primer año de vigencia de la ley).

Asimismo la duración de los contratos corresponde a las necesidades de las partes. En un mercado atomizado como el de las propiedades en alquiler, extender a tres años el plazo de los arrendamientos con fines habitacionales, implica reducir el conjunto de los contratos posibles, con una enorme pérdida de bienestar para las partes que acuerdan libremente. Máxime cuando las condiciones de incertidumbre de la economía tienen el efecto, demostrado en la literatura científica, de reducir la extensión óptima de los contratos.

La consecuencia de establecer un plazo mayor es por lo tanto la de disminuir la oferta de propiedades para alquiler en el mercado, tal y como se verificó en la realidad, lo que dada la baja elasticidad de la demanda de alquileres, produce una fuerte suba en los precios.

El mismo efecto produce la imposición de un índice de ajuste de precios que infla los contratos por encima de lo que las partes hubieran acordado voluntariamente, sumando una cuota más de incertidumbre.

En tal sentido resulta razonable dar la posibilidad a las partes para que puedan de común acuerdo establecer las reglas que mejor se ajusten a sus necesidades.

Por lo expuesto solicito a mis pares la aprobación del presente proyecto de ley.

MARTÍN TETAZ

ANA CARLA CARRIZO
MARCELA ANTOLA
BROUWER GABRIELA
DOLORES MARTINEZ
MARIA EUGENIA VIDAL
RODRIGO DE LOREDO
DANYA TAVELA
RICARDO LÓPEZ MURPHY
EMILIO MONZÓ
EMILIANO YACOBITTI
PAULA OLIVETO LAGO
ALEJANDRO CACACE
PABLO CERVI