



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

PROYECTO DE DECLARACIÓN

La Honorable Cámara de Diputados de la Nación

DECLARA:

Expresar nuestra disconformidad con la aplicación de la ley de alquileres 27.551 y solicitar la suspensión de sus efectos por 244 días (8 meses), hasta que sea promulgada una reforma o la derogación de la misma.



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

FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

Pese a la buena intención de quienes fueron los autores de la ley 27.551¹, hemos visto que en la práctica no ha generado beneficios para locador y locatario.

Sin entrar en detalles ni en un estudio profundizado de los particulares y pormenores del articulado, la aplicación de esta ley ha generado un fuerte aumento de los precios de los alquileres marcando también fuertes contrastes en los depósitos al momento de intentar efectivizar la firma del contrato.

La normativa comenzó a regir el 1 de julio del año 2020, como los contratos firmados en el año de inicio de vigencia bajo ley nueva deben durar al menos tres años (uno más que antes), las condiciones de devolución más ventajosas recién serían de aplicación generalizada a partir de julio de 2023, conclusión: ya empezó con una situación de inequidad para quien por necesidad de vivienda haya contratado desde la fecha indicada. Adherirse a esta nueva situación ha traído aparejada una **drástica reducción de la oferta de inmuebles para alquilar²**, lo que provocó un **alza inusitada en los precios que deben pagar los inquilinos, incluso por encima de la inflación**. Asimismo posicionándose desde la parte locadora (dueños) , sólo admite un único aumento anual, atado a un índice oficial que está muy por debajo de la inflación, **ha generado resistencias en la firma de contratos nuevos³**.

¹ <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/verNorma.do?id=339378>

² <https://www.on24.com.ar/negocios/ley-de-alquileres-cuales-son-las-criticas-de-los-propietarios/>

³ <https://canalabierto.com.ar/2020/07/16/dificultades-en-aplicacion-de-la-ley-de-alquileres/>



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

Negándose entonces quien es propietario a renovar contrato bajo estas condiciones⁴, aceptando en la mayoría de los casos, solo cambiar el precio pero no las desfavorables condiciones que ven en ellos, lo cual **podría eventualmente llevar a una situación fraudulenta o de simulación, repugnante con el derecho y la ley que debe aplicarse.** En tales circunstancias vemos entonces un doble incordio que solo podría subsanarse o reformulando parte del articulado o directamente dejando sin efecto esta incómoda e incongruente ley.

En este sentido, **consideramos que lo mejor para el equilibrio legal y la justipreciación de cada una de las partes, suspender por 244 días (8 meses) los efectos de la presente ley** hasta que se reúnan las comisiones legislativas correspondientes y se logre un dictamen unificado que determine cuál es el camino para generar el cambio equitativo entre las partes , con el menor perjuicio económico y procedimental, mediante la búsqueda efectiva del bien común para beneficio de todo nuestro pueblo.

Por las expresiones vertidas, vengo a solicitar el acompañamiento de mis pares en el presente proyecto.

AUTORA: DIPUTADA VIRGINIA CORNEJO

⁴<https://www.cronista.com/apertura-negocio/real-estate/Ley-de-alquileres-propietarios-anticipan-subas-de-precio-s-y-falta-de-oferta-20200608-0006.html>