



H. Cámara de Diputados de la Nación

El Senado y la Cámara de Diputados

SANCIONAN CON FUERZA DE LEY

DEROGACIÓN DE LA LEY 27.551

Artículo 1º.- Deróguese la ley N° 27.551 de modificación del Código Civil y Comercial de la Nación y Regulación Complementaria de las locaciones.

Artículo 2º.- Restablézcase la vigencia del texto original de los artículos N° 75, 1196, 1198, 1199, 1201, 1203, 1209, 1221, 1222 y 1351 de la Ley N° 26.994 (código Civil y Comercial de la Nación) y del artículo N° 6 de la Ley N° 26.589.

Artículo 3º.- Deróguese de la Ley N° 26.994 los artículos N° 1204 bis y 1221 bis.

Artículo 4º.- Comuníquese al Poder Ejecutivo Nacional.



H. Cámara de Diputados de la Nación

Fundamentos:

El presente proyecto de ley tiene como finalidad la derogación de la Ley 27.551 conocida como "Ley de Alquileres", sancionada el 11 junio de 2020 por este Congreso Nacional, y el restablecimiento de la vigencia de los artículos del Código Civil y Comercial de la Nación por ella modificados.

La ley 27.551 comenzó a regir para los contratos de locación celebrados a partir del 1 de julio de 2020. Entre las novedades que estableció respecto del régimen anterior se destacaron: el nuevo plazo de los contratos, que se extendió de dos a tres años de duración, y un ajuste anual de precios en base al Índice de Contratos de Locación (ICL) establecido por el Banco Central, que toma como referencia las variaciones mensuales de los precios al consumidor y de los salarios que difunde el INDEC.

A pesar de ser una ley que buscó mejorar las relaciones emergentes de los contratos de locación, dar mayor certidumbre y contribuir a resolver la crisis de vivienda que existe en Argentina, la norma no generó los resultados esperados. Por el contrario, se fomentaron cambios no deseados en el mercado inmobiliario, como la menor oferta de propiedades en alquiler y una aceleración del aumento de precios de los nuevos contratos, incluso por encima de la inflación.

En el marco de la pandemia de Covid-19 y de las medidas dispuestas por los Decretos N°320/2020 y 766/2020, que determinaron tanto el congelamiento del valor del canon locativo como la prohibición de desalojos durante el periodo, la situación del mercado de oferta de inmuebles -que ya era crítica- se agravó. Tanto propietarios como inquilinos se vieron perjudicados.



H. Cámara de Diputados de la Nación

Según cálculos del INDEC en la Argentina hay 9 millones de inquilinos, quienes se encuentran en una situación precaria debido a este contexto de suba en los alquileres y de inestabilidad de precios. Además, la fuerte crisis económica, con un deterioro significativo del salario real y una aceleración de la inflación, contribuye a agravar el escenario. De acuerdo con el "Informe de Asequibilidad de Vivienda en el AMBA" elaborado por el Centro de Estudios Económicos Urbanos de la UNSAM, sólo el cuarto y quinto quintil de ingresos (los sectores más pudientes) pueden destinar un 30% de sus ingresos al pago de un alquiler. Datos de esa encuesta agregan que el 50% de los entrevistados destina una proporción cada vez mayor de sus ingresos al pago del alquiler.

Por otro lado, para los propietarios la rentabilidad es la más baja de los últimos 20 años. Esto derivó en el desincentivo para alquilar y la colocación de los inmuebles a la venta, generando un círculo vicioso de menor stock disponible de unidades en el mercado de alquiler y la consecuente presión sobre los precios.

La situación habitacional en Argentina es preocupante y es necesario trabajar fuertemente en una política integral que pueda resolver, además, cuestiones estructurales como la falta de oferta y las dificultades de acceso a créditos hipotecarios. Sólo así será posible que quienes hoy pagan un alquiler puedan acceder a mecanismos de financiamiento previsibles para adquirir una vivienda.

En suma, resulta evidente que la implementación de la ley 27.551 generó fuertes distorsiones en el mercado inmobiliario y un rechazo generalizado de los sectores afectados, por lo cual resulta imprescindible su derogación. En forma complementaria es necesario trabajar en una nueva norma que cumpla con las expectativas de la sociedad, que brinde certezas al propietario y otorgue garantías y previsibilidad al inquilino.



H. Cámara de Diputados de la Nación

En función de las razones descriptas solicito a mis colegas me acompañen en la aprobación del presente proyecto de ley.

Autor

Cofirmantes

Sebastián García De Luca

Domingo Amaya

Rogelio Frigerio

Marcelo Orrego

Diego Santilli