



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

"2022 – Las Malvinas son argentinas"

**Proyecto de Ley**

**El Senado y Cámara de Diputados...**

**Artículo 1°.-** Sustitúyase el artículo 1198 del Código Civil y Comercial de la Nación, según la modificación introducida por el artículo 3° de la Ley 27.551, por el siguiente texto que reestablece el sancionado por la ley 26.994: Artículo 1198. Plazo mínimo de la locación de inmueble. El contrato de locación de inmueble, cualquiera sea su destino, si carece de plazo expreso y determinado mayor, se considerará celebrado por el plazo mínimo legal de dos años, excepto los casos del artículo 1199. El locatario puede renunciar a este plazo si está en la tenencia de la cosa.

**Artículo 2°.-** Derógase el artículo 13 de la Ley 27.551.

**Artículo 3°.-** Derógase el artículo 14 de la Ley 27.551.

**Artículo 4°.-** Los artículos 7° y 10 de la Ley 23.928 serán inaplicables a los contratos de locación de inmuebles, quedando reservado al ámbito de la autonomía de voluntad de las partes la fijación del precio de la locación bajo cualquier modalidad que de tal modo se establezca.

**Artículo 5°.-** De forma.

Agustín Domingo  
Diputado de la Nación



## H. Cámara de Diputados de la Nación

"2022 – Las Malvinas son argentinas"

### Fundamentos

Señor Presidente:

Hace un siglo, la Corte Suprema de Justicia de la Nación debió analizar la validez de una ley del gobierno de Hipólito Yrigoyen que disponía el congelamiento de los precios de alquileres por dos años, como paliativo frente a la carencia de viviendas. A través del *leading case* "Ercolano c/ Lanteri de Renshaw" de 1922, la Corte convalidó la constitucionalidad de la medida, aduciendo para ello su carácter estrictamente temporal. Se inauguró con ello, una nueva etapa en el traumático proceso regulatorio argentino.

Pese a que se ha citado hasta el hartazgo a esa sentencia como una suerte de acta de nacimiento del "Estado Social", sus fundamentos no han recibido igual atención, quedando progresivamente desdibujados a manos de una lectura cada vez más expansiva de la capacidad de intervención estatal en las relaciones civiles.

En efecto -siguiendo la tradición norteamericana- la Corte explicó allí, como núcleo central de su postura, que la regulación de los vínculos contractuales solo debe darse "cuando por la naturaleza del negocio, por las condiciones físicas en que se desenvuelve o por otra circunstancia semejante, *no fuere posible la acción eficiente del regulador común, es decir la competencia*".

Dicho de otro modo, la intervención estatal en las relaciones civiles se justifica cuando la libertad de esas relaciones queda en entredicho por la concentración de poder económico y el monopolio, que permiten al propietario del activo "imponer a la sociedad verdaderas exacciones bajo el nombre de precios".

Esa directiva constitucional ha sido tan sabia como ignorada. De acuerdo a ella, lo que debemos lograr es que exista un amplio mercado de viviendas, diseñando salvaguardas frente a su concentración. Sin embargo, hemos optado por hacer todo lo contrario: nos hemos dedicado por décadas a asfixiar a ese mercado con regulaciones que penalizan construir, alquilar o vender inmuebles. El saldo está a la vista. Hemos asesinado al regulador común; destruimos la oferta de viviendas proveniente de pequeños propietarios; promovimos la concentración en grandes jugadores y dejamos a la intemperie a los millones que la demandan.

A un siglo del caso "Ercolano", la historia argentina demuestra los perniciosos efectos que ha traído para la vida de las personas apartarnos de sus enseñanzas. Casi como un adicto, nuestro país se ha dedicado a encontrar todas las respuestas a sus desafíos en la elaboración de monumentales regulaciones, bellísimos discursos y grandilocuentes reconocimientos de derechos, que descansan plácidamente en las coquetas vitrinas del museo institucional vernáculo. Mientras tanto, la enorme mayoría de nuestros niños, jóvenes y ancianos viven en peores condiciones a las de sus antepasados hacinados en conventillos. Ellos tenían, al menos, la esperanza de un futuro mejor.

En 2020, la Ley 27.551 escribió un nuevo capítulo de esa estrategia fallida. Una vez más, recaímos frente al canto de sirenas de mágicas leyes y volvimos a matar al regulador común. Los resultados están a la vista: retracción de la oferta, con mínimos históricos en la disponibilidad de unidades, consiguiente disparada de los precios, declive de la inversión inmobiliaria, menor trabajo de la industria de la construcción, clandestinidad y consiguiente aumento en la vulnerabilidad de los inquilinos. La foto más cruda del contraste entre la autocomplacencia funcionarial en los calefaccionados despachos gubernamentales y la desesperación de la madre que necesita dos sueldos solo para tener un techo.

La realidad es que, lejos de las salidas mágicas, las soluciones a los problemas argentinos son difíciles. Existen conflictos de preferencias. Hay desigualdad en el acceso a los recursos. Sin embargo, de cómo encaremos esos desafíos dependerá el resultado. Podemos hacerlo con un paternalismo estatal abandonico -que se niega a sí mismo-, o podemos hacerlo fortaleciendo a la sociedad civil.

Cuando uno lee la mayoría de las leyes argentinas lo invade una automática sensación de confort. En este país, los derechos están garantizados. Es más, es difícil entender luego de esa lectura cómo no somos potencia global. Mientras tanto, los indicadores de desarrollo humano se desploman. La Argentina real, la de los pasillos con aguas servidas, ya no es pre-Perón, es pre-Yrigoyen.

Este proyecto de ley se dirige específicamente a enmendar la estrategia fallida implementada por ciertas normas de la Ley 27.551.

En este sentido, se propone bajo el artículo 1º del proyecto la sustitución del artículo 1198 del Código Civil y Comercial de la Nación, según la modificación introducida por el artículo 3º de la Ley 27.551, por el texto que reestablece el que fuera sancionado originariamente por la ley 26.994, y según el cual, si el contrato de locación de inmueble .cualquiera fuera su destino- carece de plazo expreso y determinado mayor, se considerará celebrado por el plazo mínimo legal de dos años, excepto los casos del artículo 1199, y estableciéndose que el locatario puede renunciar a este plazo si está en la tenencia de la cosa.



*H. Cámara de Diputados de la Nación*

"2022 – Las Malvinas son argentinas"

También se propicia bajo el artículo 2º de este proyecto la derogación del artículo 13 de la Ley 27.551, norma que regula el régimen de las garantías en el contrato de locación, para dejar ese aspecto librado a la autonomía de la voluntad de las partes, en el entendimiento de que éstas serán quienes darán mejor solución a sus necesidades, en cada caso.

Asimismo, de igual modo orientado en el andarivel de la autonomía de la voluntad de las partes, el artículo 3º del proyecto aquí tratado plantea la derogación del artículo 14 de la Ley 27.551 atinente al régimen de ajuste de los contratos de locación; y, complementariamente con ello, por medio del artículo 4º del proyecto, se establece que los artículos 7º y 10 de la Ley 23.928 serán inaplicables a los contratos de locación de inmuebles, quedando reservado al ámbito de la autonomía de voluntad de las partes la fijación del precio de la locación bajo cualquier modalidad que de tal modo se establezca.

En suma, es tiempo de cambiar de estrategia. Debemos retomar la senda de respeto a las libertades civiles como vehículo fundamental para salir de nuestra decadencia. Por ello, solicito Señor Presidente el tratamiento del presente proyecto de ley.

Agustín Domingo  
Diputado de la Nación