

Ciudad de Buenos Aires, 7 de abril de 2022.

Al Sr. Presidente de la Cámara de Diputados de la Nación

Diputado Sergio Massa

Ref.: Expediente 1337-D-2022 - Modificación parcial del proyecto de ley de mi autoría

De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a Ud., a los fines y efectos de adjuntarle en anexo a la presente, y para su oportuna consideración y tratamiento, la modificación parcial al proyecto de ley de mi autoría (1337-D-2022), que refiere al agregado de un segundo párrafo dentro del artículo 4° del proyecto original.

Sin otro particular, atentamente.

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.

Cuando el precio resultante del contrato establezca un valor inferior o superior al valor locativo real y actual, la parte perjudicada podrá plantear su reajuste equitativo, el que deberá satisfacer el equilibrio de las prestaciones y la preservación de la continuidad del contrato. Efectuado dicho planteo, las partes mantendrán tratativas de buena fe por el plazo de treinta días corridos y en caso de no arribar a un acuerdo quedarán habilitadas para llevar adelante las acciones que les asistan.

FUNDAMENTOS:

Esta propuesta agrega un segundo párrafo al Proyecto de Ley presentado.

En el primer párrafo se hace énfasis en la autonomía de la voluntad de las partes, para que éstas sean quienes fijen el precio de la locación a lo largo del contrato (v.gr.: estableciendo un precio fijo o variable en función de índices o escalonamiento).

El agregado del segundo párrafo se inspira en antecedentes como la Ley 24.283 (llamada "*Ley Martínez Raymonda*"), como así también la jurisprudencia dictada en esta materia por la Corte Suprema de Justicia de la Nación ("*Cukierman*", 11.9.90, ED, 140-300, y "*Melgarejo*", 7.9.93, ED 18.2.94, con nota de G. Bidart Campos "*Los números y la justicia de cada caso*"), orientada a poner un límite al reajuste en atención a la incoincidencia de la línea gráfica siempre ascendente de la indexación (escenario que perjudicaría al locatario), relativamente a la cual "el valor de los bienes va rezagándose permanentemente"; pero la propuesta del segundo párrafo mencionado, también contempla el caso en que la fórmula escogida por las partes "atrase" el precio en relación a su valor de Mercado, permitiendo en este caso que el locador plantee el reajuste. El propósito del párrafo segundo es dotar a las partes de un mecanismo de solución al conflicto derivado del desequilibrio resultante y que les permita recomponer y preservar los términos y la continuidad del vínculo, de buena fe, por el plazo de treinta días corridos, y de no llegarse a un acuerdo, disponiendo de las acciones legales que les asistan en cada caso.