

Proyecto de Ley

El Senado y Cámara de Diputados,...

Modificación de la Ley de Alquileres N° 27.551

Artículo 1°: Modifíquese el Artículo 14 de la ley N°27.551, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 14: Ajustes. Los contratos de locación, cualquiera sea su destino, están exceptuados de lo dispuesto en los artículos 7° y 10 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 ajustes semestrales. En ningún caso se pueden establecer bonificaciones ni otras metodologías que induzcan a error al locatario.

A los fines dispuestos en el párrafo anterior, las partes podrán actualizar el precio, cada seis meses, a partir de la fecha de entrada vigencia del contrato. La actualización semestral no podrá superar el 15% del precio del alquiler convenido y no será acumulativa, debiendo en todo caso calcularse sobre el precio de origen.

ARTÍCULO 2°: Modifíquese el Artículo 16 de la ley N°27.551, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 16.- Los contratos de locación de inmueble, sean nuevos o en el supuesto de renovación, deben ser declarados por el locador ante la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP), dentro del plazo de quince (15) días de celebrado, en la forma y con los alcances que dicho organismo disponga. La Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) debe disponer un régimen de facilidades para la declaración de contratos vigentes.

El incumplimiento de lo previsto en el párrafo anterior, hace pasible al locador de las sanciones previstas en la ley 11.683 (t. o. en 1998 y sus modificaciones), además de privarlo de los beneficios que por ley pudieran corresponderle.

En todos los casos en que el locador promueva acciones a causa de la ejecución del contrato de locación, para la admisión de la acción deberá acreditar previamente que ha declarado el contrato ante la Administración Federal de Ingresos Públicos. El juez, ante su incumplimiento, deberá informar a la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP) sobre la existencia del contrato, a los fines de que tome la intervención que corresponda y rechazar inaudita parte la acción interpuesta.

Los locadores, no podrán eximirse de responsabilidad por incumplimiento de la declaración de contratos, invocando cláusulas contractuales establecidas a esos fines.

Sin perjuicio de la obligación del locador, el locatario puede voluntariamente informar la existencia del contrato a la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP) a los fines dispuestos

en el presente artículo, en los términos que esta autoridad disponga, circunstancia que no libera al locador de las sanciones previstas en la ley 11.683 (t. o. en 1998 y sus modificaciones).

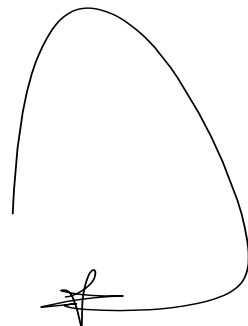
ARTÍCULO 3°: Incorpórese el Artículo 16 bis de la ley 27.551, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 16 bis: En cumplimiento a las previsiones de la ley 25.345 ss. y ccs., el locador está obligado a suministrar al locatario una cuenta, abierta en entidades financieras o bancarias, a los efectos de posibilitar el pago de las obligaciones que surgen del contrato de locación.

ARTÍCULO 4°: Modifíquese el Artículo 20 de la ley N°27.551, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 20: El Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat o el órgano que en el futuro la reemplace será la autoridad de aplicación de la ley 27.551 y modificatorias, a los efectos de implementar el Programa de Vivienda Social y, hacer observar el cumplimiento de todos los derechos y las obligaciones que surgen de la ley.

ARTÍCULO 5°: Comuníquese al Poder Ejecutivo.



Ana Carolina Gaillard

FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

El presente proyecto busca traer a la consideración las modificaciones que se proponen a la actual ley 27.551. Cabe aclarar que las reformas normativas propuestas buscan garantizar el derecho al acceso a una vivienda digna, y con ello a la habitabilidad, a la disponibilidad de servicios e infraestructura, a la seguridad jurídica en la tenencia, a gastos de vivienda soportables, entre otros.

En razón de lo cual consideramos oportuno proponer modificaciones que complementen el marco jurídico vigente con el objetivo de contribuir a establecer un sistema equilibrado y justo para ambas partes de la relación locativa.

Conteste a ello, y atendiendo las opiniones de sectores involucrados, hemos considerado realizar modificaciones sobre aspectos centrales de la relación contractual. Debemos señalar que la sanción de la ley 27.551 constituyó un avance sustantivo en la legislación nacional, por cuanto importó un cambio de paradigma que benefició a casi nueve millones de personas que alquilan en nuestro país; de igual manera para los propietarios importó marco de previsibilidad y seguridad jurídica.

Por lo tanto, es obligación del Estado continuar adoptando acciones a la luz de los nuevos contextos sociales y económicos que se desarrollaron luego de la sanción de la ley 27.551, el 11 de junio de 2.020.

Sin lugar a dudas las circunstancias sobrevinientes a ese momento, estuvieron enmarcadas en un profundo cambio, a nivel social, sanitario y económico, de raíz de la pandemia del Covid-19, lo cual se tradujo en la gravitación de los índices de la economía a nivel local y global, y un correlativo cambio de las variables económicas, traduciéndose en un escalonamiento en los precios de los alquileres en nuestro país y en el mundo.

De esta manera en el proyecto que presentamos hemos planteado las modificaciones que seguidamente pasamos a explicar:

a.- Artículo 14 de la Ley 27.551. El mismo en su redacción original establecía como parámetro de ajuste la aplicación del índice previsto para los contratos de locación, elaborado e informado por el Banco Central de la República Argentina. Este índice se encuentra conformado por dos elementos, los cuales han registrado una variación sobreviniente desde la sanción de la ley hasta la fecha, tanto en lo que refiere al IPC (índice de precios al consumidor) como al RIPTE (la remuneración promedio sujeta a aportes al Sistema Integrado Previsional Argentino (SIPA) que perciben los trabajadores que se encuentran bajo relación de dependencia y que han sido declarados en forma continua durante los últimos 13 meses), siendo este último al mes de Febrero de \$ 112.413,82 lo cual representa un índice de 12.849,2.

Sin lugar a dudas la explicación de las variaciones que registraran ambos ha estado motivados, fundamentalmente, por los efectos de la pandemia Covid-19, que trastocó todas las variables de la economía; lo cual evidencia la necesidad de adecuar la ley en este aspecto.

Mediante la modificación del Artículo 14 de la ley 27.551, hemos previsto fijar nuevas pautas para la actualización del precio de los alquileres, estableciendo que el mismo debe fijarse como valor único y por períodos mensuales, sobre el cual solo pueden realizarse ajustes facultándose a las partes actualizar el precio, cada seis meses, a partir de la fecha de vigencia del

contrato, calculándose un 15% sobre el precio original, el cual no resultará acumulativo.

La buena fe y el equilibrio contractual resultan aspectos trascendentales que debemos resguardar, y que nos obligan a proceder en consecuencia, a los efectos de superar un estado de desequilibrio sobreviniente que, de no corregirse, afectaría sin lugar a dudas el espíritu de la norma sancionada que, al momento de su sanción, logró un amplio y unánime acompañamiento político, social e institucional.

b.- Artículo 16 de la ley 27.551. En cuanto al segundo de los aspectos a rever es el correspondiente a la declaración de contratos. Cabe destacar que sobre un total de casi nueve millones de inquilinos sólo obran declarados aproximadamente 139.000 contratos de locación en la Administración Federal de Ingresos Públicos, lo cual evidencia un escaso o casi nulo cumplimiento de la obligación que surge del Artículo 16 de la Ley.

En ese sentido corresponde, realizar los ajustes normativos correspondientes. El establecimiento de un sistema legal justo y adecuado requiere la buena fe de todas las partes y, además, de un sistema de transparencia informativa que sea observado y cumplido por los obligados.

La modificación del Artículo 16, la hemos proyectado en base al dictado de la Resolución 4933/2021 de AFIP, en virtud de la cual establecemos modificaciones como la obligación de declarar el contrato en el plazo de 15 días de su celebración, circunstancia que opera en los supuestos de contratos nuevos o en sus sucesivas prórrogas o renovaciones.

Otro aspecto que se incorpora es la declaración como condición previa y obligatoria, en los supuestos de iniciarse un proceso de ejecución o cumplimiento del contrato de locación. Su justificación radica en exigir al requirente el cumplimiento de sus propias obligaciones, en este caso de la declaración ante la Administración Federal de Ingresos Públicos; y se mantiene

la obligación del juez de informar a la autoridad tributaria; con la novedad de no habilitar la instancia en el supuesto de carencia de la registración.

A tal efecto nos parece importante traer a colación lo expresado en la reunión informativa del día 12 de abril pasado, por el Sr. Antonio Salinas, jefe de la Oficina Municipal del Consumidor de la Ciudad de Rosario, quien refiriéndose a la registración o declaración de los contratos manifestara que: "Lo de la no registración es permanente. Muy pocos de los contratos que llegan a nuestra oficina o a nuestras consultas fueron registrados en la AFIP. Ante la pregunta de si los contratos fueron registrados, muchos nos dicen que no".

Sin lugar a dudas, nos encontramos ante el incumplimiento de una de las obligaciones que surgen de la ley, y su incumplimiento impacta negativamente en la ausencia de datos concretos sobre cantidad de contratos, sobre cantidad de locadores y locatarios, sobre cumplimiento de plazos, actualizaciones, etc.

En razón de ello, consideramos prioritario avanzar en una reforma que priorice la transparencia de datos y el acceso abierto a los mismos

c.- Artículo 20 de la ley 27.551. Como corolario de las reformas propuestas, entendemos oportuno que el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat se constituya como autoridad de aplicación de la ley 27.551, a los efectos de garantizar el cumplimiento efectivo de la ley 27.551 y sus modificatorias, en razón de encontrarse comprometido el interés social del derecho a la vivienda.

La reforma asimismo se fundamenta en las propias previsiones del DNU 7/2019 el cual establece la organización del Estado nacional, que en su artículo 23 decies referido al Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat establece sus competencias, en particular nos interesa citar la que surge del inciso 13, cual es:

*“13. Entender en el desarrollo y promoción de programas que fomenten la participación del sector privado en el incremento de la oferta habitacional, tanto **en el mercado inmobiliario como en el de alquileres**” (la negrita es nuestra).*

Cabe, asimismo, en este contexto, destacar la promoción de derechos que incorpora del programa de Alquiler Social, el cual tiene una relevancia singular, en el actual contexto socio-económico, toda vez que resulta una herramienta estratégica en favor de los sectores con mayor vulnerabilidad, por los cuales el Estado se ha comprometido y tiene la obligación de:

- considerar especialmente a las personas en situación de violencia de género, a las personas adultas mayores y a quienes se encuentren en situación de vulnerabilidad;
- promover la regulación de entidades que otorguen garantías de fianza o seguros de caución para contratos de alquiler de viviendas;
- propiciar la creación de líneas de subsidios o créditos blandos para facilitar el acceso al alquiler de viviendas;
- diseñar mecanismos para ampliar la oferta de alquileres de inmuebles destinados a la vivienda;
- trabajar junto con la ANSES para facilitar el acceso al alquiler a personas jubiladas, pensionadas y titulares de la prestación por desempleo;
- apoyar a quienes tengan dificultades para cumplir con los requisitos de garantía, depósito y demás gastos para alquilar una vivienda familiar única;

- promover la creación de un seguro obligatorio que cubra la falta de pago de alquileres y las indemnizaciones por daño y ocupación indebida del inmueble;
- generar alternativas para la resolución de conflictos entre locador y locatario.

El programa está claramente dirigido a las personas que mayor acompañamiento y protección requieren para acceder al alquiler. Se estima que una franja importante de los 9 millones de inquilinos que hay en nuestro país requieren contar con un respaldo estatal para poder continuar garantizando el derecho a una vivienda.

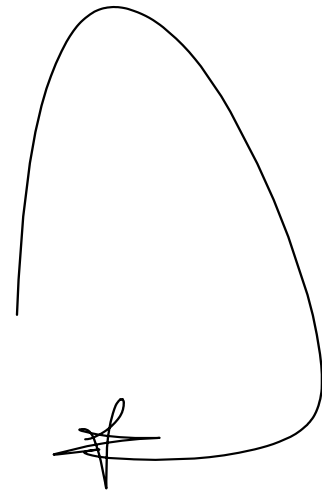
Las medidas adoptadas por el Estado, deben ser proporcionadas, esto es, adecuadas para alcanzar, a partir de la realidad que pretenden regular, la finalidad impuesta por la Ley Fundamental (art. 28 de la Constitución Nacional y Fallos: 243:449 y 467; 248:800; 313:1638; 330:855; 334:516, entre otros). La Corte Suprema de Justicia de la Nación, "el Estado debe tener en cuenta las distintas capacidades personales, sociales y económicas de los habitantes y, sobre esa base, implementar políticas apropiadas y conducentes para lograr que todos tengan la oportunidad de acceder a una vivienda digna. El diseño de las políticas públicas debe tener en cuenta las normas y principios fundamentales del derecho en el grado y jerarquía en que éstos son valorados por el ordenamiento jurídico en su conjunto. En particular, tiene que respetar las prioridades que la Constitución asigna a la satisfacción de los derechos fundamentales y a los grupos más vulnerables de la población,...para lograr, en forma progresiva y dentro de sus reales capacidades y limitaciones económicas, la plena efectividad del derecho a la vivienda digna de todos sus habitantes. (Q. C., S. Y. c/ Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires s/ amparo")

Ahora bien, en este contexto no podemos dejar de destacar que, en Argentina, desde diciembre de 2019 a la fecha, la política de vivienda y hábitat

se ha constituido en una de las banderas de justicia social que más desarrollo federal ha propiciado. Así al mes de marzo de 2022 se han entregado un total de 40.000 viviendas, lo cual implica un esfuerzo y compromisos del Gobierno Nacional y de las provincias en desarrollar un círculo virtuoso que garantiza el techo a cada vez más trabajadores y trabajadoras, y a sus familias.

En este escenario, la ley de alquileres vino a plantear por primera vez su priorización de como política pública, lo cual evidencia la necesidad que el Estado continúe cumpliendo una función reguladora y garantista en el equilibrio de los derechos en juego.

Por lo expresado, en virtud de los derechos humanos, económicos y sociales que se encuentran involucrados en el plexo normativo de la Ley 27.551, solicito a mis pares el acompañamiento del presente proyecto de ley.



Ana Carolina Gaillard