

**El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina
reunidos en Congreso
sancionan con fuerza de Ley:**

MODIFICACIÓN CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN Y DE LA LEY
27.551 –

Artículo 1° - Modifícase el artículo 1198 del Código Civil y Comercial de la Nación
-Ley 26.994 y modificatorias -, el que quedará redactado de la siguiente forma:

“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 considera celebrado por el plazo mínimo legal de dos (2) años, excepto los casos del artículo 1199.

El locatario puede renunciar a este plazo si está en la tenencia de la cosa”

Artículo 2° - Modifícase el artículo 13 de la Ley 27.551, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 13.- Garantía. En las locaciones habitacionales, en el caso de requerirse una garantía, será dispuesta bajo la libre determinación convenida entre las partes intervinientes en la relación contractual”

Artículo 3° - Modifícase el artículo 14 de la Ley 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 de alquiler debe fijarse como valor único y por períodos mensuales, sobre

los cuales pueden realizarse ajustes pactados de común acuerdo entre las partes en el mentado contrato, pudiéndose utilizar exclusivamente a esos fines los índices oficiales que publiquen los institutos de Estadísticas y Censos de la Nación y de las provincias.

No obstante, serán válidas las cláusulas de ajuste relacionadas al valor-mercadería del ramo de explotación desarrollado por el locatario en los casos de locaciones con destino comercial, industrial o de no uso habitacional."

Artículo 4° – Derógase los artículos 16, 17, 18, 19 y 20 de la Ley 27.551.

Artículo 5° - Comuníquese al Poder Ejecutivo Nacional. –

AUTOR DEL PROYECTO: Dip. Sebastián Salvador

Fundamentos

Sr. presidente:

El presente proyecto tiene por objetivo promover una recomposición en el escenario referido a los contratos de locación de inmuebles, que han sufrido resultados adversos a los pretendidos por la reforma al Código Civil y Comercial de la Nación mediante la Ley 27.551, conocida como "Ley de Alquileres". -

En el año 2020, con la mentada ley, se ha pretendido garantizar una mejor condición para los inquilinos en los criterios de contratación, y una mayor previsibilidad en lo que respecta al plazo de duración de la relación contractual. Lamentablemente, hemos visto desde su sanción, que los efectos producidos fueron contrarios a los pretendidos, provocando subas por encima de lo previsto que han afectado tanto a inquilinos como locadores.

Si tenemos en consideración que la vigente ley ha estipulado que, para los contratos de locación de inmueble, los ajustes contractuales serán anuales, y tomando en cuenta un índice en partes iguales del índice de precios al consumidor (IPC) y el de remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPTE), condujo a aumentos de los contratos de alquileres en los últimos 12 meses en un 52,2% en la Ciudad de Buenos Aires¹, y del 51% en promedio de todo el país.²

Otro aspecto que no se ha correspondido con los fines previstos al momento de modificar la legislación en la materia es el plazo de duración mínima de este tipo de relación contractual, que ha pasado de dos (2) años a un mínimo de tres (3) años, que vinculado al tipo de ajuste permitido conforme lo descripto ut supra y a los índices de inflación de los últimos años en nuestro país, ha complejizado el escenario correspondiente a las reglas de oferta y demanda para firmar contratos de alquileres, producto del incremento del precio del mismo para aquellos que se encuentran con contratos vigentes bajo este régimen,

¹ Cfr. <https://www.infobae.com/economia/2021/12/05/el-mercado-porteno-de-alquileres-y-compra-venta-de-inmuebles-muy-distorsionado-cuales-son-los-valores-barrio-por-barrio/>

² Cfr. <https://www.mdzol.com/sociedad/2021/12/8/aseguran-que-el-impacto-negativo-de-la-ley-de-alquileres-dejo-sin-oferta-al-mercado-205842.html>

propietarios ante las dificultades judiciales y/o extrajudiciales para defender su derecho de propiedad. Bajo esa premisa, es que se propone en esta iniciativa retomar el plazo mínimo de dos (2) años para la locación de inmuebles, sin importar cual sea el destino previsto en la correspondiente relación contractual. En cuanto al modo en el que puede determinarse los ajustes de precios de locación de inmueble, se dispone como criterio general que los mismos serán conforme al acuerdo que las partes formulen en el contrato, pudiendo ser considerados los índices oficiales que publiquen los institutos de Estadísticas y Censos de la Nación y de las provincias, con carácter facultativo y no imperativo, prevaleciendo siempre la libertad de voluntad de las partes y la convención que para ellas logren establecerse.

Criterio adicional corresponde al contrato de locación de inmueble con finalidad comercial, industrial o no habitacional, ya que las cláusulas de ajuste en referida relación locativa pueden establecerse considerando el valor-mercadería del ramo de explotación desarrollado en el inmueble arrendado para esos fines, adoptando cierta reposición a la redacción que para esos fines tenía la ley 23.091.

Por todo lo expuesto anteriormente, es que solicito a mis pares el acompañamiento de la presente iniciativa. -

AUTOR DEL PROYECTO: Dip. Sebastián Salvador



"2022 - Las Malvinas son argentinas"