



La Cámara de Diputados de la Nación,...

ARTÍCULO 1. Sustitúyase el artículo 1.198 del Código Civil y Comercial de la Nación, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 1.198. Plazo mínimo de la locación de inmueble. El contrato de locación de inmuebles destinados a uso habitacional, si carece de plazo expreso y determinado mayor, se considera celebrado por el plazo mínimo legal de dos (2) años, y tres (3) años para los restantes destinos, excepto los casos del artículo 1.199.

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

ARTÍCULO 2. Sustitúyase 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 que las partes convengan expresamente en el contrato de locación.

En ningún caso se pueden establecer bonificaciones ni otras metodologías que induzcan a error al locatario.

ARTÍCULO 3. Comuníquese al Poder Ejecutivo Nacional.

MARIANA STILMAN

MAXIMILIANO FERRARO
JUAN MANUEL LOPEZ
PAULA OLIVETO LAGO
MONICA FRADE
RUBEN MANZI



FUNDAMENTOS

Señora Presidenta:

El presente proyecto es reproducción de su similar 3996-D-2021 de mi autoría .

El 11 de junio de 2020 este parlamento sancionó la Ley 27.551 con la intención de establecer mejoras en las condiciones contractuales de las partes involucradas en la celebración de los contratos de locación de inmuebles, especialmente, para la parte más débil.

Las personas que no tienen acceso a la propiedad de su vivienda forman la parte más numerosa y necesitada de la población urbana. En ese sentido, este Congreso ha intentado acompañar a este sector de la población, sancionando la citada ley que introdujo cambios positivos en la normativa, para facilitar el acceso a la vivienda de muchos argentinos, como la modificación del art. 1196 del Código Civil y Comercial de la Nación, las regulaciones complementarias establecidas en el Título II y el Programa Nacional de Alquiler Social del Título III de la misma ley. Sin embargo, los resultados arrojados a la fecha dan cuenta de un impacto en lo económico que dista de las intenciones de la Ley 27.551.

Los cambios que se proponen realizar se centran en los aspectos que ambas partes locativas han rechazado prácticamente al unísono: la fórmula de actualización del precio del alquiler y el plazo locativo.

En cuanto a la fórmula de actualización del valor locativo -que contempla la evolución de los salarios y la inflación anual-, ha quedado demostrado que en un país con una economía como la argentina, una fórmula así genera en el mercado inmobiliario mayor incertidumbre, y por ende, el efecto contrario al buscado.

Desde junio de 2013 hasta la sanción de la ley 27.551, generalmente, el índice inflacionario de la Argentina fue superior al aumento en el precio del valor locativo de los inmuebles. Desde el mes de septiembre de 2018 hasta el mes de mayo de 2020, el aumento del valor locativo de un inmueble estaba muy por debajo de los aumentos del resto de los precios de la economía. El precio relativo del valor locativo tendió a la baja, abaratándose en términos relativos, un 30% el valor de los alquileres.



Luego de la sanción de la ley 27.551 dicho abaratamiento se perdió y el aumento del valor locativo recupera una paridad que se había abandonado en septiembre de 2018. En el año 2020 el índice de salarios registrados creció 31,6%, frente a un alza del 36,1% del costo de vida.

En general, el nivel de precios de la oferta de nuevos departamentos tuvo un salto mucho más alto que la fórmula de ajuste que contempla la ley que venimos a modificar. La combinación de factores hizo que el porcentaje de incremento que sufrieron los alquileres supere a la inflación interanual del período, siendo esta del 51,8%. El porcentaje de incremento también se encuentra por encima del que marca el Índice para Contratos de Locación (ICL), que publica diariamente el Banco Central (45%).

Puede advertirse que en las principales localidades del país, los alquileres aumentaron durante los últimos doce meses entre un 59,7% (2 ambientes) y 65,2% (3 ambientes). Con estos porcentuales se ve a las claras que la bien intencionada reforma a Ley de Alquileres generó el efecto contrario al buscado en el mercado inmobiliario, y es preciso e imperioso corregir dicha situación.

En efecto, la realidad ha demostrado que la fórmula prevista en la Ley 27.551 no benefició a los inquilinos. Esto fue producto del elevado índice inflacionario de la economía argentina, sumado a la retracción de la oferta y el exceso de demanda locativa, provocando que un alto porcentaje de los inquilinos acumulen deudas con los propietarios y hayan tomado otros compromisos para pagar el alquiler.

Este impacto económico ha restringido la posibilidad de argentinas y argentinos al acceso a un alquiler, y por eso es que devienen en necesarias las reformas que vengo a plantear.

Con este diagnóstico observamos que el libre acuerdo entre las partes, en ejercicio de la autonomía de la voluntad, es el mejor mecanismo de actualización en este tipo de relaciones contractuales, sobre todo en tiempos excepcionales como los que vivimos en el último año y medio. Máxime cuando, como dijimos, se han introducido otras reformas legislativas que fortalecen por otras vías, las condiciones contractuales de los inquilinos.



En cuanto al plazo mínimo de tres años incorporado por la Ley 27.551, ha demostrado ser un plazo extenso para un esquema económico inflacionario y como consecuencia directa de él, especialmente para los inmuebles destinados a uso habitacional; lo que hizo que haya aumentado la tendencia de poner en venta los inmuebles que hasta hace un tiempo se alquilaban a un mercado que no puede acceder a créditos hipotecarios. Por lo mismo, proponemos volver al esquema anterior, en el cual, el plazo mínimo sea de dos años para vivienda y para el resto de las locaciones, como las comerciales -que demandan en general, una inversión previa por parte del locatario-, de tres años.

Desde el retorno de la democracia la dirigencia política argentina tiene cuentas pendientes para con el pueblo, y el derecho al acceso a una vivienda digna como ciudadanía social, la que significa el derecho de gozar de un cierto standard mínimo de vida, de bienestar y de seguridad económica, es una de ellas. Desde la "Coalición Cívica ARI" entendemos y reafirmamos que el acceso a la vivienda digna -como uno de los derechos de ciudadanía vitales- garantiza el resto de los derechos de ciudadanía por los que abogamos: 1°) Ciudadanía de la alimentación de toda la sociedad, como derecho básico que posibilita la vida y, en consecuencia, soberanía alimentaria como objetivo prioritario del proyecto nacional; 2°) Ciudadanía de la infancia por ingresos y por derechos. Se incluye el ingreso mínimo ciudadano para la niñez y el respeto a los derechos constitucionales del niño, especialmente en materia penal; 3°) Ciudadanía de la tercera edad, por ingresos y por derechos. Contribución social como portadores de la sabiduría, de la memoria y de la experiencia práctica en el objetivo de la transmisión de valores de generación en generación; 4°) Ciudadanía con relación al trabajo individual, colectivo y/o comunitario. Socialmente reconocido, económicamente retribuido y constitutivo de la dignidad personal; 5°) Ciudadanía en el acceso a la educación de todas las generaciones. Educación permanente, integrada a la vida comunitaria, portadora y transmisora de los valores de la integridad moral del sujeto. Educación para la virtud y de la interioridad; 6°) Ciudadanía en el acceso a la salud, atención primaria y medicamentos; 7°) Ciudadanía en el acceso a la cultura. Para recrear colectivamente la memoria, la verdad y los relatos del pasado, y así también como forma de expresión de todas las manifestaciones de la interioridad del sujeto; 8°) Ciudadanía que garantice la igualdad de posibilidades y trato de hombres y mujeres; 9°) Ciudadanía en el acceso a una justicia independiente e imparcial y seleccionada por mérito; 10°) Ciudadanía que garantice el acceso al diálogo común a través del derecho a saber de las sociedades. Derecho a ser informado, a no ser manipulado ni humillado por la desinformación.



Es por estos motivos que requiero el apoyo de esta Cámara para la sanción del presente proyecto de ley.

MARIANA STILMAN

MAXIMILIANO FERRARO

JUAN MANUEL LOPEZ

PAULA OLIVETO LAGO

MONICA FRADE

RUBEN MANZI