

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados sancionan con fuerza de ley:

Artículo 1º: Deróguese la ley 27.551, publicada el 30 de junio del 2020.

Artículo 2º: Reestablézcase la vigencia de los artículos del Código Civil y Comercial de la Nación sustituidos por la ley 27.551.

Artículo 3º: Comuníquese al Poder Ejecutivo nacional

Julio C. Cobos

FUNDAMENTOS

Señora Presidenta,

El siguiente proyecto de ley tiene por objeto la derogación de la ley 27.551 (NLA), conocida como la "Ley de alquileres", publicada el 30 de junio del 2020.

La ley 27.551 modificó la regulación del contrato de locación de inmuebles vigente en el Código Civil desde el año 1984 (ley 23091), la cual obtuvo sanción definitiva el 11 de junio de 2020.

La misma, en su aplicación, no tuvo el efecto esperado y no resultó favorable ni para los propietarios ni para los inquilinos. Es por eso que el Congreso se abocó a trabajar en una nueva ley. Al día de la fecha, a pesar de haber logrado dos dictámenes, no hay un consenso general para su tratamiento.

A pesar del trabajo realizado en ambas Cámaras, la ley trajo aparejada una serie de complicaciones ya que la misma impacta sobre el plazo mínimo de contratación (art. 1198 CCCN) y regulando el mecanismo de ajuste del precio (art. 14 NLA). Estos dos elementos, sumados a la regulación del depósito (art. 1196 CCCN) y de la garantía (art. 13 NLA) que debe aceptar el locador, y la obligación de declarar el contrato a la AFIP (art. 16 NLA) tienen entidad para alterar la ecuación económica del contrato, y disminuyen los incentivos para contratar desde el lado de la oferta. Entonces, la forma de contrarrestar estos desincentivos es mediante un incremento del precio del alquiler al inicio de la relación, lo que repercute en los costos de entrada del inquilino (depósito y garantía). Lo contrario al fin perseguido.

Es decir, un régimen con el que el mercado inmobiliario había funcionado más de 30 años -con períodos de estabilidad, de inflación, de convertibilidad- se distorsionó generando un gran impacto negativo.

Teniendo en cuenta la situación, se presentaron más de 30 proyectos que llegaron al Congreso para modificar esta legislación, pero ninguno logró en Diputados el consenso de las fuerzas mayoritarias. Llegando a la fecha con dos dictámenes, uno de mayoría y uno de minoría, pero sin la certeza de que alguno de los dos pueda dar la respuesta que hoy el mercado inmobiliario, los propietarios y los inquilinos necesitan.

Por ello, es que entendemos que resulta menester prolongar la discusión de una nueva ley de alquileres con el tiempo necesario, y sin apuro para no repetir los errores del pasado. De ahí que proponemos que hasta tanto ello ocurra, se derogue la ley vigente, reestableciéndose la regulación del Código Civil y Comercial de la Nación.

Es por ello que propongo a mis pares la aprobación de este proyecto de ley.

Julio C. Cobos