



Proyecto de ley

El Senado y la Cámara de Diputados de la Nación Argentina, etc.,

ARTÍCULO 1 °.- Deróguese la ley 27. 551 y restitúyase la vigencia de la anterior redacción de los artículos del Código Civil y Comercial de la Nación modificados por ella.-

ARTICULO 2 °.- De forma.-

Autora: Dip. Germana Figueroa Casas



H. Cámara de Diputados de la Nación

FUNDAMENTOS

Sr. Presidente:

El presente proyecto es una representación del expediente 5293-D-2021, que en aquel momento fue acompañado por los señores Diputados: Pablo Torello, Victoria Morales Gorleri, Alfredo Schiavoni, Alberto Assef, Virginia Cornejo, Laura Rodriguez Machado, Maria Sotolano, Gustavo Santos, Matías Taccetta, Ana Clara Romero, Ingrid Jetter, José Núñez, Dina Rezinovsky, Sofía Brambilla, Gabriel Chumpitaz y tiene por objeto la derogación de la denominada “Ley de Alquileres”. La ley 27.551 se sancionó con fecha 11 de junio del año 2020, y con fecha 30 de junio del mismo año se publicó el decreto 580/2020 de promulgación de dicha norma.

La nueva ley, que comenzó a regir a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial para los contratos de locación celebrados a partir del 1 de julio de 2020, comprende cuatro aspectos. El primero consiste en una serie de reformas al Código Civil y Comercial (arts. 1 a 12); el segundo, una regulación complementaria de las locaciones (arts. 13 a 16); el tercero organiza un plan nacional de regulación social (arts. 17 a 20), y el cuarto está destinado a fomentar la resolución alternativa de conflictos y una modificación del artículo 6 de la Ley Nacional de Mediación Obligatoria 26.589 (arts. 21 y 22).

Nadie puede negar la buena intención del legislador al momento de aprobar, ya que buscaba generar mejoras en las condiciones de contratación, un trato más igualitario y una mayor certidumbre a la hora de realizar la contratación, por eso extendía el período de vigencia de dichos contratos. Limitar el depósito de garantía a un mes, nuevas formas de garantías con el doble objetivo de accesibilidad para el inquilino y procedimiento más eficiente y rápido para el locatario.

Durante el año del Aislamiento Social Preventivo y Obligatorio el Ejecutivo Nacional dictó dos normas: los decretos 320/2020 y 766/2020 que determinaban tanto el congelamiento del valor del canon locativo como la prohibición de desalojos, decisiones que agravaron aún más la crítica situación del mercado de alquileres de inmuebles.

Hasta la entrada en vigor de la Ley 27.551, generalmente se calculaba entre 11,5 y un 15% cada seis meses el aumento del canon locativo. El locador y el locatario sabían de antemano la fecha y el importe a pagar, otorgando un marco de previsibilidad a las obligaciones asumidas en



H. Cámara de Diputados de la Nación

el contrato, otorgando seguridad jurídica interpartes, y como resultado dicha ley generó que el mercado inmobiliario se retraiga sacando del circuito, locaciones que estaban en alquiler para pasar a la venta.

Hay que decir que, a la vista de los resultados obtenidos, de la aceleración que han sufrido los precios (suba en un año de un 54% en la Ciudad de Buenos Aires) y la restricción que provocó en la oferta, la misma no ha dado el resultado esperado.

La actual situación económica, con pérdida del salario real, inflación creciente, caída del empleo registrado, ausencia de crédito para la primera vivienda y el agravamiento producido por la pandemia de COVID-19; termina siendo un escenario complejo para cualquier actividad en la Argentina, el mercado de la locación de inmuebles lamentablemente no es la excepción.

La realidad marcó el fracaso de la ley citada, perjudicando a propietarios e inquilinos, debiendo volver a la autonomía de la voluntad de las partes, que otorgue seguridad jurídica y genere previsibilidad, por lo que entendemos que la derogación de la Ley N 27.551 resulta imperiosa.

Los efectos negativos no deseados que derivaron de la implementación de la Ley N 27.551 requiere de la derogación, se restituya los artículos del Código Civil y Comercial de la Nación modificados, y el urgente análisis y aprobación de una nueva ley de alquileres que basada en la experiencia de la vigente regule y genere ese marco normativo dotado de previsibilidad y seguridad jurídica interpartes.-

Por todo lo expuesto, solicito a las señoras y señores diputados que me acompañen en la aprobación del presente proyecto de ley.

Autora: Dip. Germana Figueroa Casas