

## **PROYECTO DE LEY MODIFICACIÓN LEY 27.551.**

Artículo 1°.- Sustitúyase el artículo 1.198 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

*“Artículo 1.198: 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 1.199.*

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

Artículo 2°.- Modifíquese el artículo 13 de la ley 27.551 por el siguiente texto:

*“Art. 13.- Garantía. En las locaciones habitacionales, en el caso de requerirse una garantía, el locatario debe proponer al locador al menos dos (2) de las siguientes garantías:*

*a) Título de propiedad inmueble;*

*b) Aval bancario;*

*c) Seguro de caución;*

*d) Garantía de fianza o fiador solidario; o*

*e) Garantía personal del locatario, que se documenta con recibo de sueldo, certificado de ingresos o cualquier otro medio fehaciente. En caso de ser más de un locatario, deben sumarse los ingresos de cada uno de ellos a los efectos de este artículo.”*

Artículo 3°.- Modifíquese el artículo 14 de la ley 27.551 por el siguiente texto:

*“Art. 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. Las partes podrán acordar libremente la forma de ajuste. Los períodos de ajuste deberán ser de seis (6) meses. En ningún caso se pueden establecer bonificaciones ni otras metodologías que induzcan a error al locatario.”*

Artículo 4°.- Comuníquese al Poder Ejecutivo Nacional.

## FUNDAMENTOS

Señora Presidenta,

El presente proyecto de ley tiene por objeto la modificación de la ley 27.551, 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 23.091).

La ley trajo aparejada una serie de complicaciones con su aplicación el 1 de julio de 2020.

La nueva Ley de Alquileres impacta sobre el plazo mínimo de contratación (art. 1198 CCCN) y regula el mecanismo de ajuste del precio (art. 14).

Estos dos elementos, sumados a la regulación del depósito (art. 1196 CCCN) y de la garantía (art. 13) que debe aceptar el locador 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- siempre hubo oferta y demanda de inmuebles. La norma cuya modificación proponemos generó una regulación del mercado que terminó por destruirlo.

Desde que se aprobó esta polémica medida, son más de 30 los proyectos que llegaron al Congreso para modificar esta legislación, pero ninguno logró en Diputados el consenso del Frente de Todos y de Juntos por el Cambio.

A efectos de contribuir al consenso propongo volver al plazo mínimo de dos años, modificar la norma que obliga al propietario a aceptar las garantías enumeradas en la norma y por último la eliminación del régimen de ajuste anual por el índice establecido por la ley 27.551, reduciendo a su vez los períodos de ajuste a seis meses.

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

Julio C. Cobos