



“2024: Año de la Defensa de la Vida, de la Libertad y la Propiedad”

PROYECTO DE LEY

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

Artículo 1º: Derógase la Ley N° 27.551.

Capítulo I - Código Civil y Comercial de la Nación (Ley N° 26.994)

Artículo 2º: Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Firma: Cristian A. Ritondo.

Coautor: José Nuñez, Alejandro Finocchiaro, Héctor Stefani, Sabrina Carlota Ajmechet,
Martín Yeza, Daiana Fernández Molero, María Florencia De Sensi, Ana Clara Romero,
Silvana Myriam Giudici, Sergio Capozzi, Germana Figueroa Casas, Laura Rodriguez
Machado, Sofía Brambilla, Veronica Razzini.



“2024: Año de la Defensa de la Vida, de la Libertad y la Propiedad”

FUNDAMENTOS

Sr. Presidente:

El presente proyecto de ley tiene como finalidad dar una respuesta a la problemática habitacional.

Los contratos de alquiler de vivienda vuelven a regirse por el Código Civil y Comercial, como se hacía antes de junio de 2020, con la particularidad de que ahora las partes tienen libertad para hacer los acuerdos.

El artículo 1° busca volver a la ley de alquileres anterior ya que la aprobada en julio de 2020 mediante el número 27.551 no dio los resultados esperados, sino que empeoró la situación.

Es por ello que queremos dar una respuesta efectiva al pésimo contexto económico de aumento descontrolado de precios, ausencia total de previsibilidad y una ley que demostró generar más problemas que soluciones.

No hay incentivos para invertir, no hay oferta de viviendas, hay temor en poner en alquiler la vivienda por miedo a malas medidas del gobierno, etc. Un escenario donde todos pierden y en un contexto donde, encima, han destruido el crédito hipotecario.

Lo que se propone es que el plazo de los contratos será el que las partes hayan establecido, no hay plazo mínimo legal, pero en caso de que no lo aclaren, será de dos años. Además, podrán arreglar el ajuste del valor de los alquileres y será válido el uso de cualquier índice, público o privado, expresado en la misma moneda en la que se pactaron los alquileres. Tal como lo establece el DNU 70/2023

además de elegir el índice que se utilizará en los ajustes de los contratos de locación, otra de las libertades con las que cuentan los nuevos acuerdos es la voluntad de las partes para renegociar el tipo de ajuste una vez que ya se inició el contrato. Esto quiere decir que, en caso de que transcurra un tiempo y haya



“2024: Año de la Defensa de la Vida, de la Libertad y la Propiedad”

desacuerdos entre las partes por el índice que se estableció, pueden adoptar otra modalidad mientras sea de mutuo acuerdo.

Pero, como todos los acuerdos establecidos entre el propietario y el inquilino, esta posibilidad debe estar establecida en el contrato pactado al iniciar el acuerdo de locación. Es más, se puede acordar que una parte del contrato esté regido por un índice y otra parte por otro, siempre que esté debidamente documentado.

Hoy en día la ausencia de un marco normativo que regule las relaciones entre propietarios e inquilinos, en donde no haya reglas claras y parejas para todos, es un escenario donde ganan algunos y pierden muchos.

Por todo lo expuesto, solicitamos a nuestros pares que nos acompañen en la aprobación de la presente iniciativa.

Firma: Cristian A. Ritondo.

Coautor: José Nuñez, Alejandro Finocchiaro, Héctor Stefani, Sabrina Carlota Ajmechet, Martín Yeza, Daiana Fernández Molero, María Florencia De Sensi, Ana Clara Romero, Silvana Myriam Giudici, Sergio Capozzi, Germana Figueroa Casas, Laura Rodriguez Machado, Sofía Brambilla, Veronica Razzini.