

## PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

Artículo 1º: Modifique el segundo párrafo del artículo N° 1.199 del Código Civil y Comercial de la Nación Ley 26.994 que quedará redactado por el siguiente:

“Las partes podrán pactar el ajuste del valor de los alquileres. Será válido el uso de cualquier índice pactado por las partes, público o privado, expresado en la misma moneda en la que se pactaron los alquileres. Si el índice elegido dejara de publicarse durante la vigencia del contrato, se utilizará un índice oficial de características similares que publique el Instituto Nacional de Estadística y Censos si el precio estuviera fijado en moneda nacional, o el que cumpla las mismas funciones en el país que emita la moneda de pago pactada. **En ningún caso el ajuste puede ser mayor al Índice de Precios al Consumidor, medido por el INDEC, reducido en un 30%; para el periodo fijado para la actualización.**”

Artículo 2º: Comuníquese al Poder Ejecutivo.

PABLO OUTES

DIPUTADO NACIONAL

## FUNDAMENTOS

Sr. Presidente:

La modificación que proponemos al Código Civil y comercial de la Nación es para incorporar un tope en la actualización en los montos de los contratos de locación.

Mediante el Decreto N° 70/2023 (B.O. 21/12/2023) en el artículo 257 del mismo se modificó la manera en que se regían las actualizaciones de los contratos de locación de inmuebles. Esta modificación produjo una anarquía en la forma de consensuar entre locadores y locatarios formas de actualización.

La dinámica del mercado inmobiliario y de los factores económica macro y micro que influyen directamente sobre esta, ha provocado incertidumbre y situaciones de abuso por parte de los locadores, que imponen su criterio sin consensuar con los locatarios sobre cual debes ser la forma de actualizar el monto del alquiler cada cuanto tiempo debe actualizarse este monto.

Es evidente que, si dejamos a que el mercado ordene el porcentaje por el cual debe actualizarse el alquiler, este lo hará siempre a favor de los locadores en detrimento de los locatarios que en la mayoría d ellos casos se encuentran en una situación de equilibrio o de indefensión ante los dueños de los inmuebles que alquilan.

También es cierto que quien ofrece al mercado inmobiliario una vivienda para alquiler también necesita tener una cierta seguridad jurídica sobre como debe ser la marcha del contrato en cuanto a tiempo y formas de pago y actualización de las misma.

Es por ello que porponemos que os montos de los alquileres se actualicen según el RIPTE, ya que la mayoría de las personas que alquilan son trabajadores por lo que creemos que sería equitativo que la actualización del alquiler esté acompañado por el aumento del Índice de Precios al Consumidor -IPC- medido por el INDEC y este reducido en un 30%, de manera de asegurar que la actualización, que actualmente se hace cada tres meses, no incorpore le ultimo porcentaje de inflación.

Actualmente el 60,1% de los hogares inquilinos encuestados (por la encuesta nacional inquilina) tiene deudas de algún tipo. Estas deudas se deben a que deben recurrir

a prestamos o endeudarse con la tarjeta de crédito para poder cumplir con los aumentos en los alquileres.

Es necesario llevar certeza a las partes del contrato para que ambas encuentren un anclaje seguro en la ley y no deban preocuparse por cláusulas que puedan llevar interferencias en el cumplimiento del objeto del mismo.

Sr. Presidente, en la Provincia de Salta, según informan las cámaras inmobiliarias, más de la mitad de los inquilinos tuvieron problemas para poder pagar las actualizaciones pactadas, que en la mayoría de los casos se realizaba cada tres meses. Estos inconvenientes también perjudican a los locadores, que deben enfrentar la situación de cambiar de locatarios a la mitad del cumplimiento de un contrato de locación con las correspondientes pérdidas económicas y de tiempo que ocasionan.

Por lo expuesto solicito a mis pares me acompañen en el presente proyecto de ley.

PABLO OUTES

DIPUTADO NACIONAL