

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

Artículo 1º: Agréguese como tercer párrafo del ARTICULO 1198 del Código Civil y Comercial de la Nación Ley 26.994 el siguiente:

“En caso de renovarse el contrato la actualización del precio será el de aplicación de la cláusula de actualización del artículo 1199 del presente código”

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 el precio del alquiler en los casos en que se renuevan los contratos.

Mediante el Decreto N° 70/2023 (B.O. 21/12/2023) 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 al omento de renovar el contrato.

Porque si bien en los contratos se pactan cláusulas de actualización que rigen para todo el periodo de vigencia del mismo, al momento de actualizar los contratos suelen aplicarse aumentos que superan considerablemente el criterio fijado en las cláusulas de actualización.

Siendo que las partes que firman el contrato son las misma, que las condiciones del inmueble son las mismas, y que los cambios en la economía cotidiana afectan a ambas partes -no por igual claramente- no se justifica que se enriquezca injustificadamente el locador aplicando aumentos en los contratos de manera injustificada, o muchas veces basados en expectativas de mayor ganancia sin otro fundamento.

Incluso pueden darse casos en los que el valoro del inmueble disminuye, por las condiciones edilicias del mismo o porque el valor promedio de las propiedades del barrio bajó. Sin embargo, esto no se ve trasladados a los precios de los alquileres.

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 al momento de renovar el contrato.

Es evidente que, si dejamos a que el mercado ordene el porcentaje por el cual debe actualizarse el contrato éste lo hará siempre a favor de los locadores en detrimento de los

locatarios que en la mayoría de los casos se encuentran en una situación de desequilibrio o de indefensión ante los dueños de los inmuebles que alquilan.

También es cierto que quien ofrece al mercado inmobiliario una vivienda para alquilar también necesita tener una cierta seguridad jurídica sobre como debe ser la actualización del contrato.

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.

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

PABLO OUTES

DIPUTADO NACIONAL