



"2025 - Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina"

PROYECTO DE LEY

El Senado y la Cámara de Diputados...

Artículo 1°: Deróguese la Ley 27.551.

Artículo 2°: Restitúyase la vigencia de la anterior redacción de los artículos 75, 1196, 1199, 1201, 1203, 1209, 1222 y 1251 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Artículo 3°: Comuníquese al Poder Ejecutivo Nacional.

AUTORA:

Karina Banfi

COAUTORES:

Soledad Carrizo

Roxana Reyes

Mario Barletta

FUNDAMENTOS

Señor presidente:

La presente iniciativa encuentra como antecedente original proyecto de mi autoría 1716-D-2023.

El presente proyecto tiene como objetivo la derogación de la Ley 27.551, conocida como "Ley de Alquileres" sancionada en junio de 2020 por este Congreso Nacional, y la restitución de los artículos del Código Civil y Comercial de la Nación por ella modificados.

A pesar de haber sido un proyecto que se realizó con el objetivo de brindar a los inquilinos mejores condiciones de contratación, y de contribuir a resolver la crisis de vivienda que existe en Argentina, la normativa ha demostrado no sólo no solventar los problemas habitacionales, sino en muchos casos agravarlos.

En la Ley se establece, entre algunos de sus aspectos centrales, que los contratos de locación tengan una duración mínima de tres años, en lugar de dos. Estos contratos sólo pueden tener un aumento anual definido por el Índice para Contratos de Locación (ICL) establecido por el Banco Central, y que pondera en partes iguales las variaciones mensuales de los precios al consumidor y de los salarios que difunde el Indec. Esto no sería un problema si nuestro país no se encontrara en una situación muy preocupante en términos económicos, sociales y sobre todo, de incertidumbre sobre el futuro.

El contexto económico desde la sanción de la ley hasta la actualidad ha sido uno de los grandes factores que motivan la derogación de la mencionada norma. Los altos índices de inflación, llegando a superar un 100% interanual en algunos meses, impactan de lleno en el índice que regula los precios de los alquileres llevando los mismos a valores que se alejan de lo que el promedio de los inquilinos puede pagar.

Con casi un 40% de personas bajo la línea de pobreza¹ y una inflación interanual de más de 100 puntos², millones de inquilinos se encuentran cautivos de la inflación y la inestabilidad, y son incapaces de predecir cuánto deberán pagar de alquiler cada año.

Además, el mercado inmobiliario se encuentra en una profunda crisis, y esto afecta tanto a propietarios, como a inquilinos. A pesar de los altos costos de los alquileres que deben pagar los inquilinos, los propietarios no llegan a saldar los costos de mantenimiento de sus propiedades y frente a estas distorsiones, los propietarios prefieren retirar sus viviendas del mercado de alquiler y migrar hacia la venta. Esto engrosa el mercado de venta subiendo la oferta y encareciendo los precios, a la par que la demanda no crece. Según datos de Zonaprop, en los últimos dos años se ha desplomado la oferta de alquileres para departamentos de 1, 2, 3 y 4 ambientes. En el primer caso, desde unos 2300 monoambientes a unos 600; en el segundo, de 3.100 a 1.300³.

Por otra parte, la falta de créditos hipotecarios imposibilita que quienes hoy alquilan puedan optar por comprar una vivienda, en especial la población más joven que representa el 42% de los inquilinos y que además presenta mayores dificultades para acceder a empleo formal⁴.

Se estima, que todos estos factores llevan a un inquilino a tardar más de 4 meses en encontrar una propiedad para alquilar⁵, ya que la "rotura" del mercado inmobiliario lleva a la situación en la que hay más propiedades para alquiler temporario que promete renta en dólares y con alta rotación de inquilinos

¹ https://www.indec.gob.ar/uploads/informesdeprensa/eph_pobreza_03_2302A7EBAFE4.pdf

² https://www.clarin.com/economia/inflacion-marzo-consolida-arriba-7-0_OOwLYUN7gQ.html

³ <https://eleconomista.com.ar/economia/la-ley-intento-beneficiar-propietarios-e-inquilinos-termino-perjudicar-amb-os-n60320>

⁴ <https://www.universidad.com.ar/independizarse-cuando-sueldos-y-alquileres-postergan-el-sueno-de-los-y-las-jovenes>

⁵ <https://tn.com.ar/economia/2023/04/04/por-la-baja-oferta-de-alquileres-un-inquilino-puede-tardar-cuatro-meses-en-encontrar-un-hogar/>

(lo que permite el aumento gradual y acorde a la inflación), que para alquiler permanente cuya renta es en pesos y fija por un año.

Otro de los grandes puntos a tener en cuenta, es que ésta situación ha llevado a que en el mercado no exista precio de referencia sobre los alquileres, fenómeno que se da en las grandes ciudades pero también en las más pequeñas en el interior del país⁶.

No hay que dejar de lado, la situación de los miles de inquilinos y propietarios que eligen realizar sus contratos de manera "informal"⁷, para no adecuarse al aumento anual y la duración de 3 años, es decir, los denominados contratos "blue" que van por fuera de la ley.

En la actualidad y en estas circunstancias, la Ley 27.551 contribuye a agravar este escenario crítico: se incrementa el riesgo para quienes son propietarios, los costos para los inquilinos, y la incertidumbre para ambos.

La situación habitacional en Argentina es preocupante. No hay dudas de esto. Se necesitan políticas integrales y amplias que den solución a este escenario que hoy desprotege tanto a inquilinos como a propietarios. Pero de igual manera, necesitamos dar una respuesta inmediata que permita subsanar este problema.

Por los motivos expuestos y porque es nuestro deber como diputados y diputadas nacionales reconocer cuando la legislación realizada por nosotros no responde a las necesidades de la sociedad, solicito a mis colegas que acompañen el presente proyecto.

AUTORA

Karina Banfi

⁶ <https://www.ambito.com/opiniones/ley-alquileres-una-solucion-remediar-la-situacion-critica-n5688096>

⁷ <https://www.cronista.com/negocios/alquileres-por-la-inflacion-y-nueva-ley-se-multiplican-los-contratos-ilegales/>



"2025 - Año de la Reconstrucción de la Nación Argentina"

COAUTORES:

Soledad Carrizo

Roxana Reyes

Mario Barletta