

VERSION PRELIMINAR
SUSCEPTIBLE DE CORRECCION
UNA VEZ CONFRONTADO
CON EL EXPEDIENTE ORIGINAL

DIRECCION GENERAL DE EMISIONES



(S-779/2023)

Proyecto de ley

El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina,...

Artículo 1º: Deróguese la Ley 27.551.

Artículo 2º: Restitúyase la vigencia de la anterior redacción de los arts. 75, 1196, 1198, 1199, 1201, 1203, 1209, 1221, 1222 y 1351 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Artículo 3º: Comuníquese al Poder Ejecutivo.


GUADALUPE TAGLIAFERRI
SENADORA NACIONAL



FUNDAMENTOS

El presente proyecto de ley propone la derogación de la Ley 27.551 sancionada en el mes de junio del año 2020, la cual modifica el régimen de alquileres en nuestro país establecido en el Código Civil y Comercial de la Nación, conforme la ley 26.994.

Se propone la derogación, debido a que una suspensión de la ley vigente sólo generaría una mayor incertidumbre en el mercado inmobiliario, tanto para los inquilinos como para los propietarios de los inmuebles, en un país que necesita imperiosamente certidumbres.

El objetivo de la ley hoy vigente era la de regular los contratos de alquileres para paliar la crisis habitacional y garantizar el acceso a la vivienda. Sin embargo, su sanción y aplicación generó que aumenten los pisos de los alquileres, cubriéndose los propietarios de futuros ajustes que los dejen muy atrasados con la inflación, especialmente teniendo en cuenta que la ley permite sólo el ajuste con periodicidad anual.

Por otro lado, las normas de congelamiento de alquileres y suspensión de desalojos hasta el 31 de marzo de 2021 que se dictaron a fin de poder paliar los efectos de la pandemia, generaron en propietarios un desincentivo adicional, quienes optaron en vender sus inmuebles en vez de alquilarlos.

A su vez, y ante la falta de créditos hipotecarios para la compra de dichas unidades en venta, las personas se ven obligadas a pagar valores de alquileres que se encuentran muy por encima del aumento de sus salarios y muy por encima de la inflación.

En los primeros 30 meses transcurridos desde la entrada en vigencia de la ley, la inflación acumulada fue de 253%; en ese periodo el aumento de los alquileres en los principales centros urbanos osciló entre 40 y 70 puntos porcentuales por encima de ese nivel.



Por lo tanto, si bien el fin de la ley era loable, en los hechos, los alquileres aumentaron incluso más que la inflación y la oferta formal de departamentos usados para alquiler se encuentra en descenso permanente desde 2020, aumentando, por lo tanto, aún más el valor de los alquileres. A modo de ejemplo, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires el alquiler tradicional por tres años se redujo en un 58%.

Si bien es claro que la derogación de esta ley no resuelve el problema de los aumentos en los precios de los alquileres, al menos permite revertir los efectos nocivos de los incrementos, que se deben a la falta de previsibilidad para ambas partes por la disminución de la oferta de alquileres y en el aumento generalizado de los precios, dejando directamente a las personas sin posibilidad alguna de acceder a una vivienda.

La crisis habitacional es una consecuencia de malas políticas de Estado. Principalmente se debe a la inflación descontrolada que supera los 3 dígitos anuales, la falta de acceso al crédito hipotecario y la incapacidad para generar incentivos a la inversión en propiedades para alquiler.

Sabemos que la responsabilidad de la inflación, es pura y exclusivamente del Estado y que la emisión monetaria descontrolada para solventar el gasto de un Estado sobredimensionado y voraz, genera la deuda que pagamos todos los argentinos en forma de impuesto inflacionario. No es responsable ni el propietario de una vivienda, ni el inquilino.

La regulación de los contratos de alquiler no es un tema nuevo para nuestro país, como tampoco lo es el fracaso de las políticas que se han implementado para regularlos y mejorar la situación habitacional.

De hecho, en el año 1922 en la disidencia del Dr. Bermejo en el fallo de la CSJN "Ercolano, Agustín v. Lanteri de Renslaw, Julieta" (136:131) el mismo dispone que: *"Se dice que la escasez de habitaciones constituye la razón de Estado que autoriza la imposición de reducciones en los*



alquileres. Pero esa escasez en un momento dado puede ser sobreabundancia en otro y la misma razón de estado llevaría a imponer autoritariamente el aumento del alquiler, lo que en definitiva significaría la desaparición de propietarios y de inquilinos reemplazados por el Estado que se habría convertido en empresario de un inmenso falansterio.”

“El valor de todas las cosas o el del uso y goce de las mismas así como el del trabajo en sus diversas manifestaciones, depende de factores múltiples ajenos a la autoridad de los gobiernos y de los poderes que los constituyen, y no puede decirse que abuse de su derecho el que reclama por su trabajo o por el dominio o el uso de sus bienes el precio corriente en el mercado que constituye el verdadero y legítimo valor y, por consiguiente, su derecho y en manera alguna un abuso, pues como observa el codificador refiriéndose al carácter absoluto del derecho de propiedad: “toda restricción preventiva tendría más peligros que ventajas. Si el gobierno se constituye juez del abuso, ha dicho un filósofo, no tardaría en constituirse juez del uso, y toda verdadera idea de propiedad y, libertad sería perdida”. (nota al art. 2513 Ver Texto, CCiv.).

“Porque es una regla que el poder de policía no puede ser invocado para proteger a una clase de ciudadanos en contra de otra clase, a menos que la injerencia sea para la protección real de la sociedad en general” (152 U.S. 133; Ruling Case Law, VI, párr. 194).

Tres años después, en 1925, en el fallo “Mango, Leonardo c/ Traba, Ernesto s/ desalojo” (144:219), la CSJN dijo: “El régimen de emergencia implantado por las leyes 11.156, 11.231 y 11.318, que afecta fundamentalmente el derecho de usar y disponer de la propiedad, tolerado por las decisiones judiciales solamente en consideración al momento de extrema opresión económica de los inquilinos debido a la ausencia de uno de los factores que regulan los precios en los negocios de locación de inmuebles, es decir, la falta de oferta de habitaciones y sobre todo como medida transitoria y de corta duración, no puede

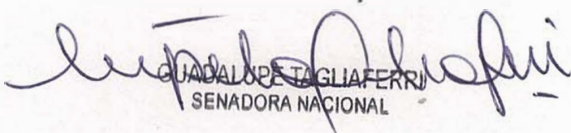


encontrarse suficiente justificativo cuando se le convierte de hecho en una norma habitual de las relaciones entre los locadores y los locatarios, como es las que han creado las reiteradas prórrogas acordadas a los inquilinos, y mucho menos cuando está destinada a actuar en un ambiente muy distinto al que dio lugar a la sanción originaria de dichas leyes. Por consiguiente, la aplicación que de dicha ley 11.318 se ha hecho en el caso, resulta incompatible con las garantías consagradas en los artículos 14 y 28 de la Constitución".

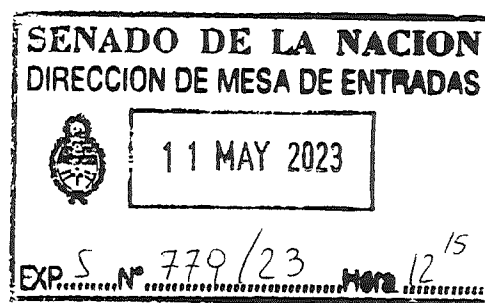
En función de que la ley 27.551 no logró el objetivo buscado, sino que empeoró aún más la situación para los inquilinos y, ante el convencimiento de que la forma de solucionar la crisis habitacional es controlar la inflación y promover la inversión en viviendas para alquiler, es que se propone su derogación.

De esta forma se volverá al texto original de la ley 26.994 sancionada en el año 2015, el cual omite la aplicación de índices para los ajustes, decisión a la que se arribó en un extenso debate en sus comisiones para evitar justamente distorsiones, tema sobre el cual la historia argentina tiene una extensa experiencia y jurisprudencia.

Por lo expuesto, solicito a mis pares me acompañen para la aprobación del presente proyecto de ley.


GUADALUPE TAGLIAFERRI
SENADORA NACIONAL

Senado de la Nación



Ciudad de Buenos Aires, 11 de mayo de 2023

Señora Presidenta
Honorable Senado de la Nación
Cristina Fernández de Kirchner
S / D



Tengo el agrado de dirigirme a Usted, con el objeto de solicitar se incorpore mi firma al Proyecto de Ley S-779/2023, que deroga su similar 27.551, alquileres.

Dicho proyecto es de autoría de la Senadora Guadalupe Tagliaferri

Sin otro particular, saludo a la Sra. Presidenta con mi mayor consideración.


Lic. MARIANA JURÍ
SENADORA NACIONAL