



SEGUNDO DOCUMENTO

LEY DE ALQUILERES

ANÁLISIS DE LA NORMATIVA VIGENTE REFORMADA

OBJETIVO

Abordar jurídicamente la temática de falta de alquileres permanentes en la Ciudad de San Carlos de Bariloche haciendo un abordaje desde la perspectiva de la Defensoría del Pueblo de San Carlos de Bariloche con enfoque de derechos humanos

Defensora del Pueblo **Analía Woloszczuk**

Ordenanza 3227-CM-21

Contenido

Introducción	1
1. La normativa anterior y la vigente	1
2. El debate parlamentario que llevó a la reforma: argumentos a favor y en contra....	7
3. Ley 27.551- Algunas reflexiones.....	15
4. La Ley 27.551 y los DNU a raíz de la COVID-19	17
5. Proyectos de reforma de la Ley 27.551	18
Bibliografía.....	19

Introducción

En el presente documento se analizará la normativa, la doctrina y los antecedentes de los contratos de alquiler antes y después de la Ley 27.551 (nueva ley de alquileres). - Consideramos de vital importancia una ley que ha generado muchos reclamos en la Defensoría del Pueblo de Bariloche y que actualmente provoca mucha preocupación en la ciudadanía.

Así también desde la implementación del Decreto 320/2020 de fecha 29/03/2020 que suspendía los desalojos, prorrogaba los contratos de locación de inmuebles indicados en el ar. 9, congelamiento de precios de alquileres, se generaron trabajos coordinados con Defensorías de todo el país en procura de soluciones y aplicaciones más favorables para los sectores con mayor vulnerabilidad.¹

Asimismo, desde esta Defensoría se emitió opinión sobre el tratamiento y sanción de la nueva ley de alquileres.²

1. La normativa anterior y la vigente

La Ley 27.551 fue publicada en el Boletín Oficial el 30/06/2020 y comenzó a regir el 1° de Julio de 2020.-

Es una ley que incluye modificaciones a artículos del Código Civil y Comercial de la Nación en materia de locación de bienes inmuebles y artículos propios de la ley de regulaciones específicas en la materia. -

La ley consta de cuatro títulos:

¹<https://www.defensoriabariloche.gob.ar/adpra-se-reunio-via-conferencia-web-con-la-ministra-de-desarrollo-territorial-y-habitat-de-la-nacion/>

² <https://www.defensoriabariloche.gob.ar/nueva/wp-content/uploads/2021/09/informe-final-2020.pdf>
(pág.41)

Título I: “Reformas al Código Civil y Comercial de la Nación”. Arts. 1 al 12

Título II: “Regulación complementaria de las locaciones”. Arts. 13 a 16.-

Título III: “Programa Nacional de Alquiler Social” Arts. 17 a 20.-

Título IV: “Métodos alternativos de resolución de conflictos”. Arts. 21 y 22.-

CUADRO COMPARATIVO

A continuación, en el siguiente cuadro señalaremos los puntos principales de los contratos de locaciones de inmuebles:

	Antes de la Ley 27.551	Con la Ley 27.551	Cambio/ incorporación
Domicilio especial	<p>Artículo 75 CCyCN.- Domicilio especial.</p> <p>Las partes de un contrato pueden elegir un domicilio para el ejercicio de los derechos y obligaciones que de él emanan.</p>	<p>Art 1 Ley 27551 Sustituye Artículo 75 CCyCN.- Domicilio especial.</p> <p>Las partes de un contrato pueden elegir un domicilio para el ejercicio de los derechos y obligaciones que de él emanan. Pueden además constituir un domicilio electrónico en el que se tengan por eficaces todas las notificaciones, comunicaciones y emplazamientos que se dirijan. -</p>	<p>Se puede fijar domicilio electrónico</p>

	Antes de la Ley 27.551	Con la Ley 27.551	Cambio/ incorporación
<p>DEPÓSITOS EN GARANTÍA</p> <p>Lo que no puede requerirse del LOCATARIO</p>	<p>Art 1.196 CCyCN</p> <p>No puede requerirse al locatario:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) el pago de alquileres anticipados por períodos mayores a un mes; b) depósitos de garantía o exigencias asimilables, por cantidad mayor del importe equivalente a un mes de alquiler por cada año de locación contratado; c) el pago de valor llave o equivalentes 	<p>Art 2 Ley 27551. Sustituye Art. 1.1196 CCyCN</p> <p>No puede requerirse del locatario:</p> <ul style="list-style-type: none"> -El pago de alquileres anticipados por períodos mayores a un mes; -Depósitos de garantía o exigencias asimilables, por cantidad mayor del importe equivalente al primer mes de alquiler. El depósito de garantía será devuelto mediante la entrega de una suma equivalente al precio del último mes de la locación, o la parte proporcional en caso de haberse efectuado un depósito inferior a un mes de alquiler. El reintegro deberá hacerse en el momento de la restitución del inmueble. En caso de existir alguna deuda por servicios públicos domiciliarios o expensas, correspondientes al período contractual y que al momento de la entrega del inmueble no hubiese sido facturada, puede acordarse su pago tomando al efecto los valores del último servicio o expensas abonado, o bien el locador puede retener una suma equivalente a dichos montos, como garantía de pago. En este último caso, una vez que el locatario abone las facturas remanentes, debe presentar las constancias al locador, quien debe restituir de manera inmediata las sumas retenidas; a) El pago de valor llave o equivalentes; y b) La firma de pagarés o cualquier otro documento que no forme parte del contrato original.- 	<p>Devolución del depósito de garantía con monto equivalente al precio del último mes de la locación, o la parte proporcional en caso de haberse efectuado un depósito inferior a un mes de alquiler.</p> <p>El reintegro deberá hacerse efectivo a la restitución del inmueble.</p> <p>Deudas por servicios públicos domiciliarios o expensas del período contractual y no ha sido facturada, puede acordarse su pago en base a valores del último servicio o expensas abonado, o bien el locador puede retener una suma equivalente o el locatario presentar las constancias al locador, quien debe restituir de manera inmediata las sumas retenidas;</p> <ul style="list-style-type: none"> c) solo rige para las locaciones de vivienda permanente, no así para las locaciones de inmuebles con destino comercial. - d) la prohibición de firmar pagarés al locatario que no forme parte del contrato. Una forma de desalentar una práctica que era en perjuicio del locatario.-

	Antes de la Ley 27.551	Con la Ley 27.551	Cambio/ incorporación
PLAZO mínimo de la locación del inmueble	<p>Art. 1198 CCyCN- El contrato de locación de inmueble, cualquiera sea su destino, si carece de plazo expreso y determinado mayor se considera celebrado por el plazo mínimo legal de dos años, excepto los casos del art. 1199-</p> <p>El locatario puede renunciar a este plazo si está en tenencia de la cosa.-</p>	<p>Art. 3. Ley 27551. Sustituye el art. 1198 CCyCN- Plazo mínimo de la locación de inmueble. El contrato de locación de inmueble, cualquiera sea su destino, si carece de plazo expreso y determinado mayor, se considera celebrado por el plazo mínimo legal de tres (3) años, excepto los casos del artículo 1.199. El locatario puede renunciar a este plazo si está en la tenencia de la cosa.-</p>	<p>SE EXTIENDE EL PLAZO MÍNIMO LEGAL A 3 AÑOS. -</p>

	Antes de la Ley 27.551	Con la Ley 27.551	Cambio/ incorporación
Excepciones al plazo mínimo legal. -	<p>Art. 1.199 CCyCN. No se aplica el plazo mínimo legal a los contratos de locación de inmuebles o parte de ellos destinados a</p> <p>a)Sede de embajada, consulado y organismo internacional, y el destino a habitación de su personal extranjero diplomático o consular;</p> <p>b)Habitación con muebles que se arriende con fines de turismo, descanso o similares. Si el plazo del contrato supera los tres (3) meses, se presume que no fue hecho con esos fines;</p> <p>c)Guarda de cosas;</p> <p>d)Exposición u oferta de cosas o servicios en un predio ferial.</p> <p>Tampoco se aplica el plazo mínimo legal a los contratos que tengan por objeto el cumplimiento de una finalidad determinada expresada en el contrato y que debe normalmente cumplirse en plazo menor pactado.-</p>	<p>Art 4 Ley 27.551 Sustituye Art. 1.199 CCyCN. No se aplica el plazo mínimo legal a los contratos de locación de inmuebles o parte de ellos destinados a</p> <p>a)Sede de embajada, consulado y organismo internacional, y el destino a habitación de su personal extranjero diplomático o consular;</p> <p>b)Habitación con muebles que se arriende con fines de turismo, descanso o similares. Si el plazo del contrato o de los contratos consecutivos supera los tres (3) meses, se presume que no fue hecho con esos fines;</p> <p>c)Guarda de cosas;</p> <p>d)Exposición u oferta de cosas o servicios en un predio ferial.</p> <p>Tampoco se aplica el plazo mínimo legal a los contratos que tengan por objeto el cumplimiento de una finalidad determinada expresada en el contrato y que debe normalmente cumplirse en plazo menor pactado. -</p>	<p><i>Incorporación:” ...o de los contratos consecutivos supera los tres (3) meses” -</i></p> <p>Este agregado lo que persigue es evitar el fraude al mínimo legal.</p>

	Antes de la Ley 27.551	Con la Ley 27.551	Cambio/ incorporación
Compensación		<p>Agréguese como art. 1204 bis</p> <p>Los gastos y acreencias que se encuentran a cargo del locador conforme las disposiciones de esta sección, pueden ser compensados de pleno derecho por el locatario con los cánones locativos, previa notificación fehaciente al locador del detalle de los mismos.</p>	

	Antes de la Ley 27.551	Con la Ley 27.551	Cambio/ incorporación
Actualización		<p>Los contratos quedan exceptuados de la prohibición de indexar. Se establece un índice especial a los efectos de las locaciones urbanas de vivienda que se publica en Banco Central de la República Argentina. -</p>	<p>BCRA- INDICE ICL (Página oficial publica el índice)</p>

	Antes de la Ley 27.551	Con la Ley 27.551
Registración en AFIP		<p>Importa la declaración ante el organismo del contrato.-</p>

	Antes de la Ley 27.551	Con la Ley 27.551
Garantías		<p>Art. 13. Ley 27.551- Garantía. En las locaciones habitacionales, en el caso de requerirse una garantía, el locatario debe proponer al locador al menos dos (2) de las siguientes garantías:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Título de propiedad inmueble; b) Aval bancario; c) Seguro de caución; d) Garantía de fianza o fiador solidario; o e) Garantía personal del locatario, que se documenta con recibo de sueldo, certificado de ingresos o cualquier otro medio fehaciente. En caso de ser más de un locatario, deben sumarse los ingresos de cada uno de ellos a los efectos de este artículo. <p>Para la doctrina no queda claro si la enumeración es taxativa, y si resulta ineludible que el inquilino ofrezca dos garantías.-</p> <p>El artículo 958 del Código Civil y Comercial expresa en el sentido de que las partes son libres para celebrar un contrato y determinar su contenido dentro de los límites impuestos por la ley, el orden público, la moral y las buenas costumbres, también el artículo 990, que prevé que las partes son libres para promover tratativas dirigidas a la formación del contrato siempre, preservando el principio de la buena fe para no frustrar esas tratativas injustificadamente.</p>

2. El debate parlamentario que llevó a la reforma: argumentos a favor y en contra

Muchos debates y posturas se plantearon a la hora de la sanción de la ley en ambas Cámaras del Congreso Nacional y previamente, en las Comisiones a las que había sido girado el proyecto.

Para adentrarnos y profundizar las distintas posturas que se fueron plasmando a lo largo del proceso parlamentario, vamos a transcribir algunas de ellas.

En primer lugar, referiremos sobre el tratamiento que tuvo en la Cámara de Senadores de la Nación el día 11 de junio de 2020 en la Sesión especial del Período 138° donde el proyecto que obtuvo media sanción en la Cámara de Diputados el día 20 de noviembre de 2019, fue finalmente aprobado.

Palabras de la Senadora Ana Claudia Almirón (PJ): ³

“Sabemos que, en la Argentina, existe un déficit habitacional que amenaza no solo la vida, sino también la integridad de mucha población de inquilinos, y que, sobre todo, incrementa la vulnerabilidad de las mujeres ante situaciones de violencia machista. Este déficit habitacional que existe en nuestro país reconoce múltiples causas. Entre ellas, una de las más preocupantes es el acceso al crédito inmobiliario, un tema del que, seguramente, deberán ocuparse luego el gobierno nacional y los gobiernos locales, así como también la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Los inquilinos están esperando esta norma, esta sanción definitiva. La esperaban la semana pasada; no pudo darse. Pero hoy le vamos a dar una sanción definitiva, y es una respuesta que están esperando más de 9 millones de argentinos y de argentinas. En mi provincia, en la provincia de Corrientes, hay alrededor de 180.000 inquilinos. Y según el Instituto de Vivienda de nuestra provincia, alrededor de 100.000 familias inscriptas todavía esperan para acceder a un techo. Esta norma hoy otorga una certeza, otorga agilidad y un balance de poder, justamente, para todas las partes involucradas. Hoy, lo que estamos demostrando, señora presidenta, con la pandemia es que no solamente la salud es un derecho, sino también el acceso a una vivienda, y que debe ser regulado y protegido por el Estado. Debe ser el Estado quien lo garantice. No aprobarlo también sería una contradicción cuando todo el tiempo estamos diciendo, en el marco de la pandemia, quedémonos en casa.”

Palabras de Silvina García Larraburu (FdT) ⁴

“Presentamos este proyecto en conjunto con el Frente Nacional de Inquilinos, que desarrolla una gran tarea a lo largo y ancho de todo el país con representación en todas las provincias. La iniciativa fue presentada en el año 2016, con un tratamiento muy rápido en este Senado logramos la aprobación por mayoría y, lamentablemente, por una decisión del ex presidente Mauricio Macri, este proyecto fue “cajoneado” durante prácticamente toda la gestión del ex presidente.

³ Senado Argentina. 5ta. Sesión Especial, Período 138 – 11 de junio de 2020. Versión taquigráfica (pág.64-66)

⁴ Senado Argentina. 5ta. Sesión Especial, Período 138 – 11 de junio de 2020. Versión taquigráfica (pág.73-75)

Como dije al principio, hay más de 9 millones de familias que están esperando que sancionemos esta legislación, y lo vamos a hacer en nuestro gobierno, como siempre lo han hecho en el transcurso de la historia argentina los gobiernos peronistas. Vamos a legislar para ampliar derechos y garantizarle a las personas el libre acceso a la vivienda”

Palabras de Alberto Weretilneck (JSRN)⁵

“En nombre del bloque Juntos Somos Río Negro voy a acompañar los dos proyectos: el proyecto de ley de alquileres y el proyecto de suspensión y modificación de la ley de sociedades simples. Creo que ya las senadoras y los senadores han explicitado suficientemente los alcances de los dos proyectos”

El resultado de la votación en la Cámara Alta arrojó los siguientes resultados:⁶

Miembros del cuerpo: 72

Presentes: 41

Ausentes: 31

Afirmativos: 41; Negativos: 0; Abstenciones: 0

Como dijimos, antes de su aprobación en la Cámara de Senadores, el proyecto había sido girado por la Cámara baja donde obtuvo media sanción. En esa reunión, se debatieron distintas posturas que a continuación se resumen de esta forma:

Palabras del Diputado Daniel Lipovetzky (PRO) Presidente de la Comisión de Legislación General y miembro informante del Proyecto, en el tratamiento de la Sesión Ordinaria de Diputados del 20 de Noviembre 2019, en el cual pretende detallar resumidamente el trayecto del proyecto en los 4 años de trabajo en Comisión: ⁷

*“Señor presidente: (...) estamos considerando el proyecto de ley de alquileres. Se trata de una iniciativa que cuenta con dictamen y que venimos trabajando en la Comisión de Legislación General desde hace cuatro años (...) La experiencia de estos cuatro años debatiendo este proyecto nos llevó a que **hayamos logrado un único dictamen**, con algunas pequeñas disidencias parciales. Esto tiene que ver con haber entendido que es una ley que genera posiciones contrapuestas entre los*

⁵ Senado Argentina. 5ta. Sesión Especial, Período 138 – 11 de junio de 2020. Versión taquigráfica (pág.80-82)

⁶ Acta N° 2 de fecha 11 de junio de 2020

⁷ Diario de Sesiones Cámara de Diputados de la Nación - 8ª REUNIÓN – 8ª SESIÓN ORDINARIA NOVIEMBRE 20 DE 2019 PERÍODO 138º (pág. 44 a 47). -

sectores involucrados” (...) “en el marco del debate en la comisión convocamos varias veces a los representantes de los inquilinos, de las cámaras y colegios inmobiliarios y a los corredores inmobiliarios. Todos los proyectos de los diferentes bloques iban en el mismo sentido: **empezar a regular una situación que hace años no está regulada**”.

Sobre la relación entre las partes:

“Está claro que la relación entre locatario y locador es una relación desigual, y ahí es donde la legislación puede intervenir para equilibrar la situación. Esto mismo ocurre con otras relaciones del derecho privado como, por ejemplo, la relación del consumidor frente al comerciante, o la relación laboral, donde claramente el lado más débil es el del trabajador. En este caso, también estamos hablando de una relación desigual entre locador y locatario, y la norma en consideración pretende equilibrar las relaciones entre ambas partes, y corregir algunos abusos que se producen, en base a experiencia que hemos recogido, sobre todo de las organizaciones de inquilinos que han participado en las reuniones de comisión”. -

Sobre los contenidos principales del proyecto: El plazo

*“el primer punto a destacar es que estamos **extendiendo el plazo mínimo de locación de dos años a tres años...** Este es un gran avance que da mucha certeza, sobre todo a los inquilinos. Hoy los dos años implican que un inquilino ingresa a la vivienda con su familia, muchas veces traslada a sus chicos de una escuela a otra, y al año ya tiene que estar pensando en que si no logra la renovación tiene que salir a buscar otro inmueble, mudar a su familia, quizás cambiar a los chicos de escuela. Por lo tanto, extenderlo 3 años es una solución mucho mejor, más acorde a lo que ocurre en el mundo”.*

Sobre la actualización de los valores locativos:

“Aún está vigente el artículo 7º de la vieja Ley de Convertibilidad, 23.928. En la comisión debatimos mucho sobre cuál era el índice más adecuado y la mayoría de los proyectos –el del diputado Rossi, el del diputado Solá y el de autoría– plantea que la mejor solución es atar parte del aumento de los alquileres a los salarios de los trabajadores. ¿Por qué? Porque la gran mayoría de los inquilinos son trabajadores asalariados. Por lo tanto, proponemos actualizar los contratos de alquiler mediante un índice compuesto en partes iguales por los precios al consumidor, es decir, la inflación, y por el coeficiente de variación salarial, es decir, los salarios”.

Sobre las garantías:

“es un problema para los inquilinos. Es difícil cumplir con las exigencias de las garantías de los contratos de locación tal como se viene haciendo. Consecuentemente, es muy difícil acceder a un alquiler. Actualmente en la mayoría de los casos se le pide al inquilino presentar un título de propiedad para garantizar el contrato de alquiler. Sin embargo,

generalmente quien busca alquilar no tiene vivienda propia. Para salir del corsé de la exigencia del inmueble, proponemos ampliar el menú de garantías, incluyendo otros instrumentos como el recibo de sueldo, el certificado de ingresos, el seguro de caución o el aval bancario. De ese modo el inquilino tendría más opciones. Por supuesto el inquilino podrá proponer dos de esas opciones al propietario o al locador, quien elegirá una.”

Sobre el pago de las expensas extraordinarias:

“Está claro que tanto las expensas extraordinarias como las tasas que afectan la propiedad alquilada tiene que pagarlas el locador. Pero muchas veces esas obligaciones se imponen al inquilino en el contrato.

En el texto del proyecto que votaremos hoy está claro que tanto las expensas extraordinarias como los impuestos que gravan al inmueble están a cargo del locador.”

Sobre la notificación de la rescisión del contrato

*“incluimos la posibilidad de que, si el **inquilino notifica con tres meses de anticipación su voluntad de rescindir el contrato**, podrá hacerlo sin pagar la multa actualmente prevista en el Código Civil. La exigencia de tres meses de anticipación es para que el propietario sepa la decisión de terminar el contrato. Así, el inquilino que prevé irse antes, puede hacerlo sin pagar un costo adicional. Asimismo, el proyecto establece solamente **un mes de depósito**, como ocurre en la mayoría de los casos. Sin embargo, en otros casos se piden dos meses de depósito, lo que representa una enorme carga porque el inquilino tiene pagar gastos de mudanza y el mes de depósito al ingresar a la vivienda. Por lo tanto, entendemos que un mes de depósito es lo correcto. Otro problema contemplado y resuelto en el proyecto de ley es que al final del contrato **el mes de depósito** –si no tiene gastos imputables– **se devuelve al inquilino** con el mismo índice actualizado aplicado al valor del alquiler. Establecemos la obligación del locador de registrar impositivamente el contrato de locación. Esto es muy importante porque se trata de una obligación existente y debemos cumplir con las leyes impositivas”. –*

Sobre el Programa de Alquiler Social

“Este es un asunto importante porque hay 8 millones de argentinos que alquilan o están vinculados con un contrato de locación. Por ello, es importante atender a un programa estatal a cargo del Estado que implemente el alquiler social sobre todo para dar la posibilidad de acceso a la vivienda a los sectores de menores ingresos. Hay muchos problemas porque es muy difícil que los sectores más bajos puedan acceder a un contrato formal.”

Sobre la intervención de un tercero:

*“Acerca del último punto del proyecto de ley, consideramos que, si en la celebración de un contrato de locación de inmuebles interviene un tercero, tiene que tratarse de un **corredor inmobiliario matriculado**. Esto es para garantizar la competencia de los corredores inmobiliarios.”*

Reflexiones finales:

En definitiva, creo que estamos avanzando en la solución a muchos problemas que sufren más de 8 millones de argentinos. Hemos trabajado mucho y dado un ejemplo de búsqueda de consenso y de diálogo

Diputada Brenda Lis Austin – UCR ⁸

*“... estamos ante una situación muy compleja, porque hay quienes sostienen que deben primar las reglas de la ley de la oferta y la demanda y que las partes deben ponerse de acuerdo libremente. Seguramente quienes han firmado, celebrado o formado parte de contratos de alquiler, habrán visto que en este contrato la relación no es tan bilateral, porque **una de las partes está en mejores condiciones que la otra** (...) Allí surge nuevamente la necesidad y la importancia de que el Congreso sea capaz de reconocer lo que está ocurriendo en la práctica, en la calle y en las relaciones contractuales a fin de contar con una ley que tienda a equilibrar esa relación entre las partes.”*

Sobre los contratos de alquiler como contratos de consumo:

“Esto resolvería la aplicación de una serie de principios protectorios que favorecerían a la parte más débil de la relación contractual cuando del otro lado haya habitualidad –o sea que cuenta con más de dos inmuebles en alquiler– y profesionalidad. Hoy logramos plasmar en este texto que, si bien seguramente no contempla todos los puntos, contiene los rasgos centrales de una ley que proteja y garantice una relación bilateral entre las partes y que entienda que el acceso y el derecho a la vivienda es un derecho al que justamente deberían aspirar todos los seres humanos.”

Diputado Marco Lavagna, Frente Renovador⁹

*“El proyecto de ley en tratamiento establece que los valores de los alquileres se actualizarán automáticamente en función del índice de inflación y de la evolución de los salarios, es decir, del **índice de inflación y del RIPTE**. ¿Qué pasaría si el valor de un alquiler quisiera ajustarse por un porcentaje menor al de ese índice porque es distinto o presenta alguna particularidad que desea ser acordada entre privados? Entonces, se trata de **pequeñas modificaciones relacionadas con la libertad**. (...) Una cuestión no menor es la relacionada con las garantías.*

⁸ Diario de Sesiones Cámara de Diputados de la Nación - NOVIEMBRE 20 DE 2019 PERÍODO 138º (pág 47 a 49). -

⁹ Diario de Sesiones 20 noviembre de 2019 (pág. 58 a 60)

No debemos inventar sistemas que después, en la práctica, se van a violentar, o bien permitirán encontrar algún vericuetto para evitar lo que al respecto establece la norma. Por ejemplo, si una persona le dice a un locador que le dará una determinada fianza o una garantía mediante un recibo de sueldo, el segundo va a interponer cualquier excusa para no firmar el contrato. Entonces, **lo que se debe hacer es ampliar las opciones en materia de garantías a fin de que posteriormente las partes, de común acuerdo, determinen cuál será la mejor.**"

Diputado Martín Lousteau UCR ¹⁰

*"tenemos una cultura dolarizada –también en materia de propiedades– y una sociedad que no tiene crédito. De hecho, menos del 5 por ciento de los asalariados formales cuentan con ingresos suficientes para acceder a un crédito que les permita comprar un departamento de dos ambientes. Esta dimensión está dada por la cifra que mencionaba el diputado Lipovetzky, de 8 millones de personas que viven en condición de inquilinos"(...)“mientras nosotros queremos **brindar suficiente tranquilidad a aquel que tiene que establecerse en un lugar para construir su proyecto de vida**, también del otro lado, con justo derecho, **alguien va a estar mirando la certidumbre de su flujo de fondos**, y si alguna de las cosas que hoy estamos regulando le genera incertidumbre desmedida, intentará compensarla con el precio de los alquileres. Estas son cuestiones que, insisto, como decía el diputado Selva, tendremos que mirar en detalle para legislar de manera tal de garantizar los derechos que queremos garantizar, pero sin generar con esta misma ley consecuencias no buscadas, que sean perniciosas para aquel que queremos proteger. Como siempre, esto implica entender la dinámica que se genera entre las dos partes y las reacciones que ambas tendrán frente a lo que hoy estamos haciendo (...) Nosotros acompañaremos en general la propuesta, vamos a discutir –si existe margen– algunas cosas en particular, pero instamos a este cuerpo a que siga el tema en detalle para ver cuál es el impacto de lo que estamos haciendo y que, como acabo de decir, no tenga efectos indebidos en lo que tratamos de proteger".*

Diputado Nicolás del Caño PTS ¹¹

"Este proyecto de ley sobre alquileres, que venimos discutiendo desde hace mucho tiempo y ha sido boicoteado por los grandes grupos inmobiliarios, recoge algunos de los reclamos de las asociaciones de inquilinos. Creo que algunos elementos son positivos y mejoran, aunque más no sea levemente, las condiciones de quienes alquilamos, quienes nos encontramos en una situación muy desventajosa respecto de las grandes inmobiliarias. (...) Encuestas realizadas por las propias asociaciones de inquilinos demuestran que estos, en su gran mayoría,

¹⁰ Diario de Sesiones 20 noviembre 2019 (pág. 62 a 64)

¹¹ Diario de Sesiones 20 noviembre 2019 (pág. 65 a 66). -

destinan más del 41 por ciento de sus ingresos al alquiler. Esto, sin considerar servicios como la luz y el gas que, a partir de los brutales “tarifazos” llevados adelante por este gobierno y quienes lo acompañaron durante estos años, han tornado insostenible la vida de millones de personas que viven de su trabajo. **Me refiero a un verdadero plan de obras públicas para la construcción de viviendas controlado por los trabajadores y las trabajadoras. En la Argentina, son más de tres millones las familias con serios problemas habitacionales”.**

“...En este marco, es importante destacar que desde hace años se viene privilegiando a las grandes inmobiliarias y a las constructoras. Veamos los enormes negociados y la proliferación de countryes o barrios cerrados” (...) Con la expropiación de las propiedades que tiene la Iglesia y de todas **las viviendas ociosas de las que son propietarias las grandes constructoras, y un verdadero plan de obras públicas tenemos que poner en marcha un proceso que construya las viviendas necesarias para satisfacer las necesidades de millones de familias de nuestro país”.**

Diputada Romina del Plá- Partido Obrero ¹²

“Hoy millones de familias solamente tienen el horizonte de ser inquilinos. Dados los bajísimos salarios, la devaluación de la moneda y todo lo que ya sabemos que pasa con la depreciación de los ingresos de los asalariados, jubilados y por supuesto desocupados, muchos de los hasta ahora inquilinos en zonas céntricas, cerca de su trabajo, pasan al conurbano lejano para luego tener que viajar dos o tres horas para llegar a sus empleos. En algunos casos también pasan a las villas”.

“Por eso, abordar una **regulación sobre la ley de alquileres no es más que una aspirina en medio de la crisis general.** Sin embargo, a pesar de todas estas críticas vamos a votar a favor porque efectivamente hay dos o tres medidas que hacen un poco menos gravosa la situación. (...) Pero quiero decir que de todas maneras esto no resuelve, ni mucho menos, la situación de la crisis habitacional, que en parte es resultado de cómo se descarga la crisis capitalista sobre las espaldas de los trabajadores”

Diputado Fernando Iglesias - PRO ¹³

“Me parece que es una ley que mira al corto plazo. Repito: **yo me voy a abstener, no voy a votar en contra porque creo que tiene cosas favorables,** como por ejemplo los tres años de contrato, que están muy bien. También es razonable que haya un mecanismo de ajuste. Por eso,

¹² Diario de Sesiones 20 noviembre 2019 (pág. 66 a 67)

¹³ Diario de Sesiones 20 noviembre 2019 (pág. 79 a 80)

*no votaré en contra, pero voy a abstenerme y a **proponer tres medidas muy rápidas que intentan compensar al otro lado para que no baje la oferta.** En primer lugar, no tiene ningún sentido la restricción de que esto se aplique a alquileres superiores a 1.000 UVA, equivalentes a 44.000 pesos. Si alguien quiere alquilar una casa en un country no tiene por qué estar sometido a esta ley. Por lo tanto, sugiero 1.000 UVA, es decir 44.000 pesos, como límite para todas las medidas que son favorables a los inquilinos; es decir, inquilinos que no paguen alquileres superiores a 44.000 pesos. Me parece una cosa mínima y razonable. En segundo término, voy a proponer que la actualización sea semestral porque tenemos una inflación del 50 por ciento. ¿Qué creen que va a pasar? El locador va a decir: “Si yo por doce meses no voy a poder ajustar, voy a perder el 50 por ciento.” Entonces, sube el alquiler de entrada. Es obvio que va a pasar eso. Por lo tanto, ya que queremos establecer un equilibrio, me parece que con una inflación del 5º por ciento van a perder el 25 por ciento y lo van a tener desocupado seis meses, esto ya es bastante para el propietario para evitar además una actualización previa y una suba del valor previo al alquiler. (...) Finalmente voy a proponer un mecanismo rápido de desalojo. (...) me parece lógico que haya un mecanismo sumarásimos en los desalojos y que, a la vez, exista un mecanismo de protección en el caso de que haya menores”.*

El resultado final de la votación en general en la Cámara Baja arrojó los siguientes resultados:¹⁴

Votos a favor: 191

Votos en contra: 0

Abstenciones: 24

3. Ley 27.551- Algunas reflexiones

En el art. 1 de la Ley se sustituye el art 75 del CCyCN.- Se da tratamiento al domicilio especial, y se incorpora al texto el domicilio electrónico, ello a fin de mantener actualizada la forma de comunicación entre locador-locatario.- Esta disposición lleva a formular interrogantes, qué pasaría con aquellos locatarios/locadores personas mayores, y/o las personas vulnerables o con los llamados analfabetos digitales. ¿Cómo trabajarían la existencia de un domicilio electrónico? Son cuestionamientos que seguramente se presentarán y se deberán ir resolviendo con el correr de su aplicación.-

En el art. 2 de la Ley se sustituye el art 1.196 del CCyCN.- Y establece algunas limitaciones a los requisitos que se imponen a los locatarios al momento de ingresar a la vivienda locada.- Se busca evitar abusos por parte de la parte

¹⁴ Acta N°1 del 137 Período Ordinario- Sesión Especial- 8º Reunión Honorable Cámara de Diputados de la Nación del 20 de noviembre de 2019

locadora. Con anterioridad se exigían extra de garantías, depósitos anticipados de varios meses de locación etc. Con la redacción de este artículo se intenta sortear esos avasallamientos y ahora no podrán solicitar más de un mes de pago de alquiler adelantado. La devolución del depósito en garantía, en este contexto inflacionario, será a valor actualizado y la misma deberá concretarse **en el momento** de la restitución del inmueble. Y no 30 o 60 días después, como se estilaba con anterioridad. -

El Art. 3 de la Ley 27551, que sustituye el art. 1.198 del CCyCN, realiza una modificación en el plazo mínimo de la locación de inmuebles, donde se considera celebrado por el plazo mínimo legal de 3 años. - Es una solución acertada para algunas opiniones y desatinada para otras, dependiendo de la postura que se hayan tomado sobre la desigualdad que hay entre el locador y el locatario.

En el Art. 4 se sustituye el Art. 1.199 del CCyCN – excepciones al plazo mínimo legal- Incorpora a su articulado en el inciso b), y así busca evitar fraude en su aplicación. -

El Art. 5 que sustituye el art. 1.201 del CCyCN- Conservar la cosa con aptitud para el uso convenido se reafirma la obligación del locador de mantener la cosa en estado de servir al uso y goce del locatario conforme a su destino, siempre que la reparación no resulte necesaria por causas imputables al propio locatario.

El art. 6 sustituye el art 1.203 CCyCN sobre la frustración del uso y goce de la cosa. Amplía el espectro de posibilidades e indica causas no imputables al locatario, mientras la redacción anterior mencionaba solo “caso fortuito o fuerza mayor”. En la nueva redacción se aminoran los debates en relación a entender caso fortuito o fuerza mayor. Si el impedimento para servirse de la cosa es absoluto, facultará al locatario a resolver el contrato en tanto que, si es temporario, tendrá derecho a no pagar mientras dure tal impedimento.

El art. 7 agrega como art. 1.204 CCyCN: compensación. Le brinda una herramienta al locatario a la hora de afrontar gastos por reparaciones que están a cargo del locador. También se incorpora la posibilidad de descontar- previa notificación al locador- del canon locativo, los costos de las reparaciones

El art. 8 sustituye el art 1.209 CCyCN: pagar cargas y contribuciones por la actividad. En el texto hoy está claro que tanto las expensas extraordinarias como los impuestos que gravan al inmueble están a cargo del locador.

El art. 9 sustituye el art 1.221 CCyCN: resolución anticipada. Se incorpora que si el locatario notifica con tres meses de anticipación su voluntad de rescindir el contrato, podrá hacerlo sin pagar la multa que existía en el Código Civil. La exigencia de tres meses de anticipación es para que el propietario sepa la decisión de terminar el contrato. Así, el locatario que prevé irse antes, puede hacerlo sin pagar un costo adicional.

El art. 10 agrega el art 1.221 CCyCN: renovación del contrato. Busca instar a las partes a que se reúnan para establecer la renovación del contrato, dentro

del lapso de los últimos tres meses de la relación. Tiende a impedir que el locatario se vea sorprendido y sin acceso a una vivienda en forma inmediata a la culminación de la relación. -

El art. 11 sustituye el art 1.222 CCyCN: intimación de pago y desalojo de viviendas. - El 3er párrafo es una novedad al prever el juicio de desalojo como la vía procesal conferida al locador en caso de incumplimiento del locatario de su obligación de restituir el inmueble una vez cumplido el plazo de la intimación. También es importante porque se incorpora que el locador no puede negarse a recibir la llave, y en caso de hacerlo el locatario puede recurrir a la consignación judicial quedando a cargo del locador las costas

El art. 12 sustituye el art 1.351 CCyCN: intervención de uno o varios corredores. Tiene que tratarse de un corredor inmobiliario matriculado. Esto es para garantizar la competencia de los corredores inmobiliarios.

El Art. 13 de la Ley 27.551 sobre la garantía: Se amplía el abanico de posibilidades para dar garantías. -

Art. 14 de la Ley 27.551 sobre los ajustes: Se establece actualizar los contratos de alquiler mediante un índice compuesto en partes iguales por los precios al consumidor, y por el coeficiente de variación salarial, es decir, los salarios". -

A continuación, indicamos cuál el sitio oficial para el índice ICL LEY 27.551:

[https://www.bcra.gob.ar/PublicacionesEstadisticas/Principales_variables_datos.asp?serie=7988&detalle=%CDndice%20para%20Contratos%20de%20Locaci%F3n%20\(ICL-](https://www.bcra.gob.ar/PublicacionesEstadisticas/Principales_variables_datos.asp?serie=7988&detalle=%CDndice%20para%20Contratos%20de%20Locaci%F3n%20(ICL-)

Art. 15 de la Ley 27.551 sobre consignación. En caso de que el locador no acepte los canones locativos puede proceder a la consignación judicial. -

Art. 16 de la Ley 27.551. Los contratos de locación de inmuebles deben ser declarados por el locador ante la AFIP.-

4. La Ley 27.551 y los DNU a raíz de la COVID-19

Ante el contexto de pandemia, el Poder Ejecutivo Nacional dictó el Decreto 320/2020 mediante el cual dispone la suspensión temporaria, hasta el 30 de septiembre del 2020, de los desalojos de los inmuebles para vivienda familiar por falta de pago en contexto de pandemia, se dispone, en forma temporaria, la prórroga de la vigencia de los contratos de locación hasta la misma fecha, con acuerdo de la parte locataria, y también se dispone temporariamente, hasta el 30 de septiembre, el congelamiento del precio de las locaciones respecto de los mismos inmuebles aludidos. Luego se prorrogan los efectos del DECRETO

320/2020¹⁵ en dos oportunidades mediante los DECRETOS 766/2020 del 24/09/2020¹⁶ y el Decreto 66/2021 de fecha 29/01/2021¹⁷ que prorrogan sus efectos hasta el hasta el 31 de marzo de 2021 los plazos previstos en el Decreto N° 320/20, prorrogados por el Decreto N° 766/20.-

Luego de ello, y por declaraciones de funcionarios nacionales se indicó que no se iba a prorrogar nuevamente los efectos del Decreto 320/2020, a lo cual diversas organizaciones pidieron que se prorrogue el decreto, el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat rechazó esa posibilidad y anunció la creación de un protocolo de alerta temprana de desalojos.

Específicamente afirmó que los desalojos se frenarán por dos razones:

- a) porque el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos deberá implementar instancias obligatorias de mediación y
- b) porque los contratos tendrán que estar inscriptos en el registro de AFIP para poder efectuar el desalojo.

Todo lo acontecido en este período y las diversas formas de reclamo y mediciones que las Organizaciones de Inquilinos fueron tomando y que proclamaron por los derechos de inquilinas e inquilinos fueron entre otros aspectos del contexto, la base sólida para que se traten los proyectos de ley 6.464-D 2018, 693-D-2019, 4.316-D-2019, y proyecto de ley original Expte 1521-D-2016; presentados en el Congreso Nacional y la Cámara de Diputados pueda emitir finalmente en el año 2020 un dictamen unificado de 4 proyectos en estudio y luego de ello se sancionara la Ley de alquileres 27.551.-

5. Proyectos de reforma de la Ley 27.551

Existen a la fecha de este informe dos proyectos de reforma en la Cámara de Diputados para la Ley 27.551. En las discusiones que se dieron a la largo de las reuniones de comisiones donde participaron varios actores, se llegó a un dictamen de mayoría. El mismo refuerza la ley actual y no altera el plazo mínimo de tres años de locación, ni el ajuste anual de la manera que se estableció.

Por otro lado, el dictamen de minoría donde los diputados firmantes proponen que los contratos celebrados tengan como plazo mínimo 2 años y ajustes acordados libremente entre las partes basado en distintos índices.

Habiendo concluido el año 2022, la reforma de la ley no fue tratada en el Congreso ni incluida en ninguna convocatoria a sesiones extraordinarias.

Mientras tanto, la situación sigue siendo crítica para las personas que buscan alquiler permanente en Bariloche y a quienes les vencieron los plazos de los alquileres que se suscribieron con la nueva ley. Por ello, en el siguiente

¹⁵ <https://www.boletinoficial.gob.ar/detalleAviso/primera/227247/20200329>

¹⁶ <https://www.boletinoficial.gob.ar/detalleAviso/primera/235338/20200925>

¹⁷ <https://www.boletinoficial.gob.ar/detalleAviso/primera/240234/20210130>

informe, detallaremos la situación en Bariloche a través de lo actuado en la Defensoría del Pueblo.

Bibliografía

Versión taquigráfica del Senado de la Nación Argentina, Sesión especial del 11 de junio de 2020, Período 138°, 6° Reunión- 5° Sesión Especial.

Diario de Sesiones, Cámara de Diputados de la Nación, 8° Reunión, 8° Sesión ordinaria del 20 de noviembre de 2019

Artículo Dra. Gabriela Iturbide, Jueza de la Sala L de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. <https://www.amfjn.org.ar/2020/08/25/reflexiones-sobre-la-nueva-ley-de-alquileres-27-551-y-sus-modificaciones-al-codigo-civil-ycomercial/#sdfootnote6sym>

Art. 75 CCyCN- Comentario a las reformas al Código Civil y Comercial en materia de locaciones y otras disposiciones – Ley 27.551”, en RC D 2820/2020