



Trabajo Final de Carrera: “La Nueva Ley de Alquileres, ¿su sanción tuvo un impacto positivo para el Locatario? Su integración en el CCyCN. Ventajas y desventajas.

ALUMNA: RIESTRA CABRAL LUCIANA BELEN.

TUTOR: SILVIA IPPOLITO

TURNO: NOCHE

MATRICULA: 31205

AÑO 2021

ÍNDICE GENERAL

1. Introducción.....	2
2. Hipótesis.....	4

CAPITULO I. Antecedentes normativos y Nacimiento de la Ley 27.551

1. Antecedentes en materia legislativa.....	5
2. Ley 23091.....	6
3. DNU 320/2020.....	7
4. Ley 27.551.....	9
4.1 Fundamentos de la nueva ley.....	9

CAPITULO II- Régimen Actual de la Locación de Inmuebles.

1. El actual régimen del Contrato de Locación de inmuebles en el CCyCN y ley 2755.....	12
1.1 Forma	12
1.2 Objeto y destino de la locación	12
1.3 Destino de la cosa locada.....	12
1.4 Obligaciones del locador y el locatario.....	14
1.5 Régimen de mejoras.....	18
2. La conclusión de la locación.....	18
2.1 Continuación de la locación concluida.....	19
2.2 Resolución imputable al locatario.....	19
2.3 Resolución imputable al locador.....	19
2.4 Resolución anticipada.....	19
3. Renovación del contrato.....	19
4. Efectos de la extinción.....	20
5. Intervención de corredores.....	21

CAPITULO III- La Ley 27.551 y sus incorporaciones más controvertidas.

1. Ley 27551 y sus incorporaciones.....	22
1.1 Garantías.....	22
1.2 El plazo de duración del contrato de locación.....	24
1.3 Ajustes.....	26
1.3.1 Este tipo de ajuste, ¿es positivo?.....	27
1.4 Consignación.....	28
1.5 Declaración de Alquileres.....	28

CAPITULO IV- ¿Ansiada derogación?

1. Proyectos de ley.....	30
2. Apuntar a la derogación, ¿es reflejar la voluntad popular? Estadísticas.....	32

CONCLUSION.....	34
------------------------	-----------

BIBLIOGRAFIA	37
---------------------------	-----------

Ley de Alquileres 27.551, ¿pensada como solución a la crisis habitacional? Sus ventajas y desventajas.

INTRODUCCIÓN

EL 30 de junio de 2020 fue sancionada por el Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina reunidos en Congreso la ley 27.551 mediante la cual se reformaron varios aspectos de la regulación de la locación de inmuebles, siendo dicha norma popularizada como “La Nueva Ley de Alquileres”. La norma entró en vigencia el 01 de julio de 2020 y resulta aplicable a los contratos que se celebren a partir de su entrada en vigencia.

No es menor destacar, que su sanción se dio en el marco de la emergencia sanitaria COVID-19, lo que generó que su tratamiento y posterior votación fuese duramente cuestionada, e incluso arrojase como resultado varias abstenciones por considerar, nuestros legisladores, incorrecto su tratamiento en esa situación particular

Durante el año 2020, y en lo que va del año 2021 el COVID-19 golpeó fuertemente al mundo, a nivel sanitario, social, cultural y económico. Todo esta situación particular, lastimosa e inédita a nivel global repercute duramente sobre todos los países del mundo

Particularmente, en Argentina, las secuelas que dejará esta pandemia son incalculables y poco habrá de positivo para poder rescatar. El impacto en la economía familiar argentina, es inconmensurable. Dentro de todo ese impacto, voy a hacer particular mención a la vivienda.

Argentina enfrenta, hace varias décadas, una realidad inmobiliaria muy desmejorada, donde el acceso a la vivienda propia es un sueño imposible de lograr para el trabajador promedio, o mejor dicho para la mayoría de los ciudadanos argentinos. No es menor mencionar que el mercado inmobiliario, es un sector económico que maneja históricamente como “habitual y normal” cotizaciones en moneda extranjera, situación que empeora la posición del habitante argentino quien, salvo contadas excepciones, gana en pesos argentinos; donde la inflación y devaluación acentúan el empobrecimiento.

Años atrás, este ciudadano promedio podía acceder a un hogar, y salir de una potencial amenaza de vulnerabilidad dada por la falta de un techo, a través de un “alquiler”, pero se encontraba con otro fenómeno, los requisitos para ingresar a esa vivienda eran muy difíciles de cumplimentar, y tampoco podía ser sujetos a negociación.

Estos requisitos iban desde la solicitud de varios meses de “garantía”, comisiones inmobiliarias sin tope, indexaciones semestrales, cláusulas donde el locatario debía responder más de lo que correspondía por ley, necesidad de contar con una garantía propietaria y si era posible de familiar directo, etc. La variedad de requisitos y lo exigente de cada uno de ellos, hacía, que este contrato fuese negociado, firmado, ejecutado y finalizado con una clara desigualdad de posiciones.

Sumado a este contexto que fue cosechado durante varias décadas de la historia de nuestra Nación, y atento al panorama mundial que comenzó a vivirse durante el año 2020, situación sanitaria que se extendió en el tiempo, el Presidente Sr. Alberto Fernández atento a lo que me parece correcto nombrar como una real “crisis habitacional”, mediante el Decreto de Necesidad y Urgencia 320/20, de fecha 29 de Marzo de 2020, decretó medidas tales como la suspensión de los desalojos, prórroga de los contratos, congelamiento de precios de los locaciones (debiendo abonar las diferencia en tres 3 a 6 cuotas posteriormente), entre otras.

Entiendo que fue una medida tomada con el fin de proteger el Derecho a la vivienda amparado por diversas normas contenidas en los tratados de Derechos humanos ratificados por nuestro país como también en la recepción que de tal derecho realiza el artículo 14 bis de nuestra Constitución Nacional.

El 31 de marzo del corriente año finalizó la vigencia de ese DNU, y a partir de esa fecha, lógicamente miles de inquilinos debieron afrontar, no solo a las actualizaciones de canon locativo sino también a las deudas contraídas por no hacer frente a las actualizaciones del mismo previstas contractualmente.

Ante esto, y lo agitado y complejo de la situación, el ministro de Desarrollo Territorial y Hábitat, Jorge Ferraresi, sostuvo ante la prensa que no era necesario extender la vigencia del DNU dado que ya se encontraba reglamentada la ley de alquileres y que con las nuevas disposiciones que esta contiene se solucionarían los problemas de los inquilinos.

Entonces, podemos sostener que la pretensión que recae sobre dicha norma es prácticamente, imposible. ¿Una ley formaría parte de un diseño integral de políticas públicas? O como se sospecha, sólo será una Ley aislada, sin compañía de otras normas, sin planes en búsqueda de una solución concreta y definitiva a la necesidad de vivienda de los argentinos, para que no sea necesaria la sanción de una nueva ley de alquileres.

La implementación de la ley 25.771 contiene dentro de su génesis un problema central y es el cuestionamiento que se lleva cabo respecto de si las disposiciones contenidas colisionan con los principios de libertad de negociación establecidos en el Código Civil y Comercial de la Nación.

Amparando esta colisión ficticia en darle a la norma el carácter de indisponible por condiciones fundamentales de vida social, por lo que no pueden ser alteradas por la voluntad de los individuos. La falta de posibilidad de negociar las condiciones contractuales, se presume beneficia al locatario, sin embargo, ¿se podrían negociar cláusulas más beneficiosas para este último?, si así se permitiese ¿no sería una norma que perjudica al Locador?

La norma buscó poner fin a las indexaciones semestrales por considerarlas abusivas. Sin embargo, habiéndose cumplido el primer año de vigencia, donde el índice de aumento anual indicado en su primer mes arrojó un valor superior al 43% anual, ¿podemos decir que esta regulación del canon locativo favoreció al inquilino?, y aún más, teniendo en cuenta el crecimiento del salario promedio.

Otro aspecto controversial radica en la imposición legal hacia el locador en cuanto a la aceptación de la garantía que sea ofrecida por el locatario. ¿Se podría decir que este artículo tiende a vislumbrar un ser contrato forzoso?

El contexto histórico, sumado a la emergencia sanitaria con sus consecuencias económico-sociales, ha dificultado para una importante cantidad de locatarios, la posibilidad de hacer frente a sus obligaciones en los términos estipulados en los contratos de locación suscriptos con anterioridad a la sanción de la Ley 25.771.

A pesar de esta afirmación y en base a lo expuesto es que surge el siguiente interrogante: la Ley de Alquileres ¿tiene más ventajas que desventajas? ¿protege la economía de la familia argentina tipo? ¿Su sanción busca regular los contratos de locación o intenta disimular una “crisis habitacional” que debería ser resuelta de base?

HIPOTESIS:

La Ley de Alquileres sancionada el 30 de junio de 2020, implementa modificaciones a las condiciones para la celebración de un contrato de locación, con el objeto de proteger al LOCATARIO de un posible abuso por parte del LOCADOR, ignorando que los parámetros utilizados terminan perjudicando al primero y a la libertad de negociación.

Esta ley busca solucionar insuficientemente cuestiones no atendidas por las políticas públicas. Entorpeciendo y agravando la situación de las partes de un contrato de locación,

CAPITULO I. Antecedentes normativos y Nacimiento de la Ley 27.551

1. Antecedentes en materia legislativa

El contrato de locación estuvo regulado de modo simple en el Código Civil hasta inicios del siglo XX, época en que la crisis habitacional (la cual podría atribuirse a una oleada de inmigración sin organización) generó, en el año 1920, la sanción de la ley 11156, la cual dio inicio a lo que luego se conoció como “emergencia locativa” referida a los inmuebles urbanos.

La finalidad de esta normativa era proteger al locatario, como parte más débil de la relación contractual, en una época en la que aún no existían normas tutelares de alcance general, como, por ejemplo, la actual legislación de defensa del consumidor.

A partir del año 1943, la intervención estatal sobre las locaciones de inmuebles se convirtió en permanente.

Opina el Dr. Pratesi ¹ esta intervención resulta abusiva y contraproducente. Abusiva porque afectó gravemente los derechos de los locadores, y contraproducente porque con el correr de los años hizo que los propietarios dejaran de invertir en inmuebles para alquilar, disminuyendo la oferta y perjudicando a los locatarios.

La normativa de emergencia actuó fundamentalmente sobre dos elementos esenciales de este contrato:

- Sobre su duración, dado que promovió la prórroga de los plazos locativos, y
- Sobre el precio, ya que estableció el congelamiento de los alquileres. La combinación de ambas medidas (prórroga indefinida de plazos y congelamiento de alquileres en época de inflación) derivó en la reducción o licuación de la renta, lo que generó una caída en la construcción de inmuebles para alquilar.

La Corte Suprema de Justicia de la Nación (CSJN) reiteradamente ha declarado la constitucionalidad de la normativa de emergencia en materia locativa. No obstante, ello, buena parte de la doctrina jurídica, así como importantes analistas económicos, han cuestionado su razonabilidad y conveniencia, especialmente considerando su excesiva e injustificada permanencia en el tiempo.

¹ Juan Carlos Pratesi, Locación de Inmuebles y ley 27.551. Régimen de Alquileres, DNU 320/20, Erreius, 2020

De este modo, hubo largos períodos en los cuales, mediante el mantenimiento de alquileres congelados, devenidos en irrisorios por la alta inflación, se afectó a los propietarios que se veían privados de disponer de su capital o de la renta que este generaba para sustento de su familia. Ello fue provocando reticencia a ofrecer las propiedades en alquiler, y hasta su retiro del mercado, lo que se tradujo en una presión mayor sobre el precio de las locaciones “no reguladas”, por la reducción en los bienes ofrecidos, en obvio perjuicio de quienes necesitaban alquilar.

También hubo otros excesos derivados de la “emergencia locativa”, por ejemplo, cuando se llegó a conceder a los locatarios el derecho de preferencia para adquirir los inmuebles que ocupaban, obviamente por importes absolutamente inferiores a su verdadero valor de mercado.

Todo ello repercutió sobre el mercado locativo en general, y en el largo plazo derivó en un déficit habitacional que perjudicó especialmente a quienes se pretendía proteger. Hacia el año 1968, la ley 17368 liberó totalmente las nuevas locaciones, cualquiera fuese su destino, y la ley 17607 terminó con el congelamiento y prórroga de las locaciones comerciales, pero se mantuvieron las prórrogas para los contratos vigentes destinados a vivienda, creando dos categorías de contratos: “prorrogados” y “libres”.

Las posteriores leyes 18880, 19405 y 20624 insistieron en contradictorios criterios de prórroga sobre una emergencia locativa ya inexistente. Posteriormente, la ley 21342 encaró en forma gradual la derogación de las normas de excepción, con la finalidad de restablecer, en lo sustancial, la aplicación de las normas del antiguo régimen del Código Civil vigente en esa época.

2. Ley 23091.

En el año 1984, el Congreso de la Nación dictó la ley 23091, la cual se limitó a regular estrictamente las locaciones urbanas destinadas a la vivienda, al comercio o a la industria.

La ley 23091, con escasas modificaciones durante sus más de treinta años de vigencia, ha brindado una razonable protección a los locatarios, sin afectar a los locadores ni generar un intervencionismo innecesario y perjudicial para la actividad. Simultáneamente, propuso beneficios para las locaciones destinadas a vivienda, mediante inversiones y beneficios impositivos (conf. arts. 11 a 15).

A pesar de que la ley 23091 no ha conseguido plenamente los objetivos propuestos, la doctrina en general coincide en la prudencia y oportunidad de sus preceptos, razón por la cual fueron receptados por el Código Civil y Comercial de la Nación (CCyCN).

3. DNU 320/2020

A lo largo de los años distintas leyes buscaron regular, acorde a la situación económica y social de la época de su sanción, la locación y el uso de esta como una puerta de acceso al derecho a una vivienda. Tal es así, que la crisis sanitaria que se produjo a nivel mundial, que indefectiblemente repercutió social y económicamente en las poblaciones de todos los países del mundo, llevo al dictado del DNU 320/2020

Retomando a lo que se hacía alusión en los antecedentes en materia legislativa en cuanto a la normativa de emergencia, es necesario hacer mención al último DNU, hasta la fecha, que buscó contener el mercado inmobiliario, con el fin último de proteger al locatario.

El 29 de marzo de 2020, el presidente de la Nación, Sr. Alberto Fernández decretó como medida de emergencia una serie de modificaciones transitorias sobre las locaciones.

En sus fundamentos, expresó que con fecha 11 de marzo de 2020, la ORGANIZACIÓN MUNDIAL DE LA SALUD (OMS) declaró el brote del nuevo coronavirus como una pandemia. Que, en virtud de la situación epidemiológica y con el fin de proteger la salud pública, obligación indelegable del Estado, se estableció por el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 297/20, “aislamiento social, preventivo y obligatorio” para todos los habitantes del país.

Que la pandemia con sus consecuencias económicas, tornó de muy difícil cumplimiento, para una importante cantidad de locatarios, hacer frente a sus obligaciones en los términos estipulados en los contratos, redactados para una situación muy distinta a la de Marzo del año 2020, en la que la epidemia producida por el coronavirus modificó la cotidianeidad, los ingresos y las previsiones de los habitantes del país. Haciendo mención especial a la dificultad de los locatarios de cumplir con la obligación de pago del precio de la locación.

Que esta dificultad podía desembocar en desalojos de la vivienda en la cual residen los inquilinos que no pudieron cumplir con el pago. Expresó en sus fundamentos, que el resguardo jurídico al derecho a la vivienda está amparado por diversas normas contenidas en los Tratados de Derechos Humanos ratificados por nuestro país, con el alcance que les otorga el artículo 75 inciso 22 de nuestra Constitución Nacional, como así también en la recepción que de tal derecho realiza su artículo 14 bis. Que, en este sentido, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales establece en su artículo 11, párrafo primero, que: *“Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la*

efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento”.

Por todo lo expuesto decidió tomar, entre otras, las siguientes medidas:

- a) Suspensión de desalojos hasta el día 30 de septiembre del 2020, siempre que haya sido promovido por el incumplimiento de la obligación de pago.
- b) Prorroga de Contratos: hasta el 30 de septiembre del 2020, se prorrogó la vigencia de los contratos de locación, para que aquellos cuyos vencimientos hayan operado desde el 20 de marzo del mismo año.
- c) Congelamiento de precios de alquileres: hasta el 30 de septiembre del año en curso, el congelamiento del precio de las locaciones de los contratos de locación de inmuebles
- d) Subsistencia de la fianza: hasta el 30 de septiembre del 2020
- e) Deudas por diferencia de precio: La diferencia que resultara entre el monto pactado contractualmente y el que corresponda pagar por el congelamiento, debía ser abonada por la parte locataria en, al menos TRES (3) cuotas y como máximo SEIS (6), mensuales, iguales y consecutivas, con vencimiento la primera de ellas, en la misma fecha del vencimiento del canon locativo que contractualmente correspondía al mes de octubre del corriente año, y junto con este. Estableció la prohibición de aplicar intereses o penalidades de cualquier tipo.

De igual forma se podían abonar las deudas por falta de pago.

El DNU, se dictó de forma transitoria con el fin de proteger el interés público, con medios justos y razonables, dándole a su vez a carácter de Orden Público, con el objeto de contener una grave situación de emergencia social que puede llevar a que una parte de la población se vea privada del derecho a la vivienda.

El DNU 320/2020, estableció una emergencia locativa derivada de la crisis sanitaria que estamos atravesando, y respetó los dos criterios necesarios: “aparición súbita” (con la pandemia) y “corta duración” (desde marzo a septiembre de 2020)

El DNU, fue aplicado correctamente. A más de un año cumplió su objetivo y sus premisas, lo que es destacable. Ya que muchas veces las medidas de emergencia, por no ser correctamente limitadas en el tiempo, al extenderse pueden generar más daño que el que intentan evitar.

Eso es lo que ocurrió históricamente en nuestro país con las sucesivas emergencias locativas, que podrían haberse justificado durante un breve período por la escasez de viviendas en los grandes centros urbanos, provocada por la creciente inmigración e industrialización durante la Segunda Guerra Mundial. Sin embargo, al mantenerse durante décadas e incluso extenderse a

los inmuebles destinados a actividades comerciales, terminó agravando la crisis que en sus enunciados intentaba evitar

Pero tal como se destacó, el DNU fue una solución transitoria para contener las consecuencias económicas que iban a derivar en la imposibilidad de los locadores de hacer frente a sus obligaciones y por ende tener que desalojar las viviendas alquiladas.

Es por ello que se dio curso al tratamiento de la nueva Ley de Alquileres que venía intentando lograr su sanción por años.

4. LEY 27551.

El día 30 de junio de 2020 el Gobierno Nacional promulgó la nueva ley de alquileres, sancionada por el Congreso el 11 de junio de 2020 mediante el decreto 580/2020, la cual introduce nuevas modificaciones en lo concerniente a la regulación en materia de alquileres. Esto implica a su vez una modificación del CCyCN.

La nueva norma entró en vigencia el 01 de julio del año 2020, la misma no tiene efectos retroactivos, ya que nada dice que indique lo contrario.

4.1 Fundamentos de la nueva ley:

El proyecto de ley S-894/16 presentado en el año 2016 realizó una particular exposición de motivos para fundamentar la necesidad de realizar las modificaciones en materia de alquiler. Es por demás extensa y tiene en su contenido comparaciones de legislación como, por ejemplo, con Italia y Grecia.

Sostuvieron que al finalizar el año 2015, el cambio de gobierno y la consecuente devaluación del 40% del peso argentino, dieron vía libre a la especulación inmobiliaria. Dando lugar, conforme sus datos, al siguiente fenómeno: los aumentos en los precios de los alquileres superaban los índices de inflación más altos, fenómeno que según los suscriptores del proyecto comenzó a verse meses antes que se efectivizara la devaluación, a través de la firma de prórrogas cortoplacistas, con el claro objetivo de elevar los precios luego de la eliminación de los controles a la compraventa de dólares.

Exponen en sus fundamentos diversas estadísticas, tales como, que los aumentos que estaban soportando los inquilinos iban desde el 46% al 60% y que, por otra parte, los datos censales de los últimos decenios registran una baja en el porcentaje de propietarios a nivel nacional: en 1980 era del 71,4%, cae al 70,64% en 2001 y al 67,70% en 2010.

Llegando a dos conclusiones inevitables: la primera por un lado sostiene que el acceso a la propiedad de la vivienda se redujo considerablemente en las últimas décadas y por el otro sostienen se registra un aumento en el porcentaje de inquilinos, de 1.122.208 viviendas locatarias (11,4%) en 2001 a 1.960.676 (16,11%) en el año 2010, registrando un aumento del 74%, comparado con un aumento del 20% en la cantidad total de viviendas (10.073.625 en 2001 a 12.171.675 en 2010).

Es decir, se reconoce la existencia del problema en nuestro país y la necesidad de buscar una solución, en este caso mediante la sanción de la actual ley de alquileres.

Concluyen que cada vez hay menos argentinos propietarios y que esto se debe a los altos precios de la tierra, consecuencia de la ausencia de regulación en el sector inmobiliario, que permite restringir de forma artificial la oferta de inmuebles, con fines especulativos.

En la totalidad de la expresión de motivos, a desde mi punto de vista o interpretación, hay una tendencia a hacer referencia a una crisis habitacional, pero más destinada a explicar la razón por la que, con el paso del tiempo la expectativa de tener un hogar propio se vuelve una utopía para la clase media trabajadora.

Incluso en esta expresión los suscriptores plantean la necesidad de articular políticas de demanda (abaratamiento del crédito hipotecario) y políticas de oferta (aumento en la producción y oferta de inmuebles para reducir su precio), con una estrategia que apunte a los sectores de medios y bajos ingresos. Sostienen que deben tomar medidas urgentes dado que los porcentuales de indexación pactados en los contratos de alquiler superaban los índices de inflación y de variación salarial, y que, en el corto plazo, si esto no se corregía, podía generar o contribuir a la generación de un contexto de recesión, teniendo en cuenta la caída en el nivel del empleo y el consumo del primer trimestre del 2016.

Dicen que, la falta de regulación del sector inmobiliario hace que se comporte como un cartel a la hora de formar precios y aproveche una oferta artificialmente restringida por ellos mismos. En suma, sostienen que, ante el aumento creciente de la demanda, el sector “subasta” el alquiler de la vivienda al mejor postor, acordando con quien esté dispuesto a pagar más por ella.

Lo llamativo luego del párrafo que antecede, que este fenómeno está totalmente atribuido a la “libertad” de mercado de un sector casi monopólico, entendiéndose también que son a quienes califican como los especuladores inmobiliarios, que, gracias a una mayor demanda de vivienda, se enriquecieron y se enriquecerán de no limitar esa libertad.

Se describe como, la consecuencia de la ausencia del Estado en un sector que comercia con un derecho tan importante, que es la enorme dificultad económica que atraviesan los inquilinos para acceder a una vivienda digna.

Uno de los mayores aciertos que tiene esta expresión de motivos en el proyecto de ley, es aclarar que es importante la regulación ya que, cuando aumenta el precio de los alquileres, hay muchos motivos para suponer que los comerciantes que alquilan intentarán recuperar sus ganancias elevando los precios de los bienes que comercian, y que este comportamiento generalizado se convertirá en inflación. Frase cuasi textual que esgrimieron los suscriptores dirigida a quien era en ese momento el Presidente de la Nación, a la que le precedió la siguiente *“sí se quiere lograr algún tipo de estabilidad no solo en sector inmobiliario, sino en la economía en general existen prácticas y sucesos que deben impedirse desde el Estado, y en el menor plazo posible, entre ellas, regular la comisión cobrada de forma ilegal por el conjunto de las inmobiliarias; los aumentos discrecionales en los precios de alquiler y en expensas inventadas; la precariedad en las condiciones habitacionales de una gran parte de la población; y el comportamiento especulativo sin límite.”* (...) *“Es necesario articular políticas de oferta, para estimular la puesta en el mercado de los inmuebles desocupados, y mejorar así la distribución de las viviendas entre los hogares, a precios más accesibles. Es fundamental que legislemos el mercado inmobiliario, para asegurar contrataciones justas al momento de alquilar, evitar cláusulas abusivas y aumentos indiscriminados de precios guiados por la mera especulación.”*

En mi opinión, inquilina suscriptora de sucesivos contratos de alquiler desde el año 2012, la realidad del sector es distinta: En los últimos años, los ajustes pautados de los alquileres, en su mayoría, fueron significativamente menores que la inflación.

CAPITULO II- Régimen Actual de la Locación de Inmuebles.

1. El actual régimen del Contrato de Locación de Bienes inmuebles en el Código Civil y Comercial y ley 27551.

Antes de plantear el problema jurídico que tiene como fin desarrollar el presente trabajo resulta conveniente esbozar un concepto de contrato de locación y sus elementos esenciales.

El Código Civil y Comercial de la Nación en su artículo 1187 lo define de la siguiente manera: *“Hay contrato de locación si una parte se obliga a otorgar a otra el uso y goce temporario de una cosa, a cambio del pago de un precio en dinero”*. Esto conforme al derecho de propiedad reconocido en el art. 17 de la Constitución Nacional y la posibilidad de colocar en el mercado la cosa a cambio de un precio.

A continuación, desglosaremos brevemente cada elemento que compone este tipo de contratación, analizando su regulación actual, entre lo establecido por el Código y lo agregado y modificado a través de la ley 27.551. Deteniéndome específicamente en aquellos aspectos que son novedades en el régimen tradicional de locación.

El presente capítulo no incluirá el análisis de los artículos más controvertidos del cuerpo legal.

1.1 Forma: Se exige forma escrita para la locación de inmuebles, y también para las locaciones de muebles registrables, de una universalidad que incluya inmuebles o muebles registrables o una parte material de un inmueble y también para cualquier modificación y para las prórrogas contractuales.

De todas formas, es una norma supletoria ya que rige la autonomía de la voluntad – puede ser verbal-, obvio que luego podrá tener sus problemas probatorios. Este carácter supletorio de la forma, donde debería primar la autonomía de la voluntad es uno de los aspectos que cobraran relevancia a lo largo de este trabajo.

1.2 Objeto y destino de la locación -Cosas. Toda cosa presente o futura, cuya tenencia esté en el comercio, puede ser objeto del contrato de locación, si es determinable, aunque sea sólo en su especie. Se comprenden en el contrato, a falta de previsión en contrario, los productos y los frutos ordinarios.

1.3 Destino de la cosa locada: El locatario debe dar a la cosa locada el destino acordado en el contrato. A falta de convención, puede darle el destino que tenía al momento de locarse, el que se da a cosas análogas en el lugar donde la cosa se encuentra o el que corresponde a su naturaleza.

Habitación de personas incapaces o con capacidad restringida: Es nula la cláusula que impide el ingreso, o excluye del inmueble alquilado, cualquiera sea su destino, a una persona incapaz o con capacidad restringida que se encuentre bajo la guarda, asistencia o representación del locatario o sublocatario, aunque éste no habite el inmueble.

El antiguo artículo 1196 de CCyCN decía: *Locación habitacional.* Si el destino es habitacional, no puede requerirse del locatario: 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.

Posteriormente el Art. 2° de la ley 27.551 sustituyó esa redacción por la siguiente:

- Locación habitacional. Si el destino es habitacional, no puede requerirse del locatario:

- 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 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 efectivo en el momento de la restitución del inmueble. En el 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;*
- c) El pago de valor llave o equivalentes; y*
- d) La firma de pagarés o cualquier otro documento que no forme parte del contrato original.*

Esta modificación, siendo analizada desde la expresión de motivos buscó frenar las conductas abusivas por parte de los locadores hacia los locatarios, aprovechando lo delicada de la necesidad a cubrir: la de una vivienda.

Pretende desalentar la firma de pagarés mensuales por la totalidad de los meses que conforman el plazo del contrato para ejecutarlos como juicio ejecutivo. También se prohíbe cobrar un valor aparte, por fuera del canon locativo, alegando una ventaja edilicia o de ubicación.

Asimismo, la reforma beneficia al locatario que solo deberá abonar un mes de depósito por los tres años de alquiler que se estipula (ahora el plazo mínimo del contrato de locación es de tres años, según el art. 1198, CCyCN).

La modificación incluye que ese importe, el cual se devuelve al finalizar el contrato, tendrá una actualización en base a la inflación registrada en ese período (será devuelto mediante la entrega de una suma equivalente al precio del último mes de la locación), ya que anteriormente se reducía el valor inicial del depósito, lo que lógicamente dificultaba la mudanza de muchos inquilinos, luego del vencimiento.

Por otra parte, muchas veces se fijaba un plazo de 60 o más días en la devolución de dicho depósito luego de la finalización del contrato, ahora la norma exige que se devuelva a la finalización del contrato.

Hasta aquí las modificaciones introducidas parecerían favorecer al locatario ya que establece límites que ayudaría a los inquilinos a acceder a una vivienda a través del contrato de locación,

Señala Daniel Vítolo². que esta legislación parece asumir que no existe inferioridad de condiciones de negociación entre locador y locatario que justifique alterar la libertad de contratación en este aspecto.

1.4 Obligaciones del locador y el locatario³

- **Obligaciones del locador:**

El CCyCN regula las obligaciones del locador, las cuales también fueron modificadas parcialmente por la Ley de Alquileres:

A) Entregar la cosa. El locador debe entregar la cosa conforme a lo acordado. A falta de previsión contractual debe entregarla en estado apropiado para su destino, excepto los defectos que el locatario conoció o pudo haber conocido.

B) Conservar la cosa con aptitud para el uso convenido. El CCyCN, con la redacción de la ley 26.994, del año 2014, establecía que el locador debía conservar la cosa locada en estado de servir al uso y goce convenido y efectuar a su cargo la reparación que exija el deterioro originado en su calidad o defecto, en su propia culpa, o en la de sus dependientes o en hechos de terceros o caso fortuito. Si al efectuar la reparación o innovación se interrumpía o turbaba el uso y goce convenido, el locatario tenía derecho a que se reduzca el canon temporariamente en proporción a la gravedad de la turbación o, según las circunstancias, a resolver el contrato.

² Vítolo, Daniel: Código Civil y Comercial de la Nación. Comentado y concordado, Erreius, 2016

³ Carlos A Ghersi, Celia Weingarten, Contratos Civiles Comerciales y de Consumo, 4ta edición, 2017, La Ley.

La ley 27.551 cambio la redacción del artículo original y la reemplazo por el siguiente:

Art. 1201 – Conservar la cosa con aptitud para el uso convenido. El locador debe conservar la cosa locada en estado de servir al uso y goce convenido y efectuar a su cargo la reparación que exija el deterioro en su calidad o defecto, originado por cualquier causa no imputable al locatario. En caso de negativa o silencio del locador ante un reclamo del locatario debidamente notificado, para que efectúe alguna reparación urgente, el locatario puede realizarla por sí, con cargo al locador, una vez transcurridas al menos veinticuatro (24) horas corridas, contadas a partir de la recepción de la notificación.

Si las reparaciones no fueran urgentes, el locatario debe intimar al locador para que las realice dentro de un plazo que no podrá ser inferior a diez (10) días corridos, contados a partir de la recepción de la intimación, cumplido el cual podrá proceder en la forma indicada en el párrafo precedente.

En todos los casos, la notificación remitida al domicilio denunciado por el locador en el contrato se tendrá por válida, aun si el locador se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por motivos imputables al mismo.

Es esperable que el paso del tiempo genere un deterioro por el mismo uso de los elementos, y en ese caso el locatario deberá afrontar esos gastos, mientras que si se trata de cuestiones peligrosas o graves (por ejemplo, que afecten la salud por humedad y moho) el propietario es quien deberá hacer frente a esa erogación.

En este aspecto, la reforma introducida por la 27.551 innova en esta cuestión altamente conflictiva en la relación contractual de la locación.

Durante la relación contractual, que ahora es de un mínimo de 3 años, es habitual y lógico que ocurran incidentes en la propiedad que requieren reparaciones inmediatas y que no pueden admitir demoras, por lo que es muy positivo que la norma prevea esto y permita al inquilino la intimación por veinticuatro horas para que efectúe la reparación, y si hay silencio de este último, reparar y luego repetir el gasto.

Si la reparación no es tan grave, el plazo se aumenta a diez días desde la intimación para poder proceder a la reparación.

Esta introducción es muy importante, ya que da claridad al procedimiento que deben seguir las partes de la relación contractual ante tales circunstancias, cuando en otro momento eran cuestiones controvertidas y que derivaban en infinidad de discusiones super problemáticas, y bastante libradas a criterio.

C) Pagar mejoras. El locador debe pagar las mejoras necesarias hechas por el locatario a la cosa

locada, aunque no lo haya convenido, si el contrato se resuelve sin culpa del locatario, excepto que sea por destrucción de la cosa.

Señala Daniel Vítolo en su obra ya citada que en todos los casos las partes pueden acordar que las mejoras queden en beneficio de la propiedad al concluir el contrato; pero si se produce la rescisión anticipada sin culpa del locatario, el locador no podrá negarse a abonarle el valor de las mejoras necesarias.

D) Frustración del uso o goce de la cosa. El CCyCN establecía en su artículo 1203 que, en el caso de caso fortuito o fuerza mayor, si el locatario se veía impedido de usar o gozar de la cosa, o ésta no podía servir para el objeto de la convención, podía pedir la rescisión del contrato, o la cesación del pago del precio por el tiempo que no podía usar o gozar de la cosa. Si el caso fortuito no afecta a la cosa misma, sus obligaciones continuaban como antes.

Luego, la ley 27.551 reemplazo la redacción y quedó de la siguiente manera:

Art. 1203 – Frustración del uso o goce de la cosa. Si por causas no imputables al locatario, este se ve impedido de usar o gozar de la cosa, o esta no puede servir para el objeto de la convención, puede pedir la rescisión del contrato, o la cesación del pago del precio por el tiempo que no pueda usar o gozar de la cosa. Si no se viese afectada directa o indirectamente la cosa misma, sus obligaciones continúan como antes.

El artículo 1730 del CCyCN define el “caso fortuito o fuerza mayor” de este modo: “Se considera caso fortuito o fuerza mayor al hecho que no ha podido ser previsto o que, habiendo sido previsto, no ha podido ser evitado”. El nuevo artículo 1203, al considerar como determinante de la frustración del uso y goce de la cosa las “causas no imputables al locatario”, amplía el espectro de posibilidades.

Por ejemplo, si se alquiló una propiedad para estacionamiento de automóviles y el municipio dispone que la calle sea peatonal, habría que discutir un rato para sostener que ello no ha podido ser previsto (caso fortuito). En cambio, con la expresión “causas no imputables al locatario”, el supuesto de frustración de uso y goce ya estaría configurado.

Se pueden pensar más ejemplos: la librería que atiende a los alumnos de una facultad cuando esta se muda a otro barrio, etc. El cambio de redacción mejora la situación del locatario ⁴

⁴ Marcelo L Perciavale, Nueva Ley de Alquileres, Ley 27.551 comentada, anotada y concordada, Erreius, 2020

E) Pérdida de luminosidad del inmueble.

F) Compensación: la ley 27.551 incorporó el artículo 1204 bis, mediante el cual estableció que los gastos y acreencias que se encuentran a cargo del locador, pueden ser compensados de pleno derecho por el locatario con los cánones locativos, previa notificación fehaciente al locador del detalle de los mismos.

Esta incorporación es un claro beneficio del locatario porque hace que el procedimiento de recuperar el dinero que tuvo que desembolsar sea mucho más expeditivo y seguro, pudiendo hacer legalmente el descuento directo del canon locativo evitando de esa forma demoras innecesarias para restituir lo abonado al locatario.

- **Obligaciones del locatario**

A) Prohibición de variar el destino. El locatario puede usar y gozar de la cosa conforme a derecho y exclusivamente para el destino correspondiente.

B) Conservar la cosa en buen estado. Destrucción. El locatario debe mantener la cosa y conservarla en el estado en que la recibió.

C) Mantener la cosa en buen estado. Reparaciones. Si la cosa es mueble, el locatario tiene a su cargo el gasto de su conservación y las mejoras de mero mantenimiento; y sólo éstas si es inmueble. Si es urgente realizar reparaciones necesarias puede efectuarlas a costa del locador dándole aviso previo.

D) Pagar el canon convenido. La prestación dineraria a cargo del locatario se integra con el precio de la locación y toda otra prestación de pago periódico asumida convencionalmente por el locatario.

E) Pagar cargas y contribuciones por la actividad. Previo a la sanción de la ley 27.551 el pago de cargas y contribuciones estaba regulado por el Código de la siguiente manera: *El locatario tiene a su cargo el pago de las cargas y contribuciones que se originen en el destino que dé a la cosa locada. No tiene a su cargo el pago de las que graven la cosa, excepto pacto en contrario.*

Luego con la sanción, quedó redactado de la siguiente manera:

Art. 1209: Pagar cargas y contribuciones por la actividad. El locatario tiene a su cargo el pago de las cargas y contribuciones que se originen en el destino que dé a la cosa locada. No tiene a su cargo el pago de las que graven la cosa ni las expensas comunes extraordinarias. Solo puede

establecerse que estén a cargo del locatario aquellas expensas que deriven de gastos habituales, entendiéndose por tales aquellos que se vinculan a los servicios normales y permanentes a disposición del locatario, independientemente de que sean considerados como expensas comunes ordinarias o extraordinarias.

Esta incorporación resulta muy clarificadora, por el solo hecho de hacer mención al régimen de expensas y la responsabilidad para cada tipo.

La aclaración es meritoria, sin embargo, cada locatario deberá ejercer un control en la liquidación de expensas ya que es muy habitual que los gastos extraordinarios se cataloguen como ordinarios para no generar cargos a los propietarios y que sean soportados por los inquilinos, siempre teniendo en cuenta que los gastos extraordinarios son decididos por asambleas de consorcio, las cuales en su mayoría están conformadas y asisten propietarios, salvo autorización al locatario.

No obstante, quienes integran el manejo del sector inmobiliario, sostienen que probablemente, los propietarios van a compensar la baja rentabilidad de los alquileres, consecuencia del pago de impuestos y tasas a su cargo, con un aumento sustancial del canon locativo. La posición dominante en esta relación contractual hace que el locador pueda disminuir cualquier aspecto que considere en detrimento de sus derechos

f) Restituir la cosa. El locatario, al concluir el contrato, debe restituir al locador la cosa en el estado en que la recibió.

1.5 Régimen de mejoras

El locatario puede realizar mejoras en la cosa locada, excepto que esté prohibido en el contrato, alteren la substancia o forma de la cosa, o haya sido interpelado a restituirla.

No tiene derecho a reclamar el pago de mejoras útiles y de mero lujo o suntuarias, pero, si son mejoras necesarias, puede reclamar su valor al locador. La realización de mejoras prohibidas en el artículo 1211 viola la obligación de conservar la cosa en el estado en que se recibió.

2 La conclusión de la locación

Respecto a la conclusión de la locación, la nueva ley también introdujo modificaciones.

Son modos especiales de extinción de la locación: a) el cumplimiento del plazo convenido, o requerimiento previsto en el artículo 1218, según el caso; b) la resolución anticipada.

2.1 Continuación de la locación concluida. Si vence el plazo convenido o el plazo mínimo legal en ausencia de convención, y el locatario continúa en la tenencia de la cosa, no hay tácita reconducción, sino la continuación de la locación en los mismos términos contratados, hasta que cualquiera de las partes dé por concluido el contrato mediante comunicación fehaciente.

2.2 Resolución imputable al locatario. El locador puede resolver el contrato: a) por cambio de destino o uso irregular en los términos del artículo 1205; b) por falta de conservación de la cosa locada, o su abandono sin dejar quien haga sus veces; c) por falta de pago de la prestación dineraria convenida, durante dos períodos consecutivos.

2.3 Resolución imputable al locador. El locatario puede resolver el contrato si el locador incumple: a) la obligación de conservar la cosa con aptitud para el uso y goce convenido; b) la garantía de evicción o la de vicios redhibitorios.

2.4 Resolución anticipada.

La resolución anticipada es una de las novedades que trajo la Ley de Alquileres, modificó el texto original del CCyCN, modificando los plazos para rescindir e innovando con eximición de indemnización en caso particular, quedando redactado de la siguiente manera:

El contrato de locación puede ser resuelto anticipadamente por el locatario: a) Si la cosa locada es un inmueble y han transcurrido seis (6) meses de contrato, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador con al menos un (1) mes de anticipación. Si hace uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, debe abonar al locador, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un (1) mes y medio de alquiler al momento de desocupar el inmueble y la de un (1) mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso. En los contratos de inmuebles destinados a vivienda, cuando la notificación al locador se realiza con una anticipación de tres (3) meses o más, transcurridos al menos seis (6) meses de contrato, no corresponde el pago de indemnización alguna por dicho concepto. b) En los casos del artículo 1.199, debiendo abonar al locador el equivalente a dos (2) meses de alquiler.

Sin dudas esta modificación es muy positiva para el locatario.

3 Renovación del contrato:

La Ley de Alquileres en su artículo 10 agregó al CCyCN el artículo 1.221 bis, en el cual establece un gran beneficio al locatario, quizás de la misma magnitud que la ampliación del plazo mínimo.

La norma dice que, dentro de los últimos tres meses del contrato de locación, cualquiera de las partes puede convocar a la otra, a efectos de acordar la renovación del contrato, en un plazo de hasta 15 días corridos.

En su segunda parte el artículo, contempla una garantía netamente en beneficio del locatario ya que en caso de silencio del locador o frente a su negativa de llegar a un acuerdo, estando debidamente notificado, el primero puede resolver el contrato de manera anticipada sin pagar la indemnización correspondiente.

La principal ventaja en esta incorporación radica en el tiempo que tiene el inquilino en caso de silencio o de no arribar a un acuerdo, para poder buscar otro alquiler para vivienda con bastante tiempo de antelación. Previa a esta modificación, el locatario tenía poco margen de acción, lo que derivaba, generalmente, en una aceptación de condiciones impuestas por el locador.

Sumado a esto, en un país inflacionario, es normal, que el locador no quiera negociar un precio con tanta anticipación, ya que esta condición económica hace que el mercado de precios sea sumamente cambiante, y esto da temor a perder el poder adquisitivo en caso de negociar a menor valor.

El efecto de esta normativa, es algo que aún no podemos evaluar, y ver sus efectos, ya deben pasar tres años desde su sanción, como mínimo para ver cómo funciona, y que recepción tiene entre las partes.

Me atrevería a anticiparme que va a traer algunas complicaciones, como por ejemplo en como formalizar las condiciones negociadas, en la garantía que serán las definitivas y que no serán modificadas más cerca del vencimiento.

4 Efectos de la extinción

Intimación de pago y desalojo:

Mediante el artículo 11 la ley 27551 sustituyó el artículo 1222 del CCyCN, haciendo una distinción con un criterio de destino del inmueble:

Si el destino es habitacional, previamente a la demanda de desalojo por falta de pago de alquileres, el locador debe intimar fehacientemente al locatario al pago de la cantidad debida, otorgando para ello un plazo que nunca debe ser inferior a diez días corridos contados a partir de la recepción de la intimación, especificando el lugar de pago.

El legislador en el caso de un destino habitacional, exige que se intime fehacientemente al locatario para que este último pague los alquileres adeudados, entendiendo que esta norma busca proteger el interés superior que se asigna a la protección de la vivienda.

Sigue el artículo:

La notificación remitida al domicilio denunciado en el contrato por el locatario se tiene por válida, aun si éste se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por motivos imputables al mismo.

Cumplido el plazo previsto en el primer párrafo de este artículo, o habiéndose verificado la extinción de la locación por cualquier motivo, el locatario debe restituir la tenencia del inmueble locado.

Ante el incumplimiento del locatario, el locador puede iniciar la acción judicial de desalojo, la que debe sustanciarse por el proceso previsto al efecto en cada jurisdicción y en caso de no prever un procedimiento especial, el más abreviado que establezcan sus leyes procesales o especiales. En ningún caso el locador puede negarse a recibir las llaves del inmueble o condicionar la misma, sin perjuicio de la reserva por las obligaciones pendientes a cargo del locatario.

En caso de negativa o silencio frente al requerimiento por parte del inquilino a efectos de que se le reciba la llave del inmueble, éste puede realizar la consignación judicial de las mismas, siendo los gastos y costas a cargo del locador.

En ningún caso se adeudarán alquileres ni ningún tipo de obligación accesoria a partir del día de la notificación fehaciente realizada al locador a efectos de que reciba las llaves del inmueble, siempre que el locatario efectúe la consignación judicial dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la misma, o desde que le fuera notificado al locador el depósito judicial de la llave si la consignación se hubiese iniciado después del vencimiento de dicho plazo

Vale destacar que la intimación previa al desalojo no es aplicable para aquellos inmuebles que hayan sido locados con un destino comercial, donde bastan dos meses de mora para que quede expedita la acción judicial. La intimación previa solo se aplica para un destino habitacional.

5 Intervención de corredores

Si solo interviene un corredor, todas las partes le deben comisión, excepto pacto en contrario o protesta de una de las partes según el artículo 1346. No existe solidaridad entre las partes respecto del corredor. Si interviene un corredor por cada parte, cada uno de ellos solo tiene derecho a cobrar comisión de su respectivo comitente.

En las locaciones de inmuebles, la intermediación solo podrá estar a cargo de un profesional matriculado para ejercer el corretaje inmobiliario conforme la legislación local.

El cambio introducido por la ley 27.551 es importante, y fue muy solicitado por los sectores involucrados, mediante el cual, solo podrá ser intermediario en la locación de inmuebles un profesional matriculado para el corretaje inmobiliario, es decir un martillero matriculado en el colegio que corresponda.

CAPITULO III- La Ley 27.551 Y SUS INCORPORACIONES MÁS CONTROVERTIDAS

1 Ley 27551 Y SUS INCORPORACIONES.

ciertas incorporaciones o novedades del cuerpo legal que motiva esta investigación, han sido especialmente discutidas y es por ello que le dedicaré un capítulo solo para analizarlas en particular.

1.1 Garantías

Se amplían las garantías que podrá presentar el inquilino ante el locador, al contemplar tanto la garantía propietaria, como el seguro de caución, el aval bancario, la garantía de fianza o fiador solidario y el recibo de sueldo, debiendo el locatario aceptar una de las dos propuestas. Las garantías posibles son:

- Título de propiedad inmueble:

Esta indicación resulta ambigua, ya que un “título de propiedad inmueble” no constituye per se una garantía. Se supone que el legislador se refiere a la arraigada costumbre conforme a la cual el locador requiere que el locatario o su fiador acrediten solvencia mediante la exhibición de titularidad de un inmueble. La norma no especifica que deba ser otorgada por un tercero (fiador), sino que alcanzaría con que el locatario demuestre ser titular de dominio de un bien inmueble en condiciones de aptitud para ofrecerse a tal fin.

El locatario –o su fiador– responden con todo su patrimonio por las deudas derivadas de la locación, razón por la cual, si alguno de ellos es titular de un inmueble, ya sea que informe o no al locador de su existencia, dicho bien de todos modos podrá ser afectado ante un eventual reclamo judicial por parte del locador.

- Aval bancario:

Esta modalidad constituye una auténtica operación de garantía, donde concurren tres figuras: Avalista (banco), Avalado (locatario) Beneficiario (locador). En caso de incumplimiento del inquilino, el locador puede reclamar directamente al banco.

Vale la pena aclarar que es un tipo de garantía difícil de obtener para el locatario, ya que el banco primero evalúa la capacidad económica del solicitante, y usualmente exige una contra-garantía real para su otorgamiento. Y si el inquilino cumpliera con ese respaldo, posiblemente lo ofrezca directamente al locador. Y si no lo tiene, tampoco obtendrá el aval bancario.

- Seguro de caución:

Constituye un tipo de seguro en el que la compañía aseguradora se compromete frente al tomador del seguro (locatario), en el caso de incumplimiento por parte del tomador del seguro en sus obligaciones derivadas del contrato, a cumplir la prestación a favor del beneficiario (locador). Se caracteriza por el hecho de que el asegurador no puede rescindir el contrato de seguro unilateralmente, aun por falta de pago total o parcial de la prima. Solo se libera cuando el asegurado (en nuestro caso, el locador) da por cumplida la obligación garantizada. Este sistema funciona en forma satisfactoria para todas las partes involucrada.

- Garantía de fianza o fiador solidario:

El contrato de fianza constituye la forma de garantía habitual exigida y ofrecida en materia de locación. Su esquema parte de la obligación accesoria por parte de un tercero –fiador– de satisfacer las prestaciones asumidas por el locatario en caso de incumplimiento de este. Se trata de un contrato accesorio a la locación. La norma indica la posibilidad de otorgamiento de fianza solidaria, regulada por el artículo 1590 del Código, en la cual el fiador renuncia a los beneficios de excusión y de división.

- Garantía personal del locatario:

El locatario es, por definición, el deudor principal. Esta figura tampoco constituye una “garantía” estrictamente hablando, sino solamente una demostración de la capacidad económica que posee el locatario, quien aun sin la existencia de esta norma, de todos modos, está obligado y responde con todo su patrimonio por las deudas derivadas de la locación.

Restricciones en materia de garantía respecto de locaciones habitacionales:

El artículo 13, ley 27551, establece dos tipos de restricciones en cuanto a los montos que las mismas deben equiparar:

a) Para la denominada “garantía personal del locatario”, en base a constancias como recibos de haberes, certificados de ingreso, etc., el artículo 13, ley 27551 autoriza a requerir que resulte equivalente a diez veces el valor mensual de la locación. A diferencia de lo prescripto para el resto de las garantías analizadas precedentemente.

b) Para las garantías personales –aval bancario, seguro de caución o fianza solidaria– no podrá requerirse un monto mayor al equivalente a cinco veces el valor mensual de la locación. De este modo, posiblemente se intente reducir el costo del aval bancario o el seguro de caución. Sin embargo, los escasos cinco meses de cánones locativos que pretende garantizar difícilmente puedan coincidir con los extensos plazos que insume un juicio de desalojo, contemplando además los eventuales daños que pudiera padecer el inmueble.

La norma es imperativa nuevamente. Bajo tales condiciones, el locador debe aceptar una de las garantías propuestas por el locatario. En consecuencia, parecería que no resultaría válido el

rechazo, por parte del locador, de cualquiera de las garantías ofrecidas por el locatario, si estas cumplen con los requerimientos que establece la norma o su reglamentación.

Aparte de reiterar que de los cinco incisos solo dos hacen referencia a garantías auténticas y viables (seguro de caución y fianza), entendemos que esta disposición constituye una nueva expresión de voluntarismo del legislador, pero especialmente peligrosa por sus implicancias: Toda la sistemática general de la contratación (no solo en materia de locación) se basa en algunos pocos pilares fundamentales, entre ellos, la autonomía de la voluntad y la libertad de contratación⁵. Nadie está obligado a contratar

1.2 El plazo de duración del contrato de locación

- Plazo máximo.

El tiempo de la locación, cualquiera sea su objeto, no puede exceder de veinte años para el destino habitacional y cincuenta años para los otros destinos. El contrato es renovable expresamente por un lapso que no exceda de los máximos previstos contados desde su inicio. El plazo máximo no fue modificado por la ley 27551.

- Plazo mínimo de la locación de inmueble.

El CCyCN establecía previo a la Ley de Alquileres el siguiente plazo mínimo: 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. El locatario puede renunciar a este plazo si está en la tenencia de la cosa.

Excepciones al plazo mínimo legal. No se aplica el plazo mínimo legal a los contratos de locación de inmuebles o parte de ellos destinados a: a) sede de embajada, consulado u organismo internacional, y el destinado a habitación de su personal extranjero diplomático o consular; b) habitación con muebles que se arrienden con fines de turismo, descanso o similares. Si el plazo del contrato supera los tres meses, se presume que no fue hecho con esos fines; c) guarda de cosas; d) exposición u oferta de cosas o servicios en un predio ferial.

⁵ “...Este principio de autonomía de la voluntad constituye la piedra fundamental sobre la cual se estructura todo el sistema del derecho privado, y consiste en la cualidad de la voluntad en cuya virtud la persona tiene la facultad de autodeterminarse y de sujetarse a determinado orden.

Posee dos vertientes claras: por un lado, la posibilidad de contratar o no y de elegir con quien, y, por el otro, la de contratar de una manera determinada, estableciendo y negociando el contenido del contrato, a través de la autorregulación de las obligaciones que de él derivan, y la de modificar las estipulaciones que dispone el artículo 958: “Libertad de contratación. 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”. Entonces, imponer al locador la obligación de aceptar una de dos garantías ofrecidas por alguien que está proponiendo alquilar, violentaría ese derecho fundamental de todo contratante de aceptar o no la propuesta. En definitiva, de contratar o no contrataciones del acuerdo” (Kina, Juliana, “Contratos, nuevo enfoque normativo”, Revista del CPCECF, noviembre/2015; ISSN 1851-6610).

No obstante, uno de los aspectos más significativos modificados por la nueva ley fue el plazo mínimo del contrato. Con la Ley 27.551, el nuevo artículo 1198 de CCyCN quedó redactado de la siguiente manera:

“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 1199. El locatario puede renunciar a este plazo si está en la tenencia de la cosa.”

El aumento del plazo mínimo de dos a tres años, es uno de los aspectos que mayor impacto genera. Es aplicable a partir de los contratos que se firmaron 01 de Julio del año 2020. Los cuales deberán redactarse conforme a las nuevas reglamentaciones, incluyendo esta extensión mínima a tres años, no siendo válida la firma por un plazo menor.

Tal como mencionamos anteriormente la ley solo se aplica para los contratos posteriores a julio, por lo tanto, aquellos que se encontraban en curso no sufrirán ninguna modificación, debiendo respetar el plazo de vencimiento pactada al momento de su celebración.

El fundamento de esta modificación, o quizás el objetivo que busca la reforma es dar una mayor estabilidad a los grupos familiares que en el día de hoy encuentran imposible adquirir una vivienda propia.

El momento de renovar contrato puede ser muy difícil para la familia promedio, ya que es ahí cuando se aplican, generalmente, los mayores aumentos del canon locativo, y deriva en infinidad de casos en una mudanza. Cada dos años este procedimiento genera incertidumbre y desestabiliza, por lo que creo que el aumento del plazo mínimo contractual es positivo para el locatario.

La agrupación de Inquilinos Agrupados sostuvo: “mudarse cada dos o cuatro años altera las relaciones sociales y la vida de las familias”, afirmación que es difícil refutar.

No obstante, la nueva ley también incluyó, excepciones al plazo mínimo legal conforme la ley 27.551 la cual sustituyó la redacción del artículo 1.199 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

No se aplica el plazo mínimo legal a los contratos de locación de inmuebles o parte de ellos destinados a:

a) Sede de embajada, consulado u organismo internacional, y el destinado a habitación de su personal extranjero diplomático o consular.

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.

c) Guarda de cosas.

d) Exposición u oferta de cosas o servicios en un predio ferial.

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 el plazo menor pactado.

Hasta el momento podemos ver como la nueva ley de alquileres impactó y modificó las disposiciones contenidas en el nuevo CCyCN, mas no surgen del análisis realizado hasta el momento que contradiga los principios propios del mencionado cuerpo legal. Por el contrario, son aspectos que pueden considerarse beneficiosos para el locatario.

1.3 Ajustes

La contraprestación o precio de la locación, renta o canon

En general en la realidad, amén de la situación inflacionaria, los contratos de locación se reajustan de mutuo acuerdo o por imposición del locador semestralmente conforme al valor de los alquileres o índices o alquileres escalonados.

A falta de convenio, el pago debe ser hecho por anticipado si la cosa es mueble, de contado, y si es inmueble, por periodo mensual, mientras que en el caso de locaciones para uso habitacional no puede requerirse del locatario el pago de alquileres anticipados por periodos anteriores a un mes.

La norma no exige que se trate de un precio determinado, de esta forma se puede determinar el precio por metodologías que hagan posible mantenerlo durante un plazo determinado con valor adquisitivo y evitar así la crisis del dinero que ha sido una constante cíclicamente en nuestro país.

Dice la Ley 27551: Los contratos de locación, cualquiera sea su destino, están exceptuados de lo dispuesto en los artículos 7 y 10 de la ley 23928 y sus modificatorias.

En los contratos de locación de inmuebles destinados a uso habitacional, el precio del alquiler debe fijarse como valor único y por períodos mensuales, sobre el cual solo pueden realizarse ajustes anuales. En ningún caso se pueden establecer bonificaciones ni otras metodologías que induzcan a error al locatario.

A los fines dispuestos en el párrafo anterior, los ajustes deben efectuarse utilizando un índice conformado por partes iguales por las variaciones mensuales del índice de precios al consumidor

(IPC) y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPTE), que debe ser elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina

Esta norma termina con la mecánica existente al momento de la sanción de la norma, es decir, el aumento semestral y la fijación unilateral de cánones locativos.

Hasta ahora, propietarios e inmobiliarias imponían una suba fija, que en los últimos años era proporcionalmente mayor que la inflación y los incrementos de sueldo, o por lo menos así trataban los locadores para asegurarse a priori no sucumbir ante la incierta inflación histórica del país.

Ahora será anual y, por un promedio entre inflación y salario, con los cambios, pasará a basarse en un indicador que publicará el BCRA, el cual estará conformado en partes iguales por el índice de precios al consumidor (IPC), que releva el INDEC, y la variación salarial (RIPTE), que elabora ANSES.

Entendemos que esto va a despejar todo tipo de dudas para cuantificar un ajuste al momento en que las partes se sienten a renegociar. No dejará margen de error ni duda, porque es un índice objetivo. De esta forma, el contrato ya no va a decir cuánto va a pagar el locatario cada semestre, porque eso se va a ir calculando a medida que pasen los doce meses.

1.3.1 Este tipo de ajuste, ¿es positivo?

Como vimos en el Capítulo I de este trabajo, en los fundamentos de la Ley de Alquileres, una de las preocupaciones de los suscriptores del proyecto eran los aumentos extorsivos que supuestamente debían soportar los inquilinos, afirmando que pactaban aumentos muy por encima de los índices de inflación.

Con este proyecto se buscaba, justamente, que ese fenómeno no se produjera, limitando la voluntad de las partes y la negociación a un índice pre fijado, a un valor no específico en el contrato.

La Nueva ley entró en vigencia en Julio del 2020, es por eso que el primer impacto de esta nueva indexación se supo ver en el pasado Julio, donde el índice arrojó una suma de aumento anual del, en su comienzo del 41% de aumento, y conforme pasa el tiempo ese porcentaje va en un aumento progresivo que al mes de octubre podemos hablar ya de un porcentual más cercano al 50%, hoy con un porcentual cercano al 48.6%.

Según el INDEC la inflación para el año 2020 fue de 36.1%, si tenemos en cuenta que fue un año de mucho control de precios por la pandemia (ej. Congelamiento de tarifas), es lógico pensar

que debía ser mucho mayor. Al día de hoy, informan que la inflación anual, ya es a septiembre 2021 es del 50%.

Si observamos los ajustes desde una tabla como criterio único, podemos afirmar que sí, que hoy en día resultaría beneficioso para el locatario. Sin embargo, ¿es posible afirmar que previo a la ley los locatarios pactaban indexaciones cercanas al 50%?

En lo que a mi experiencia respecta, y luego de 14 años como locataria, no he escuchado jamás una propuesta de aumento del 50% anual, incluso con aumentos semestrales los porcentuales de indexación resultaban mucho menores.

Si tomamos un contrato de 3 años, con un promedio cercano al actual, en tres años ese alquiler subirá un 100%, lo que nos lleva a considerar lo siguiente, ¿el legislador, cree que los salarios aumentarían en ese porcentaje?

Impide la previsión, y genera incertidumbre, para ambas partes de la relación. Incluso la ley, si realmente es en pos de beneficiar al débil de la relación contractual, debería haber permitido indexar con otros porcentuales, si estos resultaran menores al informado por el ICL.

Vale la pena mencionar, que muchos locadores, estiman a sus locatarios, por su comportamiento como pagadores, por el cuidado a la propiedad, y por muchas otras circunstancias que se pueden dar, y este margen que no acepta excepciones, hace que quizás deban subir el canon locativo mucho más de lo que se quiere.

1.4 Consignación

La nueva Ley de Alquileres también contempla la consignación mediante la cual, si el locador de un inmueble se rehusa a cobrar el canon locativo, según lo dispone el artículo 1208 del Código Civil y Comercial de la Nación, el locatario debe intimarlo de manera fehaciente a que lo reciba dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes a su notificación. En caso de silencio o negativa del locador, el locatario, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al vencimiento del plazo estipulado en la notificación, debe proceder a la consignación judicial del monto adeudado, o mediante cheque cancelatorio, de conformidad con las previsiones de la ley 25345 y regulaciones del Banco Central de la República Argentina, de acuerdo a las modalidades que fijen al efecto las distintas jurisdicciones provinciales, el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y en su caso el Banco Central de la República Argentina, estando los gastos y costas correspondientes a cargo del locador

1.5 Declaración de Alquileres

La ley de alquileres, vuelve a hacer mención a algo que ya se encuentra reglado y es conocido por todos. Se deben registrar los contratos de alquiler en AFIP.

Es un recordatorio en forma de norma destinado a blanquear el mercado inmobiliario, evitando la evasión de impuestos

Los alquileres provenientes de inmuebles destinados a casa habitación se encuentran exentos de IVA [art. 7, inc. h), pto. 22], pero constituyen una actividad gravada en el impuesto a las ganancias al devengar rentas de primera categoría.

El tributarista Mario Rapisarda sostiene que, como estos alquileres no están afectados a una actividad económica por parte de los locatarios, tradicionalmente no ha existido en la práctica cotidiana la necesidad de parte de quien paga el alquiler de obtener un comprobante de pago que respete los requerimientos fiscales.

El fisco consciente que al no existir ese contrapeso de intereses entre locador y locatario, como sí ocurre con los alquileres comerciales (por la necesidad de deducir ese gasto de las rentas que genera la actividad económica gravada en el impuesto a las ganancias, o de tomarse los créditos fiscales en IVA), ya había dispuesto desde el año fiscal 2017 por medio de la ley 27346 una deducción en el impuesto a las ganancias para las personas humanas en concepto de alquiler destinado a casa habitación.

Sin embargo, la instrumentación de esta deducción como medida efectiva para visibilizar fiscalmente estas rentas había quedado a mitad de camino por la simple razón de que el fisco no tenía forma de conocer el universo de contratos de alquileres existentes en plaza y la deducción o no del alquiler terminaba condicionada en muchos casos por una cuestión de fuerza negociadora entre locador y locatario.

Pero ahora, con la modificación del CCyCN en materia de contratos de alquiler, se establece que los contratos de locación de inmuebles deben ser declarados por el locador ante la AFIP en los plazos y formas que este organismo disponga, y que dicho incumplimiento se encuentra sujeto a sanciones que puede aplicar la AFIP.

Además, se establece que cualquiera de las partes puede informar a la AFIP la existencia de un contrato de alquiler.

Con esta medida, la AFIP pretende dar visibilidad a un sector de la economía que, si bien goza de una exención en el impuesto al valor agregado, hasta el momento había encontrado un resquicio para dejar de tributar el impuesto a las ganancias. Como contrapartida y forma de motivación ante la alarmante falta de viviendas para locación, hubiera sido sumamente positivo crear con esta norma incentivos fiscales con desgravación impositiva para motivar a los inversores a construir o refaccionar viviendas destinadas a alquiler y paliar así el gran déficit habitacional que existe desde hace décadas.

CAPITULO IV: ¿ANSIADA DEROGACIÓN?

1- PROYECTOS DE LEY.

La Ley de Alquileres no fue bien recepcionada socialmente, fue controvertida desde el momento de su sanción y los detractores de la misma mostraron su rechazo desde el inicio, vaticinando que no tendría un impacto positivo, todo lo contrario, que sería un golpe negativo al mercado inmobiliario.

Esto motivó que muchos grupos políticos o agrupaciones impulsaran proyectos de ley para derogar la 27.551, incluso antes de que sus efectos tuvieran impacto, como por ejemplo la cláusula de ajuste anual. Afirmando que desde la sanción de dicha reglamentación no solo cambiaron las condiciones de los contratos, disminuyendo la oferta, sino que también los precios de los alquileres no pararon de subir.

Al mes de octubre de 2021, se encuentran presentados cuatro proyectos en el Congreso de la Nación para derogar o modificar parcialmente la Ley de Alquileres, incluso para impulsar nuevos cambios en la redacción.

Estos proyectos tienen un factor común, sus signatarios o impulsores son del sector político no afín al Gobierno Actual liderado por el Sr. presidente Alberto Fernández, es decir son de la “oposición” por pertenecer a la Coalición Cívica, a la Unión Cívica Radical y al PRO. Por lo que quienes apoyan la ley 27.551, sostienen que se la quiere derogar sólo por un movimiento político, utilizando la crítica a viva voz en los medios televisivos y radiales, con el único fin de obtener un voto en las próximas elecciones.

No compete a este trabajo de investigación evaluar de qué ideología política son partidarios los firmantes de los proyectos de ley, ya que se supone que todo lo impulsado es con criterio y pensando en el fin último que es el bienestar del ciudadano. Sin olvidar que su condición de legisladores fue otorgada por el voto de los argentinos, el cual definió la composición de las Cámaras.

Tal como anticipara, los proyectos de ley presentados en la Cámara de Diputados son al día de hoy cuatro.

El primero de los proyectos es el que consta en el expediente 0387-D-2021, de fecha 10 de marzo del corriente año y fue impulsado Lehman María Lucila de la Coalición Cívica y compañeras del bloque, conjuntamente con Scaglia Gisela del PRO. La diputada sostuvo en su página web lucilalehman.com que, durante el debate de la nueva ley de alquileres, un grupo minoritario advirtió que la herramienta legal diseñada, haciendo referencia a la 27.551, no era la

correcta, ni ayudaría de forma alguna a resolver el problema, razón por la cual no acompañaban la iniciativa.

Que posteriormente pudieron comprobar el acierto en su posición, que la ley a resultado un factor más que desalienta la inversión inmobiliaria, ya que ha perdido atractivo como alternativa de ahorro e inversión para potenciales propietarios y ha generado un mayor incremento en los costos de alquileres para los inquilinos, quienes además son sometidos a un índice que dada la tradicional inestabilidad económica argentina, es dable que les resulte perjudicial.

El segundo proyecto consta en el expediente 0574-D-2021, de fecha 12 de marzo de 2021 y fue impulsada por la diputada del PRO, Scaglia Gisela, mediante el cual solicitó la derogación de los siguientes artículos: 2 (prohibición en caso de locaciones habitacionales pagos para el ingreso abusivo, varios supuestos), 14 (ajuste de canon locativo por promedio entre índices IPC Y RIPTE) y 16 (declaración de los contratos de locación ante AFIP).

El tercer proyecto es el que tramita bajo el número de expediente 3916-D-2021, del 27 de septiembre del 2021, fue impulsado por Enriquez Jorge Ricardo y compañeros y afines al bloque. Este proyecto además de derogar los artículos de la ley, busca generar un mecanismo de incentivos para la construcción de viviendas destinadas al alquiler. Es decir que lo que buscan es aumentar la oferta para bajar el precio.

Así, busca sumar, a una potencial derogación de la ley 27.551 una serie de exenciones y reducciones impositivas por una cantidad determinada de años para quienes emprendan construcciones habitacionales.

Y por último el cuarto proyecto es el que figura bajo el número de expediente 4120-D-2021 de fecha 15 de octubre del corriente año. impulsado por la diputada Banfi Karina por la Unión Cívica Radical. Este proyecto busca la derogación de la ley 27.551 y la restitución de la anterior redacción de los artículos 75 (domicilio especial), 1196 (anticipos al locatario), 1199 (excepciones al plazo mínimo), 1201 (conservación de la cosa), 1203 (frustración de uso o goce) , 1209 (cargas y contribuciones), 1222 (intimación de pago y desalojo) y 1251 del Código Civil y Comercial de la Nación.

En todos los proyectos mencionados reina un factor común: la ley de alquileres fracasó, y es necesario volver a dar lugar a la voluntad de las partes, que los acuerdos sean libres, de forma trimestral, semestral o anuales. Son contratos privados y la libertad de mercado es muy importante, teniendo en cuenta que también establecería la elasticidad de la curva de oferta y demanda.

Creo que es muy acertado, aunque se pueda discutir la forma, el planteo del tercer proyecto, ya que no busca sólo volver a la libertad de negociación, sino que propone una forma para regular

la oferta mediante incentivos impositivos para la construcción de viviendas para destino de locación habitacional.

La crisis habitacional es cada vez más profunda, una ley que como la 27.551 es muy difícil, o prácticamente imposible, que se pueda mantener vigente a largo plazo, entonces es ese tipo de propuestas las que hacen la diferencia o que pueden generar los cambios más significativos, ya sea con el ofrecimiento de incentivos para la construcción, abaratamiento de costos financieros de los créditos hipotecarios o la efectiva construcción por parte del estado de viviendas sociales para alquilar. Son este tipo de proyectos lo que buscan darle una solución, aunque sea parcial al déficit habitacional argentino.

Es correcto pensar que la Ley debe ir acompañada de acciones estatales, independiente de la relación contractual que tengan los privados. Que las políticas intervencionistas sean a través de políticas públicas o leyes que no solo buscan estabilidad temporal sino también soluciones permanentes.

2. ¿Apuntar a la derogación, es reflejar la voluntad popular? Estadísticas.

En el mes de septiembre el portal inmobiliario ZonaProp publicó los resultados de una encuesta realizada a través de la metodología de múltiple choice, para poder determinar la siguiente pregunta: La Ley de Alquileres ¿beneficia o perjudica a locadores y locatarios?

Del relevamiento participaron 2.960 personas, este total estaba conformado por un 60% de propietarios y un 40% de locatarios.

El resultado, a esta altura del trabajo de investigación, no genera asombro. Conforme lo informado por el portal: 8 de cada 10 propietarios encuestados consideró que la ley de alquileres los perjudicó, mientras que solo un 18% manifestó haberse beneficiado de ella. Asimismo, el 68% de los inquilinos indagados aseguró que el nuevo marco legislativo no le fue favorable para ellos y solo un 32% consideró que el cambio fue positivo.

La encuesta fue más allá y analizó, qué aspectos de la ley 27.551 son los que los encuestados los consideraron perjudiciales.

Dice el portal, *“Consultados sobre en qué puntos sienten que la ley los desfavorece, la tendencia se encontró dividida en el caso de los propietarios: un 58% se vio afectado por la indexación anual del aumento del alquiler y otro 58% por la extensión del plazo del contrato a tres años. Asimismo, un sector de los consultados (44%) no estuvo de acuerdo con tener que registrar el contrato de alquiler en la AFIP.”*

Conforme los resultados relevados por ZonaProp los inquilinos tampoco consideran beneficiosa la ley:

“De acuerdo a la encuesta, el 68% de los inquilinos indagados dijo que el nuevo marco legislativo no fue favorable para ellos y solo un 32% afirmó que el cambio fue positivo.

Al consultar sobre cuál es el principal motivo por el que se ven perjudicados, un 72% hizo referencia a la suba de precios y a la baja de la oferta de propiedades en alquiler. Mientras que un 52% estuvo en desacuerdo con el aumento del valor del alquiler mediante la indexación anual y un 13% destacó como negativa la extensión del plazo de contrato a tres años. También, un 24% reconoció como perjudiciales los asuntos ya descriptos y un 12% menciona otros aspectos. Un 72% hizo referencia a la suba de precios y a la baja de la oferta de propiedades en alquiler. Mientras que un 52% estuvo en desacuerdo con el aumento del valor del alquiler mediante la indexación anual y un 13% destacó como negativa la extensión del plazo de contrato a tres años”

Vale destacar que el responsable de la encuesta no solo se limitó a indagar sobre los efectos durante el contrato de locación sino también profundizó en el antes de esa deseada celebración. Esto se debe, tal como lo venimos analizando, a que la oferta se ha disminuido considerablemente por lo tanto quien emprende la búsqueda de una vivienda para alquilar deberá entrar en una suerte de competencia.

Dice el encuestador que el 76% de los inquilinos encuestados explicaron que tienen más dificultades para alquilar que hace un año atrás, en referencia a Julio del 2020.

Concluye el portal que los cuestionamientos más frecuentes fueron la falta de oferta y un aumento exorbitante de los precios de los alquileres, la idea de que los propietarios se pusieron mucho más rígidos con los requisitos o que exigen demasiados requisitos para ingresar a la propiedad.

Asimismo, algunos inquilinos manifestaron que en muchos casos no cuentan con garantía de ningún tipo para presentar.

Al preguntar acerca de cuáles son los mayores obstáculos con los que se encuentran al mudarse a un nuevo hogar, respondieron que los valores son desmesurados y las exigencias poco viables para el mercado de locatarios. Y que no tienen el dinero suficiente para pagar los gastos de una propiedad.

CONCLUSIÓN

A lo largo de los años se ha intentado proteger el derecho a la vivienda, pero la nueva Ley de Alquileres buscó protegerlo desde un lado que nunca solucionará el problema de fondo. Establecer límites y controles al precio de los alquileres de ninguna forma ayudará al trabajador promedio argentino a acceder a la “casa propia”, sólo, si este control se hace con los parámetros indicados, podrá evitar que este canon supere el valor que arroje la inflación y por ende supere el salario.

Ante una realidad inmobiliaria muy desmejorada donde la inflación y devaluación acentúan el empobrecimiento, esta ley busca solucionar, a mi entender insuficientemente, cuestiones no atendidas por las políticas públicas. Podemos afirmar entonces que es una ley aislada, y no como parte de un diseño integral de políticas. Una ley que no será más que una medida para sostener lo más estable posible la crisis habitacional, pero que lejos está de significar una solución definitiva.

Incluso en la expresión de motivos del proyecto que impulsó su sanción se puede vislumbrar que no tiene como fin último regular la relación Locador - Locatario, sino más bien expresa que ante tan profunda crisis habitacional esta ley debe ir acompañada de políticas públicas de demanda (abaratamiento del crédito hipotecario) y políticas de oferta (aumento en la producción y oferta de inmuebles para reducir su precio), con una estrategia que apunte a los sectores de medios y bajos ingresos. Considero que lejos quedó el espíritu normativo con el que se motivó el proyecto y más lejos aún el acompañamiento que esperaba.

Esta norma fue promocionada por nuestros gobernantes en los medios como un beneficio a la economía del trabajador promedio, mediante el control del canon locativo. Al mes de septiembre de 2021 el aumento se calcula en un 48% anual. ¿Realmente se puede considerar que ese aumento guarda relación con el aumento de salarios? Claramente no, y conforme las estadísticas y encuestas, este aumento es más alto que el que se pactaba cuando reinaba la libertad de negociación.

Incluso según mi punto de vista, es una ley cuyo proyecto se esbozó en el año 2016, en el cual, si bien la economía ya era por demás desestabilizante, está lejos de ser la economía del año 2020/ 2021, los índices en aquel entonces podían arrojar resultados un poco más positivos que los de este año, y es quizás ahí donde radica el mayor error de la norma.

La incertidumbre económica de este particular año, con la sumatoria de la “Nueva Ley de Alquileres”, conlleva a la conclusión lógica: el propietario va a buscar obtener la mayor rentabilidad posible con la explotación de su patrimonio. Y es por eso que agencias como ZonaProp aseguran que el último año los precios de los inmuebles en alquiler para vivienda han subido un 64.8%.

Considero deficiente este tipo de ajuste, ya que ni siquiera contempla la posibilidad de negociar un aumento menor, sin tener en cuenta que muchos Locadores prefieren negociar con sus actuales inquilinos aumentos menores, para que estos permanezcan en sus viviendas, por un abanico de razones, como por ejemplo el cuidado que le da a la propiedad o por un cumplimiento puntual de las obligaciones pecuniarias.

La implementación de la ley 25.771, contiene dentro de su génesis un problema central y es que disposiciones contenidas colisionan con los principios de libertad de negociación establecidos en el Código Civil y Comercial de la Nación.

Incluso, por esta restricción a la voluntad de las partes, desde mi posición de Locataria, el aumento que deberé soportar será mucho mayor al que contemplaban mis últimos tres contratos en la misma propiedad. Solo teniendo en cuenta el porcentual del mes de septiembre 2021, el perjuicio económico que soportará mi grupo familiar será del 18%.

Es innegable que en su contenido si hay modificaciones positivas, como por ejemplo el aumento de plazo mínimo, la regulación de expensas, de mejoras y reparaciones. Sin embargo, quedan desdibujadas por el peso de aquellas con impacto económico perjudicial.

Mención aparte a la obligación del locador de aceptar una garantía del locatario, que es un beneficio para este último, pero en detrimento del segundo, ya que puede considerarse como contrato forzoso, por lo que no sé si sería correcto celebrar esto último como un beneficio ya que todo dependerá desde el lado donde se analice.

Desde mi punto de vista, y también en base a los datos facticos analizados en este trabajo, es una ley que debería ser derogada, es una política intervencionista, que quizás buscó tener un impacto positivo pero que no lo logró. Disminuyó la oferta de alquiler y aumentó la oferta para la venta, lo que provocó un daño severo.

Entiendo que el Estado debería concentrar sus esfuerzos en una solución definitiva a sus deficiencias, incluso la habitacional, para que, con esto, no sea necesaria la sanción de una

nueva Ley de Alquileres, aislada, carente de recursos para resolver cuestiones que solo políticas públicas efectivas y conscientes podrían hacerlo.

Y si esto no funcionase y se reintentaría una nueva Ley con tales fines, ésta debería ser elaborada dando intervención a los verdaderos protagonistas de la situación jurídica a resolver, dado que el conocimiento del contexto real hará toda la diferencia en su impacto.

BIBLIOGRAFÍA.

- Juan Carlos Pratesi, Locación de Inmuebles y ley 27.551. Régimen de Alquileres, DNU 320/20, Erreius, 2020
- Vítolo, Daniel: Código Civil y Comercial de la Nación. Comentado y concordado, Erreius, 2016
- Carlos A Ghersi, Celia Weingarten, Contratos Civiles Comerciales y de Consumo, 4ta edición, 2017, La Ley.
- Marcelo L Perciavale, Nueva Ley de Alquileres, Ley 27.551 comentada, anotada y concordada, Erreius, 2020
- Palacios, Lino E.: Manual de Derecho Procesal Civil, Lexis-Nexis, 2003.
- Kina, Juliana, “Contratos, nuevo enfoque normativo”, Revista del CPCECF, noviembre/2015; ISSN 1851–661
- La Ley, Suplemento especial Código Civil y Comercial de la Nación, 2015.
- Proyecto de Ley de Alquileres, ley S–894/16, año 2016
- Versión taquigráfica del debate parlamentario en Cámara de Senadores para la sanción de la Ley 27.551, 11 de Junio del 2020.
- Ricardo L. Lorenzetti, Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, tomo III, Rubinzal Culzoni, 2015.