



FEDERACION INMOBILIARIA
de la REPUBLICA ARGENTINA

cedu
Cámara Empresaria de
Desarrolladores Urbanos

FEDI
FUNDACION DE ESTUDIO PARA
DESARROLLOS
INMOBILIARIOS
INVESTIGACION Y DIVULGACION
PERMANENTE

AEV
ASOCIACION DE EMPRESARIOS DE LA
VIVIENDA DE LA REPUBLICA ARGENTINA

CIA
CÁMARA
INMOBILIARIA
ARGENTINA
SINERGIAS PARA CRECER

Argentina, 13 de julio de 2023.

A la Señora Presidenta de la Cámara de Diputados de la Nación

Cecilia Moreau

S/D

PRESENTA INICIATIVA PARTICULAR

**Ref.: Nota conjunta entidades FIRA – CIA – FEDI – CEDU – AEV
s/ Proyectos de modificación Ley de Alquileres N° 27.551.**

Con la debida consideración:

Las siguientes entidades, CAMARA EMPRESARIA DESARROLLADORES URBANOS (CEDU), ASOCIACION EMPRESARIOS DE LA VIVIENDA (AEV), FEDERACIÓN INMOBILIARIA DE LA REPÚBLICA ARGENTINA (FIRA), FUNDACION DE ESTUDIOS PARA EL DESARROLLOS INMOBILIARIOS (FEDI) y la CÁMARA INMOBILIARIA ARGENTINA (CIA), en total consenso y en representación de sus entidades y miembros que representan el Corretaje Inmobiliario a lo largo y ancho de todo el país, nos dirigimos a cada miembro de ese cuerpo legislativo, poniendo en consideración la petición de considerar como urgente y necesario modificar dos (2) artículos de la Ley 27.551 denominada “Ley de Alquileres”, que entendemos, traerán en el corto plazo un alivio para el sector locativo habitacional, generando un incremento paulatino de la oferta de viviendas y la baja de los valores locativos.

Entendemos que la adopción de estas dos medidas concretas, contribuirán en lo inmediato a tender a normalizar nuevamente la oferta de unidades de vivienda en locación y subsecuentemente la estabilización de los valores correspondientes, minimizando los riesgos de cálculos fantasiosos, que en entorno de alta volatilidad en el valor de la moneda nacional y los largos plazos que se extienden en el tiempo le imponen al inicio de las locaciones. A través de la presente iniciativa proponemos modificaciones que pueden sumar en la búsqueda de la solución, aún en este contexto inflacionario tan difícil de controlar que atraviesa nuestro país, y que es el germen principal de todos los problemas.

Por lo expuesto venimos a presentar ante la Camara que usted preside, un proyecto de iniciativa particular, con el objeto que tengan a bien consideran, modificar los siguientes artículos, referido a la duración de los contratos de vivienda y la normativa que refiere a la actualización del importe locativo.

1.- Reducción como mínimo a 4 meses el período de actualización de los cánones locativos.

Sustitúyase el Art. 14 de La Ley 27.551 por el siguiente. - Ajustes. Los contratos de locación, cualquiera sea su destino, están exceptuados de lo dispuesto en los artículos 7° y 10 de la ley 23.928 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 pueden realizarse **ajustes como mínimo cuatrimestrales**. 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 (RIPE), que debe ser elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA).



FEDERACION INMOBILIARIA
de la REPUBLICA ARGENTINA

cedu
Cámara Empresaria de
Desarrolladores Urbanos

FEDI
FUNDACION DE ESTUDIO PARA
DESARROLLOS
INMOBILIARIOS
INVESTIGACION Y DIVULGACION
PERMANENTE

AEV
ASOCIACION DE EMPRESARIOS DE LA
VIVIENDA DE LA REPUBLICA ARGENTINA

CIA
CÁMARA
INMOBILIARIA
ARGENTINA
SINERGIAS PARA CRECER

2.- Reducción a 2 años el plazo legal mínimo de un nuevo contrato de locación.

Sustitúyase el artículo 1.198 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

*Artículo 1.198: 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 **dos (2) años**, excepto los casos del artículo 1.199 y los de plazo determinado.*

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

FUNDAMENTO TÉCNICO: Ha quedado demostrado que la actualización anual del canon locativo para vivienda, es un período muy extenso en un contexto inflacionario desequilibrado, que ha generado una gran presión en el valor locativo inicial, una aceleración en los precios, retracción de la oferta y una suba de precio muy abrupta al momento de aplicar el índice de actualización contemplado en la ley, llegando hoy, a más del 100% anual, generando insatisfacción y perjuicio patrimonial para ambas partes contratantes y llevando al límite de la imposibilidad de su cumplimiento.

Surge con palmaria claridad, que las medidas sugeridas podrán contribuir a CORTO PLAZO a llevar una solución temporal en materia de alquileres, pero resultan también necesarias OTRAS ACCIONES, principalmente aquellas que impulsen a aumentar la oferta locativa, sugiriendo enfáticamente además medidas tendientes al fomento de la construcción, refacción, remodelación o inversión en unidades habitacionales nuevas o usadas para ser destinadas al mercado de alquileres de vivienda, entre varias acciones menores o mayores, de corto, mediano o largo plazo y en especial, volver a someter a análisis todo el texto de la Ley 27.551, que posee muchos defectos técnico jurídicos, los cuales hemos puesto de manifiesto en los proyectos oportunamente presentados, que resaltamos a continuación.

Firmamos en carácter particular y en representación de las mencionadas entendidas y quedamos a total disposición para trabajar atinadamente en la búsqueda de soluciones equilibradas y justas para una argentina unida y en franco crecimiento.

Con el debido respeto y consideración, saludamos a los señores legisladores muy atentamente.

|

Alejandro Juan Bennazar
Presidente

Claudio R. Vodánovich
Secretario General

CÁMARA INMOBILIARIA ARGENTINA – CIA - FUNDACIÓN DE ESTUDIOS PARA DESARROLLOS INMOBILIARIOS - FEDI

Emilio Caravaca Pazos
Presidente

Josefina Pantano
Secretaria General

FEDERACIÓN INMOBILIARIA DE LA REPÚBLICA ARGENTINA - FIRA



FEDERACION INMOBILIARIA
de la REPUBLICA ARGENTINA

cedu
Cámara Empresaria de
Desarrolladores Urbanos



Arq. Damian Tabakmann
Presidente

CÁMARA DE EMPRESARIOS DE DESARROLLOS URBANOS – CEDU

Carlos Spina
Presidente

ASOCIACIÓN DE EMPRESARIOS DE LA VIVIENDA – AEV