

PROYECTO DE DECLARACIÓN

**LA HONORABLE CÁMARA DE DIPUTADOS DE
LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES**

DECLARA

Que vería con agrado que el Congreso Nacional avance con suma urgencia en la derogación de la ley nacional N° 27.551, y proceda a regular el contrato de locación conforme los principios constitucionales de libertad contractual.

GUILLERMO CASTELLO
Diputado
BLOQUE AVANZA LIBERTAD
H. Cámara de Dip. de la Pcia. De Bs. As.



FUNDAMENTOS

El 30 de junio de 2020 entró en vigencia la catastrófica ley nacional N° 27.551, conocida popularmente como "ley de Alquileres".

Sus nefastas consecuencias, reiterada y anticipadamente advertidas, generaron en el mercado de alquileres una crisis gigantesca, aunque no por ello imprevisible, que se advierte en la fuerte retracción en la ofertas de inmuebles y en la también fuerte suba del precio de los mismos.

Dicha norma arrasó con todo atisbo de libertad contractual, imponiendo reglas contractuales ajenas a la voluntad de las partes, a quienes directamente se les prohibió pactar libremente plazo, precio, accesorios y garantías.

Así, a modo de resumen, la ley establece un plazo mínimo absurdamente largo, veda a las partes ajustar el precio con la periodicidad y montos que crean convenientes y les impone una única periodicidad de ajuste -anual- y una única variable -un índice estatal futuro-, totalmente incierta y ajena a las previsiones que pudieran hacer a priori de los contratantes, además de prohibir el cobro de tributos de la propiedad.

Semejantes disposiciones, con toda lógica, llevaron a muchos propietarios a retirar su propiedad del mercado o bien a ofrecerlas a precios sumamente elevados, ante la incertidumbre futura provocada por la extensión del contrato y la incerteza respecto al ajuste, mucho más en un contexto hiperinflacionario como el actual, todo lo cual constituyó una tormenta perfecta para los inquilinos, actuales y futuros, quienes se encuentran en la peor situación de la historia.

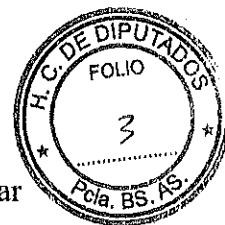
A todo ello debe agregarse la estafalaria regulación sobre las garantías, mediante la cual la ley establece un menú fijo de cinco clases, de las cuales el inquilino deberá ofrecer al menos dos, de las cuales el propietario "deberá" aceptar al menos una.

Vemos así que la ley no sólo ignora las más elementales pautas constitucionales sino que revela un increíble desconocimiento de la realidad.

Simultáneamente, se advierte como efecto secundario y natural, que las partes acuden a simulaciones jurídicas para eludir los disparates legales.

Una consecuencia común de las intromisiones estatales desmedidas: la sociedad empujada a la ilegalidad.

Finalmente, dado que en estos días trascendió que el Poder Ejecutivo nacional "suspendería" la ley en cuestión por "seis meses" a través de un DNU, se impone un pronunciamiento institucional al respecto, llamando a ambos poderes, Ejecutivo y



Legislativo, a actuar con seriedad, evitando atajos o parches jurídicos, y derogar definitivamente la mentada ley.

Por todo ello, observando que la clase política, y el gobierno nacional en particular, han advertido el sonoro y anunciado fracaso de esta paupérrima ley, creemos que resulta imperioso contribuir a que se deje inmediatamente sin efecto, razón por la cual proponemos esta iniciativa, solicitando a mis colegas de esta Honorable Cámara que la acompañen.

GUILLERMO CASTELLO
Diputado
BLOQUE AVANZA LIBERTAD
H. Cámara de Dip. de la Pcia. De Bs. As.