



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

FUNDAMENTOS

La ley N° 27551, denominada de alquileres fue sancionada en junio del año 2020, planteó dos cambios importantes, extendió la duración de los contratos de 2 a 3 años y fijó una actualización anual del valor mensual del alquiler de acuerdo a un índice que combina evolución de salarios y la inflación.

Desde la entrada en vigencia de la ley hasta la fecha se han presentado numerosos proyectos legislativos en el Congreso Nacional para modificarla o derogarla, ninguno logró avanzar. En la Cámara de Diputados se encuentran 1716/23; 1326/23; 1249/23; 1242/23 y en el Senado 779/23, 3304/23,- que buscan su derogación- 649/23, 406/22-pretenden modificarla. A lo largo del año 2022 se desarrolló en el ámbito legislativo un intenso debate alrededor de la Ley de Alquileres, el oficialismo buscó reforzar la posición de negociación de los inquilinos, la oposición apuntó a la desregulación.

El año pasado se firmaron dos dictámenes, el de mayoría, elaborado por el bloque del Frente de Todos, que no se pudo tratar a fines del año pasado propone mantener el plazo de tres años en los contratos, un índice de actualización que combine el IPC y Ripte y otorgar más facilidades a los inquilinos para la presentación de garantías. Además de una reforma al régimen de monotributo para beneficiar a contribuyentes con más de tres unidades de explotación, de incorporar inmuebles al régimen de la Ley de Incentivo a la Construcción y eximir a las propiedades de menor valor del impuesto a los Bienes Personales. En tanto, el dictamen de minoría de la oposición vuelve a dos años el plazo mínimo legal de los contratos y propone que "entre las partes" acuerden los intervalos para la actualización de los valores (entre 3 y 12 meses) y también "las partes" deberán convenir el mecanismo de ajuste al inicio del contrato pudiendo aplicar el IPC, IPIM o el Índice de Salarios que elabora Indec o una combinación entre ellos. También contempla una reforma al régimen de monotributo, la exención de Bienes Personales a los inmuebles destinados a alquiler y una modificación al impuesto a los débitos y créditos bancarios (impuesto al cheque) para que eximir a las cajas de ahorro o cuentas corrientes utilizadas exclusivamente para la locación de inmuebles para vivienda. (<https://www.pagina12.com.ar/537878-propuestas-para-cambiar-la-ley-de-alquileres>)

Frente a la crisis habitacional que generó un mercado con contratos que aumentaron casi 250 por ciento desde la sanción de la norma en junio del 2020 y la amenaza de alcanzar subas de tres dígitos en el corto plazo,



Legislatura de la Provincia de Río Negro

en un escenario con alta demanda y listas de espera, es que el gobierno nacional planteó el debate.

La posibilidad de derogar la norma o suspender su vigencia fue algo que compartieron el presidente Alberto Fernández y el ministro de Economía, Sergio Massa. La intención sería modificar, por medio de un decreto de necesidad y urgencia, la legislación actual que fue aprobada por Diputados a fines de 2019, durante el Gobierno de Macri, y sancionada en el Senado durante la gestión de Alberto Fernández. Es una ley que no benefició ni a inquilinos ni a propietarios.

En una publicación de infobae del 4 de abril de 2023, expresan los 6 puntos de conflicto que trajo esta ley: escasez de la oferta, duración de los contratos, método de ajuste anual, escasa rentabilidad, impuestos e impedimentos (el propietario se cubre de antemano y cobra más desde que rige la ley)se suma la obligación de registrarlo ante la AFIP, los inquilinos realizan quejas o denuncias ante los municipios o las oficinas de defensa del consumidor.-
<https://www.infobae.com/economia/2023/04/04/cuales-son-los-6-puntos-negativos-de-la-ley-de-alquileres-que-danaron-al-mercado-inmobiliario/>

En virtud de lo expuesto y atento que es una problemática de público conocimiento que afecta a gran parte de la población, es que solicitamos el acompañamiento de todos los legisladores para que se impulse desde el Congreso Nacional, el debate y tratamiento de los proyectos de ley que modifican la ley de alquileres N° 27.551 que resulten más beneficiosos a los intereses comunes de inquilinos y propietarios.

Por ello;

Autores: María Eugenia Martini, Alejandro Marinao, Daniela Salzotto, María Inés Grandoso, José Luis Berros, Ignacio Casamiquela, Pablo Barreno.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO

COMUNICA

Artículo 1°.- Al Congreso de la Nación Argentina, la imperiosa necesidad de debatir y dar tratamiento de los proyectos que modifican la ley de alquileres n° 27551, con el fin de resguardar los derechos de los inquilinos y propietarios.

Artículo 2°.- De forma.