

CAMARA DE DIPUTADOS DE LA NACION MESA DE ENTRADA	
18 SEP 2005	
SEC. 2	195442 HORA 14 <sup>h</sup>

# Proyecto de ley

El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina, etc.



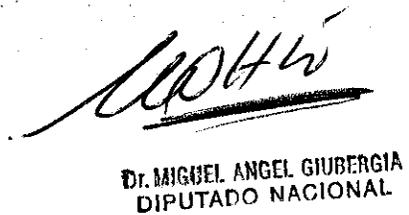
## COEFICIENTE DE ESTABILIZACIÓN A LOS CONTRATOS DE LOCACIÓN

Artículo 1.- En los contratos de locación en los que se estipulen que las partes ajustarán de común acuerdo, el valor del canon locativo, el mismo no podrá superar el coeficiente de estabilización de referencia (CER).

Artículo 2.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

  
JULIO CÉSAR MARTÍNEZ  
Diputado de la Nación

  
ALEJANDRO MARIO NIEVA  
DIPUTADO DE LA NACION

  
Dr. MIGUEL ANGEL GIUBERGIA  
DIPUTADO NACIONAL

  
Dra. Beatriz Leyba de Martí  
Diputada de la Nación



## FUNDAMENTOS

**Señor Presidente:**

Un tema que está preocupando a un sector de la población, es el que está relacionado con el ajuste encubierto de las locaciones, dentro del marco de la ley 25.561, emergencia económica.

Después del dictado de la mencionada norma, que surgió como paliativo para una realidad donde la incertidumbre y la posible escalada inflacionaria era un fantasma cotidiano, los contratos de locación que se fueron suscribiendo, comenzaron a incluir cláusulas de reconsideración por ambas partes y que de no existir acuerdo entre partes, el locatario gozaría de un derecho especial de escape y resguardo en caso de lograr un acuerdo con la actualización del precio del alquiler.

Como es de notorio conocimiento, una de las reglas básicas de la economía es que cuando la demanda de un servicio o producto crece y la oferta es menor a la misma, los precios indefectiblemente se elevan.

Con la caída del 25% en la cantidad de propiedades disponibles para alquilar, el precio de las locaciones viene creciendo en forma lenta pero sostenida. Sin embargo, la reducción en la oferta de propiedades es un elemento fundamental en la definición de los precios y está relacionada a la dificultad de la gente para acceder a los créditos hipotecarios. El mercado de los alquileres creció en forma considerable los últimos dos años, y conseguir un inmueble acorde a las necesidades de una familia tipo se vuelve una tarea de alto costo.



Actualmente, el alquiler de un inmueble urbano está regido por la ley de locaciones urbanas, que fija algunas cuestiones básicas como la duración del contrato, durante los cuales se fija un precio como así también ciertas obligaciones tanto del propietario como del inquilino, consistente básicamente en suministrar los servicios básicos en caso del locador y preservar la vivienda sin daños, en caso del locatario.

Pero no hay una normativa que regule la actividad y evite que se produzcan variaciones en los precios, como en otros sectores donde la Ley de Defensa del Consumidor puede actuar frenando los comportamientos abusivos de las empresas.

Además debemos agregar que la gente que podría llegar a adquirir un inmueble no llega a tomar créditos porque están muy altas las tasas, lo que hace que se vuelque al mercado del alquiler.

Acceder a un alquiler no solo involucra el costo mensual que su pago representa. Se deben cumplir con una serie de requisitos y pagar por adelantado hasta cinco veces el valor indicado en el contrato.

Por todo lo expuesto, se propone que a partir de la entrada en vigencia de la presente ley, y mientras se encuentre prorrogada la emergencia pública en materia social, económica, administrativa, financiera y cambiaria, en los contratos de locación en los que se estipulen que las partes ajustarán de común acuerdo, el valor del canon locativo, el mismo no podrá superar el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER), que es un índice de actualización aplicable a las obligaciones de las deudas pesificadas a partir del 4 de Febrero de 2002, cuya base es la variación del IPC (Índice de Precios al Consumidor)



*H. Cámara de Diputados de la Nación*



Las Islas Malvinas, Georgias del Sur  
y Sandwich del Sur, Argentina

Es por ello, Señor Presidente que creemos que este Congreso de la Nación debe intervenir con el dictado de una norma que intente brindar equidad entre relaciones entre particulares, donde una de las partes es más vulnerable y por tanto se solicitando la aprobación de este proyecto de ley.

  
JULIO CÉSAR MARTÍNEZ  
Diputado de la Nación

  
ALEJANDRO MARIO MEVA  
DIPUTADO DE LA NACION

  
Dr. MIGUEL ANGEL GIUBERGIA  
DIPUTADO NACIONAL

  
Dra. Beatriz Leyba de Marri  
Diputada de la Nación