



Instituto
de Análisis
Económico
del Derecho

ANÁLISIS ECONÓMICO DE LA LEY DE ALQUILERES 27.551

Expositor: Sebastian Gonzalo Solé

Moderadora: Candela Ruano

28 de agosto de 2023



**¿PARA QUÉ SIRVE EL ANÁLISIS
ECONÓMICO DEL DERECHO?**

**«LA ECONOMÍA OFRECE UNA TEORÍA
DEL COMPORTAMIENTO PARA
PRONOSTICAR CÓMO RESPONDERÁN
LOS INDIVIDUOS ANTE LAS LEYES»»**

ROBERT D. COOTER & THOMAS ULEN



LA «LEY DE HUME»

**ENTRE UNA DESCRIPCIÓN DE HECHO Y
UN JUICIO DE VALOR O NORMATIVO
HAY UN ABISMO LÓGICO INSALVABLE**

**EL DERECHO Y LA ECONOMÍA NOS PERMITE
TENDER UN PUENTE ENTRE EL MUNDO DEL
«SER» Y EL MUNDO DEL «DEBER SER» SIN
INCURRIR EN LA FALACIA NORMATIVISTA NI EN
LA FALACIA NATURALISTA**

**NO ANALIZAR EN PROFUNDIDAD LAS
CONSECUENCIAS DE LAS NORMAS PUEDE
LLEARNOS A ADOPTAR REMEDIOS QUE SEAN
PEORES QUE LA ENFERMEDAD**

PUNTOS A ANALIZAR

LA LEY 27.551 NO ES UNA REGULACIÓN EFICIENTE DEL CONTRATO DE LOCACIÓN

EL INTENTO DEL LEGISLADOR DE EQUILIBRAR UNA RELACIÓN QUE SUPONE DESIGUAL, LEJOS DE SER EFECTIVO, OCASIONÓ UNA REDUCCIÓN DE LA OFERTA Y UNA SUBA DEL PRECIO DE LOS ALQUILERES

EL ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO PREVIÓ ESTE RESULTADO

- ▶ **ANALIZAR LOS EFECTOS ECONÓMICOS DE LA MODIFICACIÓN DE LA LEGISLACIÓN**
- ▶ **ESTUDIAR LOS EFECTOS COLATERALES Y LAS EXTERNALIDADES QUE GENERA**
- ▶ **PROPONER RECOMENDACIONES A LAS PARTES PARA SUPERAR LOS PROBLEMAS QUE OCASIONA LA LEY**



MARCO TEÓRICO

ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO DE LOS CONTRATOS

- ▶ Maximización de la cooperación social.
- ▶ Facilitación de intercambios que se producen en el mercado.

NEGOCIACIÓN LIBRE

↓
CONTRATO

→
**DE PRESTACIONES
SIMULTÁNEAS**

→
**GENERALMENTE SIN
INCONVENIENTES**

→
**DE PRESTACIONES
NO SIMULTÁNEAS**

→
**POSIBILIDAD DE
COMPORTAMIENTOS
OPORTUNISTAS**

→
**CONTINGENCIAS
IMPREVISTAS**

FUNCIONES ECONOMICAS DEL DERECHO DE LOS CONTRATOS

- ▶ Prevenir el oportunismo.
- ▶ Interpolar términos eficientes.
- ▶ Prevenir los errores evitables en el proceso de contratación.
- ▶ Asignar el riesgo a quien pueda soportarlo mejor.
- ▶ Reducir los costos de la resolución de disputas contractuales.

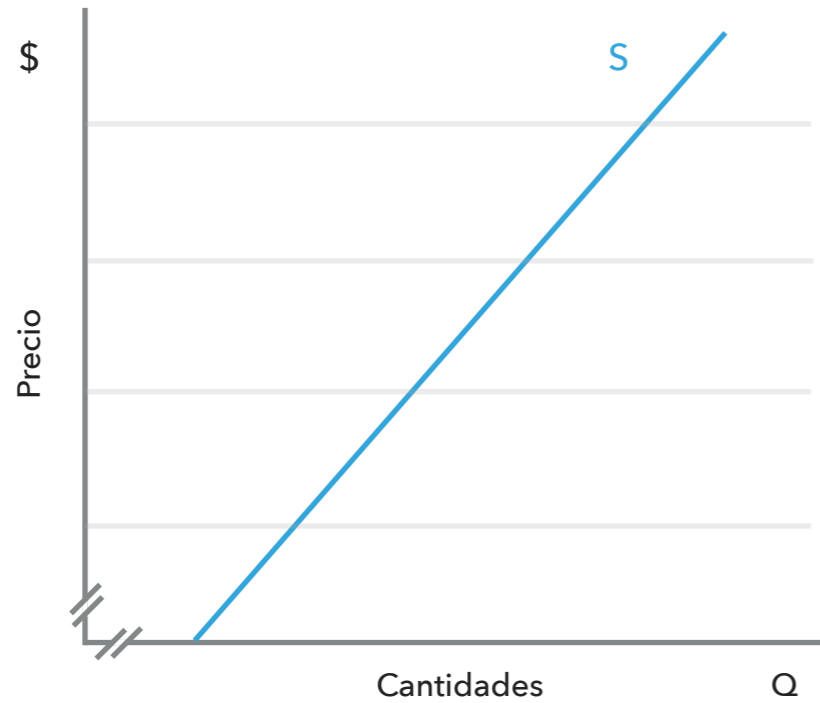


MODELO

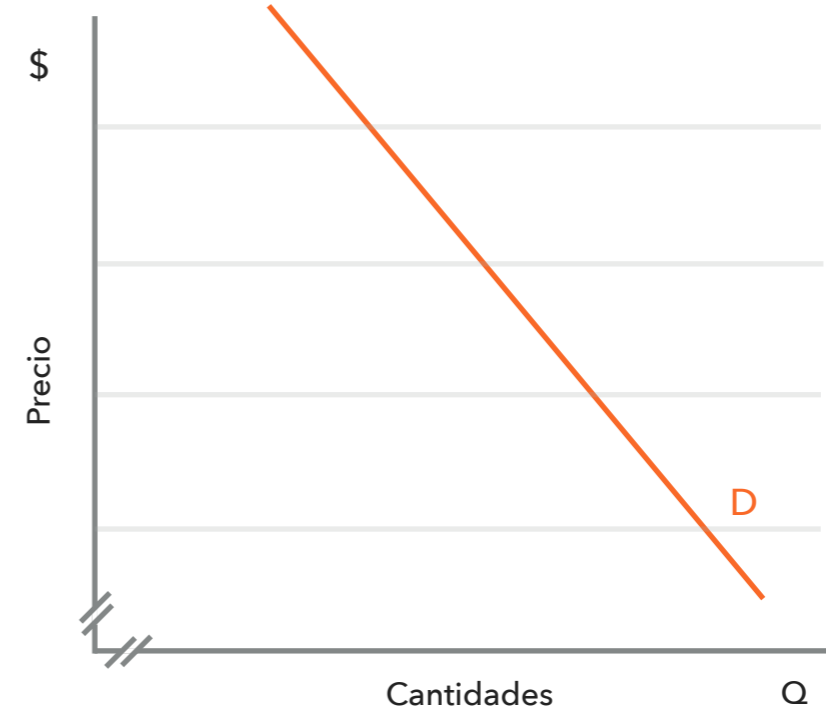
EL MERCADO DE ALQUILERES

LAS CURVAS DE OFERTA Y DEMANDA

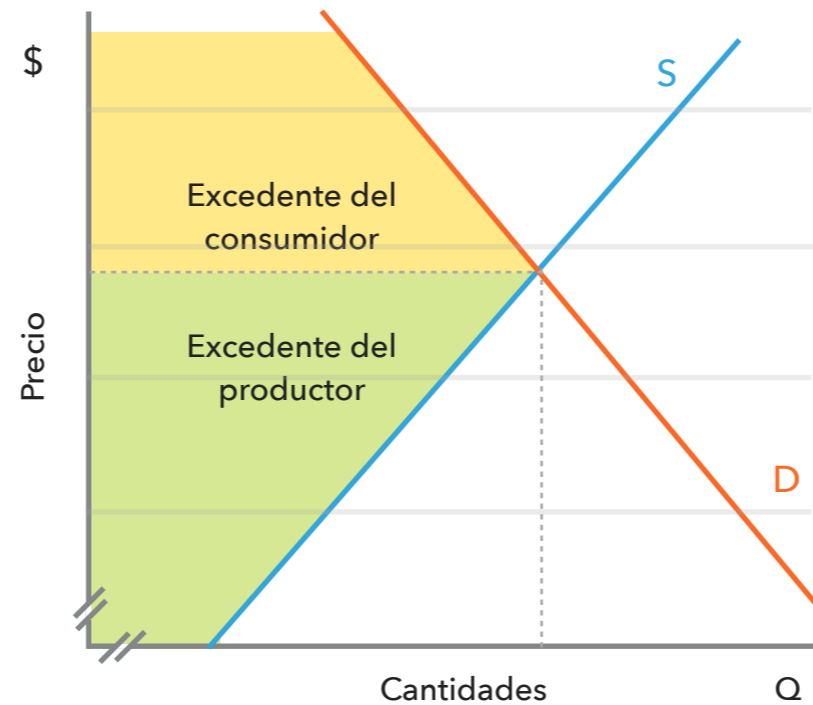
CURVA DE OFERTA



CURVA DE DEMANDA



CURVAS DE OFERTA Y DEMANDA

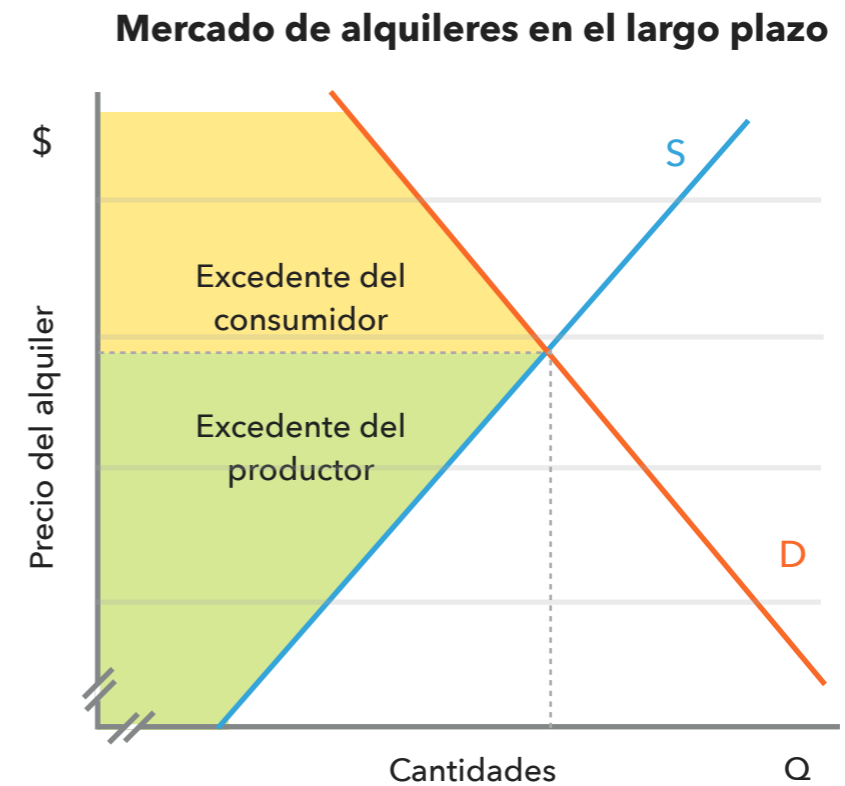
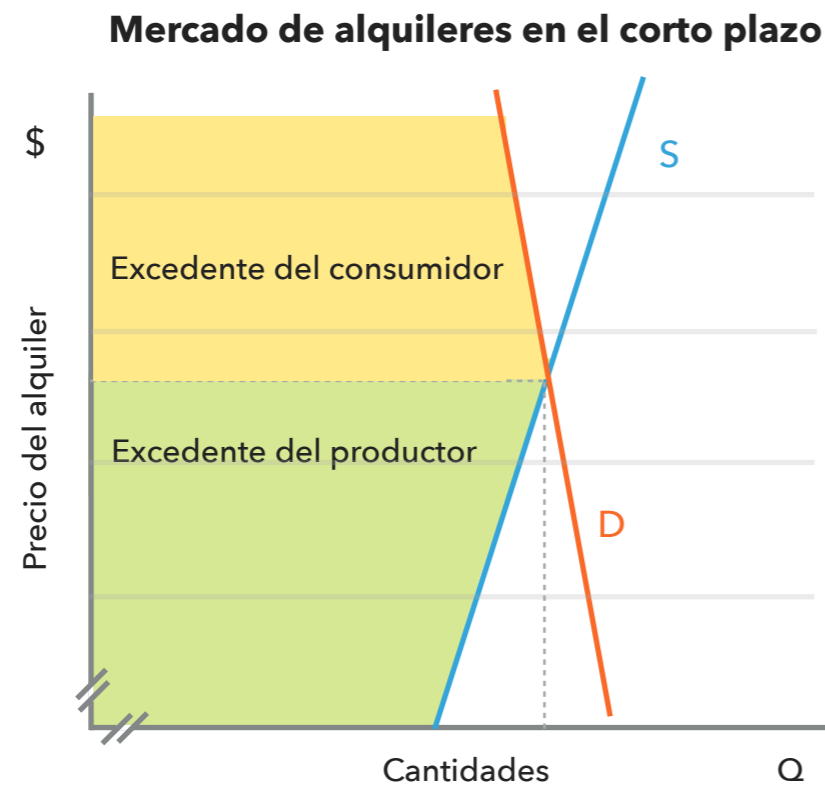


EL MERCADO DE ALQUILERES

**LOCADORES
LOCATARIOS**



**PRODUCTORES
CONSUMIDORES***



- ▶ En el corto plazo, la oferta y la demanda son inelásticas al precio. A largo plazo, locadores y locatarios responden más a las condiciones de mercado y las curvas de oferta y demanda se hacen más elásticas.

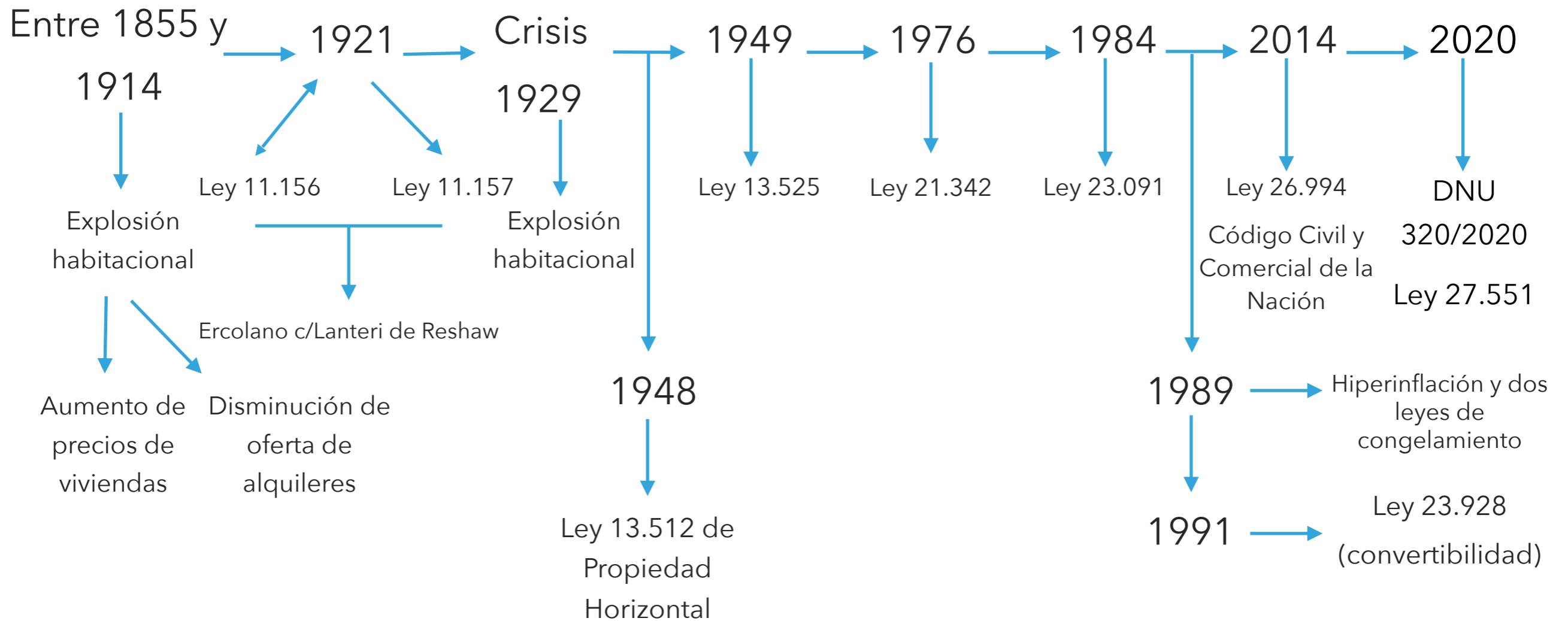
*** EN EL MODELO, LOS LOCATARIOS SON CONSUMIDORES EN EL SENTIDO ECONÓMICO Y NO JURÍDICO DEL TÉRMINO**



CONTEXTO HISTÓRICO

UN SIGLO DE REGULACIONES

UN SIGLO DE REGULACIONES





LEY 27.551

LOS CAMBIOS LEGALES INTRODUCIDOS POR LA LEY 27.551

- ▶ Posibilidad de constituir domicilio electrónico.
- ▶ Se modifica la regulación de los depósitos en garantía.
- ▶ Se determina que el locador tiene a su cargo el pago de expensas extraordinarias y las cargas y contribuciones que gravan la cosa.
- ▶ Cambios respecto de la obligación del locador de efectuar ciertas reparaciones a su cargo.
- ▶ Se introduce la posibilidad del locatario de compensar de pleno derecho ciertos gastos.
- ▶ Se modifican las normas relativas a la resolución anticipada del contrato.
- ▶ Se obliga a los locadores a registrar el contrato ante la AFIP.
- ▶ Cambios en el juicio de desalojo y se dispone la mediación previa obligatoria a juicios de desalojos en la legislación nacional.
- ▶ Cambios en la regulación de las garantías de los contratos de locación habitacional.
- ▶ Se extiende el plazo mínimo legal de la locación de dos a tres años y se autoriza la indexación de los contratos de locaciones.
- ▶ Crea un Programa Nacional de Alquiler Social.



ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO

LEY 27.551

LOS PROPÓSITOS ANUNCIADOS FUERON:

- ▶ EQUILIBRAR LA RELACIÓN QUE SE SUPONE DESIGUAL ENTRE LOCATARIO Y LOCADOR
- ▶ CORREGIR ALGUNOS DE LOS ABUSOS QUE SE PRODUCEN, FACILITAR EL ACCESO AL ALQUILER
- ▶ DAR CERTEZA A LOS INQUILINOS
- ▶ BRINDAR UNA MAYOR POSIBILIDAD DE ACCESO A LA VIVIENDA A LOS SECTORES DE MENORES INGRESOS

Sellado _____ Vence el _____ de _____ de _____
Nº _____ Por _____
_____ de _____ de _____
_____ pagare _____ Sin Protesto (Art. 50 - D. Ley 5965/63)
A _____ Señor _____ o a su orden
La cantidad de _____

Por igual valor recibido en _____ a _____ entera satisfacción
Pagadero en _____
Firmante _____
Calle _____

EL DEPÓSITO EN GARANTÍA Y PROHIBICIÓN DE EXIGIR PAGARÉS

DEPÓSITO

LEY ANTERIOR

HASTA UN MES DE DEPÓSITO POR CADA AÑO DE ALQUILER. SE PODÍA DEVOLVER SIN INTERESES NI AJUSTE

LEY NUEVA

HASTA UN MES POR TODO EL CONTRATO. SE DEVUELVE AJUSTADO AL PRECIO DE ÚLTIMO MES

CONSECUENCIAS

- ▶ La ley hace una transferencia del locador al locatario que puede ser fácilmente compensada por un aumento del precio del alquiler, ya que la ley no pone topes.

EXIGENCIA DE PAGARÉS U OTROS DOCUMENTOS

LEY ANTERIOR

PERMITIDO

LEY NUEVA

**PROHIBIDO EN LOCACIONES
HABITACIONALES**

CONSECUENCIAS

- ▶ La norma en la práctica es ineficaz pues los pagarés son títulos abstractos cuya causa no puede debatirse antes del cobro (artículo 283 del CCCN).
- ▶ Se podrían incrementar los costos de ejecución al potencialmente intentar someter a discusión la causa en una eventual ejecución en los casos en que se hayan librado los títulos cambiarios de todos modos.



CARGAS Y CONTRIBUCIONES QUE GRAVAN LA COSA

ARTÍCULO 1.209 CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL

Texto original	Ley 27.551
No están a cargo del locatario, excepto pacto en contrario.	Eliminó el párrafo que permitía pacto en contrario.
Práctica: Las tasas municipales eran pagadas por el locatario y el impuesto inmobiliario era pagado por el locador o por el locatario según acuerdo.	¿Tasas municipales retributivas de servicios? ¿Impuesto inmobiliario? ¿ABL?
Mayores costos de información en la búsqueda de alquileres si no se publicaba el valor de tributos.	Posible reducción de costos de información si se publica un único precio y el locador tiene a su cargo los tributos que gravan la cosa.
Si se hacía cargo del pago, el locatario soportaba el riesgo del aumento de la tasa impositiva.	Lo soportará el locador, por lo que intentará trasladar el riesgo al precio del alquiler.

CONSECUENCIAS

- ▶ La carga del tributo es fácilmente trasladable al precio de la locación.
- ▶ El reparto de la carga del impuesto sobre los bienes inmuebles no depende de que sean los propietarios o los inquilinos quienes lo paguen.



REGULACIÓN DE ALGUNAS CONTINGENCIAS

LAS EXPENSAS EXTRAORDINARIAS

EXPENSAS EXTRAORDINARIAS

LEY ANTERIOR

**AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD
PARA DETERMINAR EL
OBLIGADO AL PAGO**

LEY NUEVA

**OBLIGATORIAMENTE LAS
PAGA EL LOCADOR**

EL NUEVO TEXTO DE LA NORMA

- ▶ «Sólo 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».

EL PROBLEMA DE LA NORMA

- ▶ Vaguedad de los términos.
- ▶ Hay gastos habituales de frecuencia semestral, anual, bienal, y pagan servicios «normales y permanentes»: desinfección de tanques de agua, pintura del palier, etc.
- ▶ Difiere de concepto normado en el art. 2.048 del CCCN sobre expensas comunes ordinarias.

CONSECUENCIAS

 **COSTO DE NEGOCIACIÓN
EX ANTE**

 **COSTO DE NEGOCIACIÓN
EX POST**

 **PRECIO**



**REGULACIÓN DE ALGUNAS
CONTINGENCIAS**

**OBLIGACIONES DEL LOCADOR.
COMPENSACIÓN DE PLENO DERECHO**

LA NUEVA REGULACIÓN

ART. 1.201 CCCN



- ▶ Deber de conservar la cosa para el uso convenido.
- ▶ Locatario puede efectuar las reparaciones a cargo del locador a su costa en caso de negativa o silencio, previo reclamo.
- ▶ Validez de notificación al domicilio denunciado.

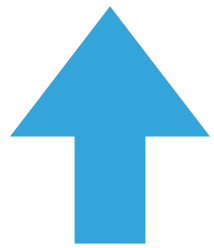
ART. 1.204 BIS
CCCN



- ▶ Los gastos y acreencias a cargo del locador incurridos por el locatario pueden ser compensados en cánones locativos.
- ▶ Previa notificación con detalle.

CONSECUENCIAS

EN ESTE ASPECTO, LA LEY 27.551 REGULA DERECHOS QUE EL
LOCATARIO YA TENÍA



**PREDICTIBILIDAD EN CASO DE
LAGUNAS CONTRACTUALES**



**EVITA COMPORTAMIENTOS
OPORTUNISTAS DE LOCADORES
QUE RETRASEN REPARACIONES
A SU CARGO**



**COSTOS DE
NEGOCIACIÓN**



**DE TODOS MODOS, LA
COMPENSACIÓN LEGAL PUEDE SER
EXCLUIDA CONVENCIONALMENTE
(ART. 929 CCCN)**



**REGULACIÓN DE ALGUNAS
CONTINGENCIAS**

**RESOLUCIÓN ANTICIPADA DEL
CONTRATO**

LA LEY FACULTA AL LOCATARIO A RESOLVER ANTICIPADAMENTE EL CONTRATO SIN PAGAR LA INDEMNIZACIÓN CORRESPONDIENTE EN DOS SUPUESTOS:

I) SI CONVOCÓ O FUE CONVOCADO A NEGOCIAR LA RENOVACIÓN DENTRO DE LOS TRES ÚLTIMOS MESES DE CONTRATO Y NO HUBO ACUERDO



REDUCE LAS POSIBILIDADES DE OPORTUNISMO DEL LOCADOR

II) SI NOTIFICA FEHACIENTEMENTE AL LOCADOR QUE RESOLVERÁ EL CONTRATO ANTES DEL PLAZO PACTADO CON AL MENOS TRES MESES DE ANTICIPACIÓN, TRANSCURRIDOS AL MENOS SEIS MESES DE CONTRATO.



AUMENTA LAS POSIBILIDADES DE OPORTUNISMO DEL LOCATARIO

CONSECUENCIAS



COSTO DEL LOCADOR

Indemnización dejada de percibir

x

% de ocurrencia

- ▶ Lo más probable es que los locadores intenten compensar ese riesgo subiendo el precio de todos los alquileres.
- ▶ Los inquilinos que no necesiten ni valoren tanto esta ventaja estarán peor, o al menos no mejor.

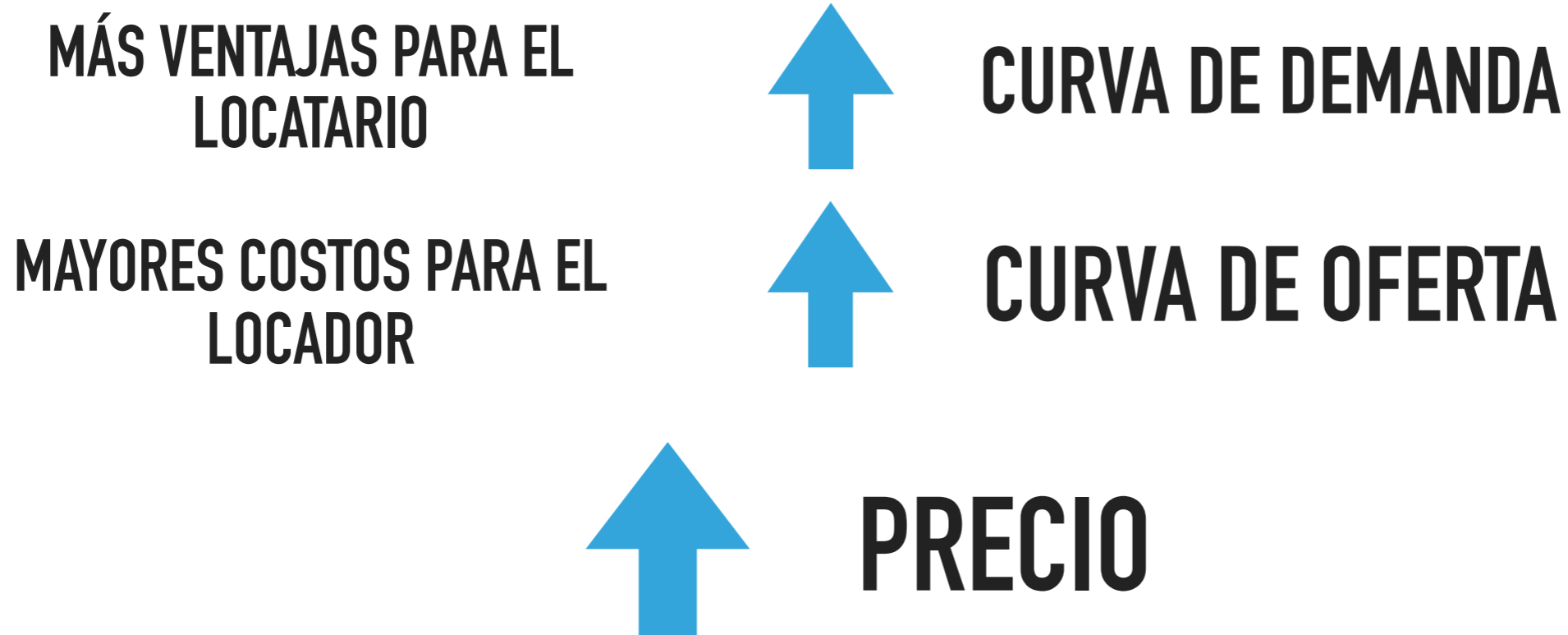


**REGULACIÓN DE ALGUNAS
CONTINGENCIAS**

CONCLUSIONES PARCIALES

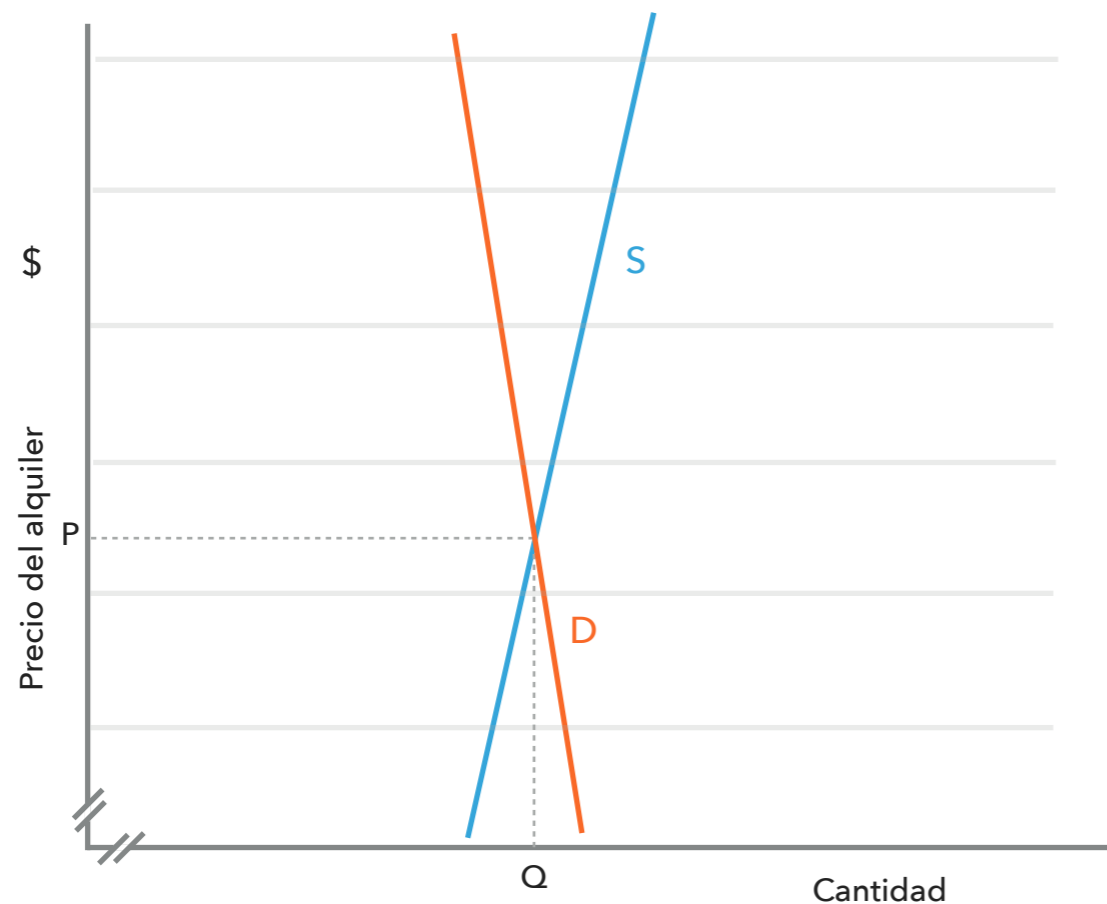
PARECIERA QUE EL «CONTRATO ESTÁNDAR» AHORA TIENE MÁS VENTAJAS PARA LOCATARIOS Y MÁS COSTOS PARA LOCADORES

¿SIGNIFICA QUE LOS LOCATARIOS ESTARÁN MEJOR?

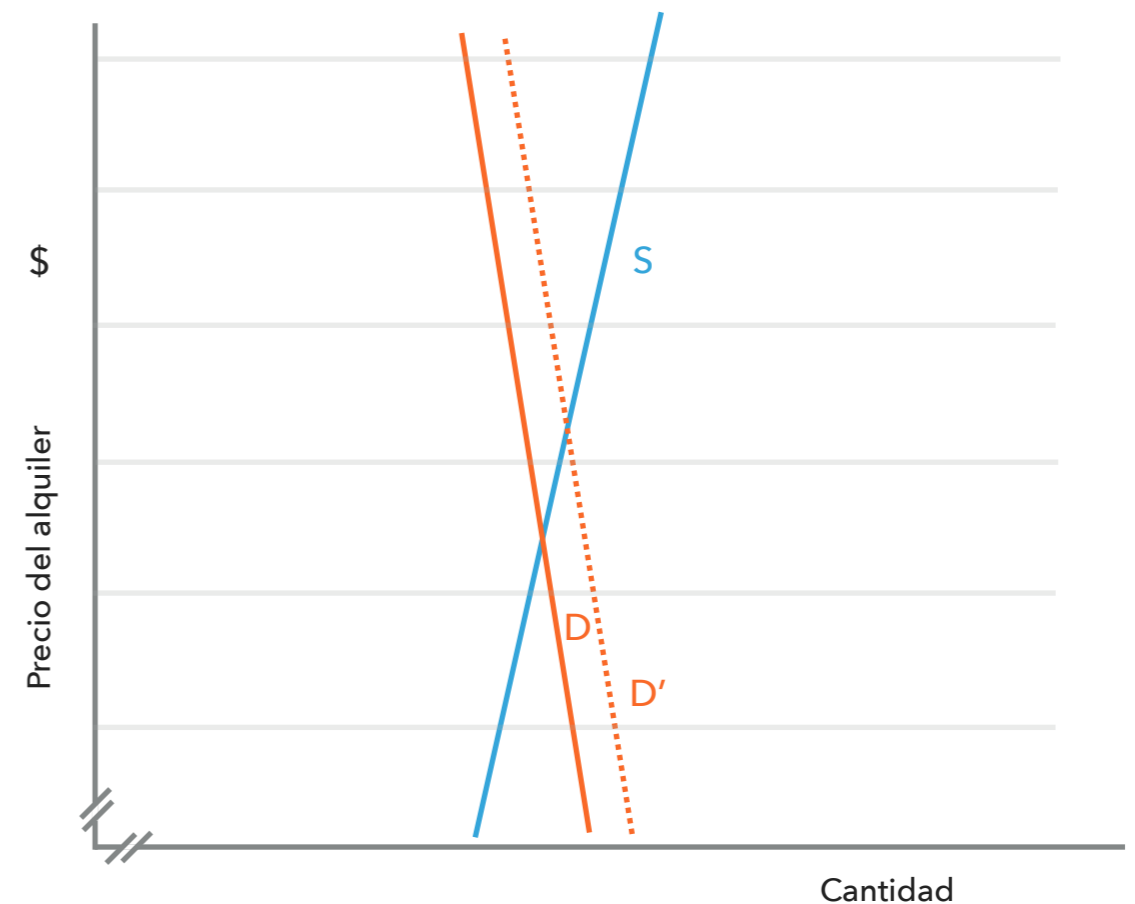


DESPLAZAMIENTO DE LA CURVA DE DEMANDA

Antes de la ley



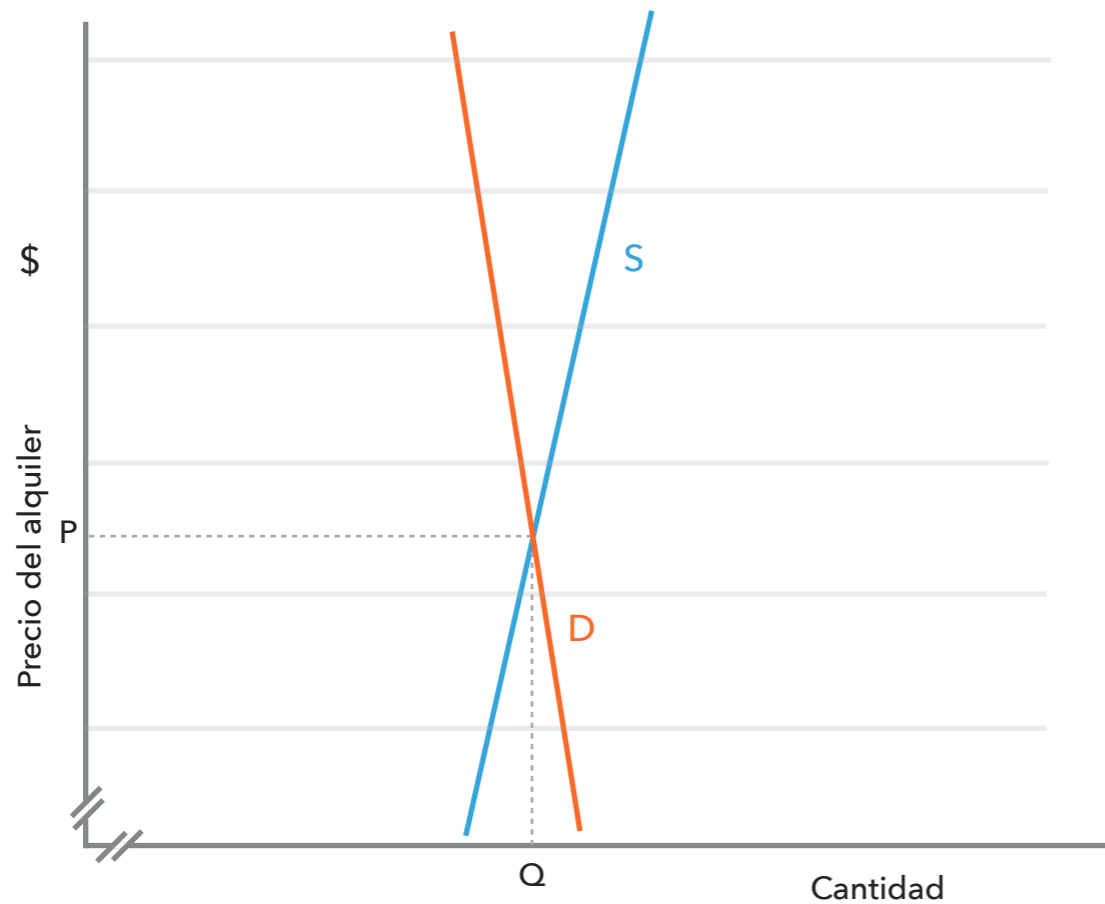
Después de la ley



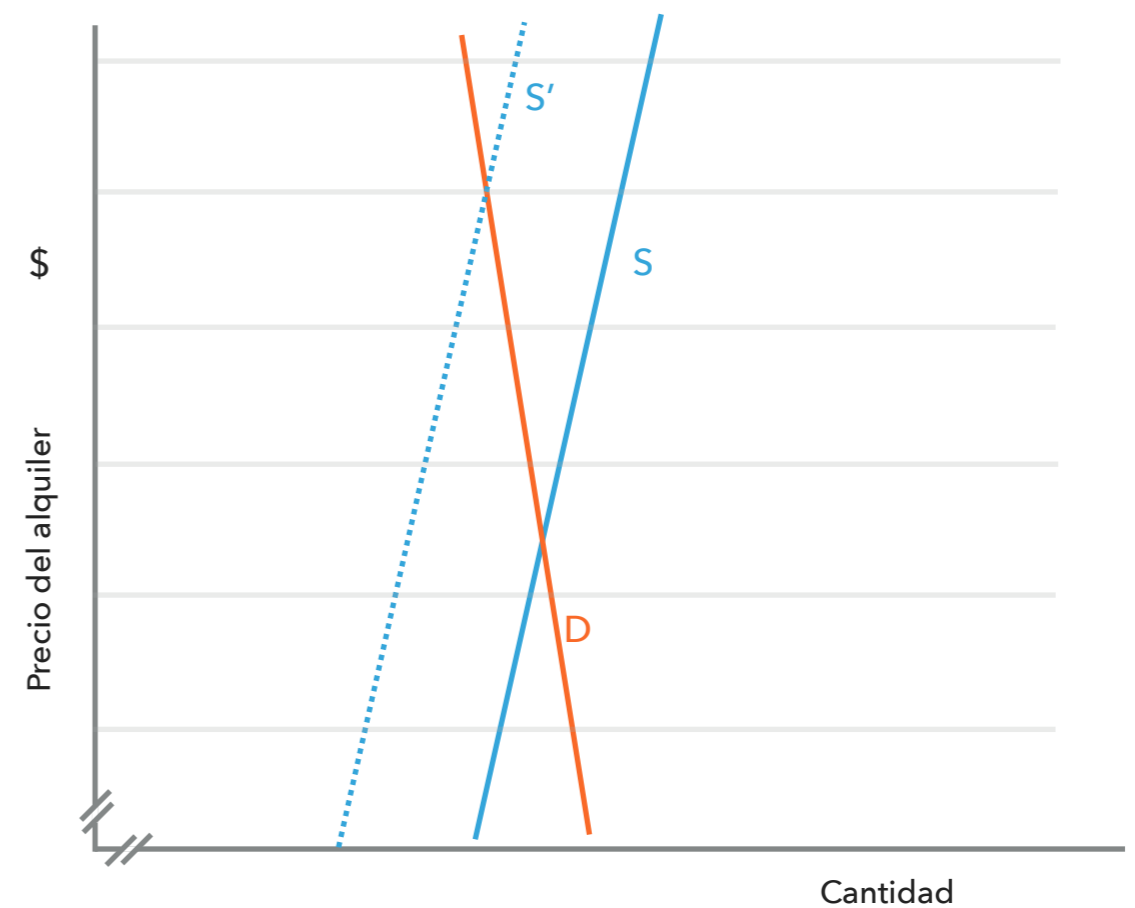
- ▶ Desplazamiento hacia arriba en la curva de demanda: las mayores ventajas que supone la ley a los locatarios implican que a un precio determinado, demandarán más unidades

DESPLAZAMIENTO DE LA CURVA DE OFERTA

Antes de la ley



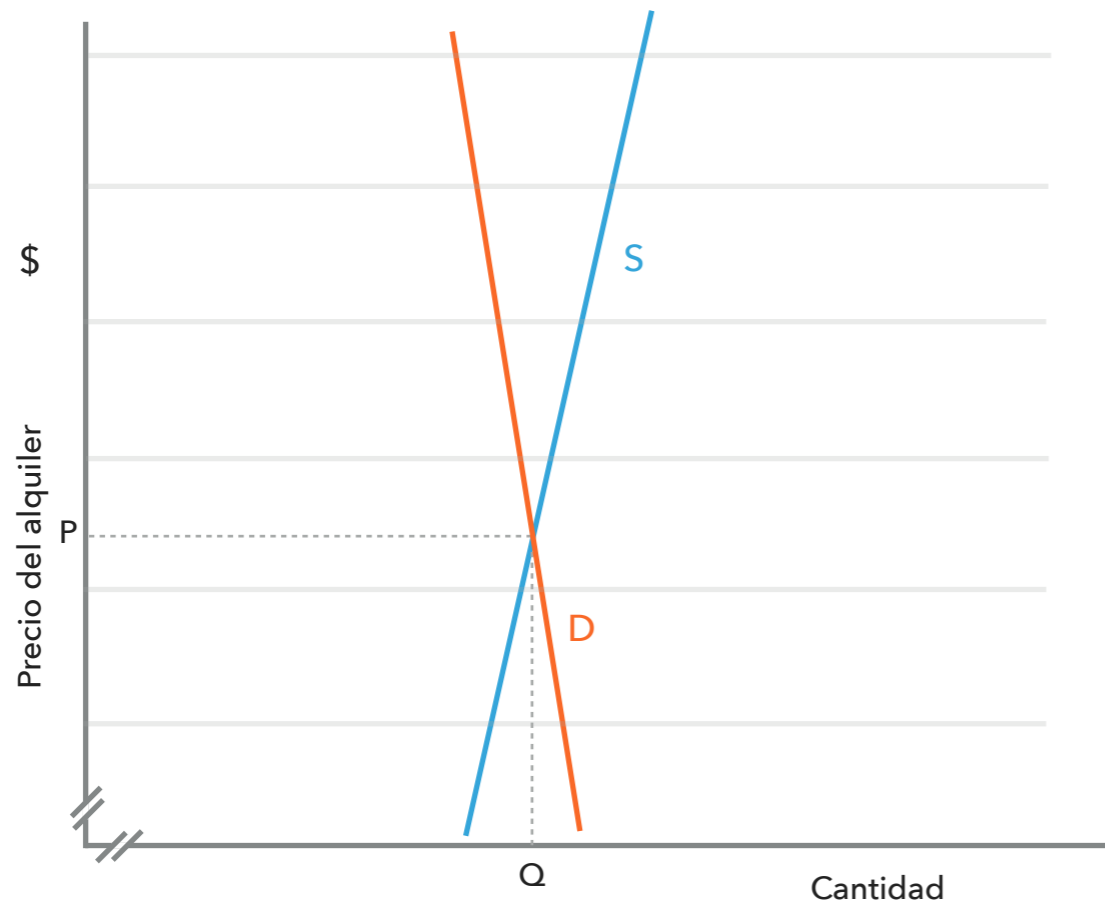
Después de la ley



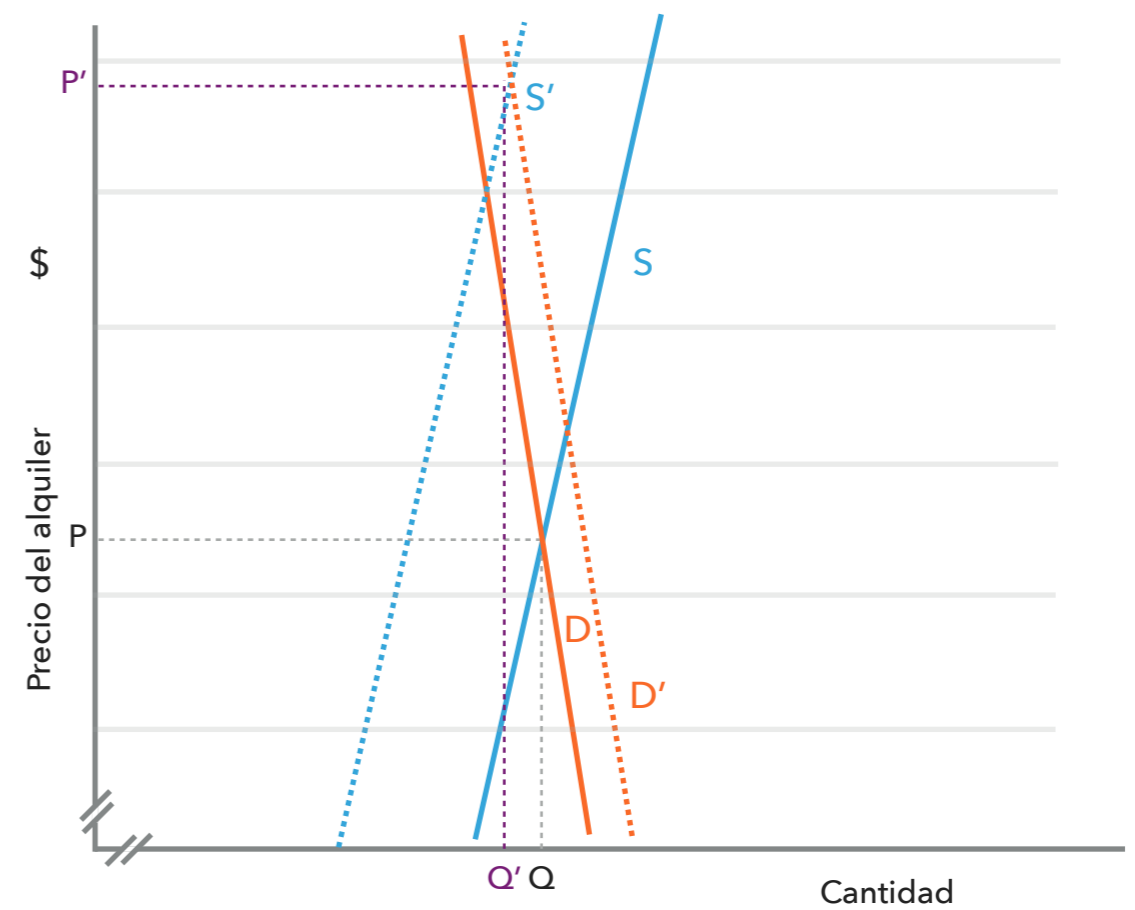
- ▶ Desplazamiento hacia arriba en la curva de oferta: los mayores costos que impone la ley a los locadores implican que para ofrecer una determinada cantidad, exigirán un precio mayor

UN NUEVO EQUILIBRIO

Antes de la ley



Después de la ley



- ▶ El nuevo equilibrio es con una menor cantidad (pasa de Q a Q') y un mayor precio (pasa de P a P')

SI LOS LOCATARIOS LE ASIGNARAN UN VALOR MAYOR A LAS VENTAJAS QUE ESTABLECE LA LEY QUE LO QUE CUESTA PROVEERLAS A LOS LOCADORES, ENTONCES ESTOS ÚLTIMOS SEGURAMENTE YA LAS OFRECERÍAN Y COBRARÍAN POR ELLAS.

SI CUESTAN MÁS A LOS LOCADORES QUE LO QUE VALEN PARA LOS INQUILINOS, ENTONCES OBLIGARLOS A OFRECERLAS —Y PERMITIR QUE LOS ALQUILERES AJUSTEN EN CONSECUENCIA —, ES PROBABLE QUE HAGA QUE TANTO INQUILINOS COMO LOCADORES ESTÉN PEOR.



LA OBLIGACIÓN DE REGISTRAR CONTRATO ANTE AFIP

DEBER DEL LOCADOR DE REGISTRAR EL CONTRATO ANTE AFIP

SANCIONES

AL LOCADOR EN CASO DE
INCUMPLIMIENTO (LEY 11.683)

DEBER DEL JUEZ

DE INFORMAR A AFIP ANTES
DEL TRASLADO DE DEMANDA

FACULTAD DEL LOCATARIO

DE INFORMAR A AFIP

YA EXISTÍA LA OBLIGACIÓN DE EMITIR FACTURAS Y TRIBUTAR
(RESPONSABLES INSCRIPTOS: GANANCIAS Y BIENES PERSONALES
MONOTRIBUTISTAS: MONOTRIBUTO Y BIENES PERSONALES)
IVA EXENTO EN LOCACIONES HABITACIONALES

INGRESOS BUSTOS CABA EXENTO SI TIENEN DESTINO VIVIENDA (EXCEPTO AMUEBLADOS CON FINES TURÍSTICOS)

CONSECUENCIAS



EVASIÓN, POR AMENAZA DE SANCIÓN



COSTOS DEL CONTRATO



PRECIO

CADA PARTE SOPORTARÁ LA INCIDENCIA DEL IMPUESTO QUE ANTES SE EVADÍA Y AHORA SE PAGA SEGÚN LAS ELASTICIDADES DE LA OFERTA Y LA DEMANDA



LA REGULACIÓN SOBRE LAS GARANTÍAS

LA REGULACIÓN SOBRE LAS GARANTÍAS

“Art. 13.- Garantía. En las locaciones habitacionales, en el caso de requerirse una garantía, **el locatario debe proponer al locador al menos dos** (2) de las siguientes garantías:

**A) TÍTULO DE PROPIEDAD
INMUEBLE**

B) AVAL BANCARIO

C) SEGURO DE CAUCIÓN

**D) GARANTÍA DE FIANZA O
FIADOR SOLIDARIO**

**E) GARANTÍA PERSONAL DEL
LOCATARIO**

El locador no puede requerir una garantía que supere el equivalente a cinco (5) veces el valor mensual de la locación, salvo que se trate del supuesto previsto en el inciso e), en el cual puede elevarse dicho valor hasta un máximo de diez (10) veces.

Bajo tales condiciones, el locador debe aceptar una de las garantías propuestas por el locatario.”

PROBLEMAS

VAGUEDAD

¿EL LOCADOR DEBE ACEPTAR UNA DE LAS PROPUESTAS?

LENGUAJE COLOQUIAL Y NO TÉCNICO-JURÍDICO

LA NORMA NO IMPONE SANCIÓN EN CASO DE INCUMPLIMIENTO

CONCLUSIÓN

LA NORMA SE REFIERE A UNA ETAPA PREVIA A LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO

KELSEN DIRÍA QUE SE TRATA DE «UNA SIMPLE EXPRESIÓN DE DESEOS DEL LEGISLADOR QUE NO TIENE ALCANCE JURÍDICO»

EFFECTOS ECONÓMICOS

SI ES ENTENDIDA DE ESTA MANERA POR LOS JUECES Y LOS AGENTES DEL MERCADO...

NINGUNO

¿QUÉ OCURRIRÍA SI EVENTUALES REGULACIONES O CONDUCTAS DE AGENCIAS GUBERNAMENTALES ESTABLECIERAN LIMITACIONES A LA OFERTA DE ALQUILERES FUNDADAS EN ESTE «DEBER» DEL LOCADOR? POR EJEMPLO, OBLIGANDO A PUBLICAR AVISOS EN LOS QUE SE ACEPTEN TODAS LAS GARANTÍAS

NO LOGRARÍAN FORZAR A LOCADORES A ACEPTAR GARANTÍA QUE NO DESEAN

AUMENTARÍAN COSTOS DE TRANSACCIÓN



REGULACIÓN SOBRE DESALOJO

PREVIAMENTE A INICIAR LA DEMANDA

INTIMACIÓN EXTRAJUDICIAL
DE PAGO



ES VÁLIDA AL DOMICILIO
DENUNCIADO EN EL CONTRATO

MEDIACIÓN OBLIGATORIA PREVIA AL DESALOJO

! ANTES ERA OPTATIVA

CONSECUENCIAS



COSTOS DE DESALOJO



OFERTA



RIESGO MORAL DEL
LOCATARIO



POSIBILIDADES PARA LOS
SECTORES DE MENORES INGRESOS

JUICIO DE DESALOJO

**POR EL PROCEDIMIENTO
ESPECIAL**



**SI NO HAY PREVISTO,
POR EL MÁS ABREVIADO**

CONCLUSIONES

- ▶ La mediación puede ser útil.
- ▶ La discusión sobre la tenencia del inmueble es la que **menos puede resolverse por mediación.**



AUMENTO DEL PLAZO MÍNIMO Y CLÁUSULA DE AJUSTE

AUMENTO DEL PLAZO MÍNIMO

2 AÑOS —————> **3 AÑOS**

PARA TODO TIPO DE CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLES

CONSECUENCIAS



LIQUIDEZ DEL ACTIVO



OFERTA DISPUESTA A ALQUILAR POR 2 Y NO 3 AÑOS (EJ. INMUEBLE EN SUCESIÓN)



RIESGO



OFERTA



PRECIO

CLÁUSULA DE AJUSTE. EXCEPCIÓN A LA PROHIBICIÓN DE INDEXAR

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.

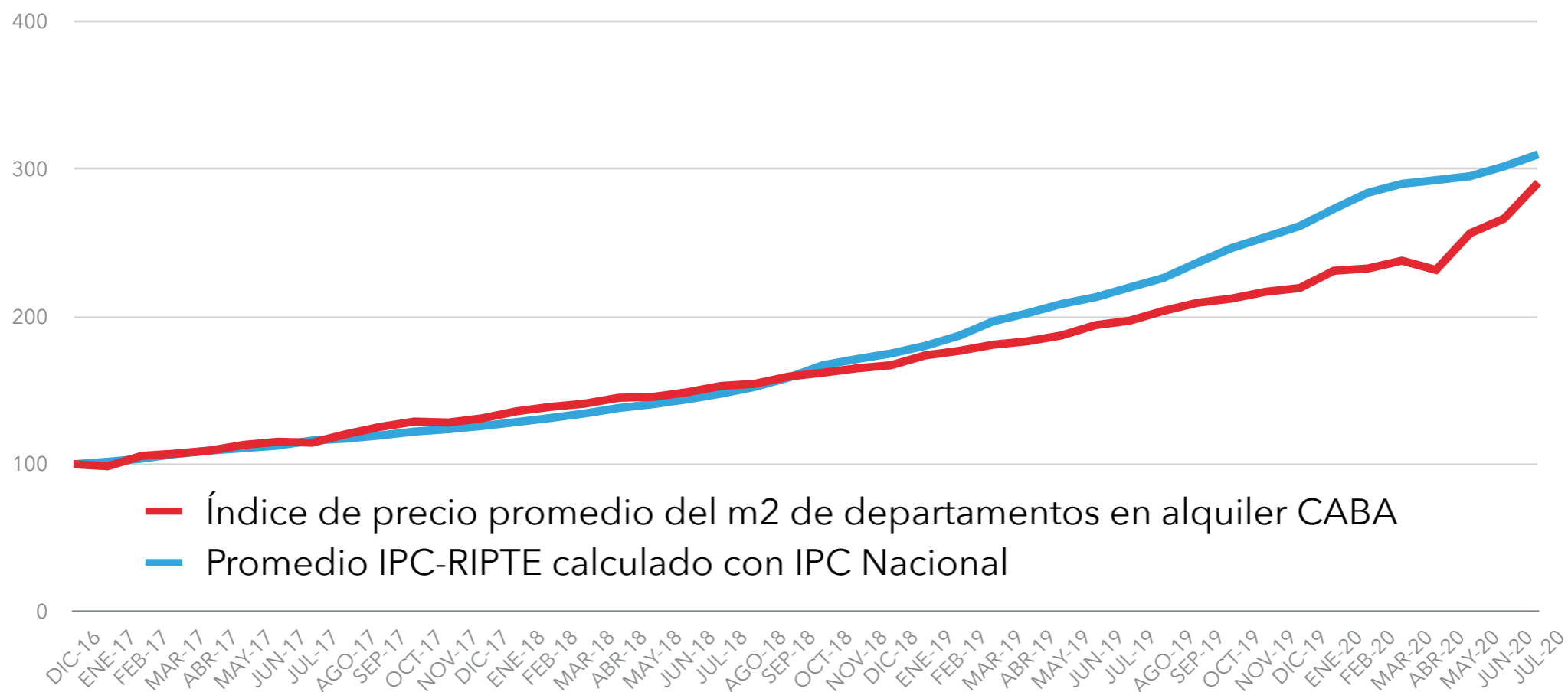
EN LOS CONTRATOS DE LOCACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A USO HABITACIONAL, EL PRECIO DEL ALQUILER DEBE FIJARSE COMO VALOR ÚNICO Y POR PERÍODOS MENSUALES, SOBRE EL CUAL SOLO PUEDEN REALIZARSE AJUSTES ANUALES. EN NINGÚN CASO SE PUEDEN ESTABLECER BONIFICACIONES NI OTRAS METODOLOGÍAS QUE INDUZCAN A ERROR AL LOCATARIO.

**ÍNDICE: ICL PUBLICADO POR EL BCRA.
ELABORADO EN PARTES IGUALES RIPT E IPC**

CLÁUSULA DE AJUSTE

ANTES DE LA NUEVA LEY, ¿LOS ALQUILERES VENÍAN AUMENTANDO POR ENCIMA O POR DEBAJO DEL PROMEDIO DE INFLACIÓN Y SALARIOS?

ÍNDICE PRECIOS DE ALQUILER CABA VS. EVOLUCIÓN PROMEDIO IPC-RIPTE
BASE DICIEMBRE 2016 = 100



CONCLUSIÓN

EN SEPT. 2018 HUBO UN PICO INFLACIONARIO DE 6,5%
MENSUAL.

**A PARTIR DE OCT. 2018 LOS ALQUILERES SIEMPRE
AUMENTARON POR DEBAJO DEL PROMEDIO INFLACIÓN-
SALARIOS FORMALES**

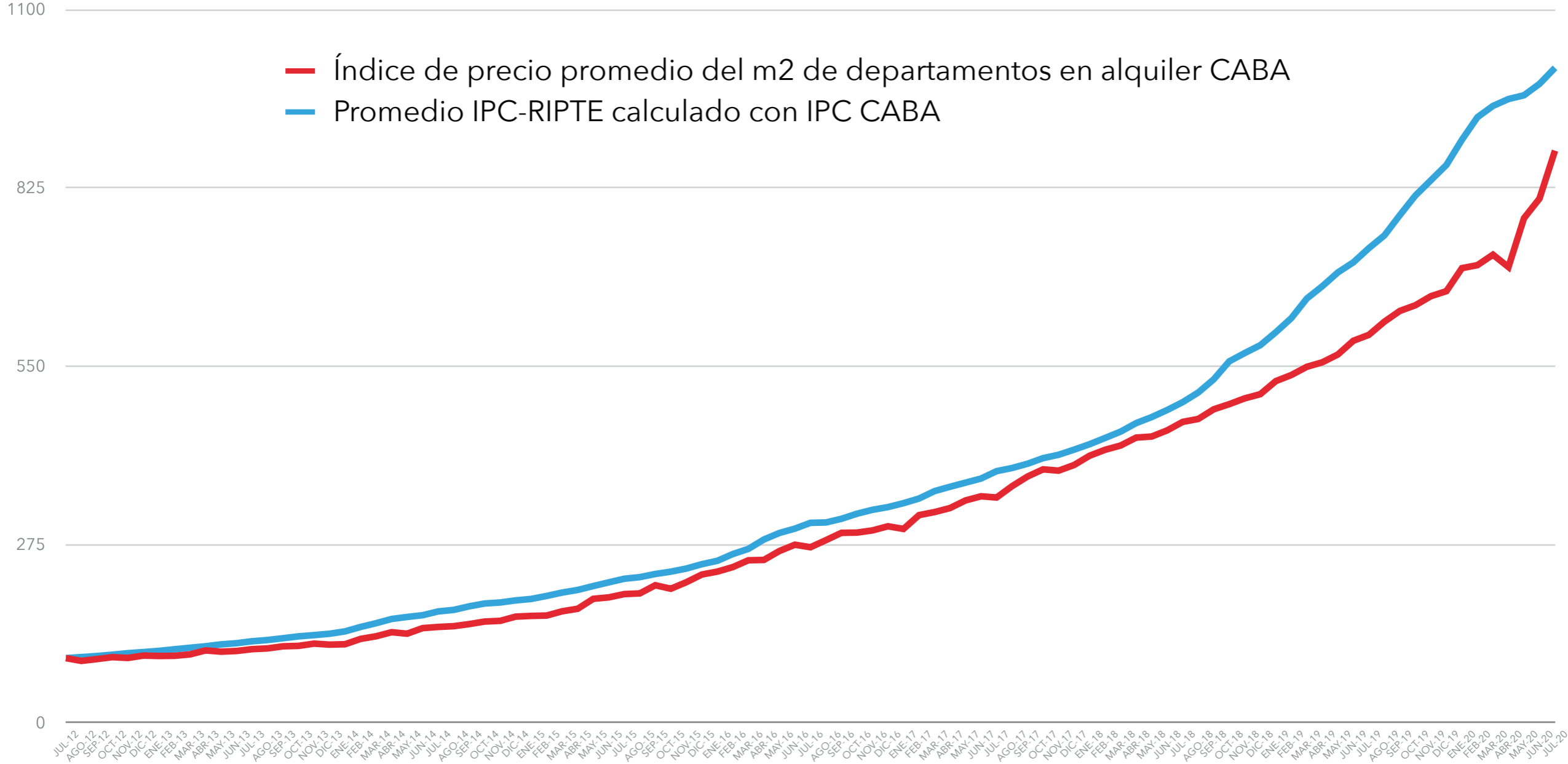
¿Y QUÉ OCURRÍA ANTES DE 2016?

NO SE PUEDE USAR EL IPC DE INDEC PORQUE ESTABA
INTERVENIDO. USAREMOS IPC CABA PARA ANALIZAR

AUMENTO DEL PLAZO MÍNIMO Y CLÁUSULA DE AJUSTE

SERIE LARGA

ÍNDICE PRECIOS DE ALQUILER CABA VS. ÍNDICE LEY DE ALQUILERES
BASE JULIO 2012 = 100



CONCLUSIÓN

EL MERCADO LOCATIVO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES VENÍA ACTUALIZANDO LOS PRECIOS DE LOS ALQUILERES POR DEBAJO DEL PROMEDIO SALARIOS REGISTRADOS E INFLACIÓN.

CONSECUENCIAS DE LA CLÁUSULA DE AJUSTE ÚNICA



**PREVISIBILIDAD PARA EL LOCATARIO
VS. AJUSTE NOMINAL ESCALONADO**



**EL PRECIO FIJO POR 12 MESES ES
COMPENSADO CON UN AUMENTO
INICIAL DEL PRECIO**



**PUEDE HABER DUDAS SOBRE
CREDIBILIDAD DE ESTADÍSTICAS**



**SE GENERA UN GRUPO DE
INTERÉS**

RIESGOS REGULATORIOS

AL IGUAL QUE LOS DEUDORES HIPOTECARIOS UVA, LOS INQUILINOS TENDRÁN AHORA TODOS **UNA MISMA CLÁUSULA DE AJUSTE**

ANTE UNA ACELERACIÓN INFLACIONARIA NO ACOMPAÑADA POR EL SALARIO, TENDRÁN TODOS **UN PROBLEMA EN COMÚN**

! LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS UVA ESTUVIERON CONGELADOS DESDE AGOSTO 2019 HASTA ENERO DE 2021 (SÓLO SE DESCONGELARON EN FEBRERO 2020)

! LOS ALQUILERES ESTUVIERON CONGELADOS DESDE MARZO 2020 HASTA MARZO DE 2021

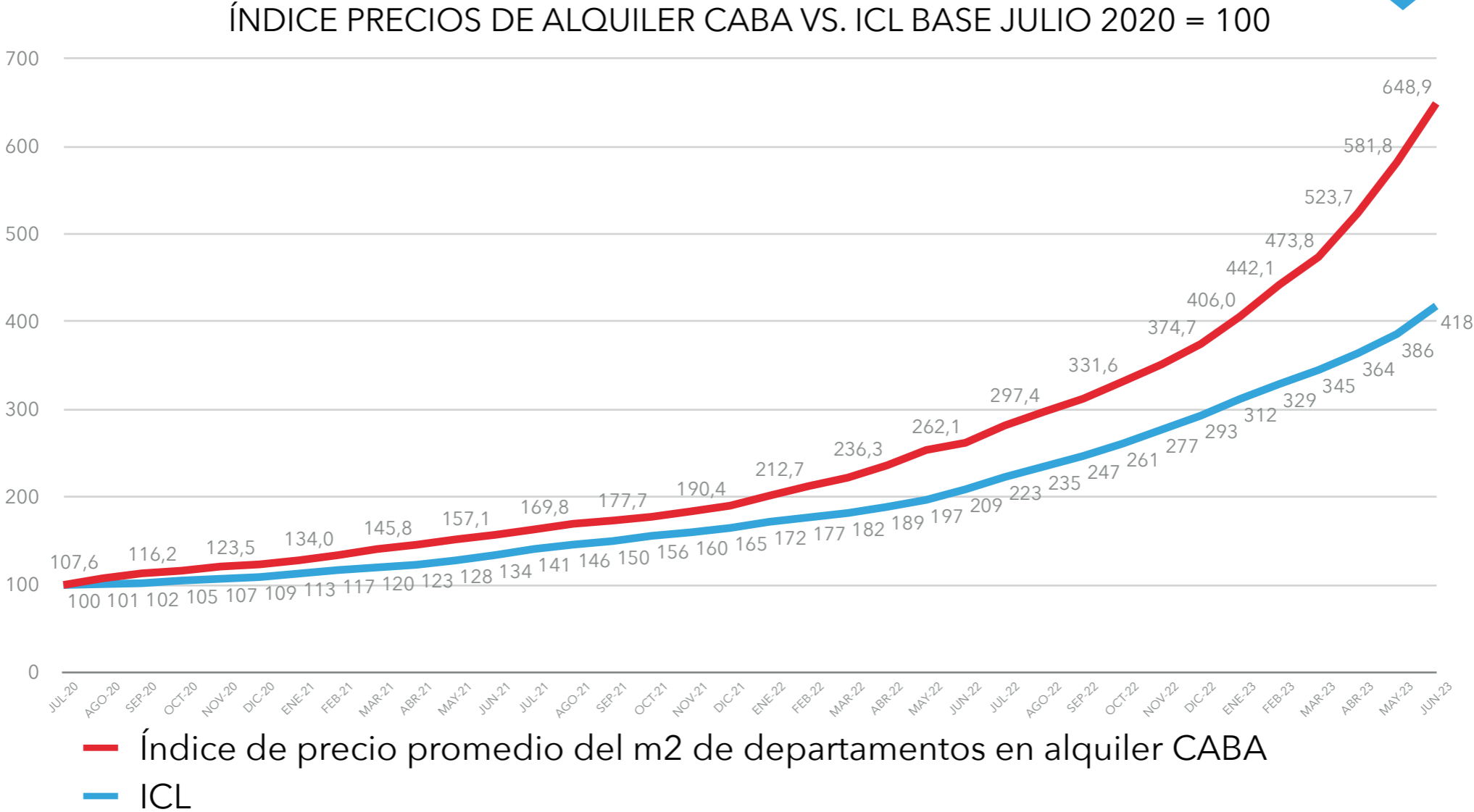
RIESGOS REGULATORIOS

«LAS AUTORIDADES SUELEN REACCIONAR A LOS EFECTOS DEL CONTROL DE RENTAS IMPONIENDO REGULACIONES ADICIONALES»»

N. GREGORY MANKIW

CLÁUSULA DE AJUSTE EN LA PRÁCTICA

¿CÓMO EVOLUCIONÓ EL PRECIO DE LOS ALQUILERES CON LA APLICACIÓN DE LA NUEVA LEY?



CONCLUSIÓN

SE REVIRTIÓ LA TENDENCIA ANTERIOR

EL PRECIO DE PUBLICACIÓN COMENZÓ A INCREMENTARSE POR ENCIMA DE LA EVOLUCIÓN DEL ÍNDICE DE CONTRATOS DE LOCACIÓN OFICIAL



**¿CÓMO FUNCIONA EL AJUSTE
DE PRECIO?**

¿CÓMO FUNCIONA EL AJUSTE DE PRECIO?

PRIMER AÑO DE CONTRATO

ICL_a = índice correspondiente al 1er día del contrato

P₁ = PRECIO INICIAL (ACORDADO)

SEGUNDO AÑO DE CONTRATO

ICL_b = índice correspondiente al día del 1er aniversario del contrato

P₂ = P₁ X ICL_b / ICL_a

Se multiplica el precio inicial por el ICL del 1er aniversario y se lo divide por el ICL del 1er día del contrato

TERCER AÑO DE CONTRATO

ICL_c = índice correspondiente al día del 2do aniversario del contrato

P₃ = P₁ X ICL_c / ICL_a

Se multiplica el precio inicial por el ICL del 2do aniversario y se lo divide por el ICL del 1er día del contrato

EJEMPLO: CONTRATO FIRMADO EL 01/01/2021 DE \$50.000 INICIAL

PRIMER AÑO DE CONTRATO

$$ICL_a = 01/01/2021 = 1,13$$

$$P_1 = \text{PRECIO INICIAL (ACORDADO)} = \$50.000$$

SEGUNDO AÑO DE CONTRATO

$$ICL_b = 01/01/2022 = 1,72$$

$$P_2 = P_1 \times ICL_b / ICL_a = \$50.000 \times 1,72 / 1,13 = \$76.106,19$$

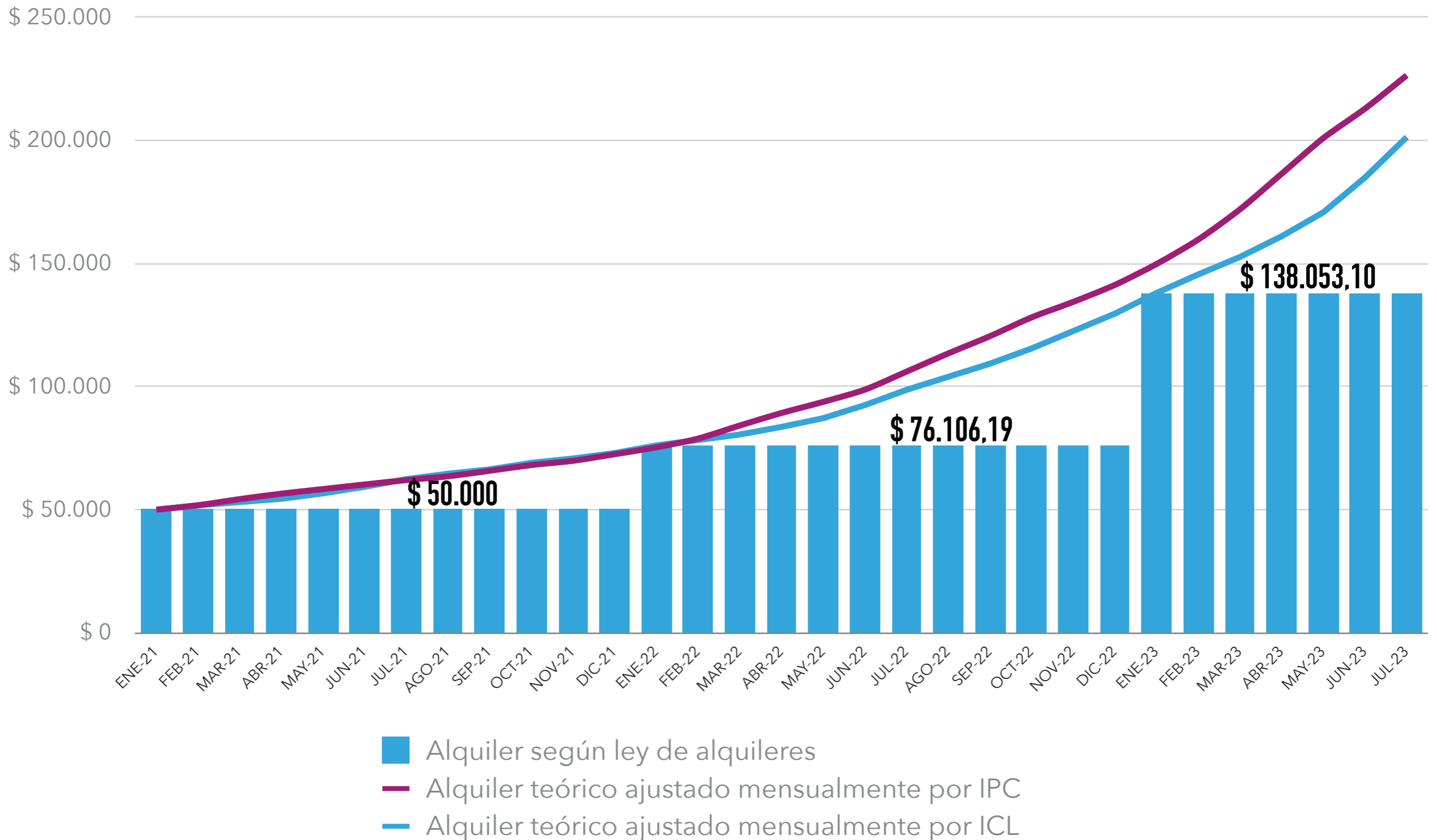
TERCER AÑO DE CONTRATO

$$ICL_c = 01/01/2023 = 3,12$$

$$P_3 = P_1 \times ICL_c / ICL_a = \$50.000 \times 3,12 / 1,13 = \$138.053,10$$

EJEMPLO: CONTRATO FIRMADO EL 01/01/2021 DE \$50.000 INICIAL

LA PÉRDIDA DEL PODER ADQUISITIVO DEL ALQUILER AJUSTADO SEGÚN LA LEY DE ALQUILERES





RECOMENDACIONES

RECOMENDACIONES

ALQUILER CON DESTINO MIXTO EVITA LIMITACIONES DE LA LEY EN



- ▶ Pagos anticipados, depósito, pago valor llave, pagarés.
- ▶ Art. 11 sobre desalojo.
- ▶ Art. 13 sobre garantías.
- ▶ Art. 14 sobre ajuste.

DEFINIR ASPECTOS QUE LA LEY REGULA CON TEXTURA ABIERTA



- ▶ Cargas y contribuciones (por ej. ABL).
- ▶ Gastos del consorcio a cargo de cada parte.
- ▶ Extensión de la responsabilidad del locador y locatario.

SI EXISTE TEMOR POR MECANISMO DE AJUSTE



- ▶ Establecer que si hay cierto % de discrepancia entre IPC Nac y otro IPC confiable para las partes, se utilizará otro mecanismo de ajuste.

**DOCTRINA DISCREPA ACERCA
DEL CARÁCTER SUPLETORIO O
IMPERATIVO DE LAS NUEVAS
NORMAS**



Si doctrinarios tienen visiones distintas, bien pueden las partes que consideren inaceptables ciertas regulaciones pactar sus propios términos.

**A TAL FIN, SE
RECOMIENDA**



- ▶ Incluir considerandos que expliciten los motivos y finalidades de las partes
- ▶ Explicar en el contrato cómo interpretan la norma y la cláusula en cuestión. Definiciones
- ▶ Explicitar compensaciones en precio de cada cláusula adaptada

**APROVECHAR POSIBILIDAD
DE CONSTITUIR DOMICILIO
ELECTRÓNICO**



**REDUCE COSTOS DE
EJECUCIÓN DEL
CONTRATO**

**PREVER MECANISMO
DE AJUSTE DE DEUDA
EN CASO DE MORA**



**RECORDAR QUE LA LEY 27.551
EXCEPTÚA A TODAS LAS
LOCACIONES DE LA
PROHIBICIÓN DE INDEXACIÓN**



**EL PROYECTO APROBADO EL 23/08/23 EN LA
CÁMARA DE DIPUTADOS**

PRINCIPALES CAMBIOS

PLAZO: vuelve al plazo mínimo legal de dos años

AJUSTE: mantiene la excepción a la prohibición de indexación para todo tipo de locaciones.

En el caso de las locaciones con destino a uso habitacional, permite ajustes con la periodicidad que acuerden las partes y por intervalos no inferiores a cuatro meses.

El mecanismo de ajuste debe pactarse al inicio de la relación locativo «pudiendo» aplicar a tales efectos IPC, IPM, IS o una combinación de dichos índices, según las partes acuerden.

EL PROYECTO APROBADO EL 23/08/2023 EN LA CÁMARA DE DIPUTADOS

- ▶ Permite efectuar pagos anticipados.
- ▶ Modifica el art. 1.199 del CCCN agregando como excepción al plazo mínimo legal «cualquier otro fin temporario en interés del locatario».
- ▶ Admite expresamente la prueba en contrario a la presunción contraria a los fines temporarios si la locación se extiende por más de tres meses.
- ▶ Define qué se entiende como *reparación urgente*: «cualquier reparación de aquellas prestaciones que, por su gravedad, impidan u obstaculicen el uso y goce convenido sobre el bien locado».
- ▶ En el caso de la resolución anticipada, se aclara que la indemnización se calcula considerando el valor equivalente al mes locativo en que se entrega el inmueble.
- ▶ También se aclara que no se paga la indemnización en caso de preaviso igual o superior a tres meses siempre que dicho previos opere sus efectos luego de haberse cumplido seis meses de contrato.
- ▶ Elimina la sanción por incumplimiento de la obligación de registrar el contrato ante AFIP; elimina el deber de los jueces de informar a AFIP la existencia del contrato en caso de acción judicial; elimina el párrafo que faculta a cualquier parte a informar la existencia del contrato a la AFIP.
- ▶ Modificaciones de derecho público: dispone que la Secretaría de Vivienda debe relevar y difundir información estadística; crea ciertos incentivos fiscales (monotributo, BBPP, Impuesto a los débitos y créditos bancarios).



CONCLUSIÓN

**INTENCIÓN DEL LEGISLADOR: NORMA TUTIVA DEL INQUILINO.
EL EFECTO ES EL OPUESTO.**

TRASLADO DE OBLIGACIONES
DE LOCATARIO AL LOCADOR

REDUCCIÓN DE DEPÓSITO

AUMENTO DE PLAZO MÍNIMO
A 3 AÑOS

AUMENTO DEL RIESGO

MENOR LIQUIDEZ

CONCLUSIÓN

ALGUNOS POCOS LOCATARIOS TENDRÁN UN MEJOR CONTRATO: ES MÁS EXTENSO Y SE LE BRINDAN POSIBILIDADES DE ADOPTAR COMPORTAMIENTOS OPORTUNISTAS

LAS CURVAS DE OFERTA Y DEMANDA Y EL PRECIO DE EQUILIBRIO SUBIRÁN

SÓLO SE BENEFICIARÁN AQUELLOS INQUILINOS QUE VALOREN LOS CAMBIOS LEGALES MÁS QUE LO QUE LES COSTARÁN

EN EL MERCADO DE ALQUILERES, PEQUEÑOS CAMBIOS EN OFERTA Y DEMANDA PUEDEN PROVOCAR GRANDES CAMBIOS EN PRECIOS

«EL DERECHO, EN CUANTO COMPETE A LA PROMOCIÓN DE LA EFICIENCIA ECONÓMICA, DEBERÍA PROCURAR MINIMIZAR LOS COSTOS DE TRANSACCIÓN»

RICHARD A. POSNER

SI EN UN CASO CONCRETO LA LEY NO MINIMIZA LOS COSTOS DE TRANSACCIÓN O ASIGNA LOS COSTOS INEFICIENTEMENTE A UNA DE LAS PARTES, SERÁ LA AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD LA QUE BRINDE A LOS CONTRATANTES EL MECANISMO EFICIENTE PARA ALCANZAR SOLUCIONES CONSENSUADAS, ELABORADAS DE BUENA FE PARA ADECUARSE A LAS CIRCUNSTANCIAS DEL CASO.

GRACIAS