

SESIONES ORDINARIAS
2017
ORDEN DEL DÍA N° 2023

Impreso el día 16 de noviembre de 2017
Término del artículo 113: 28 de noviembre de 2017

COMISIÓN DE LEGISLACIÓN GENERAL

SUMARIO: **Código** Civil y Comercial de la Nación.
Modificación sobre distintas cuestiones relacionadas con los alquileres.

1. (317-S.-2016.)
2. **Lipovetzky, Wolff y Banfi.** (2.194-D.-2017.)

I. **Dictamen de mayoría.**

II. **Dictamen de minoría.**

I

Dictamen de mayoría

Honorable Cámara:

La Comisión de Legislación General ha considerado el proyecto de ley venido en revisión del Honorable Senado, por el que se modifican diversos artículos del Código Civil y Comercial de la Nación, sobre alquileres y el proyecto de ley de los señores diputados Lipovetzky, Wolff y Banfi sobre modificaciones al Código Civil y Comercial de la Nación, artículos 1.196, 1.209 y 1.221, sobre locaciones urbanas, y habiéndose tenido a la vista los proyectos de ley de la señora diputada Banfi y otros señores diputados (expediente 8.652-D.-2016), el proyecto de ley del señor diputado Cleri y otros señores diputados (expediente 2.607-D.-2017), el proyecto de ley de la señora diputada Nazario (expediente 3.282-D.-2017), el proyecto de ley de la señora diputada Austin (expediente 3.298-D.-2017), el proyecto de ley del señor diputado Brügge (expediente 3.810-D.-2017), el proyecto de ley de la señora diputada García (M. T.) y Cabandié (expedientes 408-D.-2016 y 409-D.-2016), el proyecto de ley de la señora diputada Gaillard y otros señores diputados (expediente 1.429-D.-2016). El proyecto de ley de la señora diputada Horne y otros señores diputados (expediente 1.521-D.-2016), el proyecto de ley de la señora diputada Donda Pérez y otros (expediente 1.792-D.-2016), el proyecto de ley de la

señora diputada Di Tullio (expediente 1.831-D.-2016), el proyecto de ley del señor diputado Mestre y otros (expediente 2.400-D.-2016, y el proyecto de ley del señor diputado Díaz Roig (expediente 2.742-D.-2016), todos ellos relacionados con la temática de locaciones urbanas; y, por las razones expuestas en el informe que se acompaña y las que dará el miembro informante aconsejan la sanción del siguiente

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

Artículo 1° –Sustitúyese el artículo 75 del Código Civil y Comercial de la Nación, por el siguiente:

Artículo 75: *Domicilio especial.* Las partes de un contrato pueden elegir un domicilio para el ejercicio de los derechos y obligaciones que de él emanan. Podrán además constituir un domicilio electrónico en el cual se tendrán por válidas y vinculantes las notificaciones que se cursaren al mismo, siendo plenamente eficaces todos los emplazamientos y/o comunicaciones que allí se practiquen.

Art. 2° – Sustitúyese el artículo 1.196 del Código Civil y Comercial de la Nación, por el siguiente:

Artículo 1.196: *Locación habitacional.* Si el destino es habitacional, no puede requerirse del locatario:

- a) El pago de alquileres anticipados por períodos mayores a un (1) mes;
- b) Depósitos de garantía o exigencias asimilables por cantidad mayor del importe equivalente a un (1) mes de alquiler;
El depósito en garantía será devuelto mediante la entrega de una suma equivalente al precio del último mes de la locación.
- c) El pago de valor llave o equivalentes;

- d) En caso de que el contrato haya sido celebrado con la intermediación comercial de un corredor inmobiliario, las sumas que corresponden a comisiones u honorarios por los servicios prestados no podrán superar los máximos establecidos en cada jurisdicción. Si no los hubiere, no podrán ser mayores a un (1) mes de alquiler.
- e) Cuando el corredor inmobiliario participe en la renovación del contrato de locación, las comisiones u honorarios no podrán superar el valor de medio (1/2) mes de alquiler, si no hubiera un máximo establecido en cada jurisdicción respecto a la renovación contractual.

Art. 3° – Sustitúyese el artículo 1.201 del Código Civil y Comercial de la Nación, por el siguiente:

Artículo 1.201: *Conservar la cosa con aptitud para el uso convenido.* El locador debe conservar la cosa locada en estado de servir al uso y goce convenido y efectuar a su cargo la reparación que exija el deterioro originado en su calidad o defecto, en su propia culpa, o en la de sus dependientes o en hechos de terceros o caso fortuito.

En caso de negativa o silencio del locador ante un reclamo del locatario para que efectúe alguna reparación urgente, el inquilino podrá realizar por sí la reparación con cargo al locador, resultando de aplicación lo dispuesto en el artículo 1.204 bis, primera parte.

Art. 4° – Agréguese como artículo 1.204 bis del Código Civil y Comercial de la Nación, el siguiente:

Artículo 1.204 bis: Los gastos y acreencias que correspondan al locador conforme a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 1.201 podrán ser compensados de pleno derecho por el inquilino con los cánones locativos, previa notificación fehaciente detallada de las reparaciones y gastos en que incurriera.

Los restantes gastos y acreencias que correspondan al locador conforme las disposiciones de esta sección, también podrán ser compensados de pleno derecho por el inquilino, con los cánones locativos. A tales efectos, previamente, el locatario debe intimar fehacientemente al locador a la realización de las reparaciones indicadas en el primer párrafo del artículo 1.201, otorgando para ello un plazo que nunca será inferior a cinco días corridos contados a partir de la recepción de la intimación. La notificación girada al domicilio denunciado en el contrato se tendrá por válida aún si el locador se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por otros motivos.

Art. 5° – Sustitúyese el artículo 1.209 del Código Civil y Comercial de la Nación, por el siguiente:

Artículo 1.209: *Pagar cargas y contribuciones por la actividad.* El locatario tiene a su cargo el pago de las cargas y contribuciones que se origi-

nen en el destino que dé a la cosa locada.

No tiene a su cargo el pago de las que gravan la cosa, ni las expensas comunes extraordinarias.

En el caso de las expensas, sólo podrá establecerse que estarán a cargo del locatario aquellas que deriven de gastos habituales que se reiteran en el tiempo, por períodos no superiores a los dos meses, independientemente de que sean considerados como expensas ordinarias o extraordinarias.

Art. 6° – Sustitúyese el artículo 1.221 del Código Civil y Comercial de la Nación, por el siguiente:

Artículo 1.221: *Resolución anticipada.* El contrato de locación puede ser resuelto anticipadamente por el locatario:

- a) Si la cosa locada es un inmueble, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador. Si hace uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, debe abonar al locador, en concepto de indemnización, la suma equivalente a uno y medio (1 ½) mes de alquiler al momento de desocupar el inmueble y la de un (1) mes de alquiler si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso.

Las partes podrán acordar un plazo para efectuar la notificación referenciada y si el mismo fuese superior a los seis meses, no corresponderá el pago de indemnización alguna de hacerse uso de la opción.

Las partes deben acordar la renovación del contrato, por lo menos treinta (30) días antes de su finalización. A tal efecto, cualquiera puede convocar a la otra de modo fehaciente.

Si no llegasen a un acuerdo, el locatario puede resolver el contrato de manera anticipada sin pagar la indemnización correspondiente.

Si llegasen a un acuerdo, la parte que no cumpla debe pagar a la otra una indemnización equivalente a un (1) mes de alquiler a la finalización del contrato;

- b) En los casos del artículo 1.199, debiendo abonar al locador el equivalente a dos (2) meses de alquiler.

Art. 7° – Sustitúyese el artículo 1.222 del Código Civil y Comercial de la Nación, por el siguiente:

Artículo 1.222: *Intimación de pago.* Si el destino es habitacional, previamente a la demanda de desalojo por falta de pago de alquileres, el locador debe intimar fehacientemente al locatario al pago de la cantidad debida, otorgando para ello un plazo que nunca debe ser inferior a diez días corridos contados a partir de la recepción de la intimación,

consignando el lugar de pago. La notificación girada al domicilio del bien locado se tendrá por válida aún si el locatario se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por otros motivos.

Art. 8° – Agréguese como artículo 1.223 bis del Código Civil y Comercial de la Nación, el siguiente:

Artículo 1.223 bis: *Desalojo*. Cumplido el plazo previsto en el artículo 1.222, o habiéndose verificado la extinción de la locación por cualquiera de los motivos previstos en esta sección, el locatario deberá restituir la tenencia de la cosa locada. Si el locatario no cumpliera con la entrega de la cosa locada, el locador podrá iniciar la acción judicial de desalojo, la que deberá sustanciarse por el proceso previsto al efecto en cada jurisdicción, o en su caso el más abreviado que establezcan sus leyes procesales. No podrá recusarse sin causa al juez del proceso y será de aplicación al mismo lo dispuesto en el artículo 1.222, última parte, respecto a la notificación de la acción al locatario.

Con la notificación de la sentencia de primera instancia al domicilio constituido, o al que dispusieran las normas procesales de la jurisdicción correspondiente y previa caución, podrá procederse a su ejecución, sin perjuicio de la sustanciación de los recursos pertinentes.

El plazo de ejecución de la sentencia de desalojo no puede ser menor a cinco días contados desde su notificación al locatario en los términos previstos en el párrafo precedente.

Disposiciones complementarias

Art. 9° – *Ajuste*. En los contratos de locación de inmuebles destinados a uso habitacional se podrán acordar ajustes anuales, de acuerdo a la variación del índice de precios al consumidor elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC). En tal caso, a efectos de efectuar la actualización del alquiler deberá tomarse el valor de las UVA. Exceptúese de lo dispuesto en los artículos 7° y 10 de la ley 23.928, y sus modificatorias, al procedimiento de actualización previsto en el párrafo anterior.

Art. 10. – *Alquiler social*. El Poder Ejecutivo Nacional, a través de la Secretaría de Vivienda y Hábitat, deberá crear un programa destinado a apoyar a los inquilinos que tengan dificultades para cumplir con los requisitos de la garantía, depósito e incluso pago de alquileres, siempre que el destino de las mismas sean viviendas sociales, en los términos que establezca la reglamentación.

Art. 11. – *Garantía*. En el caso de requerir una garantía de cumplimiento de contrato, el propietario deberá aceptar la oferta del locatario, cualquiera de las siguientes:

1) Garantía real.

2) Aval bancario.

3) Seguro de caución.

4) Garantía personal del locatario o del fiador, que se documentará con recibo de sueldo, certificado de ingresos, o cualquier otro medio fehaciente. En caso de ser más de un locatario, deberán sumarse los ingresos de cada uno de ellos a los efectos de este artículo.

5) Cualquier otra que resulte satisfactoria a criterio del locador.

En todos los casos la garantía ofertada deberá cubrir al menos la suma correspondiente a cinco (5) veces el valor mensual de la locación.

Art. 12. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Sala de la comisión, 14 de noviembre de 2017.

Daniel A. Lipovetzky. – Fernando Sánchez. – Karina V. Banfi. – Anabella R. Hers Cabral. – Pedro J. Pretto. – Cornelia Schmidt Liermann.

En disidencia parcial:

Carla B. Pitiot. – Olga M. Rista. – Ricardo L. Alfonsín. – Hermes J. Binner. – Juan F. Brügge. – Ana C. Carrizo. – María C. Cremer de Busti. – Pablo G. Tonelli.

FUNDAMENTOS DE LA DISIDENCIA PARCIAL DE LOS SEÑORES DIPUTADOS CARLA B. PITIOT, JUAN F. BRÜGGE Y MARÍA C. CREMER DE BUSTI

Señor presidente:

De nuestra consideración, nos dirigimos a usted con el fin de manifestar nuestra disidencia parcial al dictamen de la Comisión de Legislación General sobre el proyecto de ley por el que se modifican diversos artículos del Código Civil y Comercial de la Nación, en relación a las locaciones urbanas por los motivos que exponemos en el presente informe y los que dará el miembro informante.

Sobre dicho pronunciamiento, vale señalar que compartimos aquellos objetivos que promueven una mayor dinámica entre las partes intervinientes, como es la incorporación de la posibilidad de realizar notificaciones electrónicas. Del mismo modo adherimos a aquellos conceptos que aportan una precisión conceptual capaz de redundar en equilibrio de las partes mejorando, por ende, los derechos de los inquilinos.

Con el propósito de continuar con los méritos del proyecto, proponemos establecer un tope de sesenta (60) días al reintegro del depósito dado en garantía. Consideramos que éste es un plazo razonable que permite compensar las deudas, tanto de expensas como de servicios domiciliarios, ya que algunos de ellos son recibidos con una periodicidad bimestral. Proponemos agregar el siguiente párrafo al inciso *b*) del artículo 1.196

a la modificación propuesta en el artículo 2° del proyecto dictaminado:

“El reintegro deberá hacerse efectivo en un plazo no mayor a sesenta (60) días posteriores a la restitución del inmueble y previa compensación de las deudas que, por expensas ordinarias y/o servicios domiciliarios, fueran devengadas hasta la efectiva devolución del mismo”.

Otra cuestión sobre la que pretendemos poner luz es la redacción del artículo 1.209, al que adherimos y que determina el criterio a aplicar para el pago de la expensa por parte del locatario, y la tantas veces controvertida diferenciación entre ordinarias y extraordinarias

Sin perjuicio de ello proponemos, para evitar potenciales conflictos, la sustitución del último párrafo del artículo 5° dictaminado por el siguiente:

“En el caso de las expensas, sólo podrá establecerse que estarán a cargo del locatario aquellas que deriven de gastos habituales vinculados a los servicios normales a disposición del inquilino”.

Con relación a la renovación del contrato el tiempo mínimo propuesto en el dictamen es de treinta (30) días, incorporado a la nueva redacción del artículo 1.221, inciso *a*), sugerimos, para otorgar un margen más holgado de previsibilidad, tanto al locatario como al locador que el plazo sea de sesenta (60) días.

Por último, una mención aparte amerita la consignación bancaria, debido al importante número de casos que ingresan a diario al sistema judicial por conflictos entre locadores y locatarios a la hora de concluir sus relaciones (juicios ejecutivos, desalojos muy frecuentemente conexos a demandas de consignación). Esta cuestión, no sólo conlleva el esfuerzo por parte de los locatarios al efectuar una consignación judicial, sino que, además, se provoca el colapso del sistema de administración de justicia por su demora y desgaste jurisdiccional, unido al costo que ello trae aparejado. Es por ello que, en el marco de esta modificación sustancial que venimos a proponer –con relación a las locaciones urbanas con destino habitacional– consideramos que resulta imperativa la incorporación de los siguientes artículos, para el caso en que el locador de un inmueble con destino habitacional se niegue a recibir el pago del canon locativo por parte del locador.

A continuación, las modificaciones propuestas volcadas en el propio articulado:

Artículo 1° – Modifícase el artículo 888 del Código Civil y Comercial de la Nación, cuyo texto queda redactado de la siguiente forma:

Artículo 888: *Eximición*. Para eximirse de las consecuencias jurídicas derivadas de la mora, el deudor debe:

- 1) Probar que la mora no le es imputable, cualquiera sea el lugar de pago de la obligación.
- 2) Intimar de forma fehaciente al locador de un inmueble con destino habitacional, que se rehúsa injustificadamente a recibir

el canon locativo y proceder a la consignación del importe del alquiler dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al vencimiento del período respectivo.

Art. 2° –Incorpórase el artículo 913 bis al Código Civil y Comercial de la Nación, cuyo texto queda redactado de la siguiente forma:

Artículo 913 bis: *Consignación bancaria. Procedencia y trámite*. Sin perjuicio de las disposiciones del párrafo 1°, el locatario que adeude el canon locativo de un inmueble con destino habitacional puede optar por el trámite de la consignación bancaria del importe respectivo. Esta consignación será procedente cuando el locador de un inmueble se niegue a recibir el pago del canon locativo. A tal fin, el locatario deberá cumplir los siguientes recaudos:

- 1) Adquirir un cheque cancelatorio en una entidad financiera, de conformidad con las previsiones de la ley 25.345; proceder a su confección con el importe correspondiente a la suma adeudada y depositar el monto respectivo en la entidad bancaria emisora.
- 2) Notificar al locador, en forma fehaciente, la consignación bancaria y la dirección de la oficina de Defensa del Consumidor donde será remitido el cheque cancelatorio, en el plazo máximo de veinticuatro (24) horas a partir de que se adquirió el mismo.
- 3) Concurrir a la oficina de Defensa del Consumidor de la jurisdicción correspondiente, a fin de acompañar el cheque cancelatorio junto con la notificación fehaciente al locador en los términos del inciso anterior, y
- 4) Conservar la constancia de recepción del trámite de consignación bancaria de parte de la oficina de Defensa del Consumidor respectiva.

Art. 3° – Incorpórase el artículo 913 ter al Código Civil y Comercial de la Nación, cuyo texto queda redactado de la siguiente forma:

Artículo 913 ter: *Consignación bancaria. Derechos del acreedor*. Una vez notificada la consignación bancaria, dentro del plazo máximo de veinticuatro (24) horas, el locador tiene derecho a:

- 1) Aceptar el procedimiento y retirar el cheque cancelatorio.
- 2) Rechazar el procedimiento y retirar el cheque cancelatorio con reserva de derechos.
- 3) Rechazar el procedimiento y el cheque cancelatorio, o no se expide. En este último supuesto, el locatario puede efectuar la consignación judicial.

Si el locador retira el cheque cancelatorio, puede reclamar judicialmente un importe mayor o considerarlo insuficiente. En el recibo debe hacer reserva de su derecho, caso contrario se considera que el pago es liberatorio desde el día de la adquisición del cheque cancelatorio. Para demandar tiene un término de caducidad de treinta días computados a partir del recibo con reserva.

Art. 4° – Incorporase el artículo 913 quáter al Código Civil y Comercial de la Nación, cuyo texto queda redactado de la siguiente forma:

Artículo 913 quáter: *Eximición*. En caso de que el locatario de un inmueble de uso habitacional efectúe la consignación bancaria y el locador rechace el procedimiento, se eximirá al locatario de las costas del proceso judicial en el supuesto de tener razón para litigar.

Art. 5° – El Banco Central de la República Argentina adecuará la normativa vigente sobre cheque cancelatorio, en lo que respecta a su importe mínimo, con el fin de facilitar su aplicación en los supuestos de pago por consignación bancaria del canon locativo de un inmueble destinado a vivienda.

Por los motivos expuestos, solicitamos a nuestros pares se tenga presente la fundamentación de esta disidencia parcial en el momento de la aprobación del dictamen.

Carla B. Pitiot. – Juan F. Brügge. – María C. Cremer de Busti.

INFORME

Honorable Cámara:

La Comisión de Legislación General al considerar el proyecto de ley venido en revisión del Honorable Senado, por el que se modifican diversos artículos del Código Civil y Comercial de la Nación, sobre alquileres, y el proyecto de ley de los señores diputados Lipovetzky, Wolff y Banfi sobre modificaciones al Código Civil y Comercial de la Nación, artículos 1.196, 1.209 y 1.221 sobre locaciones urbanas, y habiéndose tenido a la vista los proyectos de ley de la señora diputada Banfi y otros señores diputados (expediente 8.652-D.-2016), el proyecto de ley del señor diputado Cleri y otros señores diputados (expediente 2.607-D.-2017), el proyecto de ley de la señora diputada Nazario (expediente 3.282-D.-2017), el proyecto de ley de la señora diputada Austin (expediente 3.298-D.-2017), el proyecto de ley del señor diputado Brügge (expediente 3.810-D.-2017), el proyecto de ley de la señora diputada García (M. T.) y Cabandié (expedientes 408-D.-2016 y 409-D.-2016), el proyecto de ley de la señora diputada Gaillard y otros señores diputados (expediente 1.429-D.-2016). El proyecto de ley de la señora diputada Horne y otros señores diputados (expediente 1.521-D.-2016), el pro-

yecto de ley de la señora diputada Donda Pérez y otros (expediente 1.792-D.-2016), el proyecto de ley de la señora diputada Di Tullio (expediente 1.831-D.-2016), el proyecto de ley del señor diputado Mestre y otros (expediente 2.400-D.-2016, y el proyecto de ley del señor diputado Díaz Roig (expediente 2.742-D.-2016), todos ellos relacionados con la temática de locaciones urbanas, ha estimado conveniente unificarlos en un solo dictamen y no encontrando objeciones que formular al mismo propician su sanción.

Daniel A. Lipovetzky.

II

Dictamen de minoría

Honorable Cámara:

La Comisión de Legislación General ha considerado el proyecto de ley venido en revisión del Honorable Senado, por el que se modifican diversos artículos del Código Civil y Comercial de la Nación, sobre alquileres y el proyecto de ley de los señores diputados Lipovetzky, Wolff y Banfi, sobre modificaciones al Código Civil y Comercial de la Nación, artículos 1.196, 1.209 y 1.221, sobre locaciones urbanas, y habiéndose tenido a la vista los proyectos de ley de la señora diputada Banfi y otros señores diputados (expediente 8.652-D.-2016), el proyecto de ley del señor diputado Cleri y otros señores diputados (expediente 2.607-D.-2017), el proyecto de ley de la señora diputada Nazario (expediente 3.282-D.-2017), el proyecto de ley de la señora diputada Austin (expediente 3.298-D.-2017), el proyecto ley del señor diputado Brügge (expediente 3.810-D.-2017), el proyecto de ley de la señora diputada García (M. T.) y Cabandié (expedientes 408-D.-2016 y 409-D.-2016), el proyecto de ley de la señora diputada Gaillard y otros señores diputados (expediente 1.429-D.-2016). El proyecto de ley de la señora diputada Horne y otros señores diputados (expediente 1.521-D.-2016), el proyecto de ley de la señora diputada Donda Pérez y otros (expediente 1.792-D.-2016), el proyecto de ley de la señora diputada Di Tullio (expediente 1.831-D.-2016), el proyecto de ley del señor diputado Mestre y otros (expediente 2.400-D.-2016, y el proyecto de ley del señor diputado Díaz Roig (expediente 2.742-D.-2016), todos ellos relacionados con la temática de locaciones urbanas; y, por las razones expuestas en el informe que se acompaña y las que dará el miembro informante, aconsejan la sanción del proyecto de ley venido en revisión del Honorable Senado, sin modificaciones.

Sala de la comisión, 14 de noviembre de 2017.

Luis F. J. Cigogna. – Analía A. Rach Quiroga. – Guillermo R. Carmona. – Claudio M. Doñate. – Lautaro Gervasoni.

Buenos Aires, 30 de noviembre de 2016.

Al señor presidente de la Honorable Cámara de Diputados de la Nación.

Tengo el honor de dirigirme al señor presidente, a fin de comunicarle que el Honorable Senado, en la fecha, ha sancionado el siguiente proyecto de ley que paso en revisión a esa Honorable Cámara:

El Senado y Cámara de Diputados,...

Artículo 1° – Modificase el artículo 1.196 del Código Civil y Comercial de la Nación, el que quedará redactado de la siguiente forma:

Artículo 1.196: *Locación habitacional.* Si el destino es habitacional, no puede requerirse del locatario:

- a) El pago de alquileres anticipados por períodos mayores a un (1) mes;
- b) Depósitos de garantía o exigencias asimilables por cantidad mayor del importe equivalente a un (1) mes de alquiler.

El depósito en garantía será devuelto mediante la entrega de una suma, proporcional o equivalente al precio del último mes de la locación, en el momento de la restitución del inmueble, el que debe ser actualizado conforme lo establece el procedimiento de actualización anual de la locación;

- c) El pago de valor llave o equivalentes;
- d) En caso de que el contrato haya sido celebrado con la intermediación comercial de un tercero, las sumas que corresponden a comisiones u honorarios por los servicios prestados no podrán superar los máximos establecidos en cada jurisdicción. Si no los hubiere, no podrán ser mayores a un (1) mes de alquiler.

Art. 2° – Modificase el artículo 1.198 del Código Civil y Comercial de la Nación, el que quedará redactado de la siguiente forma:

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 tres (3) años, excepto los casos del artículo 1.199.

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

Art. 3° – Modificase el artículo 1.209 del Código Civil y Comercial de la Nación, el que quedará redactado de la siguiente forma:

Artículo 1.209: *Pagar cargas y contribuciones por la actividad.* El locatario tiene a su cargo el pago de las cargas y contribuciones que se origi-

nen en el destino que dé a la cosa locada.

No tiene a su cargo el pago de las que graven la cosa, ni las expensas extraordinarias.

Art. 4° – Modificase el artículo 1.221 del Código Civil y Comercial de la Nación, el que quedará redactado de la siguiente forma:

Artículo 1.221: *Resolución anticipada.* El contrato de locación puede ser resuelto anticipadamente por el locatario:

- a) Si la cosa locada es un inmueble, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador. Si hace uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, debe abonar al locador, en concepto de indemnización, la suma equivalente a uno y medio (1 ½) mes de alquiler al momento de desocupar el inmueble y la de un (1) mes de alquiler, si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso.

Las partes deben acordar la renovación del contrato, por lo menos sesenta (60) días antes de su finalización. A tal efecto, cualquiera puede convocar a la otra de modo fehaciente.

Si no llegasen a un acuerdo, el locatario puede resolver el contrato de manera anticipada sin pagar la indemnización correspondiente.

Si llegasen a un acuerdo, la parte que no cumpla debe pagar a la otra una indemnización equivalente a un (1) mes de alquiler a la finalización del contrato;

- b) En los casos del artículo 1.199, debiendo abonar al locador el equivalente a dos (2) meses de alquiler.

Disposición complementaria

Art. 5° – Hasta que la variación anual del índice de precios al consumidor (IPC) sea inferior al diez por ciento (10 %), el precio de la locación sólo podrá ser reajustado anualmente según la variación del índice de actualización que, al efecto, elaborará el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC) en base a la evolución de los índices de precios al consumidor (IPC) y coeficiente de variación salarial (CVS) –o los que en el futuro los reemplacen–, promediados en partes iguales.

Exceptúese de lo dispuesto en los artículos 7° y 10 de la ley 23.928, y sus modificatorias, el procedimiento de actualización previsto en el párrafo anterior.

Art. 6° – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Saludo a usted muy atentamente.

GABRIELA MICHETTI.
Juan P. Tunessi.

INFORME

Honorable Cámara:

La Comisión de Legislación General al considerar el proyecto de ley venido en revisión del Honorable Senado, por el que se modifican diversos artículos del Código Civil y Comercial de la Nación, sobre alquileres, y el proyecto de ley de los señores diputados Lipovetzky, Wolff y Banfi, sobre modificaciones al Código Civil y Comercial de la Nación, artículos 1.196, 1.209 y 1.221, sobre locaciones urbanas, y habiéndose tenido a la vista los proyectos de ley de la señora diputada Banfi y otros señores diputados (expediente 8.652-D.-2016), el proyecto de ley del señor diputado Cleri y otros señores diputados (expediente 2.607-D.-2017), el proyecto de ley de la señora diputada Nazario (expediente 3.282-D.-2017), el proyecto de ley de la señora diputada Austin (expediente 3.298-D.-2017), el proyecto de ley del señor diputado Brügge (expediente 3.810-D.-2017), el proyecto de ley de la señora diputada García (M. T.) y Cabandié (expedientes 408-D.-2016 y 409-D.-2016), el proyecto de ley de la señora diputada Gaillard y otros señores diputados (expediente 1.429-D.-2016). El proyecto de ley de la señora diputada Horne y otros señores diputados (expediente 1.521-D.-2016), el proyecto de ley de la señora diputada Donda Pérez y otros (expediente 1.792-D.-2016), el proyecto de ley de la señora diputada Di Tullio (expediente 1.831-D.-2016), el proyecto de ley del señor diputado Mestre y otros (expediente 2.400-D.-2016), y el proyecto de ley del señor diputado Díaz Roig (expediente 2.742-D.-2016), todos ellos relacionados con la temática de locaciones urbanas; ha estimado conveniente aprobar la sanción del proyecto de ley venido en revisión del Honorable Senado, sin modificaciones.

Luis F. J. Cigogna.

ANTECEDENTE

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE
LOCACIONES URBANAS

Artículo 1° – Modificase el artículo 1.196 del Código Civil y Comercial de la Nación, el que quedará redactado de la siguiente forma:

Artículo 1.196: *Locación habitacional.* Si el destino es habitacional, no puede requerirse del locatario:

- a) El pago de alquileres anticipados por períodos mayores a un (1) mes;
- b) Depósitos en garantía o exigencias asimilables por cantidad mayor del importe equivalente a un (1) mes de alquiler:

El depósito en garantía será devuelto mediante la entrega de una suma, proporcional o equivalente al precio del último mes de locación, en el momento de restitución del inmueble, el que debe ser actualizado conforme lo establece el procedimiento de actualización anual de la locación;

- c) El pago del valor llave o equivalente;
- d) En caso que el contrato haya sido celebrado con la intermediación comercial de un corredor inmobiliario, las sumas que corresponden a comisiones u honorarios por los servicios prestados no podrán superar los máximos establecidos en cada jurisdicción. Si no los hubiere, no podrán ser mayores a un (1) mes de alquiler.

Art. 2° – Modificase el artículo 1.209 del Código Civil y Comercial de la Nación, el que quedará redactado de la siguiente forma:

Artículo 1.209: *Pago de cargas y contribuciones por la actividad.*

El locatario tiene a su cargo el pago de las cargas y contribuciones que se originen en el destino que dé a la cosa locada.

El locador tiene a su cargo el pago de las que graven la cosa y las expensas extraordinarias cuando:

- a) El destino de la locación sea habitacional y el monto del contrato de locación no supere la cantidad de ochocientos cuarenta (840) UVAs mensuales; o
- b) Cuando el destino de la locación sea comercial y el monto del contrato de locación no supere la cantidad de un mil cuatrocientas (1.400) UVAs mensuales.

Art. 3° – Modificase el artículo 1.221 del Código Civil y Comercial de la Nación, el que quedará redactado de la siguiente forma:

Artículo 1.221: *Resolución anticipada.* El contrato de locación puede ser resuelto anticipadamente por el locatario debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador:

- a) Si la cosa locada es un inmueble con destino habitacional y el contrato celebrado no supera el monto de ochocientos cuarenta (840) UVAs mensuales; o
- b) Si la cosa locada es un inmueble con destino comercial y el contrato celebrado no supera el monto de un mil cuatrocientas (1.400) UVAs mensuales.

En ambos supuestos, si hace uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, debe abonar al locador, en concepto de indemnización, la suma equivalente a uno y medio

(1 ½) mes de alquiler al momento de desocupar el inmueble y la de un (1) mes de alquiler si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso.

Las partes deben acordar la renovación del contrato, por lo menos sesenta (60) días antes de su finalización. A tal efecto, cualquiera puede convocar a la otra de modo fehaciente.

Si no llegasen a un acuerdo, el locatario puede resolver el contrato de manera anticipada sin pagar la indemnización correspondiente.

Si llegasen a un acuerdo, la parte que no cumpla debe pagar a la otra una indemnización equivalente a un (1) mes de alquiler a la finalización del contrato.

- c) En los casos del artículo 1.199, debiendo abonar al locador el equivalente a dos (2) meses de alquiler.

Disposiciones complementarias

Art. 4° – El precio de la locación de inmuebles se podrá ajustar anualmente según sea el destino del mismo:

- a) Habitacional: cuando el contrato haya sido celebrado por un monto de hasta ochocientos cuarenta (840) UVAs mensuales en base al coeficiente de variación salarial (CVS);
- b) Comercial: cuando el contrato haya sido celebrado por un monto de hasta un mil cuatrocientas (1.400) UVAs mensuales en base al promedio de la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) y del coeficiente de variación salarial (CVS).

Exceptúese de lo dispuesto en los artículos 7° y 10 de la ley 23.928, y sus modificatorias, al procedimiento de actualización previsto en el párrafo anterior.

Art. 5° – *Alquiler social.* El Poder Ejecutivo nacional a través de la Secretaría de Vivienda y Hábitat, dispondrá un subsidio a fin de aportar la garantía del contrato de locación, un subsidio y/o financiamiento parcial del costo mensual del alquiler y los gastos de ingreso a nuevas locaciones, siempre que el destino de las mismas sean viviendas sociales conforme así lo reglamente.

Disposiciones transitorias

Art. 6° – Institúyese el Régimen de Fomento a la Construcción de Inmuebles para la Locación de Viviendas, destinado a la construcción de nuevas unidades de vivienda y su infraestructura que se inicie a partir de la entrada en vigencia de la presente ley.

Art. 7° – Gozarán de los beneficios impositivos que por la presente se establecen quienes a partir de la entrada en vigencia de la presente ley realicen inversiones para la construcción de inmuebles con características de vivienda común o económica, que se destinen a locación de vivienda familiar permanente.

Art. 8° – *Beneficios.* Los beneficiarios podrán deducir en la liquidación del impuesto a las ganancias,

los porcentuales que establezca el Poder Ejecutivo nacional de las sumas efectivamente invertidas en cada ejercicio fiscal en la construcción de nuevas unidades de vivienda y su infraestructura, excluido el valor del terreno. Los porcentuales a deducirse de las sumas efectivamente invertidas serán establecidos por la autoridad de aplicación y los mismos no podrán superar el sesenta por ciento (60 %) de lo establecido en cada caso.

Asimismo, el locador goza de la exención total o parcial en el impuesto a las ganancias de la renta neta originada en la locación de las unidades de vivienda, conforme lo establezca el Poder Ejecutivo nacional.

Art. 9° – *Requisitos.* Para gozar de los beneficios establecidos en el artículo 8° precedente deberán acreditarse los siguientes requisitos:

- a) Las unidades de vivienda deberán quedar ocupadas a título de locación efectiva por un período mínimo de sesenta (60) meses consecutivos o alternados, en lapsos no inferiores a los plazos legales mínimos exigibles para locación de viviendas, dentro del término de ocho (8) años, contados a partir de la formalización del primer contrato de locación de cada unidad. Para los supuestos que se rescindieran los respectivos contratos por causas imputables al locatario, se contemplará el período efectivamente ocupado;
- b) El primer contrato de locación deberá formalizarse dentro de los ciento veinte (120) días posteriores a aquél en que los inmuebles estén en condiciones de habitabilidad;
- c) Las construcciones desgravables deberán estar en condiciones de habitabilidad dentro del plazo de treinta (30) meses posteriores al acogimiento de los beneficios del presente régimen de promoción.

Art. 10. – Invítase a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y a las provincias para reducir o eximir del pago de sus tributos sobre las unidades de vivienda que se afecten al presente régimen de promoción.

Art. 11. – *Sanciones por incumplimiento.* De no cumplirse los requisitos previstos en el artículo 10, el contribuyente deberá reintegrar al ejercicio fiscal en que tal hecho ocurriera el monto desgravado o exento con más los intereses que correspondieran, sin perjuicio de la aplicación de corresponder de las normas contenidas en el capítulo VII del título I de la ley 11.683 (t. o. 1978 y sus modificaciones).

En caso de desafectarse el bien del régimen de esta ley, los beneficiarios deberán efectuar los reintegros de los montos desgravados o exentos en la forma establecida precedentemente, resultando de aplicación, de corresponder, las normas de la ley 11.683 citadas en el párrafo anterior.

Art. 12. – El Poder Ejecutivo nacional reglamentará los supuestos de transferencia de inmuebles afectados al Régimen de Fomento a la Construcción de Inmue-

bles para la Locación de Viviendas, antes de cumplidos los plazos de afectación previstos en el mismo.

Art. 13. – *Reglamentación*. El Poder Ejecutivo nacional deberá proceder a la reglamentación de la presente ley dentro de los sesenta (60) días de su promulgación.

Art. 14. – *Autoridad de aplicación*. El Poder Ejecutivo nacional determinará el organismo que será la autoridad de aplicación del presente régimen, quien dictará las disposiciones reglamentarias, complementarias y aclaratorias pertinentes.

Art. 15. – Los beneficios otorgados por esta ley no serán de aplicación respecto de inversiones amparadas por otros regímenes de promoción.

Art. 16. – *Vigencia*. Los sujetos interesados, cuyas obras se inicien antes del 30 de diciembre de 2020, deberán solicitar ante la autoridad de aplicación el acogimiento al régimen hasta el día 30 de diciembre de 2019.

Art. 17. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

*Daniel E. Lipovetzky. – Karina V. Banfi. –
Waldo E. Wolff.*

SUPLEMENTO