

SESIONES ORDINARIAS

2018

ORDEN DEL DÍA N° 517

Impreso el día 18 de octubre de 2018

Término del artículo 113: 29 de octubre de 2018

COMISIÓN DE LEGISLACIÓN GENERAL

SUMARIO: **Código Civil y Comercial.** Modificación sobre locaciones habitacionales.

1. 317-S.-2016.
2. **Lipovetzky, Wolff y Banfi** (2.194-D.-2017.)
3. **Cleri, Mendoza (S. M.), Estévez, Britez y González (J. V.)** (2.607-D.-2017.)
4. **Nazario** (3.282-D.-2017.)
5. **Austin** (3.298-D.-2017.)
6. **Brügge** (3.810-D.-2017.)
7. **Moyano** (5.937-D.-2017.)
8. **Moyano** (6.085-D.-2017.)
9. **Banfi** (128-D.-2018.)¹
10. **Brügge** (2.940-D.-2018.)

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 en revisión por el cual se modifican diversos artículos del Código Civil y Comercial de la Nación, sobre alquileres; el proyecto de ley de los señores diputados Lipovetzky; Wolff, y la señora diputada Banfi sobre Código Civil y Comercial de la Nación. Modificación de los artículos 1.196, 1.209 y 1.221, sobre locaciones urbanas; el proyecto de ley del señor diputado Cleri y de las señoras diputadas Mendoza (S. M.); Estévez; Britez y González (J. V.), sobre Código Civil y Comercial de la Nación –ley 26.994–. Modi-

ficación de los artículos 1.196, 1.198 y 1.209, sobre locación habitacional, plazo mínimo de locación y obligación del locatario; el proyecto de ley de la señora diputada Nazario sobre Código Civil y Comercial de la Nación. Modificaciones, sobre contrato de locación; el proyecto de ley de la señora diputada Austin sobre Código Civil y Comercial de la Nación. Modificaciones sobre locaciones urbanas; el proyecto de ley del señor diputado Brügge sobre Código Civil y Comercial de la Nación. Modificaciones sobre consignación bancaria para contratos de locación de inmuebles con destino habitacional; el proyecto de ley del señor diputado Moyano sobre Código Civil y Comercial de la Nación –ley 26.994–. Modificación del artículo 1.196, sobre locación habitacional; el proyecto de ley del señor diputado Moyano sobre Código Civil y Comercial de la Nación. Modificación del artículo 1.208, sobre pago del canon convenido; el proyecto de ley de la señora diputada Banfi sobre Código Civil y Comercial de la Nación. Modificación del artículo 1.196, sobre locación habitacional; el proyecto de ley del señor diputado Brügge sobre Código Civil y Comercial de la Nación. Incorporación de los artículos 1.196 bis y 1.208 bis, sobre alquiler de viviendas; y teniéndose a la vista el proyecto de ley del señor diputado Mestre (expediente 684-D.-2018), y el proyecto de ley del señor diputado Cabandié (expediente 1.835-D.-18); y, por las razones expuestas en el informe que se acompaña y las que dará el miembro informante, propician 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

¹ Reproducido.

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° – Incorpórese como artículo 1.187 bis del Código Civil y Comercial de la Nación el siguiente:

Artículo 1.187 bis: *Acuerdo de partes*. Las disposiciones de este capítulo podrán ser modificadas por acuerdo de partes, cuando se trate de locaciones de inmuebles con destino comercial en las que el valor mensual del alquiler sea superior a cinco mil (5.000) Unidades de Valor Adquisitivo actualizables por “CER” - ley 25.827 (“UVA”) o a locaciones de inmuebles con destino habitacional en las que el canon locativo sea superior a tres mil (3.000) Unidades de Valor Adquisitivo actualizables por “CER” - ley 25.827 (“UVA”).

Art. 3° – 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. El reintegro deberá hacerse efectivo en el momento de la restitución del inmueble. En el caso de existir alguna deuda por servicios públicos domiciliarios o expensas, correspondientes al período contractual y que al momento de la entrega del inmueble no hubiese sido facturada, podrá acordarse su pago tomando al efecto los valores del último período abonado, o bien el locador podrá retener una suma equivalente a dichos montos como garantía de pago. En este último caso, una vez que el locatario abone las facturas remanentes, presentará las constancias al locador, quien deberá restituir de manera inmediata las sumas retenidas;

- c) El pago de valor llave o equivalentes;
- d) La firma de documentos pagarés o de cualquier otro documento que no forme parte, o se anexe al contrato original.

Art. 4° – Incorpórese como artículo 1.196 bis del Código Civil y Comercial de la Nación, el siguiente:

Artículo 1.196 bis: *Comisiones*. En caso que el contrato haya sido celebrado con la intermediación de un martillero o corredor inmobiliario, las sumas que corresponden a comisiones inmobiliarias y/u honorarios por los servicios prestados deberán ser soportadas por el locador y no podrán superar los máximos establecidos en cada jurisdicción. Si no los hubiere, no podrán ser mayores a un (1) mes de alquiler. De igual modo, serán soportados por el locador los gastos de publicación, certificación de firmas y cualquier otro en el que incurriere el intermediario a efectos de perfeccionar el contrato.

Cuando el martillero o corredor inmobiliario participe en la renovación del contrato de locación, las comisiones inmobiliarias y/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. 5° – Sustitúyese el artículo 1.198 del Código Civil y Comercial de la Nación, por el siguiente:

Artículo 1.198: *Plazo mínimo de la locación de inmueble*. El contrato de locación de inmueble, si carece de plazo expreso y determinado mayor, se considerará celebrado por el plazo mínimo legal de tres años en locaciones destinadas a vivienda y de dos años para cualquier otro destino, excepto los casos del artículo 1.199.

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

Art. 6° – 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 debidamente notificado, para que efectúe alguna reparación urgente, el locatario podrá realizarla por sí, con cargo al locador.

Si las reparaciones no fueran urgentes, el locatario deberá intimar al locador para que realice las mismas dentro de un plazo que no podrá ser inferior a diez (10) días corridos, contados a partir de la recepción de la intimación, cumplido el cual podrá proceder en la forma indicada en el párrafo precedente.

En todos los casos, la notificación remitida al domicilio denunciado por el locador en el contrato se tendrá por válida, aún si el locador se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por otros motivos.

Si por motivos no imputables al locatario se viese interrumpido el normal uso y goce de la cosa, éste tendrá derecho a una reducción temporaria del canon locativo equivalente a una treintava parte del mismo por cada día en que persista la interrupción o, según las circunstancias, a resolver el contrato.

Art. 7° – Agréguese como artículo 1.204 bis del Código Civil y Comercial de la Nación el siguiente:

Artículo 1.204 bis: *Compensación*. Los gastos y acreencias que se encuentran a cargo del locador conforme las disposiciones de esta sección, podrán ser compensados de pleno derecho por el locatario con los cánones locativos, previa notificación fehaciente al locador del detalle de los mismos.

Art. 8° – 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 originen 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 comunes extraordinarias. Sólo podrá establecerse que estarán a cargo del locatario aquellas expensas que deriven de gastos habituales, entendiéndose por tales aquellos que se reiteran por períodos mensuales o bimensuales y que se vinculen a los servicios normales a disposición del inquilino, independientemente de que sean considerados como expensas ordinarias o extraordinarias.

Art. 9° – 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 de inmuebles con destino habitacional puede ser resuelto anticipadamente por el locatario si han transcurrido seis meses de contrato, 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 un mes y medio de alquiler al momento de desocupar el inmueble y la de un mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso.

Si se acordara un plazo de notificación previa superior a los tres meses, no corresponderá el pago de indemnización alguna si han transcurrido al menos seis (6) meses de contrato.

Lo establecido en el presente artículo no será de aplicación a los supuestos enumerados en el artículo 1.199, aun cuando se tratase de locaciones habitacionales.

Art. 10. – Agréguese como artículo 1.221 bis del Código Civil y Comercial de la Nación el siguiente:

Artículo 1.221 bis: *Renovación del contrato*. En los contratos de inmuebles destinados a vivienda, dentro de los dos últimos meses de la relación locativa, cualquiera de las partes podrá convocar a la otra, notificándola en forma fehaciente, a efectos de acordar la renovación del contrato.

En caso de silencio del locador o frente a su negativa de llegar a un acuerdo, estando debidamente notificado, el locatario puede resolver el contrato de manera anticipada sin pagar la indemnización correspondiente.

Art. 11. – Sustitúyese el artículo 1.222 del Código Civil y Comercial de la Nación, por el siguiente:

Artículo 1.222: *Intimación de pago y desalojo de viviendas*. 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.

Sin perjuicio de la reserva por las obligaciones adeudadas, en ningún caso el locador podrá negarse o condicionar la recepción de las llaves del inmueble. En caso de negativa o silencio frente al requerimiento por parte del locatario a efectos de que se le reciba la llave del inmueble, el locatario podrá realizar la consignación judicial de las llaves, siendo los gastos y costas a cargo del locador. En ningún caso se deberán alquileres ni ningún tipo de obligación accesoria a partir del día de la notificación fehaciente realizada al locador, siempre que el locatario efectúe la consignación judicial dentro de los diez (10) días siguientes a la misma, o desde que fuera notificado el depósito judicial de la llave si la consignación se hubiese iniciado después del vencimiento de dicho plazo.

Cumplido el plazo previsto en este artículo, o habiéndose verificado la extinción de la locación por cualquiera de los motivos previstos en esta sección, el locatario deberá restituir la tenencia del inmueble locado. Ante el incumplimiento del locatario, el locador podrá iniciar la acción judicial de desalojo, la que deberá sustanciarse por el proceso previsto al efecto en cada jurisdicción.

El plazo de ejecución de la sentencia de desalojo no puede ser menor a diez (10) días contados desde su notificación al locatario en los términos previstos en el párrafo precedente.

Disposiciones complementarias

Art. 12. – *Ajuste*. En los contratos de locación de inmuebles destinados a uso habitacional el precio del alquiler deberá fijarse como un valor único y por períodos mensuales, sobre el cual sólo podrán acordarse ajustes semestrales, utilizando a tal efecto un índice conformado por partes iguales, con el índice

de precios al consumidor (IPC) y el coeficiente de variación salarial (CVS), a tal efecto, ambos deberán ser elaborados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

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. 13. – *Garantía*. En los contratos de locación de inmuebles destinados a uso habitacional, en el caso de requerirse una garantía de cumplimiento de contrato, el propietario deberá aceptar, a 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. Garantía de fianza.

La presente enumeración no tiene carácter taxativo. El locador no podrá requerir una garantía que supere el equivalente a cinco (5) veces el valor mensual de la locación, salvo que se tratase del supuesto previsto en el inciso 4 en el cual podrá elevarse dicho valor hasta un máximo de diez (10) veces.

En los supuestos de los incisos 2, 3 y 5, la reglamentación establecerá los requisitos que deberán cumplir las sociedades que otorguen estas garantías y las características y condiciones de las mismas.

Art. 14. – *Alquiler social*. El Poder Ejecutivo nacional, a través de la Secretaría de Vivienda y Hábitat, dispondrá las medidas necesarias a efectos de apoyar a quienes tengan dificultades para cumplir con los requisitos de la garantía, depósito y demás gastos necesarios para obtener una vivienda en alquiler, siempre que el destino de la locación sea el de vivienda familiar única en los términos y con los alcances que establezca la reglamentación, pudiendo disponer la creación de un seguro obligatorio que cubra la falta de pago de alquileres y las indemnizaciones por daño y ocupación indebida del inmueble, regular el accionar de sociedades que otorguen garantías de fianza o seguros de caución para contratos de alquiler de viviendas, generar alternativas para la resolución de conflictos entre locador y locatario, apoyar la creación de líneas de crédito subsidiadas a efectos de facilitar el acceso a la locación de viviendas y en general dictar todo tipo de medidas orientadas a favorecer y ampliar la oferta de alquileres de inmuebles destinados a la vivienda y facilitar el acceso a dicha modalidad contractual.

Art. 15.– Los contratos de locación de inmueble deberán ser registrados por el locador ante la Admi-

nistración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP), dentro del plazo, en la forma y con alcances que dicho organismos disponga. Sólo los contratos de locación registrados serán oponibles a terceros, contarán con fecha cierta y podrán ser utilizados como instrumentos válidos para el inicio de acciones judiciales. No obstante la obligación del locador, cualquiera de las partes podrá informar la existencia del contrato a la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP) a los fines dispuestos en el presente artículo.

Art. 16. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Sala de la comisión, 16 de octubre de 2018.

*Daniel A. Lipovetzky. – Olga M. Rista.
– Mario H. Arce. – Karina V. Banfi. –
Marcelo A. Monfort.*

En disidencia parcial:

*Javier David. – Adrián Grana. – Juan
Cabandié. – Ana C. Carrizo. – Beatriz L.
Ávila. – Ivana M. Bianchi. – Juan F. Brügger.
– Claudio M. Doñate. – María C. Moisés.
– Luis A. Petri. – Analía Rach Quiroga. –
Cornelia Schmidt Liermann. – Vanesa Siley.
– Felipe C. Solá. – Pablo G. Tonelli.*

FUNDAMENTOS DE LA DISIDENCIA PARCIAL DE LOS SEÑORES DIPUTADOS ADRIÁN GRANA, JUAN CABANDIÉ, CLAUDIO DOÑATE Y LAS SEÑORAS DIPUTADAS ANALÍA RACH QUIROGA Y VANESA SILEY

Señor Presidente:

Los abajo firmantes, miembros de la Comisión de Legislación General, han considerado el proyecto de ley en revisión por el cual se modifican diversos artículos del Código Civil y Comercial de la Nación, sobre alquileres; el proyecto de ley de los diputados Lipovetzky, Wolff, y la diputada Banfi, sobre Código Civil y Comercial de la Nación. Modificación de los artículos 1.196, 1.209 y 1.221, sobre locaciones urbanas; el proyecto de ley del diputado Cleri, y de las diputadas Mendoza (S.), Estévez, Britez y González (J. V.), sobre Código Civil y Comercial de la Nación –ley 26.994–. Modificación de los artículos 1.196, 1.198 y 1.209, sobre locación habitacional, plazo mínimo de locación y obligación del locatario; el proyecto de ley de la diputada Nazario, sobre Código Civil y Comercial de la Nación. Modificaciones, sobre contrato de locación; el proyecto de ley de la diputada Austin, sobre Código Civil y Comercial de la Nación. Modificaciones sobre locaciones urbanas; el proyecto de ley del diputado Brügger, sobre Código Civil y Comercial de la Nación. Modificaciones sobre consignación bancaria para contratos de locación de inmuebles con destino habitacional; el proyecto de ley del diputado Moyano, sobre Código Civil y Comercial de la Nación –ley 26.994–. Modificación del artículo 1.196, sobre locación habitacional; el proyecto

de ley del diputado Moyano, sobre Código Civil y Comercial de la Nación. Modificación del artículo 1.208, sobre pago del canon convenido; el proyecto de ley de la diputada Banfi, sobre Código Civil y Comercial de la Nación. Modificación del artículo 1.196, sobre locación habitacional; el proyecto de ley del señor diputado Brügge, sobre Código Civil y Comercial de la Nación. Incorporación de los artículos 1.196 bis y 1.208 bis, sobre alquiler de viviendas; y teniéndose a la vista el proyecto de ley del diputado Mestre, (expediente 684-D.-2018), y el proyecto de ley del diputado Cabandié, (expediente 1.835-D.-18); y, por las razones expuestas en el informe que se acompaña, formulamos las siguientes disidencias al dictamen de mayoría.

Con respecto a la redacción propuesta en el artículo 2º, entendemos que nadie puede quedar exceptuado de las disposiciones generales contenidas en la normativa de fondo y de carácter general establecida en el Código Civil y Comercial de la Nación. Tal estipulación legislativa estaría constituyendo una evidente violación flagrante al principio de igualdad ante la ley consagrado en la Carta Magna Nacional. Por lo tanto, se propone la eliminación del citado artículo.

En el artículo 3º proponemos la eliminación de los términos “se anexe” del inciso *d*), por considerar que tal previsión posibilita la incorporación en un mero anexo de documentos que, eventualmente, no estén previstos en la letra del contrato original. La supresión de los términos indicados permite que el texto del inciso mencionado resulte de una interpretación mucho más clara, preservando de manera más conveniente los derechos de los locatarios.

Propuesta de redacción:

“Artículo 3º – 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. El reintegro deberá hacerse efectivo en el momento de la restitución del inmueble. En el caso de existir alguna deuda por servicios públicos domiciliarios o expensas, correspondientes al período contractual y que al momento de la entrega del inmueble no hubiese sido facturada, podrá acordarse su pago tomando al efecto los valores del último período abonado, o bien el locador podrá retener una suma

equivalente a dichos montos como garantía de pago. En este último caso, una vez que el locatario abone las facturas remanentes, presentará las constancias al locador, quien deberá restituir de manera inmediata las sumas retenidas.

”c) El pago de valor llave o equivalentes;

”d) la firma de documentos, pagarés o de cualquier otro documento que no forme parte del contrato original.”

Con respecto al artículo 5º, el contrato de locación mínimo debe ser de tres años independientemente del destino del mismo, tal como estipula la media sanción aprobada por el Senado de la Nación. Esto dotaría de mayor previsibilidad a ambas partes de la relación contractual, tanto para locaciones con destino habitacional como para cualquier otro.

Propuesta de redacción:

“Artículo 5º – Sustitúyese el artículo 1.198 del Código Civil y Comercial de la Nación, por el siguiente:

”Artículo 1.198: *Plazo mínimo de la locación de inmueble*. El contrato de locación de inmueble, si carece de plazo expreso y determinado mayor, se considerará celebrado por el plazo mínimo legal de tres años, excepto los casos del artículo 1.199.

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

En la redacción del artículo 8º, proponemos eliminar el término “comunes” de las expensas extraordinarias, puesto que puede generar ambigüedades que provoquen falta de certezas para las partes.

Asimismo, se aclara el término servicios normales “permanentes” a disposición del inquilino a efectos de brindar certezas, en el mismo sentido del párrafo precedente.

Propuesta de redacción:

“Artículo 8º – 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 originen 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. Sólo podrá establecerse que estarán a cargo del locatario aquellas expensas que deriven de gastos habituales, entendiéndose por tales aquellos que se reiteran por períodos mensuales o bimensuales y que se vinculen a los servicios normales y permanentes a disposición del inquilino.”

Con respecto al artículo 9º, la observación está vinculada a la potestad que debe tener el locatario, independientemente de si es para uso habitacional o

no, de resolver anticipadamente el contrato de locación, notificando a la contraparte en un plazo razonable. La redacción propuesta no permitiría la resolución anticipada de contratos distintos al de uso habitacional. De tal forma se deteriora de manera inexplicable la situación de los inquilinos comerciales o con otro fin, que tienen derechos tutelados por la legislación vigente en la actualidad.

Propuesta de redacción:

“Artículo 9° – 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 de inmuebles puede ser resuelto anticipadamente por el locatario si han transcurrido seis meses de contrato, 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 un mes y medio de alquiler al momento de desocupar el inmueble y la de un mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso.

”El locatario podrá resolver el contrato, previa notificación fehaciente, con una antelación mínima de 3 meses.

”Lo establecido en el presente artículo no será de aplicación a los supuestos enumerados en el artículo 1.199, aun cuando se tratase de locaciones habitacionales.”

Con relación al artículo 11, se propone eliminar lo estipulado con respecto al desalojo, atento a que tales previsiones resultan redundantes, puesto que se encuentran ya reguladas en el artículo del Código Civil y Comercial de la Nación.

Propuesta de redacción:

“Artículo 11. – 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, 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.

”Sin perjuicio de la reserva por las obligaciones adeudadas, en ningún caso el locador podrá negarse o condicionar la recepción de las llaves del inmueble. En caso de negativa o silencio frente al requerimiento por parte del locatario a efectos de que se le reciba la llave del inmueble, el locatario podrá realizar la consignación judicial de las llaves, siendo los gastos y costas a cargo del locador. En ningún caso se deberán alquileres ni ningún tipo de obligación accesoria a partir del día de la notificación fehaciente realizada al locador,

siempre que el locatario efectúe la consignación judicial dentro de los diez (10) días siguientes a la misma, o desde que fuera notificado el depósito judicial de la llave si la consignación se hubiese iniciado después del vencimiento de dicho plazo.

”Cumplido el plazo previsto en este artículo, o habiéndose verificado la extinción de la locación por cualquiera de los motivos previstos en esta sección, el locatario debe restituir la tenencia del inmueble locado. Ante el incumplimiento del locatario, el locador podrá iniciar la acción judicial de desalojo, la que deberá sustanciarse por el proceso previsto al efecto en cada jurisdicción.”

Con respecto al artículo 12, consideramos que resulta necesario, teniendo en cuenta la previsibilidad que debe observarse en este tipo de contratos, dejar previsto un mecanismo de actualización anual vinculado sólo con el coeficiente de variación salarial como mecanismo compensatorio, en vistas de la condición de asalariados de la mayoría de los más de ocho millones (8.000.000) de inquilinos que existen a lo largo de nuestro país.

Propuesta de redacción:

“Artículo 12. – *Ajuste.* En los contratos de locación de inmuebles destinados a uso habitacional el precio del alquiler debe fijarse como un valor único y por períodos mensuales, sobre el cual sólo podrán acordarse ajustes anuales, utilizando a tal efecto el coeficiente de variación salarial (CVS), elaborado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

”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.”

Respecto del artículo 14, referido al alquiler social, consideramos fundamental añadir en tal punto una norma específica que prevea soluciones para la acuciante situación que atraviesan las personas que se encuentren en situación de violencia de género.

Propuesta de redacción:

“Artículo 14. – *Alquiler social.* El Poder Ejecutivo nacional, a través de la Secretaría de Vivienda y Hábitat, dispondrá las medidas necesarias a efectos de apoyar a quienes tengan dificultades para cumplir con los requisitos de la garantía, depósito y demás gastos necesarios para obtener una vivienda en alquiler, siempre que el destino de la locación sea el de vivienda familiar única en los términos y con los alcances que establezca la reglamentación, pudiendo disponer la creación de un seguro obligatorio que cubra la falta de pago de alquileres y las indemnizaciones por daño y ocupación indebida del inmueble, regular el accionar de sociedades que otorguen garantías de fianza o seguros de caución para contratos de alquiler de viviendas, generar alternativas para la resolución de conflictos entre el locador y el locatario, apoyar la creación de líneas

de crédito subsidiadas a efectos de facilitar el acceso a la locación de viviendas y en general dictar todo tipo de medidas orientadas a favorecer y ampliar la oferta de alquileres de inmuebles destinados a vivienda y facilitar el acceso a dicha modalidad contractual.

”Sin perjuicio de lo hasta aquí establecido, el Poder Ejecutivo nacional deberá implementar programas tendientes a que las personas que se encuentren en situación de violencia de género puedan ser beneficiarias de una asistencia habitacional a cargo del Estado por un monto equivalente a la suma de seis meses del monto del canon locativo mensual. Para acceder a tal beneficio se debe demostrar, por cualquier medio, la existencia de situación de violencia de género, así como documentar la situación patrimonial de ingresos, siendo admisible una declaración jurada en la forma que reglamente la autoridad de aplicación.”

Por último, con relación al artículo 15, consideramos menester que la Administración Federal de Ingresos Públicos cuente con la información necesaria para evitar la evasión impositiva en este tipo de contratos. De allí que sea la misma AFIP la que establezca las sanciones correspondientes en caso de incumplimiento, que pueden variar entre un 50 % y un 150 % teniendo en cuenta la gravedad del incumplimiento.

Propuesta de redacción:

“Artículo 15. – Los contratos de locación de inmueble deben ser declarados por el locador ante la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) dentro de los 30 días corridos, contados a partir de la firma del contrato.

”En los casos que el locador omita esta obligación será pasible de las sanciones que determine la AFIP en su reglamentación, que podrán variar entre el 50 % y el 150 % del impuesto adeudado, teniendo en cuenta la gravedad del incumplimiento.

”Cuando se inicien acciones judiciales a causa de la ejecución del contrato de locación y éste no hubiera sido declarado ante la AFIP, el juez deberá de manera inmediata informar a dicho organismo de la existencia del contrato. En estos casos, el locador será pasible de las sanciones que determine la AFIP en su reglamentación, que podrán variar entre el 50 % y el 150 % del impuesto adeudado.”

*Adrián E. Grana. – Juan Cabandié. –
Claudio M. Doñate. – Analía A. Rach
Quiroga. – Vanesa Siley.*

INFORME

Honorable Cámara:

La Comisión de Legislación General, al considerar el proyecto de ley en revisión por el cual se modifican diversos artículos del Código Civil y Comercial de la Nación, sobre alquileres; el proyecto de ley de los diputados Lipovetzky, Wolff y la diputada Banfi, sobre

Código Civil y Comercial de la Nación. Modificación de los artículos 1.196, 1.209 y 1.221, sobre locaciones urbanas; el proyecto de ley del diputado Cleri y de las diputadas Mendoza (S. M.), Estévez, Britez y González (J. V.) sobre Código Civil y Comercial de la Nación –ley 26.994–. Modificación de los artículos 1.196, 1.198 y 1.209, sobre locación habitacional, plazo mínimo de locación y obligación del locatario; el proyecto de ley de la diputada Nazario sobre Código Civil y Comercial de la Nación. Modificaciones, sobre contrato de locación; el proyecto de ley de la diputada Austin sobre Código Civil y Comercial de la Nación. Modificaciones sobre locaciones urbanas; el proyecto de ley del diputado Brügge sobre Código Civil y Comercial de la Nación. Modificaciones sobre consignación bancaria para contratos de locación de inmuebles con destino habitacional; el proyecto de ley del diputado Moyano, sobre Código Civil y Comercial de la Nación –ley 26.994–. Modificación del artículo 1.196, sobre locación habitacional; el proyecto de ley del diputado Moyano sobre Código Civil y Comercial de la Nación. Modificación del artículo 1.208, sobre pago del canon convenido; el proyecto de ley de la diputada Banfi sobre Código Civil y Comercial de la Nación. Modificación del artículo 1.196, sobre locación habitacional; el proyecto de ley del diputado Brügge sobre Código Civil y Comercial de la Nación. Incorporación de los artículos 1.196 bis y 1.208 bis, sobre alquiler de viviendas; y teniéndose a la vista el proyecto de ley del diputado Mestre (expediente 684-D.-2018), y el proyecto de ley del diputado Cabandié (expediente 1.835-D.-18), ha estimado conveniente producir un único dictamen unificado y no encontrando objeciones que formular proprecian su sanción.

Daniel A. Lipovetzky.

II

Dictamen de minoría

Honorable Cámara:

La Comisión de Legislación General ha considerado el proyecto de ley en revisión por el cual se modifican diversos artículos del Código Civil y Comercial de la Nación, sobre alquileres; el proyecto de ley de los diputados Lipovetzky, Wolff y la diputada Banfi sobre Código Civil y Comercial de la Nación. Modificación de los artículos 1.196, 1.209 y 1.221, sobre locaciones urbanas; el proyecto de ley del diputado Cleri y de las diputadas Mendoza (S. M.), Estévez, Britez y González (J. V.) sobre Código Civil y Comercial de la Nación –ley 26.994–. Modificación de los artículos 1.196, 1.198 y 1.209, sobre locación habitacional, plazo mínimo de locación y obligación del locatario; el proyecto de ley de la diputada Nazario sobre Código Civil y Comercial de la Nación. Modificaciones, sobre contrato de locación; el proyecto de ley de la diputada Austin sobre Código Civil y Comercial de

la Nación. Modificaciones sobre locaciones urbanas; el proyecto de ley del diputado Brügge sobre Código Civil y Comercial de la Nación. Modificaciones sobre consignación bancaria para contratos de locación de inmuebles con destino habitacional; el proyecto de ley del diputado Moyano, sobre Código Civil y Comercial de la Nación –ley 26.994–. Modificación del artículo 1.196, sobre locación habitacional; el proyecto de ley del diputado Moyano sobre Código Civil y Comercial de la Nación. Modificación del artículo 1.208, sobre pago del canon convenido; el proyecto de ley de la diputada Banfi, sobre Código Civil y Comercial de la Nación. Modificación del artículo 1.196, sobre locación habitacional; el proyecto de ley del diputado Brügge sobre Código Civil y Comercial de la Nación. Incorporación de los artículos 1.196 bis y 1.208 bis, sobre alquiler de viviendas; y teniéndose a la vista el proyecto de ley del diputado Mestre (expediente 684-D.-2018), y el proyecto de ley del diputado Cabandié (expediente 1.835-D.-2018); y, por las razones expuestas en el informe que se acompaña y las que dará el miembro informante, propician la sanción del siguiente

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, ...

TÍTULO I

Modificaciones a las condiciones contractuales vigentes en el Código Civil y Comercial Argentino

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 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 periodo respectivo.

Art. 3° – Incorpórese 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:

- a) 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;
- b) 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;
- c) 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;
- d) Conservar la constancia de recepción del trámite de consignación bancaria de parte de la Oficina de Defensa del Consumidor respectiva.

Art. 4° – Incorpórese 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:

- a) Aceptar el procedimiento y retirar el cheque cancelatorio;
- b) Rechazar el procedimiento y retirar el cheque cancelatorio con reserva de derechos;
- c) 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. 5° – Incorpórese 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.

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.

Art. 6° – Incorpórese como artículo 1.187 bis del Código Civil y Comercial de la Nación el siguiente:

Artículo 1.187 bis: *Acuerdo de partes*. Las disposiciones de este capítulo podrán ser modificadas por acuerdo de partes, cuando se trate de locaciones de inmuebles con destino comercial en las que el valor mensual del alquiler sea superior a cuatro mil (4.000) Unidades de Valor Adquisitivo actualizables por “CER” ley 25.827 (“UVA”); o a locaciones de inmuebles con destino habitacional en las que el canon locativo sea superior a un mil (1.000) Unidades de Valor Adquisitivo actualizables por “CER” - ley 25.827 (“UVA”).

Art. 7° – 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.
- c) 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.
- d) El pago de valor llave o equivalentes;
- e) La firma de documentos pagarés o de cualquier otro documento que no forme parte, o se anexe al contrato original.

Art. 8° – Incorpórese el artículo 1.196 bis del Código Civil y Comercial de la Nación, por el siguiente:

Artículo 1.196 bis: Para el supuesto contemplado en el artículo 1.196, inciso b), se establece que el monto entregado en concepto de depósito en garantía en un contrato de locación habitacional, podrá ser colocado dentro del plazo de cinco días de firmado el contrato de locación, en una cuenta bancaria especial en plazo fijo anual precancelable, capitalizable y renovable hasta la finalización del contrato de locación, en un banco integrante de la banca oficial, los que implementarán un plazo fijo especial a tales fines, con el objetivo de que el importe por el cual se constituyó el depósito en garantía no pierda su valor y pueda reintegrarse, de corresponder, actualizado con los intereses devengados del plazo fijo constituido.

En este caso, el locador se libera de la devolución del depósito en garantía, devolviendo el monto que el banco entregue cuando proceda al retiro de los fondos del plazo fijo respectivo, en el plazo de 5 días de la cancelación del mismo.

Art. 9° – 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 que no le sean directamente imputables al locatario.

En caso de negativa o silencio del locador ante un reclamo del locatario debidamente notificado, para que efectúe alguna reparación urgente, el locatario podrá realizarla por sí, con cargo al locador.

Si las reparaciones no fueran urgentes, el locatario deberá intimar al locador para que realice las mismas dentro de un plazo que no podrá ser inferior a cinco días corridos, contados a partir de la recepción de la intimación, cumplido el cual podrá proceder en la forma indicada en el párrafo precedente.

En todos los casos, la notificación remitida al domicilio denunciado por el locador en el contrato se tendrá por válida, aun si el locador se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por otros motivos.

Si por motivos no imputables al locatario se viese interrumpido el normal uso y goce de la cosa, éste tendrá derecho a una reducción temporaria del canon locativo equivalente a una treintava parte del mismo por cada día en que persista la interrupción o, según las circunstancias, a resolver el contrato.

Art. 10. – Incorpórese el artículo 1.208 bis al Código Civil y Comercial, cuyo texto queda redactado de la siguiente forma:

Artículo 1.208 bis: Prohíbese incrementar los cánones locativos en locaciones habitacionales por un monto superior a lo que se establece en este artículo. El canon locativo en caso de locaciones habitacionales podrá ser incrementado en forma semestral conforme al coeficiente de variación salarial publicado por la autoridad nacional competente. Toda cláusula que establezca un sistema de incrementos distinto al enunciado es nula de nulidad absoluta. Asimismo, de verificarse el establecimiento de cláusulas en contravención con este artículo, se aplicará al locador una multa equivalente al doble del monto que en exceso se hubiera establecido con más los intereses correspondientes, la que deberá abonarse al locatario en concepto de indemnización por daños y perjuicios. La litigación judicial por motivos relacionados a las cláusulas contractuales violatorias del presente artículo no podrá ser alegada como causal de rescisión contractual.

Art. 11. – 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 originen 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 comunes extraordinarias. Sólo podrá establecerse que estarán a cargo del locatario aquellas expensas que deriven de gastos habituales, entendiéndose por tales aquellos que se reiteran por períodos mensuales o bimensuales y que se vinculen a los servicios normales a disposición del inquilino, independientemente de que sean considerados como expensas ordinarias o extraordinarias.

Art. 12. – 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 y han transcurrido seis meses de contrato, 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;

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

Art. 13. – Incorpórese el artículo 1.221 bis al Código Civil y Comercial de la Nación, cuyo texto queda redactado de la siguiente forma:

Artículo 1221 bis: *Renovación.* Las partes deberán 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.

En caso de una renovación contractual, el depósito en garantía deberá ser equiparado monetariamente al valor del canon locativo del nuevo contrato celebrado. A tal fin, el locatario deberá hacer efectivo el pago de la diferencia correspondiente para alcanzar dicho valor, juntamente con el del primer mes de alquiler.

Art. 14. – Sustitúyese el artículo 1.222 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 1.222: *Intimación de pago y desalojo.* 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 cinco 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 aun si el locatario se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por otros motivos. La notificación girada al domicilio del bien locado se tendrá por válida aun si el locatario se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por otros motivos.

Ante el incumplimiento del locatario, 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 o especiales.

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.

Disposiciones complementarias

Art. 15. – *Garantía.* En los contratos de locación de inmuebles destinados a uso habitacional, en el caso de requerirse una garantía de cumplimiento de contrato, el propietario podrá aceptar, a 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. Garantía de fianza.

La presente enumeración no tiene carácter taxativo.

En los supuestos de los incisos 2, 3 y 5, la reglamentación establecerá los requisitos que deberán cumplir las sociedades que otorguen estas garantías y las características y condiciones de las mismas.

Art. 16. – *Alquiler social.* El Poder Ejecutivo nacional, a través de la Secretaría de Vivienda y Hábitat, dispondrá las medidas necesarias a efectos de apoyar a quienes tengan dificultades para cumplir con los requisitos de la garantía, depósito y demás gastos necesarios para obtener una vivienda en alquiler, siempre que el destino de la locación sea el de vivienda familiar única en los términos y con los alcances que establezca la reglamentación, pudiendo disponer la creación de un seguro obligatorio que cubra la falta de pago de alquileres y las indemnizaciones por daño y ocupación indebida del inmueble, regular el accionar de sociedades que otorguen garantías de fianza o seguros de caución para contratos de alquiler de viviendas, generar alternativas para la resolución de conflictos entre locador y locatario, apoyar la creación de líneas de crédito subsidiadas a efectos de facilitar el acceso a la locación de viviendas y en general dictar todo tipo de medidas orientadas a favorecer y ampliar la oferta de alquileres de inmuebles destinados a la vivienda y facilitar el acceso a dicha modalidad contractual.

Art. 17. – Los contratos de locación de inmueble deberán ser registrados por el locador ante la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP), dentro del plazo, en la forma y con alcances que dicho organismo disponga.

Dicha Administración deberá generar un sistema simplificado para la registración en línea de todos los contratos de locación, el cual podrá ser completado por el locador o locatario, indistintamente.

TÍTULO II

Programa de protección para los deudores de créditos hipotecarios

CAPÍTULO I

Creación del Programa

Art. 18. – *Creación.* Créase el Programa de Protección frente a los descalces entre la inflación y los salarios para los deudores de créditos hipotecarios, por el lapso de treinta (30) años desde la promulgación de la presente.

Art. 19. – *Autoridad de aplicación.* El Poder Ejecutivo nacional designará la autoridad de aplicación del presente programa en un lapso de treinta (30) días de promulgada la presente.

Art. 20. – *Sujetos abarcados.* Están comprendidos dentro del Programa:

- a) Las entidades financieras regidas por la ley 21.526 que otorguen créditos a personas físicas residentes en la República Argentina;
- b) El Fondo Fiduciario de Compensación Hipotecaria (FOCOHI) creado por el capítulo III de la presente;
- c) Los deudores elegibles para el Programa que ingresen al mismo, según la definición y las condiciones que se establecen en el capítulo II de la presente.

CAPÍTULO II

Funcionamiento del Programa

Art. 21. – *Deudores elegibles para el ingreso al Programa.* Serán deudores elegibles para el ingreso al Programa aquellas personas físicas o sucesiones indivisas residentes en la República Argentina que:

- a) Hayan contraído un crédito hipotecario a partir de la vigencia del Programa con alguna entidad financiera regida por la ley 21.526;
- b) El destino de dicho crédito haya sido la adquisición, mejora, construcción y/o ampliación de vivienda, o la cancelación de créditos constituidos originalmente para cualquiera de los destinos antes mencionados;
- c) Que el crédito haya sido otorgado en Unidades de Valor Adquisitivo actualizables por “CER” - ley 25.827 (“UVA”) o en Unidades de Vivienda actualizables por “ICC” - ley 27.271 (“UVI”).

La autoridad de aplicación podrá extender los criterios de elegibilidad para ampliar la cobertura del Programa, siempre y cuando se cumpla lo estipulado en el inciso c).

Art. 22. – *Carácter del ingreso.* El ingreso al Programa por parte de los deudores elegibles será de carácter optativo, siempre y cuando no hayan hecho opción de la extensión del plazo según lo dispuesto en el inciso i) del artículo 13 de la ley 27.271.

Para ingresar al Programa, los deudores elegibles que deseen hacerlo deberán prestar expresa conformidad en la entidad financiera originante del crédito al momento del otorgamiento del mismo, conforme a los requisitos que establezca la autoridad de aplicación.

Los deudores elegibles que no pertenezcan al Programa y hagan opción de la extensión del plazo según lo dispuesto en el inciso *i*) del artículo 13 de la ley 27.271 quedarán automáticamente inscriptos en él, conforme a la reglamentación que establezca la autoridad de aplicación.

Una vez ingresado al Programa, los deudores elegibles deberán permanecer en el mismo hasta la cancelación total del crédito por el cual ingresaron.

Art. 23. – *Swap de coeficiente de indexación para los deudores elegibles.* Los deudores elegibles que ingresen al Programa modificarán, a partir de su ingreso al Programa, la forma de actualizar las cuotas de sus créditos.

A tal efecto, se construirá un índice de actualización del Programa que se utilizará para actualizar el monto en pesos de las cuotas del Programa. Dicho índice:

- a) Tomará como base al valor del coeficiente o unidad de actualización original del crédito correspondiente al día de la última cuota cancelada previo al ingreso al Programa;
- b) Dicho valor se actualizará mensualmente con el último dato disponible de coeficiente de variación salarial (CVS) que publica el Instituto Nacional de Estadística y Censos;
- c) El valor en pesos de la cuota resultante de aplicar el índice de actualización del Programa nunca podrá superar en más de cinco por ciento (5 %) al valor en pesos de la cuota ajustada por el coeficiente o unidad de actualización original.

La autoridad de aplicación podrá elevar el valor determinado en el párrafo anterior a ocho por ciento (8 %), siempre y cuando no se aplique a créditos cuyo destino sea una vivienda única y familiar.

En caso de que el deudor elegible que haya ingresado al Programa decida precancelar el crédito con la entidad originante, el saldo del capital de dicho crédito se ajustará con el coeficiente o unidad de actualización original.

Art. 24. – *Cobro de las cuotas por parte de las entidades financieras.* Las entidades financieras originadoras de los créditos que ingresen al Programa deberán calcular las nuevas cuotas a pagar y realizar el cobro de las mismas a los deudores elegibles que ingresen al Programa.

Asimismo, deberán informar a los deudores:

- a) “Nueva cuota a pagar por los deudores”: monto de la cuota a pagar en pesos producto de la actualización con el “índice de actualización del Programa”;

- b) “Cuota original”: monto de la cuota resultante en pesos de la actualización con el “índice original”;

- c) “Diferencias de cuotas”: monto neto resultante en pesos de la aplicación del Programa, siendo éste último la diferencia entre la “nueva cuota a pagar por los deudores” y la “cuota original”;

No obstante lo anterior, las entidades continuarán percibiendo, en todos los casos, sólo los montos definidos en el inciso *b*), debiendo aplicar el Sistema de Compensaciones por las diferencias con el Fondo Fiduciario de Compensación Hipotecaria (FOCOHI).

Art. 25. – *Sistema de compensación.* Las entidades financieras abarcadas en el Programa y el Fondo Fiduciario de Compensación Hipotecaria (FOCOHI) deberán compensar, finalizado cada período de cálculo, las “diferencias de cuotas” de cada deudor.

El plazo para el período de cálculo será fijado por la autoridad de aplicación, y no podrá ser inferior a treinta (30) días ni superior a tres (3) meses.

En caso de que al finalizar el período de cálculo que fije la autoridad de aplicación el monto de dicha “diferencia de cuotas” resulte positiva, las entidades financieras respectivas deberán transferir los montos de las diferencias correspondientes a los créditos que hayan otorgado al Fondo Fiduciario de Compensación Hipotecaria (FOCOHI).

En caso de que al finalizar el período de cálculo que fije la autoridad de aplicación el monto de dicha “diferencia de cuotas” resulte negativa, el Fondo Fiduciario de Compensación Hipotecaria (FOCOHI) transferirá a las entidades financieras respectivas los montos de las diferencias correspondientes a los créditos que hayan otorgado.

CAPÍTULO III

Fondo Fiduciario de Compensación Hipotecaria (FOCOHI)

Art. 26. – *Creación.* Créase el Fondo Fiduciario de Compensación Hipotecaria (FOCOHI) destinado a financiar las diferencias de cuotas del Programa, fomentar el mercado de capitales y de la vivienda y generar ahorros que en el futuro se integrarán al Fondo Anticíclico Fiscal, creado por la ley 25.152.

Art. 27. – *Objeto.* El Fondo Fiduciario de Compensación Hipotecaria (FOCOHI) tiene por objeto:

- a) Cubrir las diferencias de cuotas del Programa;
- b) Actuar en el mercado de capitales y en el mercado de la vivienda, propendiendo a su desarrollo;
- c) Acumular fondos para integrar al Fondo Anticíclico Fiscal creado por la ley 25.152 luego de su extinción.

Art. 28. – *Recursos.* El Fondo Fiduciario de Compensación Hipotecaria (FOCOHI) estará integrado por los siguientes recursos:

- a) Las eventuales “diferencias de cuotas” que resulten positivas del Programa;
- b) El producido de las inversiones que realice;
- c) El diez por ciento (10 %) de las utilidades anuales del Banco Central de la República Argentina;
- d) Aportes reintegrables del Tesoro nacional en caso de insuficiencia de fondos.

En caso de que el Fondo Fiduciario de Compensación Hipotecaria (FOCOHI) cuente con un nivel de respaldo que la autoridad de aplicación considere adecuado, el Poder Ejecutivo nacional podrá solicitar en la Ley de Presupuesto Nacional subsiguiente la reducción del porcentaje o la eximición de la integración del inciso c) del presente artículo.

Art. 29. – *Inversiones.* El Fondo Fiduciario de Compensación Hipotecaria (FOCOHI) podrá destinar eventuales excedentes de liquidez a la realización de inversiones.

Por la naturaleza y los objetivos del Fondo, en dichas inversiones deberá primar el criterio de liquidez.

No obstante esto último, en caso de que el Fondo Fiduciario de Compensación Hipotecaria (FOCOHI) cuente con niveles adecuados de liquidez, una fracción del mismo podrá destinarse al financiamiento de programas de vivienda social. Dicha fracción deberá ser aprobada por el Honorable Congreso de la Nación, y los fondos deberán incluirse en el presupuesto nacional.

Art. 30. – *Comité de inversiones.* La elegibilidad de las inversiones a financiar con recursos del Fondo Fiduciario de Compensación Hipotecaria (FOCOHI) estará a cargo de un comité de inversiones compuesto por tantos miembros como se establezca en la reglamentación, quienes serán designados por el Poder Ejecutivo nacional. La presidencia del comité de inversiones estará designada por la autoridad de aplicación.

Art. 31. – *Constitución y funcionamiento.* El Poder Ejecutivo nacional reglamentará la constitución y funcionamiento del fondo debiendo arbitrar los medios para que la operatoria del mismo tenga la mayor transparencia y eficiencia en su funcionamiento, y designará el agente fiduciario de acuerdo con la legislación vigente.

La autoridad de aplicación en lo referido al Fondo Fiduciario de Compensación Hipotecaria (FOCOHI) actuará como fiduciante frente al administrador fiduciario.

El Estado nacional será el fideicomisario de los fondos.

En vistas a su objeto y su aporte al interés general, el Fondo Fiduciario de Compensación Hipotecaria (FOCOHI) no cobrará comisión alguna por la administración de los fondos.

Art. 32. – *Aportes reintegrables.* En caso de que el fondo no cuente con suficiente respaldo como para afrontar transitoriamente el sistema de compensaciones, el Tesoro nacional, según disponga la autoridad

de aplicación, deberá realizar aportes al mismo para la consecución de dicho objetivo.

Estos aportes serán reintegrables, y se reintegrarán al Tesoro nacional una vez que el Fondo Fiduciario de Compensación Hipotecaria (FOCOHI) vuelva a contar con saldos acumulados positivos, conforme establezca la reglamentación.

Art. 33. – *Duración.* El Fondo Fiduciario de Compensación Hipotecaria (FOCOHI) tendrá una duración de treinta (30) años a partir de la entrada en vigencia de la presente.

Art. 34. – *Extinción y transmisión de los fondos.* Producida la extinción del Fondo Fiduciario de Compensación Hipotecaria (FOCOHI), los fondos acumulados, si los hubiere, serán transferidos al Estado nacional para integrarse al Fondo Anticíclico Fiscal, creado por la ley 25.152.

CAPÍTULO IV

Tratamiento posterior al vencimiento del Programa

Art. 35. – *Inhabilitación de nuevos ingresos.* El ingreso de deudores elegibles al Programa se inhabilitará en un plazo de hasta cinco (5) años antes de la fecha de finalización del Programa. La autoridad de aplicación definirá este plazo conforme a la reglamentación.

Art. 36. – *Tratamiento de los deudores activos en el programa.* Una vez vencido el Programa, los deudores activos pertenecientes al mismo comenzarán a ajustar sus cuotas con el índice original.

Asimismo, una vez vencido el Programa, la autoridad de aplicación girará los montos acumulados en el Fondo Fiduciario de Compensación Hipotecaria al Fondo Anticíclico Fiscal, creado por la ley 25.152.

No obstante, todos los deudores activos en el Programa al momento de su vencimiento tendrán el derecho de continuar ajustando sus cuotas de la forma que establece el Programa.

En caso de que ejerzan este derecho, y hasta la extinción de la totalidad de los créditos activos que opten por esta opción, la autoridad de aplicación definirá la contraparte de las entidades financieras para el mecanismo de compensaciones, utilizando fondos del Fondo Anticíclico Fiscal creado por la ley 25.152 para compensar, si hubiera necesidad, a las entidades financieras.

Art. 37. – En caso de que al finalizar el plazo del crédito el deudor contara con saldo positivo como resultado de las diferencias de las cuotas del Programa, el mismo será reintegrado en las últimas cuatro (4) cuotas del mismo.

CAPÍTULO V

Disposiciones transitorias

Art. 38. – Las personas físicas que cumplan con los requisitos b) y c) del artículo 21 pero hayan contraído el crédito previo a la vigencia del Programa serán también

considerados deudores elegibles por un lapso de seis (6) meses, y tendrán idéntico plazo para adherirse al mismo, conforme establezca la reglamentación.

Art. 39. – Para aquellos deudores elegibles que hayan contraído el crédito previo a la vigencia de la ley, el Programa será retroactivo al primero (1) de enero de 2018, a los cuales se les aplicará desde dicha fecha el swap de coeficiente de indexación y la correspondiente compensación que surge de los artículos 24 y 25.

Art. 40. – El Poder Ejecutivo nacional reglamentará la presente en un lapso no superior a los noventa (90) días de su promulgación.

Art. 41. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Sala de la comisión, 16 de octubre de 2018.

Carla B. Pitiot. – Daniel Di Stefano.

INFORME

Honorable Cámara:

La aguda crisis económica desatada desde abril de 2018 ha impactado severamente en la economía de las familias, toda vez que se presenta una importante caída del poder adquisitivo del salario. En ese sentido, el presente dictamen tiene como finalidad proteger integralmente a los inquilinos en su acceso a la vivienda, así como también a aquellos que, desde abril de 2016, han accedido al crédito hipotecario actualizado por la Unidad de Valor Adquisitivo (UVA).

Consideramos necesario incluir ambas problemáticas en esta ley, puesto que es una inmejorable oportunidad para establecer una solución integral, tanto para inquilinos como para deudores hipotecarios.

Vale señalar que compartimos aquellos objetivos que promueven una mayor dinámica entre las partes intervinientes de la relación contractual, 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 dichas partes.

En sintonía con ello, 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.

Con relación a la renovación del contrato, sugerimos, para otorgar un margen más holgado de previsibilidad, tanto al locatario como al locador que el plazo sea de sesenta (60) días.

En cuanto al proceso por el cual deberá sustanciarse el desalojo, proponemos la aplicación de aquel que resulte más abreviado, a fin de garantizar al locador la restitución de su derecho constitucional a la propiedad en un tiempo razonable, contribuyendo así a un equilibrio entre ambas partes.

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, provoca el colapso del sistema de administración de justicia por su demora y desgaste jurisdiccional, unido al costo que ello trae aparejado.

A fin de brindar una herramienta que contribuya a simplificar la registración de los contratos de locación a realizarse ante la Administración Federal de Ingresos Públicos, proponemos que dicho organismo arbitre los medios necesarios para posibilitar que dicho trámite pueda llevarse a cabo de manera electrónica.

En otro orden de ideas, en el marco del fuerte crecimiento que exhibieron los créditos hipotecarios ajustados por inflación en los últimos años, y con el fin de facilitar y proteger el acceso a la vivienda, también se crea el Programa de Protección frente a los descalces entre la inflación y los salarios para los deudores de créditos hipotecarios.

A través de este Programa se busca crear un mecanismo de cobertura en los momentos en que los ingresos de los tomadores de los créditos quedan muy rezagados respecto de la dinámica inflacionaria, de manera tal que los bancos que otorgan los créditos continúen cobrando sobre la base del actual coeficiente de indexación (con lo cual no deberían encarecerse los créditos), pero que los deudores ajusten sus cuotas por la dinámica salarial.

A tal fin se crea un fondo (FOCOHI), cuyo objetivo es generar un esquema de compensaciones con los bancos, captando las diferencias positivas y compensando las negativas, que puedan darse entre los salarios (CVS) y la inflación (CER): si la dinámica del CVS es mayor a la del CER, los deudores pagarían un diferencial en concepto de cobertura que se acumula en el fondo, mientras que si el CER se mueve más rápido que el CVS, los deudores no tendrían shocks en la relación cuota-ingreso, haciéndose uso del fondo para compensar a las entidades financieras por dichas diferencias.

Por ello, puede verse que el esquema propuesto tiene en esencia tres objetivos centrales:

Establecer un mecanismo de cobertura para los deudores de créditos atados a la inflación, habida cuenta de la historia inflacionaria argentina y el crecimiento de los pasivos privados atados a la misma. Esto permitirá acumular fondos si aumenta el salario real y proteger a las familias si cae el salario real.

Constituir un Fondo Anticíclico en el actual contexto de déficit fiscal: si los salarios superan persistentemente a la inflación, se acumulan fondos, que a su vez pueden ampliarse mediante reinversiones.

Crear un nuevo actor institucional para potenciar el mercado de capitales y de la vivienda: en contextos de subas en el salario real y acumulación de fondos, se crea un nuevo actor con poder de fuego para actuar en el mercado de capitales y de la vivienda.

Entendemos que los objetivos propuestos (cobertura de riesgos, acumulación de Fondo Anticíclico y nuevo actor institucional) son de tal magnitud y relevancia que por sí solos ameritarían la implementación de un esquema como el propuesto.

Por los motivos expuestos, solicitamos a nuestros pares se tenga presente la fundamentación de este dictamen.

Carla B. Pitiot.

ANTECEDENTES

1

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 periodos 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 originen 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, al procedimiento de actualización previsto en el párrafo anterior.

Art. 6° – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Saludo a usted muy atentamente.

GABRIELA MICHETTI.

Juan P. Tunessi.

2

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN
DE LOCACIONES URBANAS

Artículo 1° – Modifícase 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 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.

Art. 2° – Modifícase 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) UVA mensuales;
- 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) UVA mensuales.

Art. 3° – Modifícase 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) UVA mensuales;
- 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) UVA 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) UVA mensuales en base al coeficiente de variación salarial (CVS);
- b) *Comercial*. Cuando el contrato haya sido celebrado por un monto de hasta un mil cuatrocientos (1.400) UVA 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 inicien 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 aquel 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 inmuebles 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 A. Lipovetzky. – Karina V. Banfi. – Waldo E. Wolff.

3

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

Artículo 1° – Sustitúyese el artículo 1.196 del Código Civil y Comercial, aprobado por la ley 26.994, 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 mes;
- b) Depósitos de garantía o exigencias asimilables, por cantidad mayor del importe equivalente a un mes, cualquiera sea la duración del contrato.

El depósito en garantía será devuelto mediante la entrega de una suma equivalente al precio del último mes de la locación, en el momento de la restitución del inmueble;

- 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 mes de alquiler y deberán ser costeados por partes iguales entre locador y locatario.

Art. 2° – Sustitúyese el artículo 1.198 del Código Civil y Comercial, aprobado por la ley 26.994, por el siguiente:

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 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° – Sustitúyese el artículo 1.209 del Código Civil y Comercial, aprobado por la ley 26.994, 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 graven la cosa, ni las expensas extraordinarias.

Art. 4° – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Marcos Cleri. – María C. Britez. – Gabriela B. Estévez. – Josefina V. González. – Sandra Mendoza.

4

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

Artículo 1° – Modifícase el artículo 768 del Código Civil y Comercial de la Nación, el que quedará redactado de la siguiente forma:

Artículo 768: *Intereses moratorios*. A partir de su mora el deudor debe los intereses correspondientes. La tasa se determina:

- a) Por lo que acuerden las partes;
- b) Por lo que dispongan las leyes especiales;
- c) En subsidio, por tasas que se fijen según las reglamentaciones del Banco Central.

Para el caso de los contratos de locación de consumo, la acumulación del interés moratorio y punitorio por el pago de la mensualidad del alquiler a cargo del locatario no podrá ser superior al 0,5 % diario desde el primer día en que la obligación es debida.

Art. 2° – Modifícase el artículo 1.187 del Código Civil y Comercial de la Nación, el que quedará redactado de la siguiente forma:

Artículo 1.187: *Definición*. Hay contrato de locación si una parte se obliga a otorgar a otra el uso y goce temporario de una cosa, a cambio del pago de un precio en dinero.

Al contrato de locación se aplica en subsidio lo dispuesto con respecto al consentimiento, precio y objeto del contrato de compraventa.

El contrato de locación será considerado de consumo, siempre que el locatario sea una persona humana y el locador sea propietario de más de un inmueble.

Art. 3° – Modifícase el artículo 1.188 del Código Civil y Comercial de la Nación, el que quedará redactado de la siguiente forma:

Artículo 1.188: *Forma. Oponibilidad*. El contrato de locación de cosa inmueble o mueble registrable, de una universalidad que incluya a alguna de ellas, o de parte material de un inmueble, debe ser hecho por escrito.

Esta regla se aplica también a sus prórrogas y modificaciones.

El locador, locatario, fiador y administrador,

si los hubiere, deberán constituir en el contrato de locación, además de sus domicilios reales, un domicilio electrónico. Las notificaciones que se cursaren a este domicilio electrónico se tendrán por válidas y vinculantes, siendo plenamente eficaces todas las notificaciones, emplazamientos y/o comunicaciones que allí se practiquen. El incumplimiento de este requisito será considerado incumplimiento al deber de información y acarreará las sanciones correspondientes conforme a la normativa de protección al consumidor.

Art. 4° – Modificase el artículo 1.196 del Código Civil y Comercial de la Nación, el que quedará redactado de la siguiente forma:

Artículo 1.196: En ningún caso puede requerirse del locatario o su fiador:

- a) El pago de alquileres anticipados por períodos mayores a un mes;
- b) Depósitos de garantía o exigencias asimilables, por cantidad mayor del importe equivalente a un mes de alquiler por cada año de locación contratado;
- c) El pago de valor llave o equivalentes;
- d) La firma de documentos pagarés o de cualquier otro documento que no forme parte, o se anexe al contrato original.

Todo título de crédito firmado en el marco de un contrato de locación, entre sus partes, será considerado inhábil a todo efecto.

Art. 5° – Modificase el artículo 1.200 del Código Civil y Comercial de la Nación, el que quedará redactado de la siguiente forma:

Artículo 1.200: *Entregar la cosa.* El locador debe entregar la cosa conforme a lo acordado. A falta de previsión contractual debe entregarla en estado apropiado para su destino, excepto los defectos que el locatario conoció o pudo haber conocido.

El incumplimiento de la obligación del locador de informar de manera clara, detallada y veraz el estado del inmueble en el contrato y/o de cualquier situación que pudiese generar perjuicio al locatario será pasible de la multa correspondiente conforme al artículo 52 bis de la ley 24.240.

Art. 6° – Modificase el artículo 1.201 del Código Civil y Comercial de la Nación, el que quedará redactado de la siguiente forma:

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.

Si al efectuar la reparación o innovación se interrumpe o turba el uso y goce convenido, el locatario tiene derecho a que se reduzca el canon temporariamente en proporción a la gravedad de la turbación o, según las circunstancias, a resolver el contrato.

Notificado por el locatario de la reparación, deberá responder en un plazo no superior a cuarenta y ocho (48) horas la modalidad en que la misma se llevará a cabo, y la compensación o disminución en el precio del alquiler en relación con los días en que el locatario deba asistir a dichas reparaciones o se vea privado en el uso y goce del inmueble. Toda privación que sufra el locatario de un servicio esencial, entre los cuales se cuentan el gas, la energía eléctrica, el agua corriente, el baño, la cocina, el dormitorio, u otros de la misma naturaleza, deberán ser resarcidos con una disminución del cincuenta por ciento (50 %) del precio del alquiler por cada día en que dicha privación se mantenga, como mínimo, y desde el momento de su notificación hasta el de su efectiva reparación.

En el supuesto de que la relación locativa se vuelva inviable económicamente para el locador por la magnitud de las reparaciones a realizar, el locador podrá resolver el contrato, previo notificar expresamente al locatario, con una anticipación no menor a treinta días, y debiendo abonar al mismo una indemnización equivalente al valor de un mes de alquiler al momento de la resolución, con más los gastos de comisión inmobiliaria proporcionales al tiempo que reste de contrato que el locatario hubiere pagado oportunamente.

Art. 7° – Modificase el artículo 1.208 del Código Civil y Comercial de la Nación, el que quedará redactado de la siguiente forma:

Artículo 1.208: *Pagar el canon convenido.* La prestación dineraria a cargo del locatario se integra con el precio de la locación y toda otra prestación de pago periódico asumida convencionalmente por el locatario. Para su cobro se concede vía ejecutiva.

A falta de convención, el pago debe ser hecho por anticipado: si la cosa es mueble, de contado; y si es inmueble, por período mensual.

El precio del monto total del contrato, de los pagos periódicos en los que se divida, y de toda otra obligación que sea asumida por el locatario, deberá estar especificado y detallado en el contrato, interpretándose en caso de duda a favor del locatario.

El incumplimiento de la fijación del precio total del alquiler, los pagos periódicos para cada año, y/o el detalle de los importes de cada obligación accesoria que se asuma, será pasible de multa por incumplimiento al deber de información.

Art. 8° – Modifícase 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 originen en el destino que dé a la cosa locada.

No tiene a su cargo el pago de las que graven la cosa, excepto pacto en contrario.

Sólo se podrá exigir al locatario el pago de las expensas, previo apoderamiento del mismo a efectos de su participación con voz y voto en el consorcio. Los gastos que se originen por el trámite de apoderamiento estarán a cargo del locador. Será nula la cláusula por la cual se obligue al locatario al pago de expensas de carácter extraordinario, entendiéndose por tales aquellas que no sean habituales y vinculadas a los servicios normales a disposición del inquilino, y/o superen en más de un diez por ciento (10 %) el importe total de las expensas ordinarias del mes anterior. El locador deberá abonar la diferencia resultante.

Art. 9° – Modifícase 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, con quince días de anticipación. Debe abonar al locador, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un mes de alquiler al momento de desocupar el inmueble;
- b) En los casos del artículo 1.199, debiendo abonar al locador el equivalente a dos meses de alquiler;
- c) En los casos del artículo 1.201, si la reparación no fuere satisfactoria o si no hubiere acuerdo con el locador sobre la disminución del precio, en cuyo caso no abonará indemnización alguna y devolverá el inmueble en el estado en que se encuentre.

Art. 10. – Modifícase el artículo 1.222 del Código Civil y Comercial de la Nación, el que quedará redactado de la siguiente forma:

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 el 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.

Sin perjuicio de la reserva por las obligaciones adeudadas, en ningún caso el locador podrá negarse o condicionar la recepción de las llaves del inmueble. En caso de negativa o silencio frente al requerimiento por parte del locatario a efectos de que se le reciba la llave del inmueble, el locatario podrá realizar la consignación judicial de las llaves, siendo los gastos a cargo del locador. En ningún caso se deberán alquileres ni ningún tipo de obligación accesorias a partir del día en que se notificare del depósito judicial de la llave del inmueble.

Art. 11. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Adriana M. Nazario.

5

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

REFORMA DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN EN LAS LOCACIONES URBANAS

Artículo 1° – *Contrato de consumo.* Sustitúyase el artículo 1.187 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 1.187: *Definición.* Hay contrato de locación si una parte se obliga a otorgar a otra el uso y goce temporario de una cosa, a cambio del pago de un precio en dinero.

Al contrato de locación se aplica en subsidio lo dispuesto con respecto al consentimiento, precio y objeto del contrato de compraventa.

El contrato de locación de cosa inmueble será considerado de consumo en los términos del artículo 1° de la ley 24.240 y sus modificaciones, siempre que el locatario alquile el inmueble para uso personal, o de su grupo familiar o social y el locador presente rasgos de profesionalidad, aun ocasionalmente, en el giro inmobiliario y/o sea propietario de más de un inmueble.

Art. 2° – *Domicilio electrónico.* Sustitúyase el artículo 1.188 del Código Civil y Comercial de la Nación, por el siguiente:

Artículo 1.188: *Forma. Oponibilidad.* El contrato de locación de cosa inmueble o mueble registrable, de una universalidad que incluya a alguna de ellas, o de parte material de un inmueble, debe ser hecho por escrito.

Esta regla se aplica también a sus prórrogas y modificaciones.

En la locación de cosa inmueble, el locador, locatario, fiador y administrador, si los hubiere, deberán constituir, además de sus domicilios reales, un domicilio electrónico. Las notificaciones

que se cursaren a este domicilio electrónico se tendrán por válidas y vinculantes, siendo plenamente eficaces todas las notificaciones, emplazamientos y/o comunicaciones que allí se practiquen. El incumplimiento de este requisito será considerado incumplimiento al deber de información y acarreará las sanciones correspondientes conforme a la normativa de protección al consumidor.

Art. 3° – *Precio*. Sustitúyese el artículo 1.208 del Código Civil y Comercial de la Nación, por el siguiente:

Artículo 1.208: *Pagar el canon convenido*. La prestación dineraria a cargo del locatario se integra con el precio de la locación y toda otra prestación de pago periódico asumida convencionalmente por el locatario. Para su cobro se concede vía ejecutiva.

A falta de convención, el pago debe ser hecho por anticipado: si la cosa es mueble, de contado; y si es inmueble, por período mensual.

El precio total, el pago periódico y toda otra prestación asumida en el contrato de locación de cosa inmueble deberán estar especificados y detallados, interpretándose en caso de duda a favor del locatario. No podrán establecerse bonificaciones ni redactarse las cláusulas relativas al precio de modo tal que pudieran distorsionarlo y/o generar confusión al locatario. El incumplimiento de la fijación del precio total del alquiler, la mensualidad y el detalle de los importes de cada prestación que se asuma será pasible de multa por incumplimiento al deber de información. Si el importe no está especificado en el precio, ninguna obligación periódica podrá superar en más del diez por ciento (10 %) el importe de esta misma obligación en el mes anterior, debiendo abonar el locador la diferencia resultante.

Art. 4° – *Expensas*. 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 originen en el destino que dé a la cosa locada.

No tiene a su cargo el pago de las que graven la cosa, excepto pacto en contrario.

Sólo se podrá exigir al locatario de cosa inmueble el pago de las expensas, previo apoderamiento del mismo a efectos de su participación con voz y voto en el consorcio. Será nula la cláusula por la cual se obligue al locatario al pago de expensas de carácter extraordinario, entendiéndose por tales aquellas que no sean habituales y vinculadas a los servicios normales a disposición del inquilino, y/o superen en más de un diez por ciento (10%) el importe total de las expensas ordinarias del mes anterior. El locador deberá abonar la diferencia resultante.

Art. 5° – *Reparaciones*. 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.

Si al efectuar la reparación o innovación se interrumpe o turba el uso y goce convenido, el locatario tiene derecho a que se reduzca el canon temporariamente en proporción a la gravedad de la turbación o, según las circunstancias, a resolver el contrato.

Notificado por el locatario de cosa inmueble de la reparación, deberá responder en un plazo no superior a 48 horas. la modalidad en que la misma se llevará a cabo, y la compensación o disminución en el precio del alquiler en relación a los días en que el locatario deba asistir a dichas reparaciones o se vea privado en el uso y goce del inmueble. Toda privación que sufra el locatario de un servicio esencial, entre los cuales se cuentan el gas, la energía eléctrica, el agua corriente, el baño, la cocina, el dormitorio, u otros de la misma naturaleza, deberán ser resarcidos con una disminución del cincuenta por ciento (50 %) del precio del alquiler por cada día en que dicha privación se mantenga, como mínimo, y desde el momento de su notificación hasta el de su efectiva reparación. Para el caso que la locación se vuelva inviable económicamente para el locador por este motivo, deberá notificarlo expresamente al locatario, dando derecho al mismo al pago de un mes de alquiler en concepto de indemnización.

Art. 6° – *Títulos de crédito*. *Pagaré*. Sustitúyese el artículo 1.196 del Código Civil y Comercial de la Nación, por el siguiente:

Artículo 1.196: En ningún caso puede requerirse del locatario de cosa inmueble o su fiador:

- a) El pago de alquileres anticipados por períodos mayores a un mes;
- b) Depósitos de garantía o exigencias asimilables, por cantidad mayor del importe equivalente a un mes de alquiler por cada año de locación contratado;
- c) El pago de valor llave o equivalentes;
- d) La firma de documentos pagarés o de cualquier otro documento que no forme parte, o se anexe al contrato original.

Todo título de crédito firmado en el marco de un contrato de locación, entre sus partes, será considerado inhábil a todo efecto.

Art. 7° – *Deber de información.* Sustitúyese el artículo 1.200 del Código Civil y Comercial de la Nación, por el siguiente:

Artículo 1.200: *Entregar la cosa.* El locador debe entregar la cosa conforme a lo acordado.

A falta de previsión contractual debe entregarla en estado apropiado para su destino, excepto los defectos que el locatario conoció o pudo haber conocido.

El incumplimiento de la obligación del locador de cosa inmueble de informar de manera clara, detallada y veraz del estado del inmueble en el contrato y/o de cualquier situación que pudiere generar perjuicio al locatario, será pasible de la multa correspondiente conforme al artículo 52 bis de la ley 24.240.

Art. 8° – *Resolución anticipada.* 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, con quince días de anticipación. Debe abonar al locador, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un mes de alquiler al momento de desocupar el inmueble;
- b) En los casos del artículo 1.199, debiendo abonar al locador el equivalente a dos meses de alquiler;
- c) En los casos del artículo 1.201, si la reparación no fuere satisfactoria o si no hubiere acuerdo con el locador sobre la disminución del precio, en cuyo caso no abonará indemnización alguna y devolverá el inmueble en el estado en que se encuentre.

Art. 9° – *Intereses.* Sustitúyese el artículo 768 del Código Civil y Comercial de la Nación, por el siguiente:

Artículo 768: *Intereses moratorios.* A partir de su mora, el deudor debe los intereses correspondientes. La tasa se determina:

- a) Por lo que acuerden las partes;
- b) Por lo que dispongan las leyes especiales;
- c) En subsidio, por tasas que se fijen según las reglamentaciones del Banco Central.

Para el caso de los contratos de locación de cosa inmueble de consumo, la acumulación del interés moratorio y punitorio por el pago de la mensualidad del alquiler a cargo del locatario, no podrá ser superior al 0,5 % diario desde el primer día en que la obligación es debida.

Art. 10. – *Recepción de la llave.* 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 el 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.

Sin perjuicio de la reserva por las obligaciones adeudadas, en ningún caso el locador podrá negarse o condicionar la recepción de las llaves del inmueble. En caso de negativa o silencio frente al requerimiento por parte del locatario a efectos de que se le reciba la llave del inmueble, el locatario podrá realizar la consignación judicial de las llaves, siendo los gastos a cargo del locador. En ningún caso se deberán alquileres ni ningún tipo de obligación accesoria a partir del día en que se notificare del depósito judicial de la llave del inmueble.

Art. 11. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Brenda L. Austin.

6

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

MODIFICACIÓN DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN

Artículo 1° – Modifícase el artículo 888 del Código Civil y Comercial de la Nación, cuyo texto queda re-
dactado 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° – Incorporáse el artículo 913 bis al Código Civil y Comercial de la Nación, cuyo texto queda re-
dactado 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.
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° – Incorpórase 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.

Art. 6° – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Juan F. Brügge.

7

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

Artículo 1° – Modifícase el artículo 1.196 de la ley 26.994 –Código Civil y Comercial de la Nación–, el que queda así redactado:

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 mes;
- b) Depósitos de garantía o exigencias asimilables, por cantidad mayor del importe equivalente a un mes de alquiler por cada año de locación contratado;
- c) El pago de valor llave o equivalentes;
- d) En caso de que el contrato se celebre con la intermediación comercial de una tercera persona, las sumas que correspondan a comisiones u honorarios por sus servicios no podrán superar el monto equivalente a un (1) mes de alquiler, debiendo ser pagadas por mitades por ambas partes;
- e) Más de un bien inmueble en garantía por contrato de locación, en los casos en que éstos establezcan como exigencia la constitución de una garantía inmobiliaria.

Art. 2° – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Juan F. Moyano.

8

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

Artículo 1° – Modifícase el artículo 1.208 de la ley 26.994 –Código Civil y Comercial de la Nación– el que queda así redactado:

Artículo 1.208: *Pagar el canon convenido.* La prestación dineraria a cargo del locatario se integra con el precio de la locación y toda otra

prestación de pago periódico asumida convencionalmente por el locatario. Si la cosa es inmueble el pago se debe realizar vía bancaria. En el comprobante del depósito deberá hacerse consignar la causa del pago de manera tal que las entidades bancarias puedan informar, a pedido del Poder Ejecutivo, el listado de locaciones, con detalle de locadores.

Para locaciones habitacionales, el pago debe establecerse en períodos mensuales y la fecha de vencimiento para el pago del período correspondiente no podrá ser anterior al día diez (10) de cada mes.

Para su cobro se concede vía ejecutiva.

A falta de convención, el pago debe ser hecho por anticipado: si la cosa es mueble, de contado; y si es inmueble, por período mensual.

Art. 2° – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Juan F. Moyano.

9

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

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

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 mes;
- b) Depósitos de garantía o exigencias asimilables por cantidad mayor del importe equivalente a un mes de alquiler por cada año de locación contratado.
- c) El pago de valor llave o equivalentes.

Para los casos de locación de inmuebles en los que intervenga un corredor inmobiliario se establece que, a la relación entre el corredor inmobiliario y el locador, se aplicarán las normas relativas a los contratos de corretaje. Mientras que, a la relación entre éste y el locatario, se aplicarán las normas relativas a los contratos de consumo, de prestación de servicios, en cuanto a la publicidad que se haga del ofrecimiento de los mismos. En dicho marco, el corredor tendrá derecho a percibir en concepto de honorarios o comisión, un monto que no podrá superar el importe equivalente a un mes de alquiler. Asimismo, se establece que el corredor inmobiliario no tendrá derecho a percibir ninguna otra suma que exceda el tope citado en concepto de gastos relativos a la emisión de certificados, informes o cualquier otro documento de tipo administrativo a cargo del locador.

Art. 2° – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Karina V. Banfi.

10

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

INCORPORACIÓN DE ARTÍCULOS AL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN SOBRE ALQUILER DE VIVIENDA

Artículo 1° – Incorpórase el artículo 1.196 bis al Código Civil y Comercial de la Nación, cuyo texto queda redactado de la siguiente forma:

Artículo 1.196 bis: Para el supuesto contemplado en el artículo 1.196, inciso *b)*, se establece que el monto entregado en concepto de depósito en garantía en un contrato de locación habitacional, deberá ser colocado dentro del plazo de cinco días de firmado el contrato de locación, en una cuenta bancaria especial en plazo fijo anual precancelable, capitalizable y renovable hasta la finalización del contrato de locación, en un banco integrante de la banca oficial, los que implementaran un plazo fijo especial a tales fines, con el objetivo de que el importe por el cual se constituyó el depósito en garantía, no pierda su valor y pueda reintegrarse, de corresponder, actualizado con los intereses devengados del plazo fijo constituido.

En este caso, el locador se libera de la devolución del depósito en garantía, devolviendo el monto que el banco entregue cuando proceda al retiro de los fondos del plazo fijo respectivo, en el plazo de 5 días de la cancelación del mismo. En caso que el locador no decida establecer el plazo fijo enunciado, deberá reintegrar el depósito actualizado conforme el índice de precios al consumidor o índice de precios emitido por el Instituto de Estadística y Censos de la Nación. En el caso de renovaciones contractuales sucesivas, se aplicará el mismo procedimiento debiendo consignarse en cada renovación el monto actualizado del depósito en garantía, conforme lo establecido precedentemente. En el caso de resoluciones contractuales previas a la finalización del contrato, el locador deberá precancelar el plazo fijo y proceder a la devolución del monto que surja del mismo conforme el modo y plazo establecido en este artículo.

Art. 2° – Incorpórase el artículo 1.208 bis al Código Civil y Comercial, cuyo texto queda redactado de la siguiente forma:

Artículo 1.208 bis: Prohíbese incrementar los cánones locativos en locaciones habitacionales por un monto superior a lo que se establece en este artículo. El canon locativo en caso de locaciones habitacionales podrá ser incrementado en forma anual conforme al coeficiente de variación salarial publicado por la autoridad nacional competente. Toda cláusula que establezca un sistema

de incrementos distinto al enunciado, es nula de nulidad absoluta. Asimismo de verificarse el establecimiento de cláusulas en contravención con este artículo se aplicará al locador una multa equivalente al doble del monto que en exceso se hubiera establecido con más los intereses correspondientes, la que deberá abonarse al loca-

tario en concepto de indemnización por daños y perjuicios. La litigación judicial por motivos relacionados a las cláusulas contractuales violatorias del presente artículo no podrá ser alegada como causal de rescisión contractual.

Art. 3° – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Juan F. Brügge.