

SESIONES ORDINARIAS

2022

ORDEN DEL DÍA N° 67

Impreso el día 27 de junio de 2022

Término del artículo 113: 6 de julio de 2022

COMISIONES DE LEGISLACIÓN GENERAL
Y DE PRESUPUESTO Y HACIENDA

SUMARIO: Ley 27.551, de Alquileres. Modificación al marco normativo.

I. Dictamen de mayoría.

II. Dictamen de minoría.

1. **Lehmann, Martínez Villada, Castets y Scaglia.** (387-D.-2021.)
2. **Enríquez.** (510-D.-2021.)
3. **Tonelli, Ritondo y González A. G.** (524-D.-2021.)
4. **Scaglia.** (574-D.-2021.)
5. **González A. G., Torello, Fernández Langan, Rezinovsky, Stefani, Cáceres A., Villa, Cornejo V., Polledo, Scaglia y Fregonese** (1.412-D.-2021.)
6. **Sánchez F., Stefani, Torello, Hein, Enríquez, Asseff, Aicega, Patiño, Schlereth, Rey, Cornejo V. y Scaglia.** (2.943-D.-2021.)
7. **Asseff, Enríquez, Stefani y Torello.** (3.353-D.-2021.)
8. **Stefani, Najul, Torello, Sánchez, Rey, Cipolini, Ascarate e Iglesias.** (3.428-D.-2021.)
9. **Stilman, Flores H., López J. M., Campagnoli, Frade, Manzi, Oliveto Lago y Castets.** (3.996-D.-2021.)
10. **Banfi.** (4.120-D.-2021.)
11. **Tetaz, Carrizo A. C., Ántola, Brouwer de Koning, Martínez D., Vidal M. E., de Loredó, Tavela, López Murphy, Monzó, Yacobitti, Oliveto Lago, Cacace, Cervi y Klipauka Lewtak.** (4.920-D.-2021.)
12. **Angelini.** (5.145-D.-2021.)
13. **Figueroa Casas y otros/as.** (5.293-D.-2021.)
14. **Taccetta, Ritondo, González A. G., De Marchi, Lospennato, Romero A. C., Finocchiaro, Santos, Milman, El Sukaria, Angelini, Joury, Crescimbeni, Klipauka Lewtak, Morales Gorleri y otros/os.** (5.328-D.-2021.)
15. **Piparo, Espert, Milei y Villaruel.** (5.349-D.-2021.)
16. **Laciar.** (5.359-D.-2021.)
17. **Álvarez, García de Luca, Amaya, Frigerio R., Orrego y Santilli.** (295-D.-2022.)
18. **Asseff, Milman, Hein, Cipolini, Cornejo, Chumpitaz, Stefani, Brambilla, Bachey y Reyes.** (501-D.-2022.)
19. **Angelini, Taccetta, Torello, Hein, Sotolano, Bachey, Schiavoni, Romero A. C., Cornejo, Joury, Laciar, De Marchi, Figueroa Casas, Nuñez y Finocchiaro.** (786-D.-2022.)
20. **Campagnoli, Sánchez F., Stilman, Oliveto Lago, Frade, Ritondo, Rey y Asseff.** (1.180-D.-2022.)
21. **Gioja, Bertone, Caliva, Casas, Landriscini, López Rodríguez, Moyano, Romero J. A., Sand, Selva, Valdes, Alderete, Hernández, Pedrini, Aparicio y otros/os.** (1.189-D.-2022.)
22. **Domingo y Di Giacomo.** (1.337-D.-2022.)
23. **Marziotta, Brawer, Fernández E., y Selva.** (1.373-D.-2022.)
24. **Monzó, Stolbizer, Amaya y García de Luca.** (1.439-D.-2022.)
25. **Ormachea y Brawer.** (1.457-D.-2022.)
26. **Ormachea y Brawer.** (1.458-D.-2022.)
27. **Frigerio R., Ritondo, González A. G., Rey, Hein, López Murphy, Sánchez F., Stefani, Morales Gorleri, Santilli, Santos, Jetter y Martínez A.** (1.572-D.-2022.)
28. **Fagioli.** (1.622-D.-2022.)
29. **Figueroa Casas, Milman, Ajmechet, Schiavoni, Stefani, Santos, Lena, Castets,**

- Laciar, Zapata, López Murphy y Omodeo.** (1.724-D.-2022.)
30. **Laciar, Vidal M. E., Poggi, Orrego, Romero A. C., Bachei, Rey, El Sukaria, Finocchiaro, De Marchi, Figueroa Casas, Tortoriello, Zapata, Nuñez y Sotolano.** (1.851-D.-2022.)
31. **Litza.** (2.122-D.-2022.)
32. **Toniolli, Godoy, Mirabella, Marín, Gaillard, Grosso y Alderete.** (2.167-D.-2022.)
33. **Gioja, Bertone, Brawer, Hernández, Landriscini, Romero J. A., Sand, Alderete y Valdés.** (2.172-D.-2022.)
34. **Gaillard.** (2.180-D.-2022.)
35. **Salvador.** (2.197-D.-2022.)
36. **Cacace, Tavela, Carrizo A. C., Martínez D., Brouwer de Koning, Antola, Tejeda y Berhongaray.** (2.324-D.-2022.)

I

Dictamen de mayoría

Honorable Cámara:

Las comisiones de Legislación General y de Presupuesto y Hacienda han considerado los proyectos de ley de la señora diputada Lehmann y otras señoras diputadas; el del señor diputado Enríquez; el del señor diputado Tonelli y otros señores diputados; el de la señora diputada Scaglia; el del señor diputado González A. G. y otros/as señores/as diputados/as; el del señor diputado Sánchez F. y otros/as señores/as diputados/as; el del señor diputado Asseff y otros/as señores/as diputados/as; el del señor diputado Stefani y otras/os señoras/es diputadas/os; el de la señora diputada Stilman y otros/as señores/as diputados/as; el de la señora diputada Banfi; el del señor diputado Tetaz y otras/os señoras/es diputadas/os; el del señor diputado Angelini; el de la señora diputada Figueroa Casas y otros/as señores/as diputados/as; el del señor diputado Taccetta y otros/as señores/as diputados/as; el de la señora diputada Piparo y otro señor diputado; el de la señora diputada Laciar; el del señor diputado Alvarez y otros señores diputados; el del señor diputado Asseff y otros/as señores/as diputados/as; el del señor diputado Angelini y otros/as señores/as diputados/as; el de la señora diputada Campagnoli y otros/as señores/as diputados/as; el del señor diputado Gioja y otras/os señoras/es diputadas/os; los del señor diputado Domingo y otro señor diputado y sus solicitudes de modificaciones a sus proyectos; el de la señora diputada Marziotta y otra/os señora/es diputada/os; el del señor diputado Monzó y otra/os señora/es diputada/os; los de la señora diputada Ormachea y otra señora diputada; el del señor diputado Fagioli; el de la señora diputada Figueroa Casas y otros/as señores/as diputados/as; el del señor diputado Frigerio y otros/as señores/as diputados/as; el de la señora diputada Laciar y otras/os señoras/os diputadas/

os; el de la señora diputada Litza; el del señor diputado Toniolli y otros/as señores/as diputados/as; el del señor diputado Gioja y otros/as señores/as diputados/as; el de la señora diputada Gaillard; el del señor diputado Salvador y el del señor diputado Cacace y otro/as señor/as diputado/as, todos ellos sobre modificaciones a la ley 27.551, de Alquileres, y al Código Civil y Comercial de la Nación; y, por las razones expuestas en el informe que se acompaña y las que dará el miembro informante, aconsejan la sanción del siguiente

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, ...

TÍTULO I

Modificaciones

Artículo 1° – Modifíquese el artículo 13 de la ley 27.551, que queda redactado de la siguiente manera:

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

- a) Título de propiedad inmueble;
- b) Aval bancario;
- c) Seguro de caución;
- d) Garantía de fianza o fiador solidario; o
- e) Garantía personal del locatario, que se documenta con recibo de sueldo, certificado de ingresos, constancia de inscripción tributaria, o cualquier otro medio fehaciente. En caso de ser más de un locatario, deben sumarse los ingresos de cada uno de ellos a los efectos de este artículo.

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

En los supuestos de los incisos b), c) y d), la reglamentación debe establecer los requisitos que deben cumplir las personas que otorguen estas garantías, así como las características y condiciones de las mismas.

Para el caso del inciso c), el Estado nacional debe arbitrar los medios necesarios para establecer una línea especial de seguros de caución que acepte tomadores que estén inscritos en el Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes (monotributo) de la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP).

Art. 2° – Incorpórese el artículo 13 bis a la ley 27.551, que queda redactado de la siguiente manera:

Artículo 13 bis: *Bancarización*. En los contratos de locación con destino habitacional deben consignarse los datos bancarios necesarios de la parte locadora para recibir el pago del canon convenido por transferencia o depósito bancario. El locatario puede realizar los pagos del canon locativo a través de depósitos o transferencias bancarias o electrónicas, sin que esto implique ningún tipo de recargo por esta operación.

Art. 3° – Sustitúyase el artículo 14 de la ley 27.551, por el siguiente:

Artículo 14: *Ajustes*. Los contratos de locación, cualquiera sea su destino, están exceptuados de lo dispuesto en los artículos 7° y 10 de la ley 23.928 y sus modificatorias.

En los contratos de locación de inmuebles destinados a uso habitacional, el precio del alquiler debe fijarse como valor único, en moneda nacional, y por periodos mensuales, sobre el cual solo pueden realizarse ajustes anuales. En ningún caso se pueden establecer bonificaciones ni otras metodologías que induzcan a error al locatario.

A los fines dispuestos en el párrafo anterior, los ajustes deben efectuarse utilizando un índice conformado por partes iguales por las variaciones mensuales del índice de precios al consumidor (IPC) y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPTE), que debe ser elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA).

La aplicación del índice constituye el ajuste anual máximo permitido, pudiendo las partes, de común acuerdo, pactar ajustes menores.

Art. 4° – Sustitúyase el artículo 16 de la ley 27.551, que queda redactado de la siguiente manera:

Artículo 16: Los contratos de locación de inmueble deben ser declarados por el locador ante la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP), dentro del plazo, en la forma y con los alcances que dicho organismo disponga. La Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) debe disponer un régimen de facilidades para la registración de contratos vigentes. El incumplimiento del locador lo hace pasible de las sanciones previstas en la ley 11.683 (t. o. 1998 y sus modificaciones).

El corredor y/o martillero público que interviene en o para la celebración de un contrato de locación de un inmueble con fin habitacional tiene la obligación de declararlo ante la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP).

Cuando se inicien acciones judiciales a causa de la ejecución de un contrato de locación,

previo a correr traslado de la demanda, el juez debe informar a la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) sobre la existencia del contrato, a los fines de que tome la intervención que corresponda.

Sin perjuicio de la obligación del locador, cualquiera de las partes puede informar la existencia del contrato a la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) a los fines dispuestos en el presente artículo, en los términos que esta autoridad disponga.

Art. 5° – Incorpórase a la ley 27.551 el artículo 16 bis, que queda redactado de la siguiente manera:

Artículo 16 bis: En los contratos de locación de inmuebles con destino habitacional las cláusulas y contenidos contrarios o que vulneren las disposiciones de la presente ley, del Código Civil y Comercial y de las normas complementarias, se entenderán siempre de la forma más favorable a la parte locataria, y esta tiene derecho a resolver el contrato sin abonar indemnización.

Art. 6° – Incorpórase como artículo 16 ter de la ley 27.551 el siguiente:

Artículo 16 ter: Toda publicidad, en cualquier medio o plataforma, que incluya precio de locaciones de inmuebles con destino habitacional debe realizarse en moneda nacional, quedando prohibida cualquier publicidad en contravención a la presente ley, al Código Civil y Comercial, a la ley 27.551 y a normas complementarias.

Art. 7° – Incorpórase como artículo 16 quáter de la ley 27.551 el siguiente:

Artículo 16 quáter: El Poder Ejecutivo de la Nación debe crear un registro público de contratos de locación con destino habitacional. El registro debe ser de acceso público y consignará la jurisdicción de los inmuebles, precio del canon locativo y fecha de inicio de cada contrato.

Art. 8° – Sustitúyase el artículo 21 de la ley 27.551, que queda redactado de la siguiente manera:

Artículo 21: *Resolución de conflictos*. Serán aplicables a las relaciones entre locador y locatario en caso de locación habitacional, las normas del libro tercero, título III del Código Civil y Comercial de la Nación y de la ley 24.240, de defensa del consumidor y sus modificatorias.

A los efectos de la presente ley, la Dirección Nacional de Defensa del Consumidor, dependiente del Ministerio de Desarrollo Productivo, tiene las siguientes facultades y atribuciones:

a) Proponer y elaborar políticas tendientes a la defensa del inquilino;

- b) Mantener un registro nacional de resolución de conflictos derivados de los contratos de locación;
- c) Recibir y dar curso a las inquietudes y denuncias de los inquilinos;
- d) Redactar y poner a disposición informes y opiniones a las partes y, en caso de estar judicializado el caso, aportar el mismo al expediente;
- e) Solicitar de oficio o a requerimiento de parte la celebración de mediaciones y/o conciliaciones con la participación de denunciados damnificados, presuntos infractores, testigos y peritos.

La autoridad de aplicación nacional podrá solicitar a las provincias, a los municipios y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires un informe trimestral de las denuncias e inquietudes que reciben y el porcentaje de resolución de las mismas.

Art. 9° – Incorpórase como artículo 22 bis de la ley 27.551 el siguiente:

Artículo 22 bis: El Poder Ejecutivo nacional debe determinar la autoridad de aplicación de la presente dentro de la órbita del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat.

Art. 10. – 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 al primer mes de alquiler. El depósito de garantía debe ser entregado por el locatario en seis cuotas mensuales iguales y consecutivas a partir de la fecha de la firma del contrato. El depósito de garantía será devuelto mediante la entrega de una suma equivalente al precio del último mes de la locación, o la parte proporcional en caso de haberse efectuado un depósito inferior a un mes de alquiler. 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, puede acordarse su pago tomando al efecto los valores del último

servicio o expensas abonados, o bien el locador puede retener una suma equivalente a dichos montos como garantía de pago. En este último caso, una vez que el locatario abone las facturas remanentes, debe presentar las constancias al locador, quien debe restituir de manera inmediata las sumas retenidas;

- c) El pago de valor llave o equivalentes; y
- d) La firma de pagarés o cualquier otro documento que no forme parte del contrato original.

TÍTULO II

Incentivos a la oferta de bienes inmuebles con destino habitacional

Art. 11. – Modifíquese el inciso e) del artículo 2° del anexo de la ley 24.977, sus modificaciones y complementarias, según se indica:

- e) No realicen más de tres (3) actividades simultáneas o no posean más de tres (3) unidades de explotación, sin considerar a estos fines el caso de inmuebles que sean afectados a la locación con destino exclusivo a casa habitación del locatario y su familia, siempre que dichos contratos de locación se encuentren registrados en los términos del artículo 16 de la ley 27.551.

Art. 12. – Incorpórase como último párrafo del artículo 2° de la ley 27.613 el siguiente:

Asimismo, quedan comprendidos dentro del presente régimen los inmuebles usados que sean afectados, por un plazo no inferior a doce (12) años, a la locación con destino exclusivo a casa habitación del locatario y su familia, siempre que dichos contratos de locación se encuentren registrados en los términos del artículo 16 de la ley 27.551.

Art. 13. – Incorpórase como tercer párrafo del artículo 24 de la Ley de Impuesto sobre los Bienes Personales, el siguiente:

Asimismo, de tratarse de inmuebles destinados a la locación con destino exclusivo a casa habitación del locatario y su familia, siempre que dichos contratos de locación se encuentren registrados en los términos del artículo 16 de la ley 27.551, no estarán alcanzados por el impuesto cuando su valor determinado de acuerdo con las normas de esta ley resulten iguales o inferiores al importe indicado en el párrafo anterior.

TÍTULO III

Disposiciones finales

Art. 14. – Invítase a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a las provincias y a los municipios a establecer exenciones en los impuestos, tasas o contribuciones

que graven las locaciones con destino habitacional y promuevan la creación de programas de incentivos de la oferta de bienes inmuebles con destino habitacional.

Art. 15. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Sala de las comisiones, 22 de junio de 2022.

Cecilia Moreau. – Carlos S. Heller. – Lucas J. Godoy. – Sergio O. Palazzo. – Marcelo P. Casaretto. – Itai Hagman. – Constanza M. Alonso. – Daniel Arroyo. – Lisandro Bormioli. – Pamela Calletti. – Guillermo O. Carnaghi. – Sergio G. Casas. – Marcos Cleri.* – Emiliano Estrada.* – Eduardo Fernández. – Silvana M. Ginocchio.* – José L. Gioja. – Ricardo Herrera. – Susana G. Landriscini. – Mario Leito. – Mónica Litza. – Varinia L. Marín. – Germán P. Martínez. – Blanca I. Osuna. – María G. Parola.* – Juan M. Pedrini. – Paula A. Penacca.* – Hernán Pérez Araujo. – Carlos Y. Ponce. – Jorge A. Romero. – Vanesa R. Siley. – Eduardo Toniolli. – Liliانا P. Yambrún. – Carolina Yutovic.*

INFORME

Honorable Cámara:

Las comisiones de Legislación General y de Presupuesto y Hacienda, al considerar los proyectos de ley de la señora diputada Lehmann y otras señoras diputadas; el del señor diputado Enríquez; el del señor diputado Tonelli y otros señores diputados; el de la señora diputada Scaglia; el del señor diputado González A. G. y otros/as señores/as diputados/as; el del señor diputado Sánchez F. y otros/as señores/as diputados/as; el del señor diputado Asseff y otros señores diputados; el del señor diputado Stefani y otras/os señoras/es diputadas/os; el de la señora diputada Stilman y otros/as señores/as diputados/as; el de la señora diputada Banfi; el del señor diputado Tetaz y otras/os señoras/es diputadas/os; el del señor diputado Angelini; el de la señora diputada Figueroa Casas y otros/as señores/as diputados/as; el del señor diputado Taccetta y otros/as señores/as diputados/as; el de la señora diputada Píparo y otro señor diputado; el de la señora diputada Laciari; el del señor diputado Álvarez y otros señores diputados; el del señor diputado Asseff y otros/as señores/as diputados/as; el del señor diputado Angelini y otros/as señores/as diputados/as; el del señor diputado Angelini y otros/as señores/as diputados/as; el de la señora diputada Campagnoli y otros/as señores/as diputados/as; el del señor diputado Gioja y otras/os señoras/es diputadas/os; los del señor diputado Domingo y otro señor diputado, y sus solicitudes de modificaciones a sus proyectos; el de la señora diputada Marziotta y otra/os señora/es diputada/os; el del señor diputado Monzó y otra/os señora/es diputada/os; el del señor diputado

fióra diputada Ormachea y otra señora diputada; el del señor diputado Fagioli; el de la señora diputada Figueroa Casas y otros/as señores/as diputados/as; el del señor diputado Frigerio R. y otros/as señores/as diputados/as; el de la señora diputada Laciari y otras/os señoras/os diputadas/os; el de la señora diputada Litza; el del señor diputado Toniolli y otros/as señores/as diputados/as; el del señor diputado Gioja y otras/os señoras/es diputadas/os; el de la señora diputada Gaillard; el del señor diputado Salvador y el del señor diputado Cacace y otras/o señoras/or diputada/o, todos ellos sobre modificaciones a la ley 27.551, de Alquileres, y al Código Civil y Comercial de la Nación, luego de su estudio y de las jornadas informativas con las exposiciones de los actores sociales involucrados en la problemática de alquileres, con las modificaciones introducidas al dictamen que antecede, promuevan su sanción.

Cecilia Moreau.

II

Dictamen de minoría

Honorable Cámara:

Las comisiones de Legislación General y de Presupuesto y Hacienda han considerado los proyectos de ley de la señora diputada Lehmann y otras señoras diputadas; el del señor diputado Enríquez; el del señor diputado Tonelli y otros señores diputados; el de la señora diputada Scaglia; el del señor diputado González A. G. y otros/as señores/as diputados/as; el del señor diputado Sánchez F. y otros/as señores/as diputados/as; el del señor diputado Asseff y otros/as señores/as diputados/as; el del señor diputado Stefani y otras/os señoras/os diputadas/os; el de la señora diputada Stilman y otros/as señores/as diputados/as; el de la señora diputada Banfi; el del señor diputado Tetaz y otras/os señoras/es diputadas/os; el del señor diputado Angelini; el de la señora diputada Figueroa Casas y otros/as señores/as diputados/as; el del señor diputado Taccetta y otros/as señores/as diputados/as; el de la señora diputada Píparo y otro señor diputado; el de la señora diputada Laciari; el del señor diputado Álvarez y otros señores diputados; el del señor diputado Asseff y otros/as señores/as diputados/as; el del señor diputado Angelini y otros/as señores/as diputados/as; el de la señora diputada Campagnoli y otros/as señores/as diputados/as; el del señor diputado Gioja y otras/os señoras/es diputadas/os; los del señor diputado Domingo y otro señor diputado, y sus solicitudes de modificaciones a sus proyectos; el de la señora diputada Marziotta y otra/os señora/es diputada/os; el del señor diputado Monzó y otra/os señora/es diputada/os; los de la señora diputada Ormachea y otra señora diputada; el del señor diputado Fagioli; el de la señora diputada Figueroa Casas y otros/as señores/as diputados/as; el del señor diputado Frigerio y otros/as señores/as

* Integra dos (2) comisiones.

diputados/as; el de la señora diputada Laciari y otras/os señoras/os diputadas/os; el de la señora diputada Litzia; el del señor diputado Toniolli y otros/as señores/as diputados/as; el del señor diputado Gioja y otros/as señores/as diputados/as; el de la señora diputada Gaillard; el del señor diputado Salvador y el del señor diputado Cacace y otro/as señor/as diputado/as, todos ellos sobre modificaciones a la ley 27.551, de Alquileres, y al Código Civil y Comercial de la Nación; y, por las razones expuestas en el informe que se acompaña y las que dará el miembro informante, aconsejan la sanción del siguiente

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, ...

CAPÍTULO I

Reformas al Código Civil y Comercial de la Nación

Artículo 1° – Sustitúyase el artículo 1.196 del Código Civil y Comercial de la Nación, según la modificación introducida por el artículo 2° de la ley 27.551, 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, sin perjuicio de aquellos pagos anticipados que el locatario decida realizar al inicio o durante el transcurso del contrato;
- b) Depósitos de garantía o exigencias asimilables, por cantidad mayor del importe equivalente al primer mes de alquiler. El depósito de garantía será devuelto mediante la entrega de una suma equivalente al precio del último mes de la locación, o la parte proporcional en caso de haberse efectuado un depósito inferior a un mes de alquiler. 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, puede acordarse su pago tomando al efecto los valores del último servicio o expensas abonados, o bien el locador puede retener una suma equivalente a dichos montos como garantía de pago. En este último caso, una vez que el locatario abone las facturas remanentes, debe presentar las constancias al locador, quien debe restituir de manera inmediata las sumas retenidas;
- c) El pago de valor llave o equivalentes; y

- d) La firma de pagarés o cualquier otro documento que no forme parte del contrato original.

Art. 2° – Sustitúyase el artículo 1.198 del Código Civil y Comercial de la Nación, según la modificación introducida por el artículo 3° de la ley 27.551, por el siguiente texto que restablece el sancionado por la ley 26.994:

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 considerará celebrado por el plazo mínimo legal de dos (2) 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° – Sustitúyase el artículo 1.199 del Código Civil y Comercial de la Nación, según la modificación introducida por el artículo 4° de la ley 27.551, que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 1.199: *Excepciones al plazo mínimo legal*. No se aplica el plazo mínimo legal a los contratos de locación de inmuebles o parte de ellos destinados a:

- a) Sede de embajada, consulado u organismo internacional, y el destinado a habitación de su personal extranjero diplomático o consular;
- b) Habitación con muebles que se arrienda con fines de turismo, descanso o similares, y para cualquier otro fin temporario en interés del locatario. Si el plazo del contrato o de los contratos consecutivos supera los tres (3) meses, se presume, salvo prueba en contrario, que no fue hecho con esos fines;
- c) Guarda de cosas;
- d) Las locaciones de puestos en mercados o ferias.

Tampoco se aplica el plazo mínimo legal a los contratos que tengan por objeto el cumplimiento de una finalidad determinada expresada en el contrato y que debe normalmente cumplirse en el plazo menor pactado.

Art. 4° – Sustitúyase el artículo 1.201 del Código Civil y Comercial de la Nación, según la modificación introducida por el artículo 5° de la ley 27.551, que quedará redactado de la siguiente manera:

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 en su calidad o defecto, originado por cualquier causa no imputable 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 puede realizarla por sí, con cargo al locador, una vez transcurridas al menos veinticuatro (24) horas corridas, contadas a partir de la recepción de la notificación. Se entenderá como urgente cualquier reparación de aquellas prestaciones que, por su gravedad, impidan u obstaculicen el uso y goce convenido sobre el bien locado.

Si las reparaciones no fueran urgentes, el locatario debe 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, aun si el locador se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por motivos imputables al mismo.

Art. 5° – Sustitúyase el artículo 1.221 del Código Civil y Comercial de la Nación, según la modificación introducida por el artículo 9° de la ley 27.551, que quedará redactado de la siguiente manera:

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 (6) meses de contrato, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador con al menos un (1) mes de anticipación. 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 (1) mes y medio (1/2) de alquiler al momento de desocupar el inmueble, y la de un (1) mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso, considerándose para su cálculo el valor equivalente al mes locativo en que se entrega el inmueble. En los contratos de inmuebles destinados a vivienda, cuando la notificación al locador se realiza con una anticipación de tres (3) meses o más, y dicho preaviso opere sus efectos luego de haberse cumplido seis (6) meses de contrato, no corresponde el pago de indemnización alguna por dicho concepto;
- b) En los casos del artículo 1.199, debiendo abonar al locador el equivalente a dos (2) meses de alquiler, considerándose para su cálculo el valor equivalente al

mes locativo en que se entrega el inmueble.

CAPÍTULO II

Reformas a la ley 27.551

Art. 6° – Modifícase el artículo 14 de la ley 27.551, que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 14: *Ajustes*. Los contratos de locación, cualquiera sea su destino, están exceptuados de lo dispuesto en los artículos 7° y 10 de la ley 23.928 y sus modificatorias.

En los contratos de locación de inmuebles con destino a uso habitacional, el precio del alquiler debe fijarse como valor único y por períodos mensuales, sobre el cual podrán realizarse ajustes con la periodicidad que acuerden las partes, por intervalos de entre tres (3) y doce (12) meses.

A los fines dispuestos en el párrafo anterior, para los ajustes, las partes deberán convenir el mecanismo de actualización del precio del alquiler al inicio de la relación locativa, pudiendo aplicar a tales efectos el índice de precios al consumidor (IPC), el índice de precios mayoristas (IPM) y/o el índice de salarios (IS), elaborados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC) o una combinación de dichos índices, según las partes acuerden.

Art. 7° – Modifícase el artículo 16 de la ley 27.551, que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 16: Los contratos de locación de inmueble deben ser declarados por el locador ante la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP), dentro del plazo, en la forma y con los alcances que dicho organismo disponga. La Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) debe disponer un régimen de facilidades para la registración de contratos vigentes.

Art. 8° – *Publicación de estadísticas*. Incorpórese el inciso k) al artículo 19 de la ley 27.551, el que quedará redactado de la siguiente manera:

- k) Relevar y difundir de manera periódica y actualizada información estadística sobre la situación de locaciones con fin habitacional en la República Argentina, identificando demanda locativa y cantidad de hogares inquilinos, y sobre la demanda habitacional de alquiler social, beneficiarios alcanzados y las medidas adoptadas para su cumplimiento.

CAPÍTULO III

Incentivos

Art. 9° – *Monotributo*. Modifíquese el artículo 2° del anexo Régimen Simplificado para Pequeños

Contribuyentes (RS), monotributo, título II de la ley 26.565, que quedará redactado de la siguiente manera:

e) No realicen más de tres (3) actividades simultáneas o no posean más de tres (3) unidades de explotación. En el caso de la actividad de locación de inmuebles, mediante contratos debidamente registrados, se considera como una sola unidad de explotación independientemente de la cantidad de propiedades afectadas a la misma.

Art. 10. – *Bienes personales. Exención.* Incorpórese el inciso l) al artículo 21 del título VI del decreto 281/97 (t. o. ley 23.966), de impuesto sobre los bienes personales, que quedará redactado de la siguiente manera:

l) Los inmuebles destinados a locación para casa-habitación, con contratos debidamente registrados, cuando el valor de cada uno de ellos sea igual o inferior al monto establecido en el segundo párrafo del artículo 24.

Art. 11. – *Impuesto a los débitos y créditos bancarios.* Incorpórese como inciso d) del artículo 2° de la ley 25.413 el siguiente:

d) Los créditos y débitos en caja de ahorro o cuentas corrientes bancarias utilizadas en forma exclusiva para las operaciones inherentes a la actividad de locación de inmuebles con destino casa - habitación, cuyos contratos se encuentren debidamente registrados, conforme a la reglamentación.

CAPÍTULO IV

Disposiciones finales

Art. 12. – *Vigencia.* Las disposiciones de la presente ley entrarán en vigencia el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial y resultarán de aplicación para los ejercicios fiscales 2022 y siguientes.

Art. 13. – *Invitación.* Invítase a las provincias y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a aprobar beneficios tributarios en sus jurisdicciones en los contratos de locación con destino casa - habitación celebrados y registrados conforme a la ley, así como también sus prórrogas, cesiones y transferencias.

Art. 14. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Sala de las comisiones, 22 de junio de 2022.

Ana C. Carrizo. – Luciano A. Laspina. – Karina Banfi. – Víctor H. Romero. – Paula Oliveto Lago. – Victoria Morales Gorleri. – Federico Angelini. – Lidia I. Ascarate. – Miguel Á. Basse. – Ricardo Buryaile. – Alejandro Cacace. – Graciela Camaño. – Soledad Carrizo. – Omar De Marchi. – Soher El Sukaria.

– Maximiliano Ferraro. – Germana Figueroa Casas. – Pedro J. Galimberti. – Ignacio García Aresca. – Ingrid Jetter. – Juan M. López. – Gerardo Milman. – Francisco Monti. – Lisandro Nieri. – Graciela Ocaña. – Dina Rezinovsky. – Jorge “Colo” Rizzotti. – Laura Rodríguez Machado. – Diego Santilli. – Diego H. Sartori. – María Sotolano. – Mariana Stilman. – Matías Taccetta. – Martín A. Tetaz. – Pablo G. Tonelli. – Pablo Torello. – Pamela F. Verasay. – María E. Vidal.*

INFORME

Honorable Cámara:

El problema del mercado de la locación debe ser abordado con especial foco en la que tiene por destino la vivienda habitación. Debe abordarse de manera integral, reformando los aspectos errados del régimen actual, para generar confianza en las partes contratantes en un contexto difícil marcado por la alta inflación, y al mismo tiempo dar incentivos a los locadores para que aumenten la oferta de inmuebles en alquiler con destino a vivienda y a la formalización de contratos en general.

Por ello, el proyecto de dictamen con relación a la normativa actualmente vigente tiene por objetivos:

1. Mejorar la situación social de acceso a la vivienda,
2. Evitar arbitrariedades y abusos,
3. Establecer parámetros objetivos a través de un índice u otro mecanismo, para darle un marco de previsibilidad al desarrollo contractual a lo largo de su vigencia.

Tales postulados son tenidos particularmente en cuenta para realizar el cambio normativo propuesto y, a partir de los mismos, sacar conclusiones.

Entre las diferentes propuestas realizadas desde diferentes espacios políticos consideramos que algunos proyectos eran más ambiciosos, y otros se focalizaban en ciertos problemas puntuales para los que pretendían una consideración más urgente.

En el actual régimen de las locaciones resulta oportuno dar lugar a una serie de modificaciones que resuelvan los problemas antes mencionados, a saber:

1. Modificar el actual artículo 1.196 del CCyCN, inciso a), para permitirle al locatario realizar voluntariamente pagos anticipados, no como una exigencia del locador; el locatario podrá así fijar el precio y esta es una herramienta más que, con acuerdo de ambas partes, puede ser útil para no quedar expuesto a la inflación.

2. Modificar el artículo 1.198 del CCyCN, para llevar a dos años el plazo mínimo de la locación, tal como era antes de la sanción de la ley 27.551 y regía

* Integra dos (2) comisiones.

desde la sanción del CCyCN sancionado en 2014 y en vigencia desde 2015. El actual plazo mínimo de tres años amplifica en el tiempo los conflictos que derivan del contexto inflacionario, mientras que un plazo más breve obligará a las partes a considerar el contexto económico, y a renegociar una renovación o buscar otra opción luego de ese plazo.

3. Modificar el artículo 119, inciso *b*), para permitir el contrato de alquiler temporario “en interés del locatario” con un criterio más amplio que el actualmente vigente, que solo lo admite “con fines de turismo, descanso o similares”, y no contempla casos tales como cuando el locatario alquila temporalmente para hacerse un tratamiento médico, o para estudiar, o para cualquier otro fin de su interés.

4. Modificar el artículo 1.201 del CCyCN, para dejar definido un criterio sobre las “reparaciones urgentes”, es decir, aquellas “prestaciones que, por su gravedad, impidan u obstaculicen el uso y goce convenido sobre el bien locado”, y apuntando de este modo a reducir los posibles conflictos entre las partes.

5. Modificar el artículo 1.221, inciso *b*), del CCyCN, para aclarar la redacción actualmente vigente, que deja dudas respecto del momento a partir del cual deben contarse los 3 meses de preaviso, y para establecer expresamente que ese preaviso sin costo de salida es a partir de que se cumplan seis meses de contrato.

6. Modificar el actual artículo 14 de la ley 27.551, sobre el ajuste del precio, en materia de locaciones destinados a uso habitacional, bajo una fórmula que se rija por lo siguiente:

6.1. Permitir la actualización del precio que rige con carácter general por lapso no menor a tres meses.

6.2. Admitir el ajuste por “escalonamiento” determinado al inicio del contrato, en base a la autonomía de la voluntad de las partes.

6.3. Utilizar índices o una combinación de ellos (IPC-IPM-IS).

Finalmente se dedica un capítulo a la creación de incentivos fiscales que redundará en beneficio para el sector, en función una mejora de la oferta habitacional y la facilitación del acceso a la vivienda por parte de los inquilinos.

Por todo lo expuesto, venimos a proponer a nuestros pares la consagración como ley de este dictamen.

Graciela Camaño.

ANTECEDENTES

1

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, ...

Artículo 1° – Deróguese la ley 27. 551 y restitúyase la vigencia de la anterior redacción de los artículos del

Código Civil y Comercial de la Nación modificados por ella.

Art. 2° – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

*María L. Lehmann. – Laura C. Castets.
– Leonor M. Martínez Villada. – Gisela Scaglia.*

2

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, ...

REFORMA DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN - LOCACIONES CON FINES TURÍSTICOS

Artículo 1° – Sustitúyase el inciso *b*) del artículo 1.199 de la ley 26.994 (Código Civil y Comercial de la Nación) por el siguiente:

b) Habitación con muebles que se arrienden con fines de turismo, descanso o similares. Si el plazo del contrato supera los tres meses, se presume que no fue hecho con esos fines.

Art. 2° – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Jorge R. Enriquez.

3

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, ...

Artículo 1° – *Creación y características.* Créase un régimen de promoción para locaciones habitacionales, con las siguientes características:

- a)* Incorporación voluntaria y optativa de los beneficiarios;
- b)* El destino de la locación será habitacional y de ocupación permanente;
- c)* Debe haber un seguro obligatorio de garantía del contrato de locación, emitido por compañías de seguro autorizadas. El mismo asegurará al locador el cumplimiento de todas las obligaciones del locatario, incluyendo indemnizaciones por supuestos de ocupación indebida o daños causados a la propiedad. La prima será abonada por el locador y podrá integrar el precio de la locación. Este contrato de seguro será reglamentado por la Superintendencia de Seguros de la Nación, dentro del plazo de noventa (90) días de aprobada la ley;
- d)* El precio de la locación y los reajustes periódicos serán pactados libremente por las partes;
- e)* Las partes gozarán de los beneficios impositivos que se establecen en los artículos siguientes;

- f) La afectación del inmueble a este régimen deberá ser inscrita por ante los registros de la propiedad inmueble que correspondan a cada jurisdicción.

Art. 2° – *Beneficios impositivos*. Quienes a partir de la entrada en vigencia de la presente ley realicen inversiones en inmuebles con características de vivienda y que se destinen a locación habitacional de ocupación permanente o incorporen viviendas de estas características al presente régimen de promoción gozarán de los beneficios impositivos que en cada caso se establecen.

Art. 3° – *Destino de las inversiones*. Para gozar de los beneficios impositivos a que se refiere el artículo precedente en materia de inversiones y que se detallan más adelante deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- a) Las inversiones deberán destinarse a:

1. La construcción de nuevas unidades de vivienda y su infraestructura que se inicien a partir de la entrada en vigencia de la presente ley.
2. La terminación de unidades de vivienda y su infraestructura que se encuentren en construcción a la fecha de entrada en vigor de esta ley, así como las mejoras necesarias para poner en condiciones de habitabilidad el inmueble, realizadas a partir de dicha fecha.
3. La compra de unidades de vivienda concluidas o en construcción al momento de entrar en vigencia esta ley;

- b) Las unidades de vivienda comprendidas en el inciso a) precedente deberán destinarse a la locación habitacional de ocupación permanente, acreditándose tal destino mediante contratos de locación celebrados a partir de la entrada en vigencia de esta ley.

Art. 4° – *Beneficios*. Los beneficios a que se refiere el artículo 2° para el caso de inversiones en inmuebles de las características establecidas en los artículos precedentes son los siguientes:

- a) En la liquidación del impuesto a las ganancias podrán deducirse:

1. Las sumas efectivamente invertidas en cada ejercicio fiscal en la construcción de nuevas unidades de vivienda y su infraestructura, excluido el valor del terreno.
2. Las sumas efectivamente invertidas en cada ejercicio fiscal para la terminación de las construcciones de vivienda y su infraestructura, excluido el valor del terreno, y para la realización de las mejoras contempladas en el artículo 3°, inciso a), apartado 2.

3. Las sumas efectivamente invertidas en el ejercicio fiscal correspondiente en la compra de unidades de vivienda sin uso, excluido el valor del terreno, que se formalice fehacientemente a partir de la vigencia de esta ley. En el caso de viviendas en construcción, adquiridas para su terminación, dicha deducción no obstará a la prevista en el apartado 2 precedente, respecto de las sumas que se inviertan para la terminación de las unidades de vivienda y su infraestructura.

A los fines precedentes, cuando el precio de la compra se refiera indiscriminadamente al valor del terreno y a las mejoras, la parte del mismo atribuible a estas últimas se fijará teniendo en cuenta la relación existente en el avalúo fiscal vigente al momento de la adquisición. Si se desconociera dicho avalúo o el mismo no discriminara los valores relativos a la tierra y a las mejoras, se presumirá, salvo prueba en contrario, que estas últimas representan el sesenta y seis por ciento (66 %) del precio de compra, proporción que se elevará al ochenta por ciento (80 %) en el caso de inmuebles comprendidos en el régimen de propiedad horizontal.

Las sumas deducibles serán las invertidas en la compra de los inmuebles y en su caso, en la adquisición de los bienes y en la locación de los servicios que conforman el costo de la edificación, su infraestructura y los honorarios profesionales.

A los fines indicados en este inciso se entenderá por infraestructura a todas aquellas obras que, sin formar parte de las unidades de vivienda, estén destinadas a hacer posible el suministro de los servicios públicos de provisión de agua, desagües cloacales y pluviales, energía eléctrica, gas, teléfono e Internet, como asimismo el acceso a las unidades de vivienda.

No se considerarán como infraestructura los edificios y lugares destinados a la industrialización o comercialización de bienes o servicios y construcción de caminos que no sean calles urbanas;

- b) En el impuesto a las ganancias, exención de la ganancia neta originada en la locación de las unidades;
- c) En los impuestos sobre los bienes personales y sobre el patrimonio neto, el valor impositivo correspondiente a las unidades de vivienda, terminadas o en construcción, no será considerado activo ni bien computable, respectivamente, a los efectos de la liquidación de dicho gravamen y no dará lugar al prorrateo del pasivo o de deudas que pudieran corresponder;

- d) En el impuesto al valor agregado, los saldos de impuesto provenientes de nuevas unidades de viviendas y su infraestructura quedan excluidos de la limitación prevista en la ley;
- e) En el impuesto de sellos quedan exentos los contratos de locación habitacional celebrados al amparo del presente régimen y sus prórrogas, cesiones y transferencias.

Art. 5° – *Otros beneficios tributarios.* Quienes a partir de la vigencia de la presente ley afecten inmuebles con características de vivienda, no comprendidos en el inciso a) del artículo 3°, a locación habitacional de ocupación permanente, gozarán de los beneficios impositivos previstos en los incisos b), c) y d) del artículo 3°.

Tratándose de unidades nuevas y sin uso podrán, asimismo, gozar: a) de una deducción en la liquidación del impuesto a las ganancias del veinticinco por ciento (25 %) de las sumas efectivamente invertidas en su construcción o compra, excluido el valor del terreno, con más la actualización que correspondiera calculada conforme lo establezca la reglamentación.

Art. 6° – *Requisitos para gozar de los beneficios establecidos en los artículos 3° y 4°.* Para gozar de los beneficios establecidos en los artículos 3° y 4° precedentes se requiere:

- a) Las unidades de vivienda deberán ser ocupadas a título de locación habitacional efectiva y permanente por un periodo mínimo de cien (100) meses consecutivos o alternados, dentro del término de diez (10) años, contados a partir de la formalización del primer contrato de locación de cada unidad;
- b) El primer contrato de locación deberá formalizarse dentro de los 120 días posteriores a aquel en que los inmuebles estén en condiciones de habitabilidad o, en su caso, al de la compra de los mismos y tratándose de los comprendidos en el artículo 5°, aquel de entrada en vigencia de la presente ley, excepto en el supuesto de inmuebles ocupados, en que el plazo se computará a partir de su efectiva desocupación;
- c) Seguro obligatorio de garantía del contrato de locación emitido por aseguradora debidamente autorizada, con las características referidas en el inciso d) del artículo 1° de la presente ley;
- d) Las construcciones desgravables deberán estar en perfectas condiciones de habitabilidad durante todo el plazo de locación y de acogimiento al presente régimen de promoción.

Art. 7° – *Sanción por incumplimiento.* De no cumplirse los requisitos previstos en el artículo anterior, el contribuyente deberá reintegrar al ejercicio fiscal en que tal hecho ocurriera el monto desgravado o exento con su actualización respectiva. Dicha actualización

deberá calcularse teniendo en cuenta la variación en el índice de precios al por mayor nivel general producida entre el mes de cierre de cada ejercicio fiscal en que tuvo incidencia la franquicia y el mes de cierre del respectivo ejercicio fiscal en que corresponda realizar el reintegro.

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.

Art. 8° – *Transferencia de unidades.* En caso de transferencia de inmuebles afectados al régimen de la presente ley antes de cumplidos los plazos de afectación previstos en el artículo 6°, inciso a), ya sea que la misma fuera voluntaria, por ejecución de crédito contra el contribuyente o por causa de muerte del titular, el sucesor podrá continuar a aquel en los beneficios y obligaciones con relación a las prescripciones de esta ley. En este caso, la comunicación de la transferencia deberá efectuarse en la forma y condiciones que establezca la reglamentación de la presente ley, y solo cumplido este requisito el transmitente quedará desligado de los beneficios y obligaciones relacionados con esta ley.

El ulterior incumplimiento de las mencionadas obligaciones por parte del sucesor hará pasible a este del reintegro prescrito en el artículo 7° y de la obligación de abonar los gravámenes dejados de ingresar por el o los transmitentes desde el comienzo de la utilización de los beneficios con las actualizaciones que correspondan.

En el caso de que el sucesor no desee continuar acogido al régimen de la presente ley, deberá manifestar, en forma expresa, tal circunstancia al transmitente o hacerla constar en el respectivo juicio sucesorio, acompañándose las constancias pertinentes en la comunicación, a que se refiere el párrafo anterior. En estos casos, el transmitente deberá efectuar el reintegro previsto en el mencionado artículo 7° de la presente ley con más las actualizaciones pertinentes.

Art. 9° – *Limitación.* Los beneficios otorgados por esta ley regirán por el plazo de once (11) años a partir de la publicación de la reglamentación que deberá dictar el Poder Ejecutivo, el cual podrá ser renovado por igual lapso, pero no serán de aplicación respecto de inversiones amparadas por otros regímenes de promoción.

Art. 10. – *Régimen impositivo.* Serán aplicables, en lo pertinente al régimen impositivo establecido por la presente ley, las disposiciones de la ley 11.683 (t. o.).

Art. 11. – *Adhesión.* Se invita a las provincias y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a aprobar beneficios tributarios que promuevan las inversiones reguladas por la presente ley.

Art. 12. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Pablo G. Tonelli. – Álvaro G. González. –
Cristian A. Ritondo.

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, ...

MODIFICACIÓN DE LA LEY 27.551

Artículo 1° – Derogar el artículo 2° de la ley 27.551.

Art. 2° – Modificar el artículo 1.198 del Código Civil, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

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 2 (dos) años prorrogable automáticamente por un año más con acuerdo de las partes [GP1], excepto los casos del artículo 1.199.

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

Art. 3° – Modificar el artículo 1.221 del Código Civil y Comercial de la Nación, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 1.221: *Resolución anticipada.* El contrato de locación puede ser resuelto anticipadamente por cualquiera de las partes:

- a) Si la cosa locada es un inmueble y han transcurrido seis (6) meses de contrato, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador con al menos un (1) mes de anticipación. 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 (1) mes y medio de alquiler al momento de desocupar el inmueble y la de un (1) mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso.

En los contratos de inmuebles destinados a vivienda, cuando la notificación al locador se realiza con una anticipación de tres (3) meses o más, transcurridos al menos seis (6) meses de contrato, no corresponde el pago de indemnización alguna por dicho concepto;

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

Art. 4° – Derogar el artículo 14 de la ley 27.551.

Art. 5° – Derogar el artículo 16 de la ley 27.551.

Art. 6° – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Gisela Scaglia.

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, ...

Artículo 1° – Sustitúyase 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, con destino habitacional, si carece de plazo expreso y determinado mayor, se considera celebrado por el plazo mínimo legal de dos (2) años. Dicho plazo mínimo será de tres años para los restantes destinos. Se exceptúan los plazos aquí establecidos en los casos del artículo 1.199.

El locatario puede renunciar a estos plazos si está en la tenencia de la cosa.

Art. 2° – Modifíquese el artículo 14 de la ley 27.551, por el siguiente:

Artículo 14: *Ajuste.* Los contratos de locación, cualquiera sea su destino, están exceptuados de lo dispuesto en los artículos 7° y 10 de la ley 23.928, y sus modificatorias.

En los contratos de locación de inmuebles destinados a uso habitacional, el precio del alquiler debe fijarse como valor único y por períodos mensuales, sobre los cuales pueden realizarse ajustes pactados de común acuerdo entre las partes.

En ningún caso se pueden establecer bonificaciones ni otras metodologías que induzcan a error al locatario.

Art. 3° – Las disposiciones de la presente ley entrarán en vigencia el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la República Argentina.

Art. 4° – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Álvaro G. González. – Adriana Cáceres. – Virginia Cornejo. – Ezequiel Fernández Langan. – Alicia Fregonese. – Carmen Polledo. – Dina Rezinovsky. – Gisela Scaglia. – Héctor A. Stefani. – Pablo Torello. – Natalia S. Villa.

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, ...

MODIFICACIÓN DEL CÓDIGO CIVIL SOBRE
REQUISITOS Y PLAZO DEL CONTRATO
DE LOCACIÓN DE INMUEBLES
PARA VIVIENDA

Artículo 1° – Sustitúyese el inciso b) del artículo 1.196 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

- b) *Depósitos de garantía o exigencias asimilables, por cantidad mayor del impor-*

te equivalente a un mes de alquiler por cada año de locación contratado. El depósito de garantía podrá ser abonado por el locatario durante los primeros dos (2) meses del contrato y le será devuelto mediante la entrega de una suma equivalente al precio del último mes de la locación, o la parte proporcional en caso de haberse efectuado un depósito inferior al monto establecido. 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, puede acordarse su pago tomando al efecto los valores del último servicio o expensas abonado, o bien el locador puede retener una suma equivalente a dichos montos como garantía de pago. En este último caso, una vez que el locatario abone las facturas remanentes debe presentar las constancias al locador, quien debe restituir de manera inmediata las sumas retenidas.

Art. 2° – 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 con destino habitacional, si carece de plazo expreso y determinado mayor, se considera celebrado por el plazo mínimo legal de dos (2) años. Dicho plazo mínimo será de tres (3) años para los restantes destinos. Se exceptúan los plazos aquí establecidos en los casos del artículo 1.199.

El locatario puede renunciar a estos plazos si está en la tenencia de la cosa.

Art. 3° – Sustitúyese el artículo 1.199 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 1.199: *Excepciones al plazo mínimo legal.* No se aplica el plazo mínimo legal a los contratos de locación de inmuebles o parte de ellos destinados a:

- a) Sede de embajada, consulado u organismo internacional, y el destinado a habitación de su personal extranjero diplomático o consular;
- b) Vivienda con muebles que se arriende con fines de turismo, descanso o similares. Si el plazo del contrato o de los contratos consecutivos supera los tres (3) meses, se presume que no fue hecho con esos fines;

- c) Vivienda con muebles que se arriende con fines estacionales de estudio o laborales. Si el plazo del contrato o de los contratos consecutivos supera los nueve (9) meses, se presume que no fue hecho con esos fines;
- d) Guarda de cosas;
- e) Exposición u oferta de cosas o servicios en un predio ferial.

Tampoco se aplica el plazo mínimo legal a los contratos que tengan por objeto el cumplimiento de una finalidad determinada expresada en el contrato y que debe normalmente cumplirse en el plazo menor pactado.

Art. 4° – Sustitúyese el artículo 1.221 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

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

- a) Si la cosa locada es un inmueble y han transcurrido seis (6) meses del contrato, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador con al menos un (1) mes de anticipación.

Si hace uso de la opción rescisoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, debe abonar al locador, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un (1) mes y medio de alquiler al momento de desocupar el inmueble y la de un (1) mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso.

En los contratos de inmuebles destinados a vivienda, cuando la notificación al locador se realiza con una anticipación de tres (3) meses o más, transcurridos al menos seis (6) meses de contrato, no corresponde el pago de indemnización alguna por dicho concepto;

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

Art. 5° – Sustitúyese el artículo 13 de la ley 27.551, de regulación de locaciones para vivienda, por el siguiente:

Artículo 13: *Garantía.* En las locaciones de vivienda, en el caso de requerirse una garantía, el locatario debe proponer al locador al menos dos (2) de las siguientes garantías, sin que el rechazo implique compromiso o compensación alguna para las partes:

- a) Título de propiedad inmueble;
- b) Aval bancario;
- c) Seguro de caución;

- d) Garantía de fianza o fiador solidario;
- e) Cualquier valor o bien susceptible de apreciación pecuniaria por parte del locador;
- f) Garantía personal del locatario, que se documenta con recibo de sueldo, certificado de ingresos o cualquier otro medio fehaciente. En caso de ser más de un locatario, deben sumarse los ingresos de cada uno de ellos a los efectos de este artículo.

En los supuestos de los incisos *b)*, *c)* y *d)*, la reglamentación debe establecer los requisitos que deben cumplir las personas que otorguen estas garantías así como las características y condiciones de las mismas.

Art. 6° – Sustitúyese el artículo 14 de la ley 27.551, de regulación de locaciones para vivienda, por el siguiente:

Artículo 14: *Ajuste*. Los contratos de locación, cualquiera sea su destino, están exceptuados de lo dispuesto en los artículos 7° y 10 de la ley 23.928 y sus modificatorias.

En los contratos de locación de inmuebles destinados a uso habitacional, el precio del alquiler debe fijarse como valor único y por períodos mensuales, sobre los cuales pueden realizarse ajustes pactados de común acuerdo entre las partes.

En ningún caso se pueden establecer bonificaciones ni otras metodologías que induzcan a error al locatario.

Art. 7° – Derógase el artículo 16 de la ley 27.551, de regulación de locaciones para vivienda.

Art. 8° – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Francisco Sánchez. – Juan Aicega. – Alberto Asseff. – Virginia Cornejo. – Jorge R. Enríquez. – Gustavo R. Hein. – José L. Patiño. – María L. Rey. – Gisela Scaglia. – David P. Schlereth. – Héctor A. Stefani. – Pablo Torello.

7

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, ...

EXIMIR DE IMPUESTOS
A LAS LOCACIONES

Artículo 1° – Esta ley tiene por objeto eximir del impuesto al valor agregado (IVA) y del impuesto a las ganancias a los contratos de locación, ya sean para vivienda o para uso comercial.

Art. 2° – Invítese a las provincias y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para que, dentro de sus facultades, se regule la eximición de los impuestos de sus jurisdicciones que gravan los contratos de locación.

Art. 3° – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Alberto Asseff. – Jorge R. Enríquez. – Héctor A. Stefani. – Pablo Torello.

8

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, ...

Artículo 1° – Deróguese la ley 27.551, de regulación de locación para vivienda.

Art. 2° – El Poder Ejecutivo nacional reglamentará la presente ley dentro de los treinta (30) días de su publicación en el Boletín Oficial.

Art. 3° – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Héctor A. Stefani. – Lidia I. Ascarate. – Gerardo Cipolini. – Fernando A. Iglesias. – Claudia Najul. – María L. Rey. – Francisco Sánchez. – José Torello.

9

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, ...

Artículo 1° – Sustitúyase el artículo 1.198 del Código Civil y Comercial de la Nación, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 1.198: *Plazo mínimo de la locación de inmueble*. El contrato de locación de inmuebles destinados a uso habitacional, si carece de plazo expreso y determinado mayor, se considera celebrado por el plazo mínimo legal de dos (2) años, y tres (3) años para los restantes destinos, excepto los casos del artículo 1.199.

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

Art. 2° – Sustitúyase el artículo 14 de la ley 27.551, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 14: *Ajustes*. Los contratos de locación, cualquiera sea su destino, están exceptuados de lo dispuesto en los artículos 7° y 10 de la ley 23.928, y sus modificatorias.

En los contratos de locación de inmuebles destinados a uso habitacional, el precio del alquiler debe fijarse como valor único y por períodos mensuales, sobre el cual solo pueden realizarse ajustes que las partes convengan expresamente en el contrato de locación.

En ningún caso se pueden establecer bonificaciones ni otras metodologías que induzcan a error al locatario.

Art. 3° – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

*Mariana Stilman. – Marcela Campagnoli.
– Laura C. Castets. – Héctor Flores.
– Mónica E. Frade. – Juan M. López. –
Rubén Manzi. – Paula Oliveto Lago.*

La señora diputada Terada solicita ser adherente.

10

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

Artículo 1° – Deróguese la ley 27.551.

Art. 2° – Restitúyase la vigencia de la anterior redacción de los artículos 75, 1.196, 1.199, 1.201, 1.203, 1.209, 1.222 y 1.251 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Art. 3° – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Karina Banfi.

11

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

LEY 27.551 - MODIFICACIÓN

Artículo 1° – Sustitúyase 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, cualquiera sea su destino, no puede tener plazo inferior a un (1) año. Si carece de plazo expreso y determinado, acordado por las partes, se considera celebrado por el plazo mínimo legal de dos (2) años, excepto los casos del artículo 1.199. El locatario puede renunciar a este plazo si está en la tenencia de la cosa.

Art. 2° – Sustitúyase el artículo 14 de la ley 27.551 por el siguiente:

Artículo 14: *Ajustes.* Los contratos de locación, cualquiera sea su destino, están exceptuados de lo dispuesto en los artículos 7° y 10 de la ley 23.928, y sus modificatorias.

En los contratos de locación de inmuebles destinados a uso habitacional, el precio del alquiler debe fijarse como valor único y por períodos mensuales, sobre el cual solo pueden realizarse los ajustes que las partes de común acuerdo ha-

yan establecido expresamente en el contrato de locación.

En ningún caso se pueden establecer bonificaciones ni otras metodologías que induzcan a error al locatario

Art. 3° – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

*Martín A. Tetaz. – Marcela Ántola.
– Gabriela Brouwer de Koning. –
Alejandro Cacace. – Ana C. Carrizo.
– Pablo Cervi. – Rodrigo de Loredo. –
Florencia Klipauka Lewtak. – Ricardo
López Murphy. – Dolores Martínez.
– Emilio Monzó. – Paula M. Oliveto
Lago. – Danya Tavela. – María E. Vidal.
– Emiliano Yacobitti.*

12

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

DERÓGUESE LA LEY 27.551

Artículo 1° – Deróguese la ley 27.551, de regulación de locación para vivienda.

Art. 2° – Restitúyase la vigencia del plexo normativo preexistente a la ley mencionada en el artículo anterior.

Art. 3° – El Poder Ejecutivo nacional reglamentará la presente ley dentro de los treinta (30) días de su publicación en el Boletín Oficial.

Art. 4° – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Federico Angelini.

13

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

Artículo 1° – Deróguese la ley 27.551 y restitúyase la vigencia de la anterior redacción de los artículos del Código Civil y Comercial de la Nación modificados por ella.

Art. 2° – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

*Germana Figueroa Casas. – Alberto
Asseff. – Sofía Brambilla. – Gabriel F.
Chumpitaz. – Virginia Corneo. – Ingrid
Jetter. – Victoria Morales Gorleri. – José
C. Nuñez. – Dina Rezinovsky. – Laura
Rodríguez Machado. – Ana C. Romero. –
Gustavo Santos. – Alfredo O. Schiavoni.
– María Sotolano. – Matías Taccetta. –
Pablo Torello.*

14

PROYECTO DE LEY

*El Senado y Cámara de Diputados, ...*BENEFICIOS IMPOSITIVOS
PARA LA LOCACIÓN DE INMUEBLES

Artículo 1° – Sustituyese el artículo 24 del título VI de la ley 23.966, de impuesto sobre los bienes personales, t. o. 1997, y sus modificaciones por el siguiente:

Artículo 24: No estarán alcanzados por el impuesto los bienes gravados –excepto los comprendidos en el artículo sin número incorporado a continuación del artículo 25 de esta ley pertenecientes a los sujetos indicados en el inciso a) del artículo 17–, cuando su valor en conjunto determinado de acuerdo con las normas de esta ley, resulten iguales o inferiores a seis millones de pesos (\$ 6.000.000).

De tratarse de inmuebles destinados a casa-habitación del contribuyente, o del causante en el caso de sucesiones indivisas, no estarán alcanzados por el impuesto cuando su valor determinado de acuerdo con las normas de esta ley, resulten iguales o inferiores a treinta millones de pesos (\$ 30.000.000).

De tratarse de inmuebles del contribuyente, o del causante en el caso de sucesiones indivisas, que se encuentran alquilados de manera permanente con destino casa habitación, no estarán alcanzados por el impuesto cuando su valor determinado de acuerdo con las normas de esta ley, resulten iguales o inferiores a diez millones de pesos (\$ 10.000.000). Este mínimo no imponible se deberá computar de manera individual por cada inmueble alquilado.

Art. 2° – Sustituyese el inciso 22 del artículo 7° de la Ley de Impuesto al Valor Agregado, t. o. 1997, por el siguiente:

La locación de inmuebles destinados exclusivamente a casa-habitación del locatario y su familia, de inmuebles rurales afectados a actividades agropecuarias y de inmuebles cuyos locatarios sean el Estado nacional, las provincias, las municipalidades o la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, sus respectivas reparticiones y entes centralizados o descentralizados, excluidos las entidades y organismos comprendidos en el artículo 1° de la ley 22.016.

La exención dispuesta en este punto también será de aplicación para las restantes locaciones –excepto las comprendidas en el punto 18, del inciso e), del artículo 3°–, cuando el valor del alquiler, por unidad y locatario, más los complementos del mismo prorrateados en los meses de

duración del contrato no exceda el monto de pesos ciento cincuenta mil (\$ 150.000) mensuales.

El monto previsto en el párrafo anterior, se ajustará anualmente por el coeficiente que surja de la variación anual del índice de precios al consumidor nivel general (IPC), que suministre el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, correspondiente al mes de octubre del año anterior al del ajuste respecto al mismo mes del año anterior.

A los fines de utilizar el índice mencionado en el párrafo anterior, no resultarán aplicables las disposiciones del artículo 10 de la ley 23.928, y sus modificaciones.

Art. 3° – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Matías Taccetta. – Federico Angelini. – Alberto Asseff. – Karina E. Bachey. – Gabriela Besana. – Virginia Cornejo. – Camila Crescimbeni. – Omar De Marchi. – Soher El Sukaria. – Germana Figueroa Casas. – Alejandro Finocchiaro. – Álvaro G. González. – Mercedes Jouri. – Florencia Klipauka Lewtak. – Susana A. Laciari. – Silvia Lospennato. – Leonor M. Martínez Villada. – Gerardo Milman. – Victoria Morales Gorleri. – José C. Nuñez. – Cristian Ritondo. – Laura Rodríguez Machado. – Ana C. Romero. – Adriana N. Ruarte. – Gustavo Santos. – Alfredo O. Schiavoni. – María Sotolano. – Héctor A. Stefani. – Anibal Tortoriello.

15

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, ...

Artículo 1° – Derógase la ley nacional 27.551, y restitúyase la vigencia de la normativa preexistente a la ley mencionada.

Art. 2° – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Carolina Píparo. – José L. Espert. – Javier G. Milei. – Victoria Villaruel.

16

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, ...

Artículo 1° – Suspéndase la vigencia de la ley 27.551 en su totalidad, hasta tanto una nueva norma la abrogue, sustituya o modifique; retomando vigencia todas las normas que fueran modificadas o derogadas por la ley que mediante la presente se suspende.

Art. 2° – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Susana A. Laciari.

17

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, ...

DEROGACIÓN DE LA LEY 27.551

Artículo 1° – Deróguese la ley 27.551, de modificación del Código Civil y Comercial de la Nación y regulación complementaria de las locaciones.

Art. 2° – Restablézcase la vigencia del texto original de los artículos 75, 1.196, 1.198, 1.199, 1.201, 1.203, 1.209, 1.221, 1.222 y 1.351 de la ley 26.994 (Código Civil y Comercial de la Nación) y del artículo 6° de la ley 26.589.

Art. 3° – Deróguense de la ley 26.994 los artículos 1.204 bis y 1.221 bis.

Art. 4° – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Felipe Álvarez. – Domingo L. Amaya. – Rogelio Frigerio. – Sebastián García de Luca. – Humberto M. Orrego. – Diego Santilli.

18

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, ...

REFORMAS AL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN EN MATERIA DE LOCACIONES

Artículo 1° – Sustitúyase 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) Depósitos de garantía o exigencias asimilables, por cantidad mayor a un (1) mes de alquiler por cada año de contrato, considerándose para su cálculo el importe equivalente al primer mes locativo. El depósito de garantía será devuelto mediante la entrega de una suma equivalente al precio del último mes de la locación, o la parte proporcional en caso de haberse efectuado un depósito inferior o superior a un (1) mes de alquiler. El reintegro deberá hacerse en un tiempo prudencial, a pactar entre las partes, el cual no puede superar los sesenta (60) días corridos desde la fecha de entrega del inmueble. En el caso de que el locador devuelva el depósito de garantía el día de la entrega del inmueble locado, en ese acto, de existir alguna deuda por servicios domiciliarios o expensas, correspondientes al

período contractual y que –al momento de la entrega del inmueble– no hubiesen sido facturadas, puede acordarse dar por saldadas esas deudas, tomando al efecto los valores del último servicio o expensas abonado, o bien el locador puede retener una suma equivalente a dichos montos como garantía de pago. En este último caso, una vez que el locatario abone las facturas remanentes, debe presentar las constancias al locador, quien debe restituir de manera inmediata las sumas retenidas;

- b) El pago de valor llave, o equivalentes.

Art. 2° – Sustitúyase 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, con destino habitacional, si carece de plazo expreso y determinado mayor, se considera celebrado por el plazo mínimo legal de dos (2) años, excepto los casos del artículo 1.199. El contrato se extiende automáticamente por un (1) año más, bajo las mismas condiciones, excepto que se indique su renuncia expresa en el texto del contrato, o cualquiera de las partes notifique de su negativa con una antelación no menor a sesenta (60) días de la fecha de finalización del plazo locativo. En los supuestos de extensión, si intervino un profesional matriculado para ejercer el corretaje inmobiliario, conforme a la legislación local, las partes deberán abonar los honorarios proporcionales.

Para los restantes destinos, 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.

Art. 3° – Sustitúyase el artículo 1.199 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 1.199: *Excepciones al plazo mínimo legal.* No se aplica el plazo mínimo legal a los contratos de locación de inmuebles o parte de ellos destinados a:

- a) Sede de embajada, consulado u organismo internacional, y el destinado a habitación de su personal extranjero diplomático o consular;
- b) Fines temporarios;
- c) Guarda de cosas;
- d) Las locaciones de puestos en mercados o ferias.

Tampoco se aplica el plazo mínimo legal a los contratos que tengan por objeto el cumplimiento de una finalidad determinada expresada en el

contrato y que debe normalmente cumplirse en el plazo menor pactado.

Art. 4° – Sustitúyase 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 en su calidad o defecto, originado por cualquier causa no imputable al locatario.

En caso de negativa o silencio del locador ante un reclamo del locatario debidamente notificado, para que efectúe alguna reparación urgente, entendiéndose como urgente a la reparación de aquellas prestaciones de mínima necesidad que estén impidiendo u obstaculizando que el inmueble locado sirva al uso y goce convenido, en tal caso el locatario puede realizarla por sí, con cargo al locador, una vez transcurridas al menos veinticuatro (24) horas corridas, contadas a partir de la recepción de la notificación.

Si las reparaciones no fueran urgentes, el locatario debe 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, aun si el locador se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por motivos imputables al mismo.

Para los casos que se encuentren bajo el régimen de propiedad horizontal, si las reparaciones correspondiesen al consorcio, estas exigencias no serán imputables al locador.

Art. 5° – Sustitúyase el artículo 1.207 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 1.207: *Mantener la cosa en buen estado. Reparaciones.* El locatario tiene a su cargo el gasto necesario para la conservación y mantenimiento del inmueble y el contenido de su inventario.

Art. 6° – Sustitúyase 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 gravan la cosa ni las expensas comunes extraordinarias. Estas últimas incluirán aquellas expensas que no deriven de gastos habituales del consorcio. El administrador del edificio deberá cumplir con esta

categorización, exponiéndola en el resumen de expensas para la claridad de ambas partes. Ninguna de las partes del contrato de locación se encuentra facultada a sub-categorizar las expensas por sobre la incumbencia del administrador del consorcio.

Art. 7° – Sustitúyase 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 (6) meses de contrato, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador con al menos un (1) mes de anticipación. 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 (1) mes y medio de alquiler al momento de desocupar el inmueble, y la de un (1) mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso, considerándose para su cálculo el valor equivalente al mes locativo en que se entrega el inmueble.

En los contratos de inmuebles destinados a vivienda, cuando la notificación al locador se realiza con una anticipación de tres (3) meses o más, transcurridos al menos seis (6) meses de contrato, no corresponde el pago de indemnización alguna por dicho concepto.

La notificación sobre la opción resolutoria anticipada solo será válida si es recibida, habiendo transcurrido los primeros seis (6) meses del contrato de locación.

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 motivos imputables al mismo;

- b) En los casos del artículo 1.199, debiendo abonar al locador el equivalente a dos (2) meses de alquiler, considerándose para su cálculo el valor equivalente al mes locativo en que se entrega el inmueble.

Art. 8° – Deróguese el artículo 13, “Garantía”, título II, “Regulación complementaria de las locaciones”, correspondiente a la ley 27.551/20.

Art. 9° – Sustitúyase el artículo 14, “Ajustes”, título II, “Regulación complementaria de las locaciones”, correspondiente a la ley 27.551/20:

Ajustes. Los contratos de locación, cualquiera sea su destino, están exceptuados de lo dispuesto en los artículos 7° y 10 de la ley 23.928 y sus modificatorias.

En los contratos de locación de inmuebles destinados a uso habitacional, el precio del alquiler puede actualizarse con periodicidad a elección de las partes.

A los fines dispuestos en el párrafo anterior, para los ajustes deberán utilizarse exclusivamente índices oficiales elaborados o publicados por organismos nacionales, provinciales y/o municipales.

No obstante, serán válidos los mecanismos de escalonamiento preestablecidos y determinados por las partes, al inicio del contrato de locación.

Art. 10. – Deróguese el artículo 16, título II, “Regulación complementaria de las locaciones”, correspondiente a la ley 27.551/20.

Alberto Asseff. – Karina E. Bachev. – Sofía Brambilla. – Gabriel F. Chumpitaz. – Gerardo Cipolini. – Virginia Cornejo. – Gustavo R. Hein. – Gerardo Milman. – Roxana Reyes. – Héctor A. Stefani.

19

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, ...

INCENTIVOS TRIBUTARIOS PARA
SOLUCIONAR EL DÉFICIT HABITACIONAL

Artículo 1° – Modifíquese el artículo 26, inciso *n*), de la Ley de Impuesto a las Ganancias t. o. (decreto 824/19) y sus modificatorias, que quedará redactado de la siguiente manera:

n) El valor locativo y el resultado derivado de la enajenación, de la casa habitación; y el producido en dinero o en especie de la locación de inmuebles urbanos destinados a casa habitación, a “casa habitación” con destino a vivienda única, familiar y de ocupación permanente del locatario.

Art. 2° – Incorpórase al artículo 21 como inciso *l*) de la ley 23.966 y sus modificatorias:

l) Los inmuebles urbanos destinados a las locaciones de “casa habitación” con destino a vivienda única, familiar y de ocupación permanente del locatario.

Art. 3° – El Poder Ejecutivo nacional reglamentará la presente ley dentro de los treinta (30) días de su publicación en el Boletín Oficial.

Art. 4° – Invítase a las provincias, a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y a los municipios a reducir la carga tributaria sobre los inmuebles destinados al alquiler de vivienda.

Art. 5° – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Federico Angelini. – Karina E. Bachev. – Virginia Cornejo. – Omar De Marchi. – Germana Figueroa Casas. – Alejandro Finocchiaro. – Gustavo R. Hein. – María de las Mercedes Joury. – Susana A. Laciari. – José C. Núñez. – Ana C. Romero. – María Sotolano. – Alfredo O. Schiavoni. – Matías Taccetta. – Pablo Torello.

20

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, ...

CONVENIOS DE DESOCUPACIÓN

Artículo 1° – Sustitúyase el artículo 1.210 del Código Civil y Comercial de la Nación, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 1.210: *Restituir la cosa.* El locatario, al concluir el contrato, debe restituir al locador la cosa en el estado en que la recibió, excepto los deterioros provenientes del mero transcurso del tiempo y el uso regular.

También debe entregarle las constancias de los pagos que efectuó en razón de la relación locativa y que resulten atinentes a la cosa o a los servicios que tenga.

Cuando el locatario, estando en ocupación del inmueble, voluntariamente conviniera con el locador un plazo diferente del original, podrá suscribir un convenio de desocupación que el locador presentará ante el juez para su homologación, quien, previa audiencia con el locatario, decretará el lanzamiento sin más trámite que los correspondientes a la ejecución de sentencia.

Art. 2° – Sustitúyase el artículo 1.539 del Código Civil y Comercial de la Nación, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 1.539: *Restitución anticipada.* El comodante puede exigir la restitución de la cosa antes del vencimiento del plazo:

- a*) Si la necesita en razón de una circunstancia imprevista y urgente;
- b*) Si el comodatario la usa para un destino distinto al pactado, aunque no la detiore.

En ambos casos, el comodante podrá exigir al comodatario la suscripción de un convenio de desocupación que presentará ante el juez para su homologación, quien, previa citación al comodatario para que reconozca su firma, decretará el lanzamiento sin más trámite que los correspondientes a la ejecución de sentencia.

Art. 3° – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

*Marcela Campagnoli. – Alberto Asseff. –
Mónica E. Frade. – Paula Oliveto Lago.
– María L. Rey. – Cristian A. Ritondo. –
Francisco Sánchez. – Mariana Stilman.*

21

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, ...

MODIFICACIÓN DE LA LEY DE ALQUILERES

Artículo 1° – Sustitúyase el artículo 1.221 bis del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente texto:

Artículo 1.221 bis: *Renovación del contrato.* En los contratos de inmuebles destinados a vivienda, dentro de los tres (3) últimos meses de la relación locativa, cualquiera de las partes puede convocar a la otra, notificándola en forma fehaciente, a efectos de acordar la renovación del contrato, en un plazo no mayor a quince (15) días corridos. 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. En caso de renovación de contrato, el precio inicial del alquiler tendrá como tope un 10 % (diez por ciento) adicional al que corresponda con el ajuste anual previsto por el párrafo tercero del artículo 14 de la ley 27.551.

Art. 2° – Sustitúyase el artículo 13 de la ley 27.551 por el siguiente texto:

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

- a) Título de propiedad inmueble;
- b) Aval bancario;
- c) Seguro de caución;
- d) Garantía de fianza o fiador solidario;
- e) Garantía personal del locatario, que se documenta con recibo de sueldo, certificado de ingresos, constancia de inscripción tributaria o cualquier otro medio fehaciente. En caso de ser más de un loca-

tario, deben sumarse los ingresos de cada uno de ellos a los efectos de este artículo.

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

En los supuestos de los incisos b), c) y d), la reglamentación debe establecer los requisitos que deben cumplir las personas que otorguen estas garantías, así como las características y condiciones de las mismas. En el supuesto del inciso c) las personas que otorguen los seguros de caución deberán aceptar tomadores de seguros que estén inscriptos en el Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes (monotributo) de la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) y no podrán requerirles más que la constancia de inscripción y comprobantes de pago de los últimos seis meses, ni podrán cobrarles más que a tomadores que fuesen empleados en relación de dependencia.

Art. 3° – Agrégase como artículo 14 bis de la ley 27.551 el siguiente texto:

Artículo 14 bis: *Precio inicial de alquiler.* El precio inicial del alquiler de inmuebles destinados a vivienda tendrá como tope un 20 % (veinte por ciento) adicional al que corresponda con el ajuste anual previsto por el artículo 14 de la ley 27.551. Dicho tope aplicará a todos los inmuebles que se hayan locado para vivienda en los últimos cinco años. El tope podrá ser aumentado en cinco puntos porcentuales (5 %) adicionales por cada año calendario completo que hubiere transcurrido entre la finalización del contrato de locación anterior y el próximo. La determinación del precio inicial de alquiler se realizará con el índice de ajuste previsto en el artículo 14 de la ley 27.551, el que se aplicará sobre el período no ajustado del contrato previo hasta el primer día del nuevo contrato, con la opción de añadir el equivalente fijado en el primer y/o tercer párrafo de este artículo, según corresponda.

Art. 4° – Sustitúyase el artículo 16 de la ley 27.551 por el siguiente texto:

Artículo 16: Los contratos de locación de inmueble deben ser declarados por el locador ante la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP), dentro del plazo, en la forma y con los alcances que dicho organismo disponga. La Administración Federal de Ingresos Públicos debe disponer un régimen de facilidades para la registración de contratos vigentes. El incumplimiento del locador lo hace pasible de las

sanciones previstas en la ley 11.683 (t. o. en 1998 y sus modificaciones). Cuando se inicien acciones judiciales a causa de la ejecución de un contrato de locación, previo a correr traslado de la demanda, el juez debe informar a la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación sobre la existencia del contrato, a los fines de que tome la intervención que corresponda.

Sin perjuicio de la obligación del locador, cualquiera de las partes puede informar la existencia del contrato a la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación a los fines dispuestos en el presente artículo, en los términos que esta autoridad disponga.

La Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP) publicará en su página de Internet el registro de inmuebles locados y con destino de vivienda. El registro será de acceso libre y se consignará el domicilio del inmueble, la fecha de entrada en vigencia del contrato y precio de alquiler inicial.

Art. 5° – Agrégase como artículo 16 bis de la ley 27.551 el siguiente texto:

Artículo 16 bis: *Beneficios tributarios para locaciones destinadas a vivienda.* Los locadores de contratos de locación destinados a vivienda que registren los contratos suscriptos con personas humanas ante la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) contarán con los siguientes beneficios tributarios:

- a) Las sumas que los locadores facturen en concepto de alquileres podrán deducirse de los ingresos brutos anuales del Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes (monotributo). En caso de que el contribuyente no facturase sumas por otro concepto, recibirá una bonificación de hasta el 50 % (cincuenta por ciento) de la suma que le correspondiese abonar mensualmente como inscripto al Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes.
- b) Los bienes inmuebles locados y registrados estarán exentos del impuesto sobre los bienes personales por cada año y período fiscal en el que estuvieran registrados los respectivos contratos y/o con un contrato vigente.

Este régimen de beneficios regirá por los próximos quince (15) períodos fiscales anuales a la entrada en vigencia de la presente ley.

Art. 6° – Agréguese los incisos *g)*, *h)* e *i)* al artículo 12 de la ley 24.464, sobre atribuciones del Consejo Nacional de la Vivienda, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

- g) Diseñar un plan de construcción de inmuebles con destino de vivienda en

centros urbanos de más cincuenta mil (50.000) habitantes y coordinar su implementación con autoridades provinciales y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;

- h) Formular un plan para la construcción y adquisición de inmuebles por el Estado nacional, las provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires destinados a la gestión pública de alquileres sociales;
- i) Elaborar un modelo de proyecto de ley para gravar en provincias y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a los inmuebles que podrían destinarse a la vivienda y que se encuentran deshabitados.

Art. 7° – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

José L. Gioja. – Juan C. Alderete. – Alicia N. Aparicio. – Héctor “Cacho” Barbaro. – Rosana A. Bertone. – Mara Brawer. – Lía V. Caliva. – Mabel L. Caparros. – Sergio G. Casas. – Estela Hernández. – Susana G. Landriscini. – Dante López Rodríguez. – Nilda Moyano. – Blanca I. Osuna. – Juan M. Pedrini. – Eber A. Pérez Plaza. – Jorge A. Romero. – Nancy Sand. – Carlos A. Selva. – Eduardo Toniolli. – Eduardo F. Valdes.

22

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

Artículo 1° – Sustitúyase el artículo 1.198 del Código Civil y Comercial de la Nación, según la modificación introducida por el artículo 3° de la ley 27.551, por el siguiente texto que reestablece el sancionado por la ley 26.994:

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 considerará celebrado por el plazo mínimo legal de dos años, excepto los casos del artículo 1.199. El locatario puede renunciar a este plazo si está en la tenencia de la cosa.

Art. 2° – Derógase el artículo 13 de la ley 27.551.

Art. 3° – Derógase el artículo 14 de la ley 27.551.

Art. 4° – Los artículos 7° y 10 de la ley 23.928 serán inaplicables a los contratos de locación de inmuebles, quedando reservado al ámbito de la autonomía de voluntad de las partes la fijación del precio de la locación bajo cualquier modalidad que de tal modo se establezca.

Art. 5° – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Agustín Domingo. – Luis Di Giacomo.

Buenos Aires, 7 de abril de 2022.

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

De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a usted a los fines y efectos de adjuntarle en anexo a la presente, y para su oportuna consideración y tratamiento, la modificación parcial al proyecto de ley de mi autoría (1.337-D.-2022), que refiere al agregado de un segundo párrafo dentro del artículo 4° del proyecto original.

Sin otro particular, atentamente.

Artículo 4°: Los artículos 7° y 10 de la ley 23.928 serán inaplicables a los contratos de locación de inmuebles, quedando reservado al ámbito de la autonomía de voluntad de las partes la fijación del precio de la locación bajo cualquier modalidad que de tal modo se establezca.

Cuando el precio resultante del contrato establezca un valor inferior o superior al valor locativo real y actual, la parte perjudicada podrá plantear su reajuste equitativo, el que deberá satisfacer el equilibrio de las prestaciones y la preservación de la continuidad del contrato. Efectuado dicho planteo, las partes mantendrán tratativas de buena fe por el plazo de treinta días corridos y en caso de no arribar a un acuerdo quedarán habilitadas para llevar adelante las acciones que les asistan.

Buenos Aires, 18 de abril de 2022.

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

De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a usted a los fines y efectos de adjuntarle en anexo a la presente, y para su oportuna consideración y tratamiento, la modificación parcial al proyecto de ley de mi autoría (1.337-D.-2022), referida al agregado de los artículos 5° y 6° con sus respectivos fundamentos.

Sin otro particular, saludo atentamente.

Artículo 5°: Incorpórase como cuarto y quinto párrafo la siguiente modificación al artículo 16 de la ley 27.551, el que quedará redactado del siguiente modo:

Artículo 16: Los contratos de locación de inmueble deben ser declarados por el locador ante la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP), dentro del plazo, en la forma y con los alcances que dicho organismo disponga. La Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) debe disponer un régimen de facilidades para la registración de contratos vigentes. El incumplimiento del locador lo hace pasible de las sanciones previstas en la ley 11.683 (t.

o. en 1998 y sus modificaciones). Cuando se inicien acciones judiciales a causa de la ejecución de un contrato de locación, previo a correr traslado de la demanda, el juez debe informar a la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP) sobre la existencia del contrato, a los fines de que tome la intervención que corresponda. Sin perjuicio de la obligación del locador, cualquiera de las partes puede informar la existencia del contrato a la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP) a los fines dispuestos en el presente artículo, en los términos que esta autoridad disponga. Se exime del deber de declaración establecido en el párrafo primero del presente artículo, respecto de los contratos que tengan por objeto la locación de inmuebles destinados para vivienda, celebrado por locadores cuya facturación mensual total por dicha actividad equivalga a un monto inferior a un salario mínimo vital y móvil. En estos casos, la locación con destino para vivienda estará exenta de todo tributo de orden nacional. Invítase a las provincias y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a adherir a la exención establecida en el párrafo anterior.

Artículo 6°: Modifícase el inciso e), del párrafo tercero, del artículo 2° de la ley 24.977 del Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes, el que quedará redactado de la siguiente manera:

e) No realicen más de tres (3) actividades simultáneas o no posean más de tres (3) unidades de explotación. Para la actividad de alquiler de inmuebles con destino para vivienda no se computarán los inmuebles como unidades de explotación a los fines y efectos del límite antes señalado.

Artículo 7°: Comuníquese al Poder Ejecutivo.

23

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, ...

MODIFICACIONES AL RÉGIMEN DE ALQUILERES DE INMUEBLES PARA VIVIENDA

CAPÍTULO I

Suspensión de los aumentos

Artículo 1° – Suspéndase hasta que sea fijado el índice de ajuste anual, incorporado por esta ley, y establecido por la Cámara Nacional de Alquileres, de acuerdo a lo dispuesto en el capítulo V de la ley

27.751, cualquier aumento en el precio de los alquileres respecto de los siguientes contratos de locación:

- a) Inmuebles destinados a vivienda única urbana o rural;
- b) Habitaciones destinadas a vivienda familiar o personal en pensiones, hoteles u otros alojamientos similares;
- c) Inmuebles destinados a actividades culturales o comunitarias;
- d) Inmuebles rurales destinados a pequeñas producciones familiares y pequeñas producciones agropecuarias;
- e) Inmuebles alquilados por personas adheridas al régimen de monotributo, destinados a la prestación de servicios, al comercio o a la industria;
- f) Inmuebles alquilados por profesionales autónomos para el ejercicio de su profesión;
- g) Inmuebles alquilados por micro, pequeñas y medianas empresas, conforme lo dispuesto por la ley 24.467 y sus modificatorias, destinadas a la prestación de servicios, al comercio y a la industria;
- h) Inmuebles alquilados por cooperativas de trabajo o empresas recuperadas inscriptas en el Instituto Nacional de Asociativismo y Economía Social (INAES).

CAPÍTULO II

Aumentos fijados por la Cámara Nacional de Alquileres

Art. 2° – Modificase el artículo 14 de la ley 27.551, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 14: *Ajustes*. Los contratos de locación, cualquiera sea su destino, están exceptuados de lo dispuesto en los artículos 7° y 10 de la ley 23.928 y sus modificatorias.

En los contratos de locación de inmuebles destinados a uso habitacional, el precio del alquiler debe fijarse como valor único y por períodos mensuales, sobre el cual solo pueden realizarse ajustes anuales. En ningún caso se pueden establecer bonificaciones ni otras metodologías que induzcan a error al locatario.

A los fines dispuestos en el párrafo anterior, el índice del ajuste anual será establecido por la Cámara Nacional del Alquileres, según lo establecido en el título V de la presente ley.

CAPÍTULO III

Registro de los contratos de alquiler de inmuebles

Art. 3° – Sustitúyese el artículo 16 de la ley 27.751 por el siguiente:

Artículo 16: Los contratos de locación de inmuebles deben ser declarados por el locador

ante la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP) y registrados en la Cámara Nacional de Alquileres, dentro del plazo, en la forma y con los alcances que ambos organismos dispongan. Tanto la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) como la Cámara Nacional de Alquileres deberán disponer un régimen de facilidades para la registración de contratos vigentes. El incumplimiento del locador lo hace pasible de las sanciones previstas en la ley 11.683 (t. o. en 1998 y sus modificaciones).

Cuando se inicien acciones judiciales a causa de la ejecución de un contrato de locación, previo a correr traslado de la demanda, el juez deberá informar a la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP) y a la Cámara Nacional de Alquileres sobre la existencia del contrato, a los fines de que tomen la intervención que corresponda.

Sin perjuicio de la obligación del locador, cualquiera de las partes puede informar la existencia del contrato a la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP) y a la Cámara Nacional de Alquileres, a los fines dispuestos en el presente artículo, en los términos que ambas autoridades dispongan.

CAPÍTULO IV

Cámara Nacional de Alquileres

Art. 4° – Incorpórase como título V de la ley 27.551, el siguiente:

TÍTULO V

Cámara Nacional de Alquileres

Art. 5° – Sustitúyese el artículo 23 de la ley 27.551 por el siguiente:

Artículo 23: *Creación y conformación de la Cámara Nacional de Alquileres*. Créase la Cámara Nacional de Alquileres, organismo colegiado de carácter autárquico, en la órbita del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat de la Nación, o el organismo del Poder Ejecutivo con competencia en materias relacionadas con el derecho a la vivienda que lo reemplace.

La Cámara Nacional de Alquileres estará conformada por 2 representantes del Poder Ejecutivo –1 del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat y 1 de la Secretaría de Comercio–, 1 representante de los locatarios, 1 representación de los locadores, ambos con alcance nacional, y 1 representante del Sindicato de Trabajadores de Edificios de Renta y Horizontal.

Para su integración deberá respetarse la paridad de género en la representación.

La representación de locadores y locatarios será ejercida por asociaciones constituidas libremente y organizadas mediante prácticas democráticas, y tendrán una personería especial otorgada por el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat para participar en la cámara.

La cámara tendrá reuniones mensuales, como mínimo, y las decisiones se tomarán por mayoría de los presentes.

Art. 6° – Sustitúyese el artículo 24 de la ley 27.551 por el siguiente:

Artículo 24: *Funciones de la Cámara Nacional de Alquileres.*

1. Llevar un Registro Público Nacional de Contratos de Locación para la Vivienda, según las siguientes normas:
 - a) El registro de los contratos será obligatorio;
 - b) La falta de registro por parte del locador será sancionada con multas equivalentes al monto total del contrato. Solo el locatario podrá invocar derechos emergentes de un contrato no registrado;
 - c) Se asegurará que cualquiera de las partes pueda registrar el contrato mediante un trámite simple a través de Internet;
 - d) El registro tendrá facultades de control de la legalidad del contenido de los contratos, verificando el cumplimiento de las normas vigentes en la materia mediante su homologación. Las cláusulas rechazadas serán nulas, sin perjuicio de la validez del contrato, y se adecuarán a lo prescripto en la ley 27.551.
 - e) La Cámara Nacional de Alquileres articulará con las jurisdicciones locales la creación de registros propios que cumplan las funciones del registro nacional.
2. Fijar los precios máximos de los nuevos contratos de locación para la vivienda con validez en todo el territorio nacional.
 - a) Tal efecto elaborará un mapa nacional del valor de las locaciones, con la colaboración de las autoridades locales con competencia en materia de vivienda, teniendo en cuenta las características propias de cada región;
 - b) El precio máximo será obligatorio y deberá consignarse en los ins-

trumentos de los contratos de locación.

3. Establecer el índice de ajuste anual de los contratos de locación para vivienda, según lo siguiente:
 - a) La cámara, anualmente, en el mes de abril de cada año, determinará el índice de aumento aplicable para todo el año aniversario;
 - b) Una vez conformada, deberá establecer el primer índice de aumento, el que será aplicado a los contratos de locación en curso de ejecución, cumplida la suspensión de los aumentos determinada por la ley vigente;
 - c) La cámara tendrá facultades de control de la observancia de los aumentos derivados de la aplicación del índice y establecerá los procedimientos necesarios para su cumplimiento efectivo, imponiendo si corresponde sanciones pecuniarias a los locadores.
4. Establecer regulaciones y controles del alquiler turístico.

La cámara articulará con las jurisdicciones locales el establecimiento de normas regulatorias y procedimientos de control del alquiler temporario de inmuebles con fines turísticos, con el objeto de que las condiciones contractuales no afecten la oferta y el precio de las locaciones para vivienda en las localidades concernidas.
5. Realizar programas de difusión de los derechos y obligaciones emergentes de las normas que regulan la locación para vivienda.
6. Crear un sitio de Internet de acceso libre y gratuito con alcance nacional para la publicación de la oferta de alquileres de inmuebles para vivienda.
7. La reglamentación podrá establecer otras funciones de la cámara, que sean adecuadas al cumplimiento de las finalidades que surgen de esta ley.

Art. 7° – Incorpórase como artículo 25 de la ley 27.551 el siguiente:

Artículo 25: El presupuesto nacional determinará anualmente las partidas necesarias destinadas al Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat, o el organismo con competencias relacionadas con el derecho a la vivienda que lo reemplace, para el funcionamiento de la Cámara Nacional de Alquileres.

Art. 8° – Modifícase la numeración de los artículos 23 y 24 de la ley 27.551 por 26 y 27.

CAPÍTULO V

*Modificaciones al Código Civil
y Comercial de la Nación**Depósito de garantía en cuotas*

Art. 9° – 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 mes;
- b) Depósitos de garantía o exigencias asimilables, por cantidad mayor del importe equivalente al primer mes de alquiler. El depósito de garantía será entregado por el locatario en seis cuotas iguales y consecutivas a partir de la fecha de la firma del contrato, y devuelto por el locador mediante la entrega de una suma equivalente al precio del último mes de la locación, o la parte proporcional en caso de haberse efectuado un depósito inferior a un mes de alquiler. 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, correspondiente al período contractual y que al momento de la entrega del inmueble no hubiese sido facturada, puede acordarse su pago tomando al efecto los valores del último servicio o expensas abonado, o bien el locador puede retener una suma equivalente a dichos montos como garantía de pago. En este último caso, una vez que el locatario abone las facturas remanentes, debe presentar las constancias al locador, quien debe restituir de manera inmediata las sumas retenidas;
- c) El pago de valor llave o equivalentes;
- d) La firma de pagarés o cualquier otro documento que no forme parte del contrato original.

Precio expresado en moneda de curso legal

Art. 10. – Sustitúyese el artículo 1.187 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 1.187: 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. En la locación de inmuebles, cualquiera sea su destino, tanto en la oferta al público como en el contrato el precio debe estar expresado en moneda de curso legal y forzoso en la República Argentina. El incumplimiento del locador lo hace pasible de sanciones pecuniarias

equivalentes a 10 veces el valor del precio establecido. Al contrato de locación se aplica en subsidio lo dispuesto con respecto al consentimiento, precio y objeto del contrato de compraventa.

*Renovación automática en caso
de silencio del locador*

Art. 11. – Sustitúyese el artículo 1.221 bis del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 1.221 bis: *Renovación del contrato*. En los contratos de inmuebles destinados a vivienda, dentro de los tres (3) últimos meses de la relación locativa, cualquiera de las partes puede convocar a la otra, notificándola en forma fehaciente, a efectos de acordar la renovación del contrato, en un plazo no mayor a quince (15) días corridos.

Si el locador se niega a llegar a un acuerdo, el locatario puede resolver el contrato de manera anticipada sin pagar la indemnización correspondiente. En caso de silencio del locador el contrato se renueva automáticamente por el mismo plazo.

Art. 12. – Las disposiciones de la presente ley entrarán en vigencia el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la República Argentina, y serán aplicables a los contratos en curso de ejecución.

Art. 13. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

*Gisela Marziotta. – Mara Brawer. –
Eduardo Fernández. – Carlos A. Selva.*

24

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, ...

LEY DE REFORMA DE ALQUILERES

Artículo 1° – Sustitúyase 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, cualquiera sea su destino, si carece de plazo expreso y determinado mayor, se considera celebrado por el plazo mínimo legal de dos (2) años, excepto los supuestos del artículo 1.199.

Tampoco será de aplicación el plazo mínimo legal cuando las partes acuerden la renovación de un contrato de locación, quienes podrán extenderlo, por única vez, por el término de un año en las mismas condiciones que el contrato original, a excepción del precio.

El supuesto del párrafo anterior operará en aquellos casos en que la renovación sea instrumentada por escrito, bajo pena de nulidad. En ausencia de convención rige lo dispuesto por el artículo 1.218.

Art. 2° – Sustitúyase el artículo 1.199 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 1.199: *Excepciones al plazo mínimo legal.* No se aplica el plazo mínimo legal a los contratos de locación de inmuebles o parte de ellos destinados a:

- a) Sede de embajada, consulado u organismo internacional, y el destinado a habitación de su personal extranjero diplomático o consular;
- b) Habitación con muebles que se arrienda con fines de turismo, descanso o similares. Si el plazo del contrato o de los contratos consecutivos supera los tres (3) meses, se presume que no fue hecho con esos fines;
- c) Guarda de cosas;
- d) Exposición u oferta de cosas o servicios en un predio ferial;
- e) Habitación con muebles o sin muebles con fines temporarios. Si el plazo del contrato o de los contratos consecutivos supera los seis (6) meses, se presume que no fue hecho con esos fines.

Tampoco se aplica el plazo mínimo legal a los contratos que tengan por objeto el cumplimiento de una finalidad determinada expresada en el contrato y que debe normalmente cumplirse en el plazo menor pactado.

Art. 3° – Sustitúyase 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. Solo puede establecerse que estén a cargo del locatario aquellas expensas que deriven de gastos habituales, entendiéndose por tales aquellos que se vinculan a los servicios normales y permanentes a disposición del locatario, independientemente de que sean considerados como expensas comunes ordinarias o extraordinarias. El administrador del consorcio deberá cumplir con esta categorización, exponiéndola en el resumen de expensas para la claridad de ambas partes.

Art. 4° – Sustitúyase 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 (6) meses de contrato, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador con al menos un

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

En los contratos de inmuebles destinados a vivienda, cuando la notificación al locador se realiza con una anticipación de tres (3) meses o más, transcurridos al menos seis (6) meses de contrato, no corresponde el pago de indemnización alguna por dicho concepto;

- b) En los casos del artículo 1.199, debiendo abonar al locador el equivalente a dos (2) meses de alquiler;
- c) A los fines de los incisos a) y b) se tomará como valor de referencia el canon locativo vigente al momento en que se haga efectiva la desocupación.

Art. 5° – Deróganse los artículos 3°, 4°, 8°, 9°, 13 y 16 de la ley 27.551.

Art. 6° – Sustitúyase el artículo 14 de la ley 27.551, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 14: *Ajustes.* Los contratos de locación, cualquiera sea su destino, están exceptuados de lo dispuesto en los artículos 7° y 10 de la ley 23.298 y sus modificatorias. En los contratos de locación de inmuebles con destino a uso habitacional, el precio del alquiler debe fijarse como valor único y por períodos mensuales sobre el cual pueden realizarse ajustes con la periodicidad que acuerden las partes por intervalos no menores a seis (6) meses. A los fines dispuestos en el párrafo anterior, para los ajustes podrán utilizarse índices oficiales elaborados o publicados por organismos nacionales, provinciales o municipales o bien mecanismos de actualización acordados por las partes al inicio de la relación locativa.

Art. 7° – Sustitúyase el artículo 679 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 679: La acción de desalojo de inmuebles urbanos y rurales se sustanciará por el procedimiento establecido por este código para el juicio sumarísimo, con las modalidades que se establecen en los artículos siguientes.

Art. 8° – Sustitúyase el artículo 684 bis del Código Civil y Comercial de la Nación, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 684 bis: En los supuestos en que la causal invocada para el desalojo fuere la de falta de pago o vencimiento del contrato, el actor podrá solicitar

al interponer la demanda, bajo caución juratoria, se ordene la desocupación inmediata del inmueble.

El juez, previa sustanciación, ordenará dicha medida.

El demandado solo podrá oponer como defensa al pedido de desocupación inmediata el pago total documentado en el caso en que la causal de desalojo fuera por falta de pago y/o constancias documentales que acrediten la vigencia del contrato en el caso en que la causal de desalojo fuera por vencimiento del contrato.

Para el supuesto que se probare que el actor obtuvo esa medida ocultando o falseando hechos o documentos que configuraren la relación locativa o el pago de alquileres, se le aplicará una multa de entre seis (6) y diez (10) unidades de medida arancelaria (UMA) –ley 27.423– en favor de la contraparte.

Emilio Monzó. – Domingo L. Amaya. – Sebastián García de Luca. – Margarita Stolbizer.

25

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, ...

IMPLEMENTACIÓN DEL ÍNDICE DE CONTRATOS DE LOCACIÓN

Artículo 1° – Incorpórase como artículo 14 bis del título II de la ley 27.551 el siguiente:

Artículo 14 bis: La aplicación del índice mencionado en el artículo anterior constituye el ajuste anual máximo permitido, pudiendo las partes, de común acuerdo, pactar ajustes menores al establecido por el índice.

Art. 2° – La presente ley entra en vigencia a partir de su publicación en el Boletín Oficial.

Art. 3° – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Claudia B. Ormachea. – Mara Brawer.

26

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, ...

MODIFICACIÓN DEL ÍNDICE DE CONTRATOS DE LOCACIÓN

Artículo 1° – Sustitúyase el artículo 14 del título II de la ley 27.551 por el siguiente:

Artículo 14: *Ajustes.* Los contratos de locación, cualquiera sea su destino, están exceptuados de lo dispuesto en los artículos 7° y 10 de la ley 23.928 y sus modificatorias.

En los contratos de locación de inmuebles destinados a uso habitacional el precio del alquiler debe fijarse como valor único y por períodos mensuales, sobre el cual solo pueden realizarse ajustes anuales. En ningún caso se pueden establecer bonificaciones ni otras metodologías que induzcan a error al locatario.

A los fines dispuestos en el párrafo anterior, los ajustes deben efectuarse utilizando el coeficiente casa propia, publicado por el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat de la Nación, cuya variación resulta del menor indicador entre el promedio del coeficiente de variación salarial (CVS) de los 12 (doce) meses anteriores, con un aforo igual a 0,9; y el promedio del coeficiente de estabilización de referencia (CER) de los 12 (doce) meses anteriores.

Art. 2° – La presente ley entra en vigencia a partir de su publicación en el Boletín Oficial.

Art. 3° – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Claudia B. Ormachea. – Mara Brawer.

27

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, ...

Artículo 1° – Incorpórese el inciso l) al artículo 21 del título VI de la ley 23.966, de impuesto sobre los bienes personales, t. o. 1997 y sus modificaciones:

l) Los inmuebles destinados a locación para casa habitación, siempre que el valor de la propiedad no supere el monto establecido en el segundo párrafo del artículo 24.

Art. 2° – Las disposiciones de la presente ley entrarán en vigencia el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial y resultarán de aplicación para los ejercicios fiscales 2022 y siguientes.

Art. 3° – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Rogelio Frigerio. – Álvaro G. González. – Gustavo R. Hein. – Ingrid Jetter. – Ricardo H. López Murphy. – Álvaro Martínez. – Victoria Morales Gorleri. – María L. Rey. – Cristian A. Ritondo. – Francisco Sánchez. – Diego Santilli. – Gustavo Santos. – Héctor A. Stefani.

28

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, ...

ALQUILERES - BANCARIZACIÓN - MONEDA NACIONAL - CONSIGNACIÓN

Artículo 1° – *Bancarización.* Los contratos de locación, cualquiera sea su tipo, deberán consignar los datos bancarios necesarios de la parte locadora para que

la parte locataria pueda cancelar sus obligaciones por transferencia electrónica o depósito bancario. La parte locadora deberá comunicar a la locataria los datos necesarios para que esta pueda cancelar el canon locativo por transferencia electrónica o depósito bancario, resultando improcedente cualquier tipo de recargo por esta operación y cualquier otra forma de pago.

Art. 2° – *Moneda nacional*. En todos los supuestos, los alquileres se establecerán en moneda de curso legal al momento de concertarse. Será nula, sin perjuicio de la validez del contrato, la cláusula por la cual se convenga el pago en moneda que no tenga curso legal. En este caso, el precio quedará sujeto a determinación judicial.

Art. 3° – *Consignación*. Si el locador de un inmueble se rehusare a cobrar el canon locativo, según lo dispone el artículo 1.208 del Código Civil y Comercial de la Nación, el locatario deberá intimarlo de manera fehaciente a que lo reciba dentro las cuarenta y ocho horas siguientes a su notificación.

En caso de silencio o negativa del locador, el locatario, dentro de los tres días hábiles siguientes al vencimiento del plazo estipulado en la notificación, deberá proceder a la consignación judicial del monto adeudado, o mediante cheque cancelatorio, de conformidad con las previsiones de la ley 25.345, de acuerdo a las modalidades que fijen al efecto las distintas jurisdicciones provinciales, el gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y en su caso, el Banco Central de la República Argentina, estando los gastos y costas correspondientes a cargo del locador. Para el caso de optarse por la consignación, la mediación prejudicial obligatoria que regula la ley 26.589 será opcional para el reclamante, sin que el requerido pueda cuestionar la vía.

Art. 4° – *Deber de información*. Los corredores inmobiliarios deberán informar los contratos de alquiler celebrados bajo su intervención a la Administración Federal de Ingresos Públicos a los efectos de su registración.

Art. 5° – Las disposiciones de la presente ley entrarán en vigencia el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial.

Art. 6° – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Federico Fagioli.

29

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, ...

MODIFICACIÓN LEY 26.565 TÍTULO II
DEL RÉGIMEN SIMPLIFICADO
PARA PEQUEÑOS CONTRIBUYENTES

Artículo 1° – Modifíquese el artículo 2° del anexo régimen simplificado para pequeños contribuyentes

(RS), monotributo, título II de la ley 26.565, que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 2°: A los fines de lo dispuesto en este régimen, se consideran pequeños contribuyentes:

1. Las personas humanas que realicen venta de cosas muebles, locaciones, prestaciones de servicios y/o ejecuciones de obras, incluida la actividad primaria.
2. Las personas humanas integrantes de cooperativas de trabajo, en los términos y condiciones que se indican en el título VI.
3. Las sucesiones indivisas continuadoras de causantes adheridos al régimen simplificado para pequeños contribuyentes, hasta la finalización del mes en que se dicte la declaratoria de herederos, se declare la validez del testamento que verifique la misma finalidad o se cumpla un año desde el fallecimiento del causante, lo que suceda primero.

No se considerarán actividades comprendidas en este régimen el ejercicio de las actividades de dirección, administración o conducción de sociedades. Concurrentemente, deberá verificarse en todos los casos que:

- a) Hubieran obtenido en los doce (12) meses calendario inmediatos anteriores a la fecha de adhesión, ingresos brutos provenientes de las actividades a ser incluidas en el presente régimen, inferiores o iguales a la suma máxima que se establece en el artículo 8° para la categoría H o, de tratarse de venta de cosas muebles, inferiores o iguales al importe máximo previsto en el mismo artículo para la categoría K;
- b) No superen en el período indicado en el inciso a), los parámetros máximos de las magnitudes físicas y alquileres devengados que se establecen para su categorización a los efectos del pago del impuesto integrado que les correspondiera realizar;
- c) El precio máximo unitario de venta solo en los casos de cosas muebles que no supere el importe de quince mil pesos (\$ 15.000).
- d) No hayan realizado importaciones de cosas muebles para su comercialización posterior y/o de servicios con idénticos fines durante los últimos doce (12) meses calendario;
- e) No realicen más de tres (3) actividades simultáneas o no posean más de tres (3) unidades de explotación. En el caso de la actividad de locación de inmuebles, se considera como una sola unidad de explotación independientemente de la

cantidad de propiedades afectadas a la misma.

Art. 2° – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Germana Figueroa Casas. – Sabrina Ajmecht. – Laura Carolina Castets. – Susana A. Laciari. – Gabriela Lena. – Ricardo H. López Murphy. – Gerardo Milman. – Paula Omodeo. – Gustavo Santos. – Alfredo O. Schiavoni. – Héctor A. Stefani. – Carlos R. Zapata.

30

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, ...

Artículo 1° – Modifíquese el punto 22, inciso *h*), del artículo 7° de la ley 23.349, el cual quedará redactado con el siguiente texto:

h) Las prestaciones y locaciones comprendidas en el apartado 21 del inciso *e*) del artículo 3°, que se indican a continuación:

22. La locación de inmuebles destinados exclusivamente a casa habitación del locatario y su familia, de inmuebles rurales afectados a actividades agropecuarias y de inmuebles cuyos locatarios sean el Estado nacional, las provincias, las municipalidades o la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, sus respectivas reparticiones y entes centralizados o descentralizados, excluidos las entidades y organismos comprendidos en el artículo 1° de la ley 22.016.

La exención dispuesta en este punto también será de aplicación para las restantes locaciones –excepto las comprendidas en el punto 18 del inciso *e*) del artículo 3°, cuando el valor del alquiler, por unidad y locatario, no exceda el monto de pesos ciento cincuenta mil (\$150.000).

Este monto se actualizará en los meses de junio y diciembre de cada año, por el índice de precios al consumidor (IPC) que emite el INDEC, siendo la base de la primera actualización el mes anterior al de entrada en vigencia de la presente norma. Las sucesivas actualizaciones se harán aplicando el porcentaje obtenido de la suma de los índices de noviembre del año anterior a mayo inclusive, y de mayo a noviembre inclusive, según corresponda.

Art. 2° – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Susana A. Laciari. – Karina E. Bachey. – Omar De Marchi. – Soher El Sukaria. – Germana Figueroa Casas. – Alejandro Finocchiaro. – José C. Núñez. – Humberto M. Orrego. – Claudio J. Poggi. – María L. Rey. – Ana C. Romero. – María Sotolano. – Anibal Tortoriello. – María E. Vidal. – Carlos R. Zapata.

31

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, ...

Artículo 1° – Incorpórase a continuación del artículo 20 de la ley 27.551, como título IV, el siguiente:

TÍTULO IV

Programa de Incentivo a la Construcción de Inmuebles con Destino Exclusivo a Casa Habitación del Locatario y su Familia

Art. 2° – Incorpórese como artículo 20 bis de la ley 27.551, y a continuación del título IV, el siguiente:

Artículo 20 bis: Exímese del impuesto sobre los bienes personales establecido en el título VI de la ley 23.966, t. o. en 1997 y sus modificaciones, al valor de las inversiones en proyectos de inversión en obras privadas nuevas o inmuebles usados cuyo destino sea afectarlos, por un plazo no inferior a doce (12) años, a la locación con destino exclusivo a casa habitación del locatario y su familia, desde el período fiscal en que se efectivice la inversión y hasta aquel en que se produzca la finalización del proyecto inmobiliario, su adjudicación o la enajenación del derecho y/o la participación originados con motivo de aquella, lo que ocurra en primer lugar, hasta un plazo máximo de dos (2) períodos fiscales.

A los fines de lo dispuesto en el párrafo precedente, la exención comprende a aquellos bienes cuya tenencia, al 31 de diciembre de cada año, representa la inversión en los proyectos inmobiliarios allí mencionados, sea de manera directa o a través de terceros –cualquiera sea la forma jurídica, contrato y/o vehículo adoptado para materializar la inversión– y siempre que se hubiera efectivizado con fondos en moneda nacional oportunamente declarados y/o provenientes de la realización previa –mediante la aplicación transitoria de compra de títulos públicos nacionales– de moneda extranjera oportunamente declarada, de conformidad con los términos y condiciones que al respecto prevea la reglamentación que dicte el Poder Ejecutivo nacional.

Art. 3° – Incorpórese como artículo 20 ter a la ley 27.551 el siguiente:

Artículo 20 ter: Podrá computarse como pago a cuenta del impuesto sobre los bienes personales el equivalente al uno por ciento (1 %) del valor de las inversiones en proyectos inmobiliarios en obras privadas nuevas o inmuebles usados cuyo destino sea afectarlos, por un plazo no inferior a doce (12) años, a la locación con destino exclusivo a casa habitación del locatario y su familia.

Art. 4° – Renumérese el título IV, “Métodos alternativos de resolución de conflictos”, de la ley 27.551 como título V.

Art. 5° – Sustitúyase el artículo 14 de la ley 27.551 por el siguiente:

Artículo 14: *Ajustes*. Los contratos de locación, cualquiera sea su destino, están exceptuados de lo dispuesto en los artículos 7° y 10 de la ley 23.928 y sus modificatorias.

En los contratos de locación de inmuebles destinados a uso habitacional, el precio del alquiler debe fijarse como valor único y por períodos mensuales, sobre el cual solo pueden realizarse ajustes anuales. En ningún caso se pueden establecer bonificaciones ni otras metodologías que induzcan a error al locatario.

A los fines dispuestos en el párrafo anterior, los ajustes deben efectuarse utilizando un índice conformado por partes iguales por las variaciones mensuales del índice de precios al consumidor (IPC) y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPTE), que debe ser elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA).

A los fines de la elaboración de este índice, el BCRA considera el IPC y el RIPTE correspondiente a cada provincia argentina, de manera tal que se publique mensualmente tanto un indicador nacional como uno por cada provincia argentina.

Los ajustes anuales a los que se refiere este artículo deberán hacerse por el indicador que resulte menor en la comparación entre el índice correspondiente a la provincia de domicilio del inmueble locado o el índice nacional.

Las partes podrán pactar un mecanismo de ajuste anual distinto, que será aplicable siempre y cuando arroje un monto de ajuste inferior al que resultaría de aplicarse el que aquí se establece.

Art. 6° – Incorpórese como artículo 16 bis a la ley 27.551 y a continuación del artículo 16 el siguiente:

Artículo 16 bis: Cuando el locador se encuentre inscripto como tal ante la AFIP, se trate

de un contrato correctamente declarado conforme lo establece el artículo anterior y del mismo contrato surgiese que no se ha exigido al locatario ninguna garantía ni pago de depósito de alquiler anticipado, ante la presentación del certificado de deuda de al menos dos meses del canon locativo, suficientemente certificado por la AFIP en cuanto al cumplimiento de las obligaciones materiales y formales por parte del locador, el juez ordenará el desalojo del inmueble y su entrega al propietario, sin que el deudor pueda promover recurso alguno, sin perjuicio de que el locatario pueda ejercitar, en juicio ordinario, los derechos que tenga que reclamar al locador.

Si con posterioridad al desalojo se demostrara que el propietario falseó los datos o los ocultó, se le impondrá una multa a favor del locatario de hasta doce (12) veces el canon locativo mensual, y se iniciarán acciones tendientes a aplicar el artículo 275 del Código Penal. A los fines de garantizar el posible pago de esta multa, el propietario está inhibido de transferir el inmueble objeto del desalojo por el plazo de noventa (90) días desde el día del desalojo.

Art. 7° – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Mónica Litza.

32

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, ...

MODIFICACIÓN LEY 27.551

Artículo 1° – Incorpórese a la ley 27.551 el título V, “Beneficios fiscales para propietarios y propietarias de viviendas en alquiler”.

Art. 2° – Modifíquese el artículo 23 de la ley 27.551 e incorpórese en el título V, “Beneficios fiscales para propietarios y propietarias de viviendas en alquiler”, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 23: *Beneficios*.

a) Los locadores inscriptos en el régimen de monotributo podrán computar la locación de inmuebles como una actividad, admitiéndose hasta cinco (5) viviendas como unidades de explotación.

Los bienes inmuebles locados estarán exentos del cómputo para el pago del impuesto sobre los bienes personales por cada año y período fiscal en el que estuvieran registrados los respectivos contratos;

b) Los inmuebles destinados a la locación con destino exclusivo a casa habitación

del locatario y su familia no estarán alcanzados por bienes personales cuando su valor determinado resulte igual o inferior al importe indicado en el artículo 24 de la Ley de Impuesto sobre los Bienes Personales.

Art. 3° – Modifíquese el artículo 24 de la ley 27.551 e incorpórese en el título V, “Beneficios fiscales para propietarios y propietarias de viviendas en alquiler”, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 24: *Requisitos*. Para acceder a los beneficios del presente régimen:

- a) El destino de las propiedades debe ser habitacional y de ocupación permanente mediante un contrato de alquiler;
- b) El contrato de alquiler debe cumplir la ley vigente y registrarse ante la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 16 de la presente ley;
- c) El canon locativo mensual de alquiler fijado en el contrato no puede superar el monto equivalente a dos (2) salarios mínimos vital y móvil establecido según el artículo 139 de la ley 24.013.

Art. 4° – Incorpórese el artículo 25 a la ley 27.551 en el título V, “Beneficios fiscales para propietarios y propietarias de viviendas en alquiler”, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 25: *Incumplimiento*. Serán aplicables, las disposiciones de la ley 11.683 (decreto 821/98).

Art. 5° – Incorpórese el artículo 26 a la ley 27.551, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 26: El Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat dispondrá a través del Procrear una línea de créditos personales para refacción de inmuebles destinados a locación habitacional.

Art. 6° – Incorpórese el artículo 27, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 27: Las disposiciones de la presente ley entrarán en vigencia el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la República Argentina y serán aplicables para los contratos que se celebren a partir de su entrada en vigencia.

Art. 7° – Incorpórese el artículo 28, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 28: Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Art. 8° – Sustitúyase el artículo 21 de la ley 27.551 por el siguiente:

Artículo 21: *Resolución de conflictos*. Serán aplicables a las relaciones entre locador y locatario, en caso de locación habitacional, las nor-

mas del libro tercero, título III del Código Civil y Comercial de la Nación y de la ley 24.240, de defensa del consumidor.

Art. 9° – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Eduardo Toniolli. – Juan C. Alderete. – Ana C. Gaillard. – Lucas J. Godoy. – Leonardo Grosso. – Varinia L. Marín. – Roberto Mirabella.

33

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

MODIFICACIONES A LA LEY DE ALQUILERES 27.551. NUEVO TÍTULO SOBRE INCENTIVOS

Artículo 1° – Sustitúyase el artículo 13 de la ley 27.551 por el siguiente texto:

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

- a) Título de propiedad inmueble;
- b) Aval bancario;
- c) Seguro de caución;
- d) Garantía de fianza o fiador solidario;
- e) Garantía personal del locatario, que se documenta con recibo de sueldo, certificado de ingresos, constancia de inscripción tributaria o cualquier otro medio fehaciente. En caso de ser más de un locatario, deben sumarse los ingresos de cada uno de ellos a los efectos de este artículo.

El locador no puede requerir una garantía que supere el equivalente a cinco (5) veces el valor mensual de la locación, salvo que se trate del supuesto previsto en el inciso e), en el cual puede elevarse dicho valor hasta un máximo de diez (10) veces. Bajo tales condiciones, el locador debe aceptar una de las garantías propuestas por el locatario. En los supuestos de los incisos b), c) y d), la reglamentación debe establecer los requisitos que deben cumplir las personas que otorguen estas garantías así como las características y condiciones de las mismas.

En el supuesto del inciso c), las personas que otorguen los seguros de caución deberán aceptar tomadores de seguros que estén inscriptos en el Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes (monotributo) de la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) y no podrán requerirles más que la constancia de inscripción y comprobantes de pago de los últimos seis me-

ses, ni podrán cobrarles más que a tomadores que fuesen empleados en relación de dependencia.

Art. 2° – Sustitúyase el artículo 16 de la ley 27.551 por el siguiente texto:

Artículo 16: Los contratos de locación de inmueble deben ser declarados por el locador ante la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP), dentro del plazo, en la forma y con los alcances que dicho organismo disponga. La Administración Federal de Ingresos Públicos debe disponer un régimen de facilidades para la registración de contratos vigentes. El incumplimiento del locador lo hace pasible de las sanciones previstas en la ley 11.683 (t. o. en 1998 y sus modificaciones).

Cuando se inicien acciones judiciales a causa de la ejecución de un contrato de locación, previo a correr traslado de la demanda, el juez debe informar a la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación sobre la existencia del contrato, a los fines de que tome la intervención que corresponda.

Sin perjuicio de la obligación del locador, cualquiera de las partes puede informar la existencia del contrato a la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación a los fines dispuestos en el presente artículo, en los términos que esta autoridad disponga.

La Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP) publicará en su página de Internet el registro de inmuebles locados y con destino habitacional. El registro será de acceso libre y se consignará el domicilio del inmueble, la fecha de entrada en vigencia del contrato y precio de alquiler inicial.

La Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP) podrá celebrar acuerdos de cooperación con autoridades provinciales y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que tendrán como objeto compartir la información del registro previsto en este artículo.

Art. 3° – Incorpórese el título V a la ley 27.551, el que contendrá el siguiente texto:

TÍTULO V

Régimen de Incentivos en Materia de Locaciones con fin Habitacional

Artículo 23 bis: El locador de un contrato de locación de un inmueble con fin habitacional que registre el contrato suscripto con un locatario que sea una persona humana ante la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) en los términos del artículo 16 de la ley 27.551 contará con los siguientes beneficios tributarios:

a) Permanecerán en el Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes - Mo-

notributo (previsto en el anexo de la ley 24.977 y sus modificaciones), quienes facturen sumas en concepto de cánones locativos por uno o hasta cinco inmuebles, siempre que no se excedan de los ingresos brutos del régimen.

Asimismo, las categorías I, J y K del Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes - Monotributo (previsto en el anexo de la ley 24.977 y sus modificaciones) incluirán como actividad el alquiler de hasta cinco inmuebles con fin habitacional.

En caso de que el contribuyente no facturase sumas por otro concepto, recibirá una bonificación de hasta el 50 % (cincuenta por ciento) de la suma que le correspondiese abonar mensualmente como inscripto al Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes.

Si el inmueble locado fuere de condóminos, cualquiera de ellos podrá facturar las sumas en concepto de cánones locativos. En cada factura se deberá consignar el periodo correspondiente a cada canon locativo y el domicilio del inmueble locado;

- b) Los bienes inmuebles locados y registrados estarán exentos del Impuesto sobre los Bienes Personales (título IV de la ley 23.966, t. o. 1997 y sus modificaciones) por cada año y periodo fiscal en el que estuvieran registrados los respectivos contratos. La exención solo aplicará para inmuebles que hubieren estado locados con fin habitacional al menos seis (6) meses de cada año;
- c) Las sumas facturadas e ingresadas en concepto de cánones locativos estarán exentas del Impuesto a las Ganancias (previsto en la Ley de Impuesto a las Ganancias, t. o. 1997 y sus modificaciones) durante la vigencia de este régimen de beneficios.

Este régimen de beneficios regirá por los próximos quince (15) periodos fiscales anuales a la entrada en vigencia de la presente ley.

Finalizado el plazo previsto, el Poder Ejecutivo de la Nación podrá extenderlo por hasta cinco (5) periodos fiscales anuales.

Art. 4° – Sustitúyese el inciso *i*) del artículo 81 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, t. o. en 1997 y sus modificatorias, por el siguiente texto:

- i)* El sesenta por ciento (60 %) de las sumas pagadas por el contribuyente, o del causante en el caso de sucesiones indivisas,

en concepto de alquileres de inmuebles destinados a su casa habitación, y hasta el límite de la suma prevista en el inciso a) del artículo 23 de esta ley, siempre y cuando el contribuyente o el causante no resulte titular de ningún inmueble, cualquiera sea la proporción.

La Administración Federal de Ingresos Públicos, entidad autárquica en el ámbito del Ministerio de Hacienda y Finanzas Públicas, establecerá las condiciones bajo las cuales se hará efectivo el cómputo de esta deducción.

Art. 5° – El locatario inscripto en el Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes - Monotributo hasta la categoría E inclusive tendrá derecho a una bonificación del componente impositivo equivalente hasta tres (3) periodos mensuales por periodo fiscal anual en el que hubiera abonado al menos seis (6) cánones locativos de un contrato de locación de un inmueble con fin habitacional registrado en los términos del artículo 16 de la ley 27.551.

Art. 6° – Sustitúyase el artículo 1.200 del Código Civil y Comercial por el siguiente texto:

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 locador deberá denunciar en el contrato una cuenta bancaria para recibir el pago del canon convenido por transferencia o depósito.

En caso de certificarse las firmas de las partes del contrato ante escribano público, el costo de la certificación será a cargo del locador.

Art. 7° – Sustitúyase el artículo 1.208 del Código Civil y Comercial por el siguiente texto:

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 locatario de un inmueble podrá realizar los pagos a través de depósitos o transferencias bancarias.

Art. 8° – Sustitúyase el artículo 1.351 del Código Civil y Comercial por el siguiente texto:

Artículo 1.351: *Intervención de uno o de varios corredores.* Si solo interviene un corredor, todas las partes le deben comisión, excepto pacto en contrario o protesta de una de las partes según el artículo 1.346. No existe solidaridad entre las partes respecto del corredor. Si interviene un corredor

por cada parte, cada uno de ellos solo tiene derecho a cobrar comisión de su respectivo comitente.

El corredor no tendrá derecho a cobrar comisión por contratos de locación de un inmueble con fin habitacional cuyo contenido vulnere lo previsto en el Código Civil y Comercial, la ley 27.551 o normas complementarias.

En las locaciones de inmuebles la intermediación solo podrá estar a cargo de un profesional matriculado para ejercer el corretaje inmobiliario conforme la legislación local.

El corredor que interviene en o para la celebración de un contrato de locación de un inmueble con fin habitacional tendrá la obligación de declararlo ante la Administración Federal de Ingresos Públicos según lo previsto en el artículo 16 de la ley 27.551.

Art. 9° – Se prohíbe la celebración de contratos de locación de un inmueble con fin habitacional en contravención a la presente ley, al Código Civil y Comercial, a la ley 27.551 y a normas complementarias.

Las cláusulas y contenidos que vulnere las normas mencionadas se considerarán dispuestos por las reglas más favorables al locatario.

El locatario tendrá derecho a resolver el contrato de locación de un inmueble con fin habitacional cuyo contenido no respetase las normas referidas sin abonar indemnización.

Art. 10. – Se prohíbe la publicidad en cualquier medio o plataforma de inmuebles para locación con fin habitacional en contravención a la presente ley, al Código Civil y Comercial, a la ley 27.551 y a normas complementarias.

Art. 11. – Las disposiciones de la presente ley entrarán en vigencia el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la República Argentina y serán aplicables para los contratos que se celebren a partir de su entrada en vigencia.

Art. 12. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

José L. Gioja. – Juan C. Alderete. – Rosana A. Bertone. – Mara Brawer. – Estela Hernández. – Susana G. Landriscini. – Jorge A. Romero. – Nancy Sand. – Eduardo F. Valdes.

MODIFICACIÓN DE LA LEY DE ALQUILERES 27.551

Artículo 1° – Modifíquese el artículo 14 de la ley 27.551, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 14: *Ajustes.* Los contratos de locación, cualquiera sea su destino, están exceptua-

dos de lo dispuesto en los artículos 7° y 10 de la ley 23.928 y sus modificatorias.

En los contratos de locación de inmuebles destinados a uso habitacional, el precio del alquiler debe fijarse como valor único y por períodos mensuales, sobre el cual solo pueden realizarse ajustes semestrales. En ningún caso se pueden establecer bonificaciones ni otras metodologías que induzcan a error al locatario.

A los fines dispuestos en el párrafo anterior, las partes podrán actualizar el precio, cada seis meses, a partir de la fecha de entrada en vigencia del contrato.

La actualización semestral no podrá superar el 15 % del precio del alquiler convenido y no será acumulativa, debiendo en todo caso calcularse sobre el precio de origen.

Art. 2° – Modifíquese el artículo 16 de la ley 27.551, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 16: Los contratos de locación de inmueble, sean nuevos o en el supuesto de renovación, deben ser declarados por el locador ante la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP), dentro del plazo de quince (15) días de celebrado, en la forma y con los alcances que dicho organismo disponga. La Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) debe disponer un régimen de facilidades para la declaración de contratos vigentes.

El incumplimiento de lo previsto en el párrafo anterior hace pasible al locador de las sanciones previstas en la ley 11.683 (t. o. en 1998 y sus modificaciones), además de privarlo de los beneficios que por ley pudieran corresponderle.

En todos los casos en que el locador promueva acciones a causa de la ejecución del contrato de locación, para la admisión de la acción deberá acreditar previamente que ha declarado el contrato ante la Administración Federal de Ingresos Públicos. El juez, ante su incumplimiento, deberá informar a la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP) sobre la existencia del contrato, a los fines de que tome la intervención que corresponda y rechazar inaudita parte la acción interpuesta.

Los locadores no podrán eximirse de responsabilidad por incumplimiento de la declaración de contratos, invocando cláusulas contractuales establecidas a esos fines.

Sin perjuicio de la obligación del locador, el locatario puede voluntariamente informar la existencia del contrato a la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP) a los fines dispuestos en el presente artículo, en los términos que esta autoridad disponga, circunstancia que no libera al locador de las sanciones

previstas en la ley 11.683 (t. o. en 1998 y sus modificaciones).

Art. 3° – Incorpórese el artículo 16 bis de la ley 27.551, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 16 bis: En cumplimiento a las previsiones de la ley 25.345 ss. y ccs., el locador está obligado a suministrar al locatario una cuenta, abierta en entidades financieras o bancarias, a los efectos de posibilitar el pago de las obligaciones que surgen del contrato de locación.

Art. 4° – Modifíquese el artículo 20 de la ley 27.551, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 20: El Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat o el órgano que en el futuro la reemplace será la autoridad de aplicación de la ley 27.551 y modificatorias, a los efectos de implementar el Programa de Vivienda Social y hacer observar el cumplimiento de todos los derechos y las obligaciones que surgen de la ley.

Art. 5° – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Ana C. Gaillard.

35

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, ...

MODIFICACIÓN CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN Y DE LA LEY 27.551

Artículo 1° – Modifícase el artículo 1.198 del Código Civil y Comercial de la Nación, ley 26.994 y modificatorias, 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 dos (2) años, excepto los casos del artículo 1.199.

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

Art. 2° – Modifícase el artículo 13 de la ley 27.551, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 13: *Garantía.* En las locaciones habitacionales, en el caso de requerirse una garantía, será dispuesta bajo la libre determinación convenida entre las partes intervinientes en la relación contractual.

Art. 3° – Modifícase el artículo 14 de la ley 27.551, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 14: *Ajustes.* Los contratos de locación, cualquiera sea su destino, están exceptua-

dos de lo dispuesto en los artículos 7° y 10 de la ley 23.928 y sus modificatorias.

En los contratos de locación de inmuebles destinados a uso habitacional, el precio de alquiler debe fijarse como valor único y por períodos mensuales, sobre los cuales deben realizarse ajustes pactados de comun acuerdo entre las partes en el mentado contrato, pudiéndose utilizar exclusivamente a esos fines los índices oficiales que publiquen los institutos de estadística y censos de la Nación y de las provincias.

No obstante, serán válidas las cláusulas de ajuste relacionadas al valor-mercadería del ramo de explotación desarrollado por el locatario en los casos de locaciones con destino comercial, industrial o de no uso habitacional.

Art. 4° – Deróganse los artículos 16, 17, 18, 19 y 20 de la ley 27.551.

Art. 5° – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Sebastián N. Salvador.

36

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, ...

LEY DE INCENTIVOS FISCALES
EN LOCACIONES
DE INMUEBLES CON DESTINO
CASA-HABITACIÓN

Artículo 1° – *Régimen de incentivos.* La presente ley promueve incentivos fiscales a locadores y locatarios en los casos de contratos de alquiler debidamente registrados con el objetivo de promover e incrementar la oferta y demanda de inmuebles destinados a locación para casa-habitación.

Art. 2° – *Monotributo.* Las sumas que los locadores facturen en concepto de alquileres con destino para casa-habitación celebrados y registrados conforme a la ley no serán computadas como ingresos brutos a los fines del Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes - Monotributo, 24.977 y sus modificatorias.

Art. 3° – *Bienes personales.* Incorpórese el inciso l) al artículo 21 del título VI del decreto 281/97 (t. o. ley 23.966) de impuesto sobre los bienes personales:

l) Los inmuebles destinados a locación para casa-habitación, siempre que el valor de la propiedad no supere el monto establecido en el segundo párrafo del artículo 24.

Art. 4° – *Ganancias. Beneficios para el locador.* Incorpórese como inciso j) del artículo 85 de la Ley

de Impuesto a las Ganancias, 20.628, t. o. por decreto 824/19:

j) Las sumas percibidas por el locador por contratos de locación de inmuebles con destino casa-habitación celebrados y registrados conforme a la ley, mientras esté vigente el contrato de alquiler.

Art. 5° – *Ganancias. Beneficios para el locatario.* Modifíquese el inciso h) del artículo 85 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, 20.628, t. o. por decreto 824/19, el que quedará redactado de la siguiente forma:

h) Las sumas pagadas por el contribuyente, o del causante en el caso de sucesiones indivisas, en concepto de alquileres de inmuebles destinados a su casa-habitación, y hasta el límite de la suma prevista en el inciso a) del artículo 30 de esta ley, siempre y cuando el contribuyente o el causante no resulte titular de ningún inmueble, cualquiera sea la proporción.

Art. 6° – *Ganancias. Beneficios para el acceso a la vivienda.* Modifíquese el tercer párrafo del inciso a) del artículo 85 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, 20.628, t. o. por decreto 824/19, el que quedará redactado de la siguiente forma:

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, los sujetos indicados en el mismo podrán deducir el importe de los intereses correspondientes a créditos hipotecarios que les hubieren sido otorgados por la compra o la construcción de inmuebles destinados a casa habitación del contribuyente, o del causante en el caso de sucesiones indivisas. En el supuesto de inmuebles en condominio, el monto a deducir por cada condómino no podrá exceder al que resulte de aplicar el porcentaje de su participación.

Art. 7° – *Invitación.* Invítase a las provincias y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a eximir del pago del impuesto al sello en los contratos de locación con destino casa-habitación celebrados y registrados conforme a la ley, como así también sus prórrogas, cesiones y transferencias, y a los municipios a aprobar beneficios tributarios en sus jurisdicciones que promuevan la oferta y demanda de inmuebles destinados a locación para casa-habitación.

Art. 8° – Comuníquese el Poder Ejecutivo.

Alejandro Cacace. – Marcela Antola. – Martín A. Berhongaray. – Gabriela Brouwer De Koning. – Ana C. Carrizo. – Dolores Martínez. – Danya Tavela. – María V. Tejada.