

SESIONES ORDINARIAS

2023

ORDEN DEL DÍA N° 854

Impreso el día 5 de octubre de 2023

Término del artículo 113: 18 de octubre de 2023

COMISIONES DE LEGISLACIÓN GENERAL
Y DE PRESUPUESTO Y HACIENDA

SUMARIO: Ley 27.551, de Alquileres. Modificación al marco normativo. Aceptación de las modificaciones introducidas por el Honorable Senado.

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 otras/os. (5.328-D.-2021.)
15. Píparo, Espert, Milei y Villarruel. (5.349-D.-2021.)
16. Laciár. (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, Bache y Reyes. (501-D.-2022.)
19. Angelini, Taccetta, Torello, Hein, Sotolano, Bache y, Schiavoni, Romero A. C., Cornejo, Joury, Laciár, 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 otras/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, 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, Laciari, Zapata, López Murphy y Omodeo.** (1.724-D.-2022.)
30. **Laciari, Vidal M. E., Poggi, Orrego, Romero A. C., Bachev, Rey, El Sukaria, Finocchiaro, De Marchi, Figueroa Casas, Tortoriello, Zapata, Nuñez y Sotolano.** (1.851-D.-2022.)
31. **Litza.** (2.122-D.-2022.)
32. **Tonioli, Godoy, Mirabella, Marín, Gaillard, Grosso y Alderete.** (2.167-D.-2022.)
33. **Gioja, Bertone, Brawer, Hernández, Landriscini, Romero J. A., Sand, Alderete y Valdes.** (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, Ántola, 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 las modificaciones introducidas por el Honorable Senado al proyecto de ley que le fuera pasado en revisión, por el que se modifica la ley 27.551 y el 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 su aceptación.

Sala de las comisiones, 4 de octubre de 2023.

Lucas J. Godoy. – Carlos S. Heller. – Sergio O. Palazzo. – Federico Fagioli. – Marcelo P. Casaretto. – Itai Hagman. – Constanza M. Alonso. – Daniel Arroyo. – Rosana A. Bertone. – Pamela Calletti. – Guillermo O. Carnaghi. – Sergio G. Casas. – Carlos A. Fernández. – Eduardo Fernández. – Ana C. Gaillard. – Silvana M. Ginocchio. – José L. Gioja. – Ricardo Herrera. – Florencia Lampreabe. – Susana G. Landriscini. – Tomás Ledesma.* – Mónica Litza. – Varinia L. Marín. – Juan C. Marino. – Germán P. Martínez.* – Magalí Mastaler. – Blanca I. Osuna. – Juan M. Pedrini. – Paula A. Penacca. – Julio Pereyra.* – Hernán Pérez Araujo.* – Jorge A. Romero. – Eduardo Tonioli. – Liliana P. Yambrún. – Carolina Yutrovic.**

Buenos Aires, 28 de septiembre de 2023.

A la señora presidenta de la Honorable Cámara de Diputados de la Nación.

Tengo el honor de dirigirme a la señora presidenta, a fin de comunicarle que el Honorable Senado, en la fecha, ha considerado el proyecto de ley en revisión por el que se modifica el Código Civil y Comercial de la Nación, y ha tenido a bien aprobarlo de la siguiente forma:

El Senado y Cámara de Diputados, ...

CAPÍTULO I

Reformas al Código Civil y Comercial de la Nación

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

Art. 2° – 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 arrienden 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. 3° – Sustitúyase el artículo 1.201 del Código Civil y Comercial de la Nación, según la modificación

* Integra dos (2) comisiones.

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 realizar 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.

Art. 4° – 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 mes y medio (1 y 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. 5° – 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, en moneda nacional, y por períodos mensuales, sobre el cual podrán realizarse ajustes con la periodicidad que acuerden las partes y por intervalos no inferiores a seis (6) meses.

A los fines dispuestos en el párrafo anterior, los ajustes deberán efectuarse utilizando un coeficiente conformado por la menor variación que surja de comparar el promedio del 0,9 de la variación del coeficiente de variación salarial (CVS) publicado por el INDEC y la variación del coeficiente de estabilización de referencia (CER) publicado por el Banco Central de la República Argentina.

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

Artículo 14 bis: 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° – *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. 8° – *Monotributo*. Modifíquese el inciso *e*) del 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.

Los ingresos provenientes exclusivamente de la locación de hasta dos (2) inmuebles estarán exentos del pago del monotributo.

Art. 9° – *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. 10. – *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.

Art. 11. – Incorpórese como inciso *k*) al artículo 85 de la ley 20.628 (t. o. 2019) el siguiente:

- k*) El diez por ciento (10 %) del monto total anual de alquileres de inmuebles destinado a casa habitación. Ambas partes, locatario y locador, podrán hacer uso de esta deducción adicionalmente con otras que existan.

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 resultará de aplicación para los ejercicios fiscales 2023 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, como así también sus prórrogas, cesiones y transferencias.

Art. 14. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Se deja constancia que el proyecto en cuestión fue aprobado en general y en particular por mayoría absoluta de los presentes (artículo 81 de la Constitución Nacional).

Saludo a usted muy atentamente.

CLAUDIA LEDESMA ABDALA DE ZAMORA.

Marcelo J. Fuentes.

INFORME

Honorable Cámara:

Las comisiones de Legislación General y de Presupuesto y Hacienda, al considerar las modificaciones introducidas por el Honorable Senado al proyecto de ley que le fuera pasado en revisión, por el que se modifica la ley 27.551 y el Código Civil y Comercial de la Nación; luego de su estudio, aconsejan la aceptación de sus modificaciones.

Lucas J. Godoy.

II

Dictamen de minoría

Honorable Cámara:

Las comisiones de Legislación General y Presupuesto y Hacienda han considerado las modificaciones introducidas por el Honorable Senado al proyecto de ley que le fuera pasado en revisión, por el que se modifica la ley 27.551 y el 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 insistir en su sanción original.

Sala de las comisiones, 4 de octubre de 2023.

Luciano A. Laspina. – Karina Banfi. – Víctor H. Romero. – Paula Oliveto Lago. – Victoria Morales Gorleri.* – Federico Angelini. – Miguel A. Bazzi. – Atilio F. Benedetti. – Alejandro Cacace. – Graciela Camaño. – Ana C. Carrizo. – Soledad Carrizo.* – Omar De Marchi. – Soher El Sukaria. – Maximiliano Ferraro. – Pedro J. Galimberti. – Ignacio García Aresca. – Ingrid Jetter. – Juan M. López. – Gerardo Milman. – Francisco*

* Integra dos (2) comisiones.

Monti. – Graciela Ocaña. – Paula Omodeo. – Dina Rezinovsky. – Jorge “Colo” Rizzotti. – Laura Rodríguez Machado. – María Sotolano. – Mariana Stilman. – Martín A. Tetaz. – Pablo G. Tonelli.* – Pablo Torello. – Pamela F. Verasay.* – María E. Vidal.*

INFORME

Honorable Cámara:

Mediante el presente informe venimos a fundamentar sucintamente la insistencia en el texto aprobado por esta Honorable Cámara en la sesión especial del 23/8/2023 y el rechazo a las modificaciones introducidas por el Honorable Senado.

En primer lugar, se debe destacar que la media sanción votada tenía como principal objeto el de flexibilizar las condiciones para motorizar, dinamizar e impulsar nuevamente el mercado de locaciones habitacionales en el país y minimizar los daños que generaron algunas disposiciones de la ley 27.551, una ley votada con amplio consenso, pero que el contexto terminó demostrando infructuosa en una realidad económica casi hiperinflacionaria.

En efecto, la iniciativa que esta Cámara aprobó el pasado 23 de agosto fue fruto del trabajo, la recepción de las propuestas y la búsqueda de consensos durante más de un año y medio desde que se inició el tratamiento del tema, en abril del año 2022. Debemos recordar que la consideración del tema fue producto de un acuerdo parlamentario suscripto el 30 de marzo por las autoridades de los bloques mayoritarios en el que se asentó un compromiso de dictaminar en un plazo de 30 días.

Así, esta comisión comenzó su tarea el 5 de abril de 2022 y lideró cuatro sesiones informativas (los días 12, 19, 20 y 26 de abril), recibiendo a más de ciento treinta expositores/as de todas las provincias y todos los sectores que expresaron su parecer sobre una temática tan crítica como compleja.

Posteriormente, en atención a que la iniciativa contendría disposiciones de carácter tributario, fue preciso conformar el plenario de comisiones, que el día 27 de junio emitió la O.D. N° 67, compuesto de un dictamen de mayoría, firmado por el oficialismo, y un dictamen de minoría de la oposición.

Finalmente, en la sesión especial del 5 de julio, la oposición presentó un pedido para realizar una sesión especial por el tema alquileres el 23 de agosto, la cual dio como resultado la media sanción en la que hoy insistimos.

De esta manera, podemos afirmar que los 505 días transcurridos entre la primera reunión de comisión hasta la fecha de su sanción en esta Cámara sirvieron para lograr el consenso necesario para cumplir ese

compromiso que nos autoimpusimos y no pudimos producir en el plazo esperado. Esa es una de las razones principales para sostener la media sanción de esta Cámara, que tomó la iniciativa y trabajó en pos de brindar una solución al mercado de alquileres.

En un contexto de alta inflación y poca previsibilidad, lo peor que puede hacer el legislador es sumar más incertidumbre a cualquiera de las dos partes de la relación contractual. Y en este escenario es urgente reducir las consecuencias no buscadas, pero reales, que hoy rigen el mercado de locaciones habitacionales producto de algunos artículos de la ley 27.551. Esto es que los inquilinos no tengan que sufrir aumentos desmedidos, superiores incluso a la inflación o que, por reducirse excesivamente la cantidad de propiedades en el mercado de alquileres, los precios iniciales se disparen; y, por otro lado, que los propietarios tengan un margen de previsibilidad que desincentive el retiro de su propiedad y la disminución de la oferta. A eso apuntaba el proyecto votado y creemos que el proyecto revisado por el Senado se aleja de ese objetivo.

En relación a los plazos mínimos, cuando esta Cámara trató el tema a fines de noviembre del año 2019, se estableció un mínimo de 3 años para los contratos de locación. Este plazo, que había sido reclamado por todas las partes, se tornó imprevisible en un contexto de alta inflación (en 2020 la inflación anual en la Argentina fue de 36,1 %; en 2021 se cerró el año con una inflación de 50,9 %; en 2022, una inflación récord en décadas que llegó a un 94,8 %; en los 8 meses que van de 2023 acumuló 80,2 % y 124,4 % interanual). Por eso proponemos retornar al plazo original de 2 años mínimos. Si una relación contractual funciona, ninguna de las partes quiere resolverla. La redacción que proponemos tiene la virtud de la flexibilidad para que locadores y locatarios puedan celebrar contratos más acordes a sus preferencias sin dejar de lado los casos en los que el plazo de 3 años resulta fructífero y beneficioso.

Por otro lado, la modalidad de ajustes que modifica el Senado tampoco resulta idónea. Es que un índice de ajuste que sea excesivamente perjudicial para el propietario, más que proteger al inquilino, resultará en que el precio del alquiler al ingreso sea más oneroso, precisamente porque el dueño buscará compensar esa futura pérdida en el monto inicial. Así, el daño para los inquilinos no solo se evidenciará en un mayor costo del alquiler, sino que muchos no podrán ni siquiera afrontarlos. La ley que este Congreso sancione debe incentivar la existencia del mercado inmobiliario, y esto significa que ninguna de las partes resulte perjudicada. El índice propuesto en la media sanción, de aplicación obligatoria, tendrá este problema. Se pretende aplicar el llamado Coeficiente “Casa Propia”, es decir, el indicador más bajo entre el 0,9 del Coeficiente de Variación Salarial (CVS) del INDEC y el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER) del Banco Central. Sin embargo, este coeficiente, que puede resultar útil en otros casos (por ejemplo,

* Integra dos (2) comisiones.

el PROCREAR, donde es evidente que el Estado promueve una actualización favorable a los beneficiarios), nuevamente tendrá como consecuencia que los propietarios retiren sus bienes del mercado, ya que eventualmente podría significar un ajuste por debajo de la inflación registrada.

Por eso el consenso arribado en la media sanción de Diputados intenta quitarle rigidez y que sean las partes las que opten entre diferentes índices oficiales o una combinación de ellos. Sostener un régimen flexible, como el actual, devendría en un mayor desincentivo para la apuesta en el mercado locativo. Por eso se impulsa que las partes elijan un índice acorde a sus propias pretensiones y proyecciones.

Todo lo dicho hasta aquí resulta fundamentación suficiente para el dictamen propuesto.

Pablo G. Tonelli.

ANTECEDENTE

Buenos Aires, 23 de agosto de 2023.

A la señora presidenta del Honorable Senado.

Tengo el agrado de dirigirme a la señora presidenta comunicándole que esta Honorable Cámara ha sancionado, en sesión de la fecha, el siguiente proyecto de ley que paso en revisión al Honorable Senado:

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 (1) 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 (1) 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;
- 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 mes y medio (1 y 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 vi-

vienda, 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 y por intervalos no inferiores a cuatro (4) 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 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 2023 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.

Saludo a usted muy atentamente.

CECILIA MOREAU.

Eduardo Cernul.