

“2021 - Año de Homenaje al premio Nobel de Medicina César Milstein”



H. Cámara de Diputados de la Nación

PROYECTO DE LEY

El Senado y la Cámara de Diputados de la Nación Argentina, reunidos en Congreso, etc. sancionan con fuerza de Ley:

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

ARTÍCULO 1°.- Sustituyese el inciso b) del artículo 1196 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

“Inciso b): depósitos de garantía o exigencias asimilables, por cantidad mayor del importe 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”.

ARTÍCULO 2°.- Sustituyese el artículo 1198 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

“Artículo 1198.- 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 1199.



H. Cámara de Diputados de la Nación

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

ARTÍCULO 3°.- Sustituyese el artículo 1199 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

“Artículo 1199.- 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.”

Artículo 4°. Sustituyese el artículo 1221 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.

“2021 - Año de Homenaje al premio Nobel de Medicina César Milstein”



H. Cámara de Diputados de la Nación

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.”

ARTÍCULO 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; o
- 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.”

ARTÍCULO 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.

“2021 - Año de Homenaje al premio Nobel de Medicina César Milstein”



H. Cámara de Diputados de la Nación

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

ARTÍCULO 7°.- Derogase el artículo 16 de la Ley 27.551 de Regulación de locaciones para vivienda.

ARTÍCULO 8°.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

COFIRMANTES: 1.Héctor Stefani, 2.Pablo Torello, 3.Gustavo Hein, 4.Jorge Enriquez, 5.Alberto Asseff, 6.Juan Aicega, 7.José Luis Patiño, 8.David Schlereth, 9.Maria Lujan Rey, 10 Virginia Cornejo,11 Gisella Scaglia



H. Cámara de Diputados de la Nación

FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

La finalidad de este proyecto es brindar una solución y acelerar la resolución de los graves problemas existentes en el mercado inmobiliario afectado por una de las peores crisis generada no sólo por el actual contexto económico, sino también acentuada por la pandemia de COVID 19 que, en materia de vivienda, comprende, además de los alquileres, la crisis del crédito y la caída en los índices de la construcción.

La Ley 27.551, modificó varios artículos del Código Civil y Comercial de la Nación y estableció un régimen complementario de locaciones. Como suele ocurrir con las normas que promueven intervenciones en la libre voluntad de las partes en un contrato conmutativo – como es el de locación de inmuebles -, generó todo lo contrario a lo que buscaba, primero una significativa retracción de la oferta de inmuebles para alquilar y segundo, de los pocos que quedaron disponibles, el precio del alquiler se elevó desmesuradamente.

Respecto del mercado inmobiliario, creemos que son varias las causas de esta situación: la primera es la extensión del plazo mínimo del contrato de alquiler para vivienda de 2 a 3 años. Esta cuestión surge de la imposición de este plazo de indisponibilidad para los propietarios en un país en el que se cambian reglas económicas y jurídicas todos los días, por lo que era previsible la reacción de los propietarios de retirar de la oferta inmuebles desocupados, para esperar una situación más favorable o ponerlos en venta.

A esta limitación se añadió otra imposición aún peor: que no se pueda aplicar el ajuste monetario ni la indexación a los contratos de alquileres. Esto se dispuso en el artículo 14 de la Ley 27551, que determinó que el precio del alquiler para vivienda se debe fijar como valor único, por períodos mensuales y con ajuste anual. Este ajuste debe realizarse mediante un índice conformado en partes iguales por las variaciones mensuales del índice de precios al consumidor (IPC) y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPTE). Este índice, que la reglamentación denominó Índice para Contratos de Locación – ICL -, debe ser elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA).

“2021 - Año de Homenaje al premio Nobel de Medicina César Milstein”



H. Cámara de Diputados de la Nación

Esta limitación a ajustar el precio de los alquileres una vez por año, con una inflación de entre el 30 y 45% anual proyectada, aceleró la decisión de muchos propietarios de retirar las propiedades para alquilar.

La tercera medida que provocó el mismo efecto, fue la obligación establecida en el artículo 16 de la Ley 27551 referida a declarar los contratos de locación ante la AFIP. Sin duda esta medida pensada desde lo fiscal, sería adecuada en un país normal; pero no es el caso de Argentina, azotada por décadas de intervencionismo estatal, que han distorsionado por completo las reglas en las que podría desenvolverse el mercado.

El caso de la Ley 27551 es un ejemplo palmario de esto, pero también podríamos mencionar el régimen laboral y su efecto en la generación del trabajo en negro, cuya dimensión se desconoce en este momento pero podríamos suponer que no es menor a un 35 %. ¿Alguien puede suponer que obligar a registrar lo que la Ley establece en sus disposiciones - genera interferencia a la libre voluntad de las partes para comerciar? -¿, no producirá el efecto de aumentar la informalidad para bajar los costos de transacción o esperar a que el mercado genere la inaplicabilidad de la ley por desuso tal como ya ocurrió con la prohibición de indexación de alquileres establecida por la ley 23928 de convertibilidad? La respuesta no puede ser otra que la que los propietarios e inquilinos ya dieron: una parálisis de la dinámica locativa mediante el retiro de las propiedades o buscar fórmulas para evadir la aplicación de los efectos ruinosos de la ley 27551.

Adicionalmente, en la Ley 27551 se limitaron los recaudos del depósito de garantía y la fianza, generando más incertidumbre que certeza al vínculo contractual, por lo que en ambos casos se proponen modificaciones.

Teniendo en cuenta lo expresado precedentemente, es que se proponen algunas modificaciones al CCC y a la Ley 27551, muchas de ellas ya formuladas en varios proyectos presentados y otras que aliviarían la situación descripta, tanto para los propietarios como para los inquilinos.

La primera propuesta del proyecto tiene que ver con volver al depósito de garantía de un mes por año de contrato, tal como estaba regulado en el inciso b) del artículo 1196 original del CCC. A esto se le incorpora la posibilidad de que el locatario tenga el beneficio de abonar ese depósito durante los dos primeros meses del contrato y por otra parte, se mantienen las modificaciones de la ley 27551 respecto de la devolución de este depósito por parte del locador, es decir, que sea actualizado conforme el valor del último mes del contrato, que se formalice en efectivo y que se tengan en cuenta las facturaciones de los servicios usufructuados durante la vigencia del contrato.

“2021 - Año de Homenaje al premio Nobel de Medicina César Milstein”



H. Cámara de Diputados de la Nación

Impulsamos esta modificación porque el legislador había considerado sabiamente al momento de la sanción del CCC en el año 2015, que un mes de garantía por año de contrato implicaba otorgar una salvaguarda razonable para evitar conflictos, ante un contrato que incumplido en el tiempo, podría generar deudas u obligaciones cuyos montos pudieran requerir de una mayor compensación al momento de la desocupación por parte del locatario.

La segunda modificación que se impulsa tiene que ver con volver al plazo mínimo de dos (2) años del contrato de locación de inmuebles para vivienda, con esta sola medida se generaría una ampliación de la oferta de los propietarios que ven restringida su disponibilidad por el plazo extenso impuesto por la ley y permitiría a los inquilinos, tener mayor variedad de inmuebles para elegir, sin pagar un costo excesivo.

La tercera proposición es incorporar una nueva categoría para alquilar por un plazo menor al mínimo en las ya establecidas en el artículo 1199 del CCC: la de viviendas amuebladas que se arrienden con fines estacionales por motivos de estudio o laborales. Para estos casos se establece el plazo máximo de nueve (9) meses, que permita al inquilino saber de antemano que su ocupación del inmueble será temporaria durante las estaciones del año no veraniegas, en los que la propiedad no tenga uso vacacional o de descanso, es decir de marzo a noviembre.

Esta nueva excepción al plazo legal es relevante en esta época de pandemia, sobre todo por la proliferación de esta modalidad en inmuebles residenciales de zonas suburbanas de las grandes ciudades de nuestro país, pese a las limitaciones que el CCC establece respecto de los plazos mínimos o las presunciones por superarse los plazos máximos del inciso b) del mismo artículo 1199 CCC cuando fija el plazo máximo en tres (3) meses si se alquila con fines de turismo, descanso o similares. No es este el caso ni tampoco el establecido en el último párrafo del artículo 1199.

En este sentido resulta importante considerar que en este supuesto el inmueble debe alquilarse amoblado, de modo que quien alquila no deba costear una mudanza y de ese modo se saque de discusión una de las dificultades que hicieron que se legislara los plazos mínimos para alquilar una vivienda, como es el de los gravosos gastos de mudarse.

Por otra parte esta modalidad contractual ya se está utilizando en la actualidad por lo que estaríamos convalidando y dando un marco legal a una práctica existente.

Por el artículo 4, se subsana un error conceptual que también estaba en la ley 23.091 pues no es correcto utilizar el término “resolución”. Se trata, en verdad, de una rescisión unilateral que produce efectos sólo para el futuro (arts. 1077 y 1079, inc.1° del Código Civil y Comercial).



H. Cámara de Diputados de la Nación

¹La jurisprudencia sostuvo que las diferencias existentes entre “Rescisión” y “Resolución” si bien ambas palabras tienen significados similares –deshacer, desligar, desatar- no son conceptos –jurídicamente hablando- similares, dadas las diversas características que los diferencian y que “...frente al incumplimiento de una parte, la otra puede ya no interesarle el contrato y entonces se torna justa la facultad de resolverlo. La resolución tiene su causa en un acontecimiento sobreviniente a la celebración del contrato, por ejemplo el incumplimiento, y opera ex tunc...”. Completando la definición expuesta por Llabrás en su Tratado de Derecho Civil, “...la rescisión no depende de la ocurrencia de un acontecimiento sobreviniente a la celebración del contrato, sino que depende de una estipulación contractual o legal, e incluso puede ser una decisión unilateral, bilateral o plurilateral. Por otro lado, opera ex nunc, y puede ser ejercida aún sin causa, o por lo menos sin expresarla...”

La quinta propuesta modifica el artículo 13 de la Ley 27551 respecto del alcance de la oferta de garantía al locador por parte del locatario. En primer lugar se establece que el rechazo a las garantías propuestas no debe implicar compensación alguna entre las partes. Esto porque puede colegirse de la obligación regulada que el locador deba comprometerse *ad referendum* por alguna de las garantías presentadas y que si se niega, esto implique algún compromiso o que deba indemnizar al locatario o al comisionista por desistir de la operación, supuestos que carecen de toda lógica. Esta disposición se complementa con la derogación que proponemos de otra de las disposiciones voluntaristas que tiene esta ley, como es el párrafo de este artículo 13 que establece: “*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.*” Resulta inviable fijar un tope a la garantía, sobre todo con el monto tan bajo establecido, lo que permitiría comportamientos en fraude a la ley por parte del locatario, y menos creemos que sea posible establecer una obligación de hacer por parte del locador para que acepte una propuesta a sabiendas de que puede ser perjudicial desde el inicio de la ejecución del contrato.

La sexta modificación consiste en la eliminación del sistema de ajuste anual instaurado en el artículo 14 de la Ley 27551. Esta limitación ha sido determinante para generar un aumento significativo en los alquileres para vivienda, circunstancia que ocurrió al poco tiempo de sancionarse la ley, con porcentajes cuyo piso estaba en un 20 % de diferencia en ese aumento y cuyo máximo no ha tenido techo.

¹ <https://www.diariojudicial.com/nota/16412>

“2021 - Año de Homenaje al premio Nobel de Medicina César Milstein”



H. Cámara de Diputados de la Nación

Es así que en línea con varios de los proyectos presentados - en este punto adherimos al proyecto del Diputado Álvaro González y otros, expediente 1412-D-2021 -, destacamos que la realidad ha demostrado que la fórmula establecida para la actualización no ha favorecido a los inquilinos. Entre el alto índice de inflación, sumado a la retracción de la oferta y el exceso de demanda locativa, se ha provocado adicionalmente que un porcentaje alto de inquilinos acumulen deudas con los propietarios y hayan tomado otros compromisos para pagar el alquiler. Es por esto que se propone dejar de lado la fórmula vigente y establecer que las partes simplemente acuerden de común acuerdo los ajustes durante el período del contrato.

Por último, se deroga el artículo 16 de la Ley 27551, que obliga a declarar los contratos de locación en la AFIP, con el convencimiento de que agravar más lo regulatorio es caer en los resultados dañosos y contraproducentes para el bienestar económico de toda la sociedad.

Señor Presidente, como legisladores debemos proponer soluciones y denunciar los problemas que se han generado desde legislaciones voluntaristas. Es por esto que no entendemos cómo se mantienen normas que claramente provocan daños a todos los actores involucrados, teniendo en cuenta que la regulación vigente genera zozobra en los inquilinos que deben pagar altos valores o no encuentran propiedades para alquilar, y en los propietarios que no ven horizontes de previsibilidad en su renta, que no guarda proporción con el esfuerzo y la inversión realizada, y menos en este momento, en que esa renta se encuentra en un mínimo histórico de entre 1,70 y 1,90 % anual.

En suma, creemos que es urgente modificar o derogar los aspectos negativos de la Ley 27551, por lo que solicitamos a nuestros pares nos acompañen en la aprobación de este proyecto de ley.

COFIRMANTES: 1.Héctor Stefani, 2.Pablo Torello, 3.Gustavo Hein, 4.Jorge Enriquez, 5.Alberto Asseff, 6.Juan Aicega, 7.José Luis Patiño, 8.David Schlereth, 9.Maria Lujan Rey, 10 Virgina Cornejo,11 Gisella Scaglia

"2021 - Año de Homenaje al premio Nobel de Medicina César Milstein"



H. Cámara de Diputados de la Nación