

Proyecto de Ley

El Senado y la Cámara de Diputados de la Nación reunidos en Congreso...

SANCIONAN

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

Artículo 2°.- Modifícase el artículo 14 de la ley 27.551, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Art. 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.

Artículo 3°.- Sustitúyese el artículo 16 de la ley 27.751 por el siguiente:

Art. 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



2022 – Las Malvinas son argentinas

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 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.

Artículo 4°.- Incorpórase como título V de la ley 27.551, el siguiente:

Título V

Cámara Nacional de Alquileres

Artículo 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



2022 – Las Malvinas son argentinas

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.

Artículo 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. Sólo 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) 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 instrumentos 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.

Artículo 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.

Artículo 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

Artículo 9°.- Sustitúyese el Artículo 1.196 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 1196. 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, 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;

- 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.

PRECIO EXPRESADO EN MONEDA DE CURSO LEGAL

Artículo 10.- Sustitúyese el artículo 1187 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

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

Artículo 11.- Sustitúyese el artículo 1221 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.



2022 – Las Malvinas son argentinas

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.

Artículo 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.

Artículo 13.- Comuníquese al Poder Ejecutivo nacional.



2022 – *Las Malvinas son argentinas*

Fundamentos

Sr. Presidente:

El acceso a la vivienda es un derecho humano cuya satisfacción debe ser asegurada por el Estado, mediante acciones positivas concretas.

La Constitución Nacional consagra este derecho en el artículo 14 bis. Allí se establece que el Estado otorgará los beneficios de la seguridad social, que tendrá el carácter de integral e irrenunciable; y en especial, la ley establecerá el acceso a la vivienda digna.

Es claro, entonces, que para nuestro régimen constitucional el acceso a la vivienda digna es uno de los derechos que integra el sistema de la seguridad social, y por lo tanto el Estado tiene la obligación de establecerlo con políticas públicas, mediante leyes e instituciones adecuadas a tal fin.

Desde esta perspectiva, el alquiler de inmuebles para vivienda es una de las relaciones jurídicas destinadas a la satisfacción de ese derecho antes que un negocio destinado a la obtención de una renta.

En nuestro país, los contratos de alquiler para la vivienda estuvieron regulados ya desde el primer gobierno de Yrigoyen, cuando se establecieron tope y congelamiento de los precios, y extensión de los plazos de los alquileres.

En 1943 se decretó una rebaja de los precios de los alquileres entre un 5 y un 10%, y se establecieron sanciones dinerarias a quien los elevara artificialmente; también se prorrogaron los contratos vigentes por 18 meses y se creó la Cámara de Alquileres para mediar en conflictos y hacer cumplir las normas que regulaban las locaciones para vivienda, fijando el precio para los nuevos alquileres.

Durante las dos primeras presidencias de Perón, las regulaciones y controles de los alquileres para vivienda se profundizaron.



2022 – *Las Malvinas son argentinas*

La ley 13.581, de conformidad con la flamante Constitución de 1949, declaró que la locación de inmuebles estaba subordinada a la función social de la propiedad.

En este sentido, contenía normas que establecían el registro de los contratos; obligaban a los propietarios de viviendas deshabitadas a ofrecerlas en alquiler, bajo intimación de su incautación por parte del Estado al solo efecto de arrendarlas por cuenta de aquellos; prorrogó la vigencia de los contratos hasta 1951 manteniendo el precio convenido; fijaba un precio básico y un plazo de 3 años como mínimo; restringía las causales y condiciones de desalojo y sostuvo las Cámaras de Alquileres - de la Capital Federal, dejando a las provincias la creación de las propias -, integrada por representantes del gobierno, locadores e inquilinos, con competencia para fijar valores locativos, aumentos y resolver conflictos entre las partes.

Estas medidas, junto a la legislación sobre la propiedad horizontal y la expansión del crédito hipotecario para la compra de inmuebles para vivienda, hicieron que una gran mayoría de argentinos durante muchos años tuvieran garantizado el acceso a la vivienda.

Esta situación, con una fuerte presencia del Estado en el mercado de los alquileres garantizando el acceso a la vivienda a la gran mayoría de la población, aun con tensiones y retrocesos, se extendió hasta 1976, cuando la dictadura cívico militar inició un proceso de desregulación de las locaciones para vivienda, el que conjuntamente con la dolarización del precio de los bienes inmuebles apuntaba claramente a consolidar un sistema de la valorización financiera de la inversión y la renta inmobiliaria.

Desde ese momento, con la excepción del gobierno de Alfonsín que intentó sin éxito una nueva regulación en el sentido de las anteriores, el alquiler para vivienda se rigió básicamente por las normas del Código Civil, fundadas en la ficción de la igualdad de las partes del contrato.

Durante la vigencia de la convertibilidad no estuvo permitida la actualización del precio de los alquileres. Caído este régimen en 2001, esta prohibición siguió, pero con una inflación creciente se la eludía sistemáticamente mediante diversos artilugios legales, que en la práctica significaban que los aumentos se fijaran según el criterio de las inmobiliarias.

En 2020, en plena pandemia COVID, se sancionó con amplia mayoría en ambas cámaras, la ley 27.551, cuyas principales medidas fueron: modificar el plazo de la locación de 2 a 3 años; establecer con carácter obligatorio aumentos anuales 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), elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central y el registro obligatorio de los contratos ante la AFIP.

Por estas razones: ampliación de los derechos de los inquilinos y aumento del control estatal, la nueva regulación fue públicamente resistida y boicoteada en su aplicación por los principales actores del mercado inmobiliario, mientras que el gobierno nacional no acertó en el diseño de medidas para su implementación adecuada.

Lo cierto es que, en el contexto de la pandemia, con el dólar en alza y una inflación interanual que supera el 50%, inmuebles dolarizados y salarios que no se recuperan, resulta necesario una mayor presencia Estatal: adoptando medidas para asegurar el cumplimiento la ley, estableciendo incluso nuevas normas que refuercen la intervención estatal y la protección los derechos de los inquilinos, sin descartar la participación de los locadores en la toma de decisiones.

Proponemos entonces: la renovación automática de los contratos en caso de silencio del locador en el plazo legal para negociar un nuevo contrato; el pago en seis cuotas del depósito de garantía a partir de la firma del contrato; la prohibición de celebrar contratos de alquiler en dólares; la suspensión de los aumentos del precio de las locaciones para vivienda hasta tanto sean establecidos por un nuevo organismo estatal de alcance



2022 – Las Malvinas son argentinas

nacional de carácter colegiado - integrado por el Poder Ejecutivo, locadores y locatarios cuya integración debe respetar la regla de equidad de género- que tenga competencia para el registro y control de los contratos de locación de inmuebles - en particular los destinados para la vivienda pero también respecto del alquiler turístico -; la fijación de precios máximos para los nuevos contratos y del índice de los aumentos anuales; y, además, otras facultades vinculadas a la promoción de los derechos de los inquilinos, facilitando su acceso a un alquiler a un precio justo.

Por estas razones, solicitamos a las y los diputados nacionales el acompañamiento de este proyecto de ley.