

## DIPUTADOS ARGENTINA

“2022 Las Malvinas son argentinas”

### PROYECTO DE LEY

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

#### **Ley de Reforma de alquileres**

**Artículo 1º.-** Sustitúyase 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, 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 1218. ”

**Artículo 2º.-** Sustitúyase el artículo 1199 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:



“2022 Las Malvinas son argentinas”

“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) Habitación 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) 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.”

**Artículo 3º.-** - Sustitúyase el artículo 1209 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:



“2022 Las Malvinas son argentinas”

“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.

**Artículo 4º-** Sustitúyase el artículo 1221 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.



“2022 Las Malvinas son argentinas”

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 1199, 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.

**Artículo 5º.-** Deróganse los artículos 3, 4, 8, 9, 13 y 16 de la Ley 27.551.

**Artículo 6º.-** 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 7º 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



“2022 Las Malvinas son argentinas”

o municipales o bien mecanismos de actualización acordados por las partes al inicio de la relación locativa”

**Artículo 7º.-** 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.”

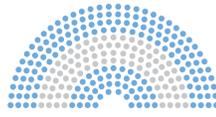
**Artículo 8º.-** Sustitúyase el artículo 684 bis del Código Civil y Comercial de la Nación el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“Art. 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 sólo 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



**DIPUTADOS  
ARGENTINA**

“2022 Las Malvinas son argentinas”

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.”

**Diputado Nacional**

**Cofirmantes:**

**Stolbizer, Margarita Rosa.**

**Amaya, Domingo Luis.**

**Garcia de Luca, Sebastian.**



“2022 Las Malvinas son argentinas”

## FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

El 30 de junio del año 2020 se publicó en el Boletín Oficial la Ley N° 27.551, comúnmente denominada “Nueva Ley de Alquileres”, entrando en vigencia a partir del 1 de julio del año 2020 y aplicándose a los contratos que se celebren a partir de ese día.

En total se reformaron 10 artículos del Código Civil y Comercial de la Nación (75, 1.196, 1.198, 1.199, 1.201, 1.203, 1.209, 1.221, 1.222, 1.351), y se agregaron dos nuevos (1.204 bis y 1.221 bis). Asimismo, incorporaron también 4 artículos (13, 14, 15 y 16) como regulación complementaria de las locaciones.

En este sentido, la nueva ley modificó varios aspectos esenciales de los contratos de locación de inmuebles que se celebren en toda la República Argentina, entre los cuales se encuentran, la duración del contrato, el índice de actualización del canon, la garantía, los depósitos de garantía, la resolución anticipada, entre otros.

Lo cierto es que esta ley ya lleva casi dos años de vigencia y su aplicación ha generado el rechazo de todos los sectores involucrados, lo cual nos permitiría concluir que su implementación fracasó.

La realidad nos demuestra que disminuyó la oferta de inmuebles en alquiler a raíz de una especulación del sector inmobiliario para presionar por los precios. En la actualidad hay un 30% menos de oferta de inmuebles en alquiler y la demanda por



“2022 Las Malvinas son argentinas”

parte de los inquilinos va en aumento, debido a la imposibilidad de acceder a la casa propia.

El problema se suscita en que la demanda no puede ser una opción, las personas necesitan alquilar para poder vivir en un lugar dignamente. En cambio, la oferta si es una opción, y los propietarios están prefiriendo poner en venta la propiedad o dejarla ociosa y no alquilarlas en condiciones que son inciertas de cara a la escalada inflacionaria y la incertidumbre económica.

Sucedió que se produjo una retracción en la oferta de inmuebles en alquiler. En un contexto de inflación, sucesivas devaluaciones en los últimos años e incertidumbre económica, el plazo de 3 años desalentó la colocación de propiedades en alquiler. Pero también a los inquilinos tampoco les fue conveniente ya que la extensión del plazo, en el contexto descrito, generó incertidumbre para los locatarios sobre las obligaciones de pago que deberán asumir a futuro.

Por otra parte, la ley contempla una indexación que en muchos casos termina siendo mayor a las actualizaciones que negociaban las partes previo a la reforma. Existen datos que concluyen que desde el año 2010 los precios de los alquileres aumentaron por debajo de lo que hubiese ocurrido si se hubiera aplicado la nueva fórmula de indexación que combina la evolución de la inflación y la de los salarios promedio.

Pero el aumento del precio de los alquileres, no está vinculado estrictamente con la nueva fórmula, sino con un aumento del precio base en los nuevos contratos a raíz de los nuevos costos y regulaciones, de la menor oferta. La forma de contrarrestar estos desincentivos fue mediante el incremento del precio del alquiler



“2022 Las Malvinas son argentinas”

al inicio del contrato, lo que repercute directamente en el costo de entrada del inquilino.

Cabe decir que peor que aprobar una ley que haya fracasado, sería mantenerla en el tiempo y no darnos cuenta que en la aplicación práctica no produjo las consecuencias deseadas, más bien los efectos contrarios.

Por último proponemos dos modificaciones al Código Procesal Civil y Comercial de la Nación:

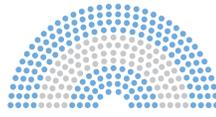
La primera en lo que respecta al tipo de proceso que habrá de imprimirse al juicio de desalojo, subsanando una laguna legal que data desde la reforma a dicho cuerpo normativo por Ley 25.488 la cual sin perjuicio de eliminar el proceso sumario con carácter general lo dejó establecido para la tramitación del juicio de desalojo. En ese sentido, recogemos la postura predominante respecto al juicio de desalojo y proponemos que el mismo trámite por el proceso sumarísimo.

La segunda está relacionada con una propuesta de reforma al pedido de desocupación inmediata normado por el artículo 684 bis del CPCCN, incorporando modificaciones que permitan agilizar dicha herramienta ya prevista para los juicios de desalojo por vencimiento de contrato y por falta de pago.

Por los motivos expuestos, solicito a mis pares acompañen la presente iniciativa.

**Emilio Monzó**

**Diputado Nacional**



**DIPUTADOS  
ARGENTINA**

“2022 Las Malvinas son argentinas”

**Cofirmantes:**

**Stolbizer, Margarita Rosa.**

**Amaya, Domingo Luis.**

**Garcia de Luca, Sebastian.**