



H. Cámara de Diputados de la Nación

PROYECTO DE LEY

Alquileres – Bancarización – Moneda Nacional – Consignación

El Senado y la Cámara de Diputados...

ARTÍCULO 1º.- 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.

ARTÍCULO 2º.- 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.

ARTÍCULO 3º.- Consignación. Si el locador de un inmueble se rehusare a cobrar el canon locativo, según lo dispone el artículo 1208 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.



H. Cámara de Diputados de la Nación

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 N° 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 N° 26.589 será opcional para el reclamante, sin que el requerido pueda cuestionar la vía.

ARTICULO 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.

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

ARTÍCULO 6°.- Comuníquese al Poder Ejecutivo Nacional



H. Cámara de Diputados de la Nación

FUNDAMENTOS

Señor presidente:

Vengo a presentar ante esta Honorable Cámara un proyecto de ley tendiente a mejorar las relaciones emergentes de los contratos de locación, regulados en la Sección 1a, Capítulo 4, Título IV del Libro Tercero del Código Civil y Comercial de la Nación, aprobado mediante la Ley N° 26.994.

El debate en 1984 que construyó la ley 23.091 de Alquileres, hizo referencia a la importancia de salir del espiral especulativo impulsado por la propia dictadura y que llevó, entre otras cosas, a exigir pagos de la renta en dólares. En su momento, el miembro informante de la bancada de mayoría, la Unión Cívica Radical, defendió la ley de alquileres planteando que “nunca más los precios se van a fijar en moneda que no sea la argentina. Se terminaron los precios en dólares”. (Diputado Ricardo Terrile, profesor en Derecho Constitucional Universidad Nacional de Rosario).

Sin embargo, la Convertibilidad vigente durante una década, borró de la normativa y de la memoria colectiva lo que había sido una respuesta de la democracia a la llamada “plata dulce” de la dictadura.

Es fundamental que este cuerpo legislativo reivindique las razones y ratifique el primer artículo de la Ley 23.091 sancionada el 20 de septiembre de 1984: “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”.



H. Cámara de Diputados de la Nación

Por su parte, la bancarización salarial se inició hace 24 años en nuestro país. Comenzó con obligatoriedad para empresas con más de 100 trabajadores, como forma de evitar los riesgos que conllevaba el cobro en efectivo, “en mano”, de los ingresos. Desde el 1 de septiembre de 2001 fue obligatorio para todos los y las trabajadores. Sin embargo, y a pesar de la formidable masa de dinero que mensualmente se desplazan desde los bolsillos de los inquilinos a las inmobiliarias y locadores, es casi imposible pagar el alquiler por transferencia bancaria instalando así dos situaciones altamente perjudiciales para el país y los 9 millones de inquilinos: por un lado la evasión millonaria, y por otro, el pago en efectivo es una condición indispensable para que los intermediarios puedan imponer condiciones abusivas e ilegales a fuerza de extorsión, no aceptando el pago de los alquileres.

El 29 de marzo de 2020, declarada la emergencia sanitaria, en plena pandemia mundial, el Presidente de la Nación decretó el derecho de las inquilinas e inquilinos a poder pagar a través de la transferencia bancaria mediante el decreto 320/20. Se había resuelto el Aislamiento Social Preventivo y Obligatorio (ASPO), y cerradas las inmobiliarias, no había forma de cobrar el alquiler a no ser arriesgando la salud o cediendo el CBU, la Clave Bancaria Uniforme. Dicho decreto tuvo vigencia hasta el 30 de marzo de 2021. Desde el 1 de abril del 2021, más de 3 millones de hogares en el país deben seguir pagando el alquiler en efectivo.

Sin ánimo de cuantificar la transferencia mensual que se produce a través de los alquileres de vivienda, que tiene carácter millonario, es de justa razón que se resuelva por ley la obligatoriedad de presentar los datos de la cuenta bancaria, para que el inquilino pueda depositar o transferir electrónicamente el pago del alquiler.



H. Cámara de Diputados de la Nación

En julio de 2020 entro en vigencia la ley 27.551 donde en su artículo 16 establece la obligación por parte de los locadores de registración de los contratos de alquiler. Hasta la fecha, sobre un estimativo de 3 millones de contratos de alquiler de vivienda se han registrado sólo 166 mil según informe de AFIP. Ante esta falta de registración de los contratos de alquiler en los últimos años, consideramos que es fundamental el rol de los corredores inmobiliarios en esta tarea de proveer información a la Agencia Federal de Ingresos Públicos a efectos que esta pueda tomar conocimientos sobre la actividad del sector.

En virtud de los fundamentos expuestos precedentemente, invito a mis pares, Diputadas y Diputados de la Nación, a que me acompañen en el presente proyecto de ley, en su tratamiento y aprobación.