

EL SENADO Y CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA NACIÓN ARGENTINA, REUNIDOS EN CONGRESO...,
SANCIONAN CON FUERZA DE LEY:

ARTÍCULO 1°.- Incorpórase a continuación del artículo 20 de la ley 27.551 como Título IV, el siguiente:

“TÍTULO IV

Programa de incentivo a la construcción de inmuebles con destino exclusivo a casa habitación del locatario y su familia”

ARTÍCULO 2°.- Incorpórese como artículo 20 bis a la ley 27.551 y a continuación del Título IV, el siguiente:

“ARTÍCULO 20 bis.- Exímese del Impuesto sobre los Bienes Personales establecido en el título VI de la ley 23.966, texto ordenado en 1997 y sus modificaciones, al valor de las inversiones en proyectos de inversión en obras privadas nuevas o inmuebles usados cuyo destino sea afectarlos, por un plazo no inferior a DOCE (12) años, a la locación con destino exclusivo a casa

habitación del locatario y su familia, desde el período fiscal en que se efectivice la inversión y hasta aquel en que se produzca la finalización del proyecto inmobiliario, su adjudicación o la enajenación del derecho y/o la participación originados con motivo de aquella, lo que ocurra en primer lugar, hasta un plazo máximo de dos (2) períodos fiscales.

A los fines de lo dispuesto en el párrafo precedente, la exención comprende a aquellos bienes cuya tenencia, al 31 de diciembre de cada año, representa la inversión en los proyectos inmobiliarios allí mencionados, sea de manera directa o a través de terceros -cualquiera sea la forma jurídica, contrato y/o vehículo adoptado para materializar la inversión- y siempre que se hubiera efectivizado con fondos en moneda nacional oportunamente declarados y/o provenientes de la realización previa -mediante la aplicación transitoria de compra de títulos públicos nacionales- de moneda extranjera oportunamente declarada, de conformidad con los términos y condiciones que al respecto prevea la reglamentación que dicte el Poder Ejecutivo Nacional.”

ARTÍCULO 3°.- Incorpórese como artículo 20 ter a la ley 27.551 el siguiente:

*“**ARTÍCULO 20 ter.-** Podrá computarse como pago a cuenta del Impuesto sobre los Bienes Personales el equivalente al uno por ciento (1%) del valor de las inversiones en proyectos inmobiliarios en obras privadas nuevas o inmuebles usados cuyo destino sea*

afectarlos, por un plazo no inferior a DOCE (12) años, a la locación con destino exclusivo a casa habitación del locatario y su familia.”

ARTÍCULO 4°.- Renúmérese el Título IV Métodos Alternativos de Resolución de Conflictos de la ley 27.551 como Título V.

ARTÍCULO 5°.- Sustitúyase el artículo 14 de la ley 27.551 por el siguiente:

“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 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, los ajustes deben efectuarse 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), que debe ser elaborado y publicado

mensualmente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA).

A los fines de la elaboración de este índice, el BCRA considera el IPC y el RIPTTE correspondiente a cada provincia Argentina, de manera tal que se publique mensualmente tanto un indicador nacional como uno por cada provincia Argentina. Los ajustes anuales a los que se refiere este artículo deberán hacerse por el indicador que resulte menor en la comparación entre el índice correspondiente a la provincia de domicilio del inmueble locado o el índice nacional.

Las partes podrán pactar un mecanismo de ajuste anual distinto, que será aplicable siempre y cuando arroje un monto de ajuste inferior al que resultaría de aplicarse el que aquí se establece.”

ARTÍCULO 6°.- Incorpórese como artículo 16 bis a la ley 27.551 y a continuación del artículo 16 el siguiente:

“ARTÍCULO 16 bis.- Cuando el locador se encuentre inscripto como tal ante la AFIP, se trate de un contrato correctamente declarado conforme lo establece el artículo anterior y del mismo contrato surgiese que no se ha exigido al locatario ninguna garantía ni pago de depósito de alquiler anticipado, ante la presentación del certificado de deuda de al menos dos meses del canon locativo, suficientemente certificado por la AFIP en cuanto al cumplimiento de las obligaciones materiales y formales por parte

del locador, el juez ordenará el desalojo del inmueble y su entrega al propietario, sin que el deudor pueda promover recurso alguno, sin perjuicio de que el locatario pueda ejercitar, en juicio ordinario, los derechos que tenga que reclamar al locador.

Si con posterioridad al desalojo se demostrara que el propietario falseó los datos o los ocultó, se le impondrá una multa a favor del locatario de hasta doce (12) veces el canon locativo mensual, y se iniciarán acciones tendientes a aplicar el artículo 275 del Código Penal. A los fines de garantizar el posible pago de esta multa, el propietario está inhibido de transferir el inmueble objeto del desalojo por el plazo de noventa (90) días desde el día del desalojo.”

ARTÍCULO 7°.- De forma.-

Monica Litza

Diputada Nacional

Fundamentos.

Sr. Presidente,

Sin lugar a dudas la ley 27.551 ha significado constituye un significativo avance en la regulación del contrato de locación tendiente a garantizar los derechos de los inquilinos, que no es ni más ni menos que favorecer a garantizar el derecho a la vivienda digna consagrado en la Constitución Nacional.

Aumentar el plazo mínimo del contrato de locación a tres años, como así también un método de ajuste del valor del canon locativo anual y en base a un índice objetivo y establecido por el Estado, se evidencia como una gran conquista por parte del colectivo de personas inquilinas y es nuestra obligación ineludible defender siempre al más débil y necesitado de esta particular relación contractual.

Sin embargo, observamos que por el particular momento socioeconómico en el cual la norma tuvo que iniciar su aplicación (crisis económica producto de una política económica de inspiración neo liberal aplicada por el gobierno anterior, más la pandemia), se han presentado problemas, sobre todo de informalidad como así también de contracción de la demanda de unidades.

Es por ello que creemos conveniente introducir algunas modificaciones a la ley tendientes a incentivar tanto la oferta como la formalización de los contratos y el cumplimiento de las obligaciones fiscales por parte de los propietarios.

En este sentido el presente proyecto incluye dos tipos de incentivos:

Por un lado un incentivo a la inversión en la construcción y refacción de viviendas destinadas a casa habitación del locatario y su familia, permitiendo que se exima del pago del impuesto a los bienes personales por el monto de dichas inversiones a quienes las realicen, como así también considerar el 1% de dichas inversiones como pago a cuenta de dicho tributo. La condición que se impone al propietario a fin de acceder a estos beneficios es la de dar en alquiler dichos inmuebles al menos por el plazo de 12 años, lo que representa tres contratos de alquiler considerados en su plazo mínimo establecido por la ley 27.551.

Por otro lado, un incentivo a la formalización de los contratos y su registración ante la AFIP y cumplimiento de las obligaciones fiscales. Se trata de un procedimiento de desalojo expedito, a la manera del secuestro prendario del artículo 39 de la ley 12.962 del cual existe ya larga experiencia en la práctica judicial argentina. El propietario que cumple acabadamente sus obligaciones fiscales y además acepta no pedir garantías al locatario ni depósitos de sumas de dinero anticipadas, es premiado con un voto especial de confianza por el Estado, que le permite ejecutar el incumplimiento del contrato de manera expedita, dejando suficientemente a salvo los derechos del locatario de accionar en caso de corresponder.

Por supuesto, si este voto de confianza es abusado, debe caer sobre ese propietario todo el peso de la ley y es por eso que se contempla una multa de 12 veces el valor del alquiler mensual a favor del inquilino como así también las consecuencias penales correspondientes.

Por último, el proyecto contempla una modificación al método de ajuste, sin modificar el plazo anual, en dos sentidos: por un lado permitir la regionalización de dicho índice en el caso de que resulte más conveniente a los inquilinos, y por el otro, permitir que las partes acuerden algún otro sistema de ajuste, siempre sin modificar su aplicación anual, pero que sea

de aplicación supletoria, siempre y cuando resulte más conveniente al inquilino que la aplicación del índice estatal.

Entiendo que con estas modificaciones se está abordando la situación actual del mercado de alquileres, dando señales en el sentido correcto, por lo cual solicito a mis colegas me acompañen con su voto.

Monica Litza
Diputada Nacional