



DIPUTADOS ARGENTINA

“1983/2023 – 40 Años de Democracia”

PROYECTO DE LEY

“Derogación Ley Alquileres”

El Senado y la Cámara de Diputados de la Nación Argentina sancionan con fuerza de Ley...

Artículo 1.- Derógase la ley 27737.

Artículo 2.- Derógase la ley 27551 (Ley Lipovetsky).

Artículo 3.- Sustitúyase el artículo 75 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

“Artículo75: Domicilio especial. Las partes de un contrato pueden elegir un domicilio para el ejercicio de los derechos y obligaciones que de él emanan. Pueden además constituir un domicilio electrónico en el que se tengan por eficaces todas las notificaciones, comunicaciones y emplazamientos que allí se dirijan.”

Incentivos

Artículo 4.- *Monotributo.* Modifíquese el inciso e) del artículo 2° del anexo Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes (RS), monotributo, título II de la ley 26.565, que quedara redactado de la siguiente manera:

“e) No realicen más de tres (3) actividades simultaneas o no posean más de tres (3) unidades de explotación. En el caso de la actividad de locación de inmuebles, mediante contratos debidamente registrados, se considera como una sola unidad de explotación independientemente de la cantidad de propiedades afectadas a la misma.

Los ingresos provenientes exclusivamente de la locación de hasta dos (2) inmuebles estarán exentos del pago del componente impositivo del Monotributo”.

Artículo 5.- Bienes personales. Exención. Incorpórese el inciso l) al artículo 21 del título VI del decreto 281/97 (t. o. ley 23.966), de impuesto sobre los bienes personales, que quedara redactado de la siguiente manera:

“l) Los inmuebles destinados a locación para casa-habitación, con contratos debidamente registrados, cuando el valor de cada uno de ellos sea igual o inferior al monto establecido en el segundo párrafo del artículo 24”

Artículo 6.- Impuesto a los débitos y créditos bancarios. Incorpórese como inciso d) del artículo 2° de la ley 25.413 el siguiente:

“d) Los créditos y débitos en cajas de ahorro o cuentas corrientes bancarias utilizadas en forma exclusiva para las operaciones inherentes a la actividad de locación de inmuebles con destino casa habitación, cuyos contratos se encuentren debidamente registrados conforme a la reglamentación.”

Artículo 7.- Incorpórese como inciso k) al artículo 85 de la ley 20.628 (t.o. 2019) el siguiente:

“k) El diez por ciento (10%) del monto total anual de alquileres de inmuebles destinado a casa-habitación. Ambas partes, locatario y locador, podrán hacer uso de esta deducción adicionalmente con otras que existan.”

Artículo 8.- A través de los organismos pertinentes promover la adopción de medidas que tiendan a facilitar el acceso a una vivienda única en alquiler teniendo en cuenta lo siguiente:

a) Tener especial consideración con las personas que se encuentren en situación de violencia de género en el marco de lo previsto en la Ley de Protección Integral a las Mujeres, 26.485 y por las personas adultas mayores, velando por la no discriminación de las mismas;

b) Promover, a través de los organismos competentes, la regulación del accionar de entidades que otorguen garantías de fianza o seguros de caución para contratos de alquiler de viviendas;

c) Propiciar la creación de líneas de subsidios o créditos blandos a efectos de facilitar el acceso a la locación de viviendas;

d) Diseñar e implementar mecanismos orientados a ampliar la oferta de alquileres de inmuebles destinados a la vivienda;

e) Fomentar la creación de mecanismos tendientes a asegurar el efectivo cumplimiento por parte del locador y del locatario de las obligaciones a su cargo;

f) Apoyar a quienes tengan dificultades para cumplir con los requisitos de garantía, depósito y demás gastos necesarios para obtener una vivienda en alquiler, siempre que

el destino de la locación sea el de vivienda familiar única en los términos y con los alcances que establezca la reglamentación;

g) Promover, a través de los organismos competentes la creación de un seguro que cubra la falta de pago de alquileres y las indemnizaciones por daño y ocupación indebida del inmueble;

h) Generar alternativas para la resolución de conflictos entre locador y locatario, en general dictar o propiciar todo tipo de medidas orientadas a favorecer y ampliar la oferta de alquileres de inmuebles destinados a la vivienda y facilitar el acceso a dicha modalidad contractual.

i) Relevar y difundir de manera periódica y actualizada información estadística sobre la situación de locaciones con fin habitacional, en la República Argentina, identificando demanda locativa y cantidad de hogares inquilinos, y sobre la demanda habitacional de alquiler social, beneficiarios alcanzados y las medidas adoptadas para su cumplimiento. (Inciso incorporado por art. 7° de la Ley N° 27.737 B.O. 17/10/2023. Vigencia: a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial y resultará de aplicación para los ejercicios fiscales 2023 y siguientes.)

Métodos alternativos de resolución de conflictos

Artículo 9.- Resolución de conflictos. El Poder Ejecutivo nacional, a través del área competente del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, en forma concertada con las provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, debe realizar las acciones necesarias para fomentar el desarrollo de ámbitos de mediación y arbitraje, gratuitos o de bajo costo, aplicando métodos específicos para la resolución de conflictos derivados de la relación locativa.

Artículo 10.- Modificación de la ley 26.589. Sustitúyase el artículo 6° de la ley 26.589, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 6°: Aplicación optativa del procedimiento de mediación prejudicial obligatoria. En los casos de ejecución el procedimiento de mediación prejudicial obligatoria es optativo para el reclamante sin que el requerido pueda cuestionar la vía.”

Artículo 11.- Vigencia. Las disposiciones de la presente ley entraran en vigencia el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial y resultara de aplicación para los ejercicios fiscales 2023 y siguientes.

Artículo 12.- Invitación. Invitase a las provincias y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a aprobar beneficios tributarios en sus jurisdicciones en los contratos de locación con destino casa-habitación celebrados y registrados conforme a la ley, así como también sus prorrogas, cesiones y transferencias.

Artículo 13.- De forma.

Martín Tetaz

Laura Rodríguez Machado – Lidia Ascarate – Héctor Stefani – Marcela Antola – Laura Castets – Ana Clara Romero – Gerardo Cipolini – Danya Tavela – José Luis Espert – Virginia Cornejo – Aníbal Tortoriello – Francisco Monti – Carlos Zapata – Karina Banfi.



“1983-2023 40 Años de Democracia”

FUNDAMENTOS

El presente proyecto de ley viene a resolver un problema grave que las propias leyes que estamos derogando crearon, tal vez de manera involuntaria. En efecto, según las discusiones generadas al ser votadas estas leyes, se pretendía profundizar la regulación en un tema tan delicado como es la vivienda, con el objeto de lograr un mayor acceso a ellas regulando la actividad tan básica y necesaria como es el alquiler de viviendas o inmuebles, tanto para casa habitación como para el comercio.

Enseñamos en la facultad que las personas reaccionan a los incentivos; no a las expresiones de deseos. Si fuera posible conseguir resultados con disposiciones normativas, pues haríamos una ley que suba los salarios, otra que baje el resto de los precios y terminaríamos con la pobreza de un plumazo. Lo cierto es que la evidencia científica demuestra que cuando aumenta la incertidumbre se acorta la duración de los contratos, por lo que si una norma los alarga, el resultado será restar oferta y elevar los precios.

Por esta razón estas leyes no sólo no han tenido ningún tipo de éxito, sino que han agravado el problema a niveles caóticos. Es incomprensible observar como en las discusiones de estas leyes generadas en comisión, casi ideológicas, el aumento regulatorio fuera liderado por asociaciones de inquilinos, que fueron los más perjudicados por estas leyes. Se pretendía, con un desconocimiento cabal del mercado y de la realidad, que el remedio era mayor presión a la oferta como obligándolos a someterse a regulaciones que no hacen otra cosa que profundizar el conflicto generado.

En efecto, en una urbe como la gran Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se llegaron a contabilizar la irrisoria cantidad de 500 viviendas en alquiler. Ese sólo hecho debió estimular a quienes creyeron que con más rigor la oferta aparecería a cambiar la forma de solucionar este problema tan delicado.

Por eso, aplicando lo que la ciencia ha demostrado sobre el funcionamiento de los mercados sabemos que para bajar los precios necesitamos incrementar la oferta y por esa razón proponemos la derogación de las leyes que hicieron contraer la oferta, al tiempo que sumamos beneficios fiscales para aumentar el volumen del mercado y sentamos las bases para el armado de dispositivos que reduzcan los eventuales conflictos entre las partes, dándole más certidumbre a los contratos.

Entendemos que el Código Civil, previo a la ley Lipovetsky, es suficientemente claro justo y equitativo como para generar certezas, ampliar el mercado, construir viviendas y permitir a millones de personas el acceso a la vivienda.

No entendieron, quienes propiciaban este tipo de regulaciones, que como casi todo en Argentina el problema es la falta de moneda. Ello provoca entre otras cosas que el porcentaje de los créditos hipotecarios en el PBI sea ínfimo y mucho menor en proporción a cualesquiera de los países que nos rodean en la región. Los problemas de larga data que creen poder ser solucionados con dos frases en un artículo de una ley, es menospreciar la inteligencia de los argentinos que están dispuestos a ofrecer sus ahorros y esfuerzo en beneficio de todos.

Destacamos la necesidad de que el Estado facilite el acceso a la vivienda mediante los contratos de alquiler en los sectores más vulnerables, así como la solución efectiva de los conflictos entre las partes

Pedimos a nuestros colegas que de una buena vez rectifiquemos el rumbo y pongamos nuestro esfuerzo como legisladores en función de un crecimiento económico que nos ayude a recuperarnos. Solicitamos la aprobación del presente proyecto de ley.

Martín Tetaz