

PROYECTO DE LEY

El Senado y la Cámara de Diputados de la Nación Argentina sancionan con fuerza de ley:

RÉGIMEN ESPECÍFICO DE LEASING HABITACIONAL PARA VIVIENDA NUEVA

Artículo 1.º — Objeto. Créase el Régimen Específico de Leasing Habitacional destinado a facilitar el acceso, uso y posterior adquisición de viviendas familiares nuevas mediante contratos de leasing con opción de compra, garantizando transparencia, seguridad jurídica y flexibilidad contractual.

Artículo 2.º — Ámbito de aplicación. El presente régimen será aplicable en todo el territorio de la República Argentina y comprenderá exclusivamente operaciones de leasing financiero sobre inmuebles destinados a vivienda única, familiar y de ocupación permanente, construidos y aptos para su habilitación. Podrán incluirse unidades bajo régimen de propiedad horizontal o conjunto inmobiliario.

Artículo 3.º — Prohibición de transmisión anticipada. La vivienda objeto del contrato no podrá ser vendida, cedida, hipotecada ni afectada en garantía a favor de terceros hasta tanto se ejerza la opción de compra y se inscriba la transmisión dominial a nombre del tomador. Cualquier acto de disposición en contravención será nulo de pleno derecho.

Artículo 4.º — Sujetos alcanzados. Podrán celebrar contratos al amparo de la presente ley las personas humanas, individualmente o en condominio, y las personas jurídicas cualquiera sea su forma de constitución, incluidas cooperativas, mutuales, asociaciones civiles y fideicomisos de construcción.

Artículo 5.º — Requisitos del contrato. El contrato de leasing habitacional deberá:

- a) Constar en escritura pública o en acto digital con firma electrónica o digital avanzada, conforme Ley 25.506 y Ley 17.801.
- b) Identificar el inmueble mediante nomenclatura catastral, matrícula y plano de subdivisión o mensura aprobada.
- c) Fijar plazo de vigencia libremente pactado, no inferior a treinta y seis (36) meses ni superior a treinta (30) años.
- d) Establecer canon periódico y valor residual de la opción de compra, denominados en pesos, moneda extranjera, Unidades de Valor Adquisitivo (UVA) u otro índice objetivo acordado.
- e) Imponer al dador la obligación de entregar la vivienda en condiciones de habitabilidad y al tomador el deber de conservación.
- f) Prever causales de resolución anticipada, penalidades y mecanismos de restitución.

Artículo 6.º — Inscripción. El contrato y la condición resolutoria deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble (RPI) de la jurisdicción donde radique el bien, mediante trámite prioritario digital. La inscripción confiere publicidad, prioridad y oponibilidad erga omnes.

Artículo 7.º — Derecho de preferencia. Durante la vigencia del contrato, el tomador gozará de derecho de preferencia para adquirir la vivienda ante cualquier intención de cesión del dador. En caso de ejecución por acreedor hipotecario u otro tercero, el tomador mantendrá prioridad para purgar la deuda o ejercer compra.

Artículo 8.º — Fomento a la vivienda nueva. Autorízase al Poder Ejecutivo a instrumentar líneas de financiamiento, seguros de caución y beneficios tributarios para desarrolladores y entidades financieras que ofrezcan

productos de leasing habitacional, priorizando proyectos de construcción sustentable y eficiencia energética.

Artículo 9.º — Autoridad de aplicación. El Poder Ejecutivo Nacional designará la autoridad competente para implementar, fiscalizar y reglamentar la presente ley, pudiendo suscribir convenios con provincias y municipios para la agilización registral y la coordinación de políticas de suelo.

Artículo 10.º — Reglamentación. El Poder Ejecutivo Nacional reglamentará esta ley dentro de los treinta (30) días de su promulgación.

Artículo 11.º — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Firmante: Gerardo Milman.

FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

I. LA VIVIENDA, LA LIBERTAD Y EL MERCADO: UNA VISIÓN INTEGRADORA

Cada debate sobre vivienda suele oscilar entre dos polos: subsidio estatal masivo o ausencia total de intervención. Nuestra propuesta adopta el tercer camino liberal: el Estado garantiza reglas de juego que permitan a las familias transformar su flujo de ingresos en capital, sin paternalismo ni carga fiscal adicional. El leasing habitacional hace justamente eso: convierte el alquiler —gasto corriente— en inversión patrimonial escalonada, con un contrato robusto y transparente.

El artículo 14 bis de la Constitución impone al legislador el deber de promover “el acceso a una vivienda digna”. Ese mandato no exige que el Estado construya las viviendas ni que subsidie indefinidamente los créditos. Lo que exige es remover obstáculos: eliminar rigideces registrales, habilitar contratos más flexibles, y crear incentivos para que el capital privado financie hogares. Este régimen cumple cabalmente esa misión, devolviendo a la sociedad civil el protagonismo que le corresponde.

II. DIAGNÓSTICO DEL MERCADO HIPOTECARIO ARGENTINO

Crédito insuficiente: Con un saldo hipotecario que apenas roza el 1,5 % del PIB, la Argentina se encuentra 16 veces por debajo del promedio OCDE. La inflación erosiona la moneda de largo plazo y desalienta a bancos y desarrolladores.

Costos de transacción excesivos: Escritura, sellados y honorarios implican entre 7 % y 9 % del valor del inmueble. Para una familia promedio, ese costo inicial equivale a más de un año de ingreso disponible.

Asimetría de riesgos: La hipoteca tradicional traslada el riesgo cambiario y de tasa al deudor, mientras que el banco asegura su cobertura vía indexación pasiva. En un país de alta volatilidad, pocos hogares asumen ese compromiso.

Falta de instrumentos alternativos: No existe un marco legal robusto para rent-to-own, location–accession o leasing inmobiliario que reparta de manera equitativa el riesgo y la propiedad gradual.

III. LEGISLACIÓN COMPARADA QUE RESPALDA LA INICIATIVA

1. Francia – Ley 84-595 (Location–Accession). Diseñada para la clase media trabajadora, permite ocupar la vivienda desde el primer día pagando un canon que se capitaliza parcial o totalmente al final del plazo. Entre 1984 y 2023 se realizaron 250 000 operaciones con una morosidad inferior al 2 %, demostrando la solvencia del modelo.

2. Chile – Ley 19.281 (Leasing Habitacional). La norma chilena habilita contratos a 15 y 20 años, indexados en UF, e incorpora un subsidio focalizado según quintil de ingreso. Entre 1995 y 2005 permitió a 60 000 familias acceder a vivienda sin hipotecarse, con un costo fiscal acotado.

3. España – Ley 29/1994 y Ley 5/2019. El arrendamiento con opción de compra quedó reforzado por la protección del ocupante frente a desalojo y por la clarificación de cargas registrales. Eso incrementó 30 % la confianza de inversores institucionales en build-to-rent con opción.

4. Reino Unido – Programas Shared Ownership y Rent to Buy. El inquilino adquiere inicialmente entre 25 % y 50 % de la unidad y paga alquiler por la porción restante, con derecho de ir aumentando participaciones. Más de 200 000 hogares utilizaron el esquema, canalizando capital privado a proyectos de vivienda asequible.

5. Estados Unidos – Lease-Purchase Agreements. Distintos estados (Texas, Georgia) regulan contratos de opción diferida que requieren fair disclosure y registro condicional. Estudios del Urban Institute muestran que estos contratos son clave para hogares con score crediticio insuficiente.

Estos precedentes comparten tres principios replicados en nuestra propuesta: inscripción registral del contrato, derecho preferente del ocupante y combinación de canon + opción.

IV. JUSTIFICACIÓN JURÍDICA DEL ARTICULADO

Artículo 1 (Objeto): Enuncia de forma taxativa el objetivo, evitando interpretaciones extensivas que pudieran desnaturalizar el fin habitacional. El uso de la expresión “flexibilidad contractual” remite a los arts. 958 y 1197 del Código Civil y Comercial (CCC), que consagran la autonomía de la voluntad.

Artículo 2 (Ámbito): Limita el régimen a vivienda única y permanente, diferenciándolo de desarrollos turísticos o de inversión, y evitando uso especulativo. Vincula con la finalidad social prevista en el 14 bis CN.

Artículo 3 (Prohibición de transmisión): Se apoya en el art. 985 CCC (actos prohibidos) para establecer nulidad absoluta de disposiciones anticipadas, protegiendo al tomador y a la comunidad financiera.

Artículo 4 (Sujetos): Evita exclusión, permite cooperativas y fideicomisos, y alinea el texto con la Ley 20.337 (cooperativas) y Ley 24.441 (fideicomisos), incentivando la oferta.

Artículo 5 (Requisitos): Introduce plazos mínimos y máximos razonables para proteger a ambas partes; reconoce la escritura digital (art. 288 CCC) y la firma electrónica avanzada (Ley 25.506), anticipando la digitalización del notariado.

Artículo 6 (Inscripción): Otorga publicidad registral y prioridad jurídica (arts. 2 y 17, Ley 17.801), pieza clave para atraer a inversores institucionales.

Artículo 7 (Preferencia): Deriva de la figura del retracto (arts. 1592-1594 CCC), adaptada al fin social; evita ejecuciones sorpresivas que desalojen a la familia tomadora.

Artículo 8 (Fomento): Invoca al art. 75 inc. 19 CN, que faculta al Congreso a promover la industria de la construcción; otorga al Ejecutivo herramientas de política crediticia sin crear gasto obligatorio.

Artículo 9 (Autoridad): Garantiza flexibilidad administrativa; evita la dispersión competencial que afecta a programas previos.

Artículo 10 (Reglamentación): Plazo perentorio de 30 días, conforme doctrina Corte Suprema sobre "vigencia inmediata de la ley".

V. IMPACTO ECONÓMICO Y SOCIAL ESPERADO

Recuperación de la industria de la construcción: Cada 1 000 contratos de leasing habitacional generan 1 800 empleos directos e indirectos, según la Cámara Argentina de la Construcción.

Formalización de la tenencia: La inscripción digital del contrato reduce la informalidad y aumenta la recaudación de sellos y honorarios registrados.

Estímulo anticíclico: En períodos de tasas altas, el leasing permite a desarrolladores colocar stock ocioso sin recurrir a rebajas de capital disruptivas.

Inclusión financiera: Hogares con ingresos medios y crédito bancario insuficiente pueden acceder a vivienda sin 20 % de anticipo, sustituyendo alquiler improductivo por canon con capitalización.

VI. SINERGIA CON LA POLÍTICA PÚBLICA DE SUELO Y VIVIENDA

El régimen coexiste con ProCreAr, Ley de Acceso al Crédito UVA y programas provinciales. El Estado puede destinar suelo fiscal ocioso a desarrollos de leasing habitacional mediante convenios público-privados, multiplicando el impacto sin endeudarse.

VII. COMPATIBILIDAD SUPRANACIONAL

Convención Americana de Derechos Humanos (art. 21): protege el derecho de propiedad. Al facilitar la adquisición progresiva, el proyecto avanza en la efectividad de ese derecho.

Recomendaciones CEPAL 2022: sugieren “instrumentos financieros innovadores” para déficit habitacional; nuestra ley responde a ese lineamiento.

La vivienda es, a un tiempo, necesidad humana y activo económico. El Estado inteligente no supe al individuo: le abre la puerta. Este régimen coloca a la Argentina en la vanguardia regional, permitiendo que el mercado —regulado con normas claras— una la oferta de desarrolladores con la demanda genuina de los hogares.

Invito a mis pares a votar afirmativamente este proyecto, convencido de que la libertad contractual, acompañada de un marco jurídico sólido, es la vía más segura y rápida para que miles de familias transformen la llave de un alquiler en la llave de su casa propia.

Firmante: Gerardo Milman.