

PROYECTO DE LEY DE ALQUILERES

ARTICULO 1°.- Sustitúyese el artículo 75 del Código Civil y Comercial de la Nación, por el siguiente:

“ARTICULO 75.- Domicilio especial. Las partes de un contrato pueden elegir un domicilio para el ejercicio de los derechos y obligaciones que de él emanan. Podrán además constituir un domicilio electrónico en el cual se tendrán por válidas y vinculantes las notificaciones que se cursaren al mismo, siendo plenamente eficaces todos los emplazamientos y/o comunicaciones que allí se practiquen.”

ARTICULO 2°.- Incorpórese como artículo 1187 bis del Código Civil y Comercial de la Nación el siguiente:

“ARTÍCULO 1187 bis.- Acuerdo de partes. Las disposiciones de este Capítulo podrán ser modificadas por acuerdo de partes, cuando se trate de locaciones de inmuebles con destino comercial en las que el valor mensual del alquiler sea superior a cinco mil (5.000) Unidades de Valor Adquisitivo actualizables por “CER” - Ley 25.827 (“UVA”) o a locaciones de inmuebles con destino habitacional en las que el canon locativo sea superior a tres mil (3.000) Unidades de Valor Adquisitivo actualizables por “CER” - Ley 25.827 (“UVA”).”

ARTÍCULO 3°.- Sustitúyese el artículo 1196 del Código Civil y Comercial de la Nación, por el siguiente:

‘ARTÍCULO 1196.- Locación habitacional. Si el destino es habitacional, no puede requerirse del locatario:

- a) El pago de alquileres anticipados por períodos mayores a un (1) mes;
- b) Depósitos de garantía o exigencias asimilables por cantidad mayor del importe equivalente a un (1) mes de alquiler;

El depósito en garantía será devuelto mediante la entrega de una suma equivalente al precio del último mes de la locación. El reintegro deberá hacerse efectivo en el momento de la restitución del inmueble. En el caso de existir alguna deuda por servicios públicos domiciliarios o expensas, correspondientes al período contractual y que al momento de la entrega del inmueble no hubiese sido facturada, podrá acordarse su pago tomando al efecto los valores del último período abonado, o bien el locador podrá retener una suma equivalente a dichos montos como garantía de pago. En este último caso, una vez que el locatario abone las facturas remanentes, presentará las constancias al locador, quien deberá restituir de manera inmediata las sumas retenidas.

- c) El pago de valor llave o equivalentes;
- d) La firma de documentos pagarés o de cualquier otro documento que no forme parte, o se anexe al contrato original.”

ARTICULO 4°.- Incorpórese como artículo 1196 bis del Código Civil y Comercial de la Nación el siguiente:

“ARTÍCULO 1196 bis.- Comisiones. En caso que el contrato haya sido celebrado con la intermediación de un corredor inmobiliario, las sumas que corresponden a comisiones u honorarios por los servicios prestados deberán ser soportadas por el propietario y no podrán superar los máximos establecidos en cada jurisdicción. Si no los hubiere, no podrán ser mayores a un (1) mes de alquiler. De igual modo, serán soportados por el locador los gastos de publicación, certificación de firmas y cualquier otro en el que incurriere el intermediario a efectos de perfeccionar el contrato.

Cuando el corredor inmobiliario participe en la renovación del contrato de locación, las comisiones, u honorarios no podrán superar el valor de medio (1/2) mes de alquiler, si no hubiera un máximo establecido en cada jurisdicción respecto a la renovación contractual. ”

ARTÍCULO 5°.- Sustitúyese 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, si carece de plazo expreso y determinado mayor, se considerará celebrado por el plazo mínimo legal de tres años en locaciones destinadas a vivienda y de dos años para cualquier otro destino, excepto los casos del artículo 1199.

El locatario puede renunciar a este plazo si está en la tenencia de la cosa.”

ARTÍCULO 6°.- Sustitúyese el artículo 1201 del Código Civil y Comercial de la Nación, por el siguiente:

“ARTICULO 1201.- Conservar la cosa con aptitud para el uso convenido. El locador debe conservar la cosa locada en estado de servir al uso y goce convenido y efectuar a su cargo la reparación que exija el deterioro originado en su calidad o defecto, en su propia culpa, o en la de sus dependientes o en hechos de terceros o caso fortuito.

En caso de negativa o silencio del locador ante un reclamo del locatario debidamente notificado, para que efectúe alguna reparación urgente, el locatario podrá realizarla por sí, con cargo al locador.

Si las reparaciones no fueran urgentes, el locatario deberá intimar al locador para que realice las mismas dentro de un plazo que no podrá ser inferior a cinco días corridos, contados a partir de la recepción de la intimación, cumplido el cual podrá proceder en la forma indicada en el párrafo precedente.

En todos los casos, la notificación remitida al domicilio denunciado por el locador en el contrato se tendrá por válida, aún si el locador se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por otros motivos.

Si por motivos no imputables al locatario se viese interrumpido el normal uso y goce de la cosa, éste tendrá derecho a una reducción temporaria del canon locativo equivalente a una treintava parte del mismo por cada día en que persista la interrupción o, según las circunstancias, a resolver el contrato.”

ARTÍCULO 7°.- Agréguese como artículo 1204 bis del Código Civil y Comercial de la Nación el siguiente:

“ARTÍCULO 1204 bis.- Compensación. Los gastos y acreencias que se encuentran a cargo del locador conforme las disposiciones de esta sección, podrán ser compensados de pleno derecho por el locatario con los cánones locativos, previa notificación fehaciente al locador del detalle de los mismos.”

ARTÍCULO 8°.- Sustitúyese el artículo 1209 del Código Civil y Comercial de la Nación, por el siguiente:

‘ARTÍCULO 1209. 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. Sólo podrá establecerse que estarán a cargo del locatario aquellas expensas que deriven de gastos habituales, entendiéndose por tales aquellos que se reiteran por períodos mensuales o bimensuales y que se vinculen a los servicios normales a disposición del inquilino, independientemente de que sean considerados como expensas ordinarias o extraordinarias.

ARTÍCULO 9°.- Sustitúyese el artículo 1221 del Código Civil y Comercial de la Nación, por el siguiente:

‘Artículo 1221. Resolución anticipada. El contrato de locación de inmuebles con destino habitacional puede ser resuelto anticipadamente por el locatario si han transcurrido seis meses de contrato, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador. 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 mes y medio de alquiler al momento de desocupar el inmueble y la de un mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso.

Si se acordara un plazo de notificación previa superior a los tres meses, no corresponderá el pago de indemnización alguna si han transcurrido al menos seis (6) meses de contrato.

Lo establecido en el presente artículo no será de aplicación a los supuestos enumerados en el artículo 1199, aun cuando se tratase de locaciones habitacionales”

ARTÍCULO 10°.- Agréguese como artículo 1221 bis del Código Civil y Comercial de la Nación el siguiente:

“ARTÍCULO 1221 bis. Renovación del contrato. En los contratos de inmuebles destinados a vivienda, dentro de los dos últimos meses de la relación locativa, cualquiera de las partes podrá convocar a la otra, notificándola en forma fehaciente, a efectos de acordar la renovación del contrato.

En caso de silencio del locador o frente a su negativa de llegar a un acuerdo, estando debidamente notificado, el locatario puede resolver el contrato de manera anticipada sin pagar la indemnización correspondiente.”

ARTÍCULO 11°.- Sustitúyese el artículo 1222 del Código Civil y Comercial de la Nación, por el siguiente:

“ARTICULO 1222.- Intimación de pago y desalojo de viviendas. Si el destino es habitacional, previamente a la demanda de desalojo por falta de pago de alquileres, el locador debe intimar fehacientemente al locatario al pago de la cantidad debida, otorgando para ello un plazo que nunca debe ser inferior a diez días corridos contados a partir de la recepción de la intimación, consignando el lugar de pago.

Sin perjuicio de la reserva por las obligaciones adeudadas, en ningún caso el locador podrá negarse o condicionar la recepción de las llaves del inmueble. En caso de negativa o silencio frente al requerimiento por parte del locatario a efectos de que se le reciba la llave del inmueble, el locatario podrá realizar la consignación judicial de las llaves, siendo los gastos y costas a cargo del locador. En ningún caso se deberán alquileres ni ningún tipo de obligación accesorio a partir del día de la notificación fehaciente realizada al locador, siempre que el locatario efectúe la consignación judicial dentro de los diez (10) días siguientes a la misma, o desde que fuera notificado el depósito judicial de la llave si la consignación se hubiese iniciado después del vencimiento de dicho plazo.”

Cumplido el plazo previsto en este artículo, o habiéndose verificado la extinción de la locación por cualquiera de los motivos previstos en esta sección, el locatario deberá restituir la tenencia del inmueble locado. Ante el incumplimiento del locatario, el locador podrá iniciar la acción judicial de desalojo, la que deberá sustanciarse por el proceso previsto al efecto en cada jurisdicción.

El plazo de ejecución de la sentencia de desalojo no puede ser menor a diez (10) días contados desde su notificación al locatario en los términos previstos en el párrafo precedente.”

Disposiciones Complementarias

ARTÍCULO 12°.- Ajuste. En los contratos de locación de inmuebles destinados a uso habitacional el precio del alquiler deberá fijarse como un valor único y por períodos mensuales, sobre el cual sólo podrán acordarse ajustes semestrales, utilizando a tal efecto un índice conformado por partes iguales, con el índice de precios al consumidor (IPC) y el coeficiente de variación salarial (CVS), ambos elaborados por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC)

Exceptúese de lo dispuesto en los artículos 7° y 10° de la ley 23.928, y sus modificatorias, al procedimiento de actualización previsto en el párrafo anterior.

ARTÍCULO 13°.- Garantía. En los contratos de locación de inmuebles destinados a uso habitacional, en el caso de requerirse una garantía de cumplimiento de contrato, el propietario deberá aceptar, a oferta del locatario, cualquiera de las siguientes:

- 1) Garantía real
- 2) Aval Bancario
- 3) Seguro de Caución
- 4) Garantía personal del locatario o del fiador, que se documentará con recibo de sueldo, certificado de ingresos, o cualquier otro medio fehaciente. En caso de ser más de un locatario, deberán sumarse los ingresos de cada uno de ellos a los efectos de este artículo.
- 5) Garantía de fianza.

La presente enumeración no tiene carácter taxativo.

El locador no podrá requerir una garantía que supere el equivalente a cinco (5) veces el valor mensual de la locación, salvo que se tratase del supuesto previsto en el inciso 4) en el cual podrá elevarse dicho valor hasta un máximo de diez (10) veces.

En los supuestos de los incisos 2), 3) y 5), la reglamentación establecerá los requisitos que deberán cumplir las sociedades que otorguen estas garantías y las características y condiciones de las mismas.

ARTÍCULO 14°.- Alquiler social. El Poder Ejecutivo Nacional a través de la Secretaría de Vivienda y Hábitat, dispondrá las medidas necesarias a efectos de apoyar a quienes tengan dificultades para cumplir con los requisitos de la 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, pudiendo disponer la creación de un seguro obligatorio que cubra la falta de pago de alquileres y las indemnizaciones por daño y ocupación indebida del inmueble, regular el accionar de sociedades que otorguen garantías de fianza o seguros de caución para contratos de alquiler de viviendas, generar alternativas para la resolución de conflictos entre locador y locatario, apoyar la creación de líneas de crédito subsidiadas a efectos de facilitar el acceso a la locación de viviendas y en general dictar 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.

ARTÍCULO 15°.- Los contratos de locación de inmueble deberán ser registrados por el locador ante la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP), dentro del plazo, en la forma y con alcances que dicho Organismo disponga. Sólo los contratos de locación registrados serán oponibles a terceros, contarán con fecha cierta y podrán ser utilizados como instrumentos válidos para el inicio de acciones judiciales. No obstante la

obligación del locador, cualquiera de las partes podrá informar la existencia del contrato a la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP) a los fines dispuestos en el presente artículo.

ARTÍCULO 16°.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.