



H. Cámara de Diputados de la Nación
Comisión de Legislación General

0317-S-2016
2194-D-2017
2607-D-2017
3282-D-2017
3298-D-2017
3810-D-2017
5937-D-2017
6085-D-2017
0128-D-2018
2940-D-2018

DICTAMEN DE MINORÍA

Honorable Cámara:

La Comisión de Legislación General ha considerado el proyecto de ley en revisión por el cual se modifican diversos artículos del Código Civil y Comercial de la Nación, sobre alquileres; el proyecto de ley de los diputados Lipovetzky, Daniel Andrés; Wolff, Waldo Ezequiel y la diputada Banfi, Karina sobre Código Civil y Comercial de la Nación. Modificación de los artículos 1196, 1209 y 1221, sobre locaciones urbanas; el proyecto de ley del diputado Cleri, Marcos y de las diputadas Mendoza, Sandra Marcela; Estévez, Gabriela Beatriz; Britez, María Cristina y González, Josefina Victoria sobre Código Civil y Comercial de la Nación - ley 26994 -. Modificación de los artículos 1196, 1198 y 1209, sobre locación habitacional, plazo mínimo de locación y obligación del locatario; el proyecto de ley de la diputada Nazario, Adriana Mónica sobre Código Civil y Comercial de la Nación. Modificaciones, sobre contrato de locación; el proyecto de ley de la diputada Austin, Brenda Lis sobre Código Civil y Comercial de la Nación. Modificaciones sobre locaciones urbanas; el proyecto de ley del diputado Brügge, Juan Fernando sobre Código Civil y Comercial de la Nación. Modificaciones sobre consignación bancaria para contratos de locación de inmuebles con destino habitacional; el proyecto de ley del diputado Moyano, Juan Facundo sobre Código Civil y Comercial de la Nación - ley 26994 -. Modificación del artículo 1196, sobre locación habitacional; el proyecto de ley del diputado Moyano, Juan Facundo sobre Código Civil y Comercial de la Nación. Modificación del artículo 1208, sobre pago del canon convenido; el proyecto de ley de la diputada Banfi, Karina sobre Código Civil y Comercial de la Nación. Modificación del artículo 1196, sobre locación habitacional; el proyecto de ley del señor diputado Brügge, Juan Fernando sobre Código Civil y Comercial de la Nación. Incorporación de los artículos 1196 bis y 1208 bis, sobre alquiler de viviendas; y teniéndose a la vista el proyecto de ley del diputado Mestre, Diego Matías (Expte.



*H. Cámara de Diputados de la Nación
Comisión de Legislación General*

*0317-S-2016
2194-D-2017
2607-D-2017
3282-D-2017
3298-D-2017
3810-D-2017
5937-D-2017
6085-D-2017
0128-D-2018
2940-D-2018*

N° 0684-D-2018), y el proyecto de ley diputado Cabandie, Juan (Expte. N°1835-D-18); y, por las razones expuestas en el informe que se acompaña y las que dará el miembro informante, propician la sanción del siguiente

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados ...

TÍTULO I: MODIFICACIONES A LAS CONDICIONES CONTRACTUALES VIGENTES EN EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL ARGENTINO.

ARTÍCULO 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



*H. Cámara de Diputados de la Nación
Comisión de Legislación General*

*0317-S-2016
2194-D-2017
2607-D-2017
3282-D-2017
3298-D-2017
3810-D-2017
5937-D-2017
6085-D-2017
0128-D-2018
2940-D-2018*

cursaren al mismo, siendo plenamente eficaces todos los emplazamientos y/o comunicaciones que allí se practiquen.”

ARTÍCULO 2. SUSTITÚYESE el Artículo 888° del Código Civil y Comercial de la Nación, cuyo texto queda redactado de la siguiente forma:

“Artículo 888°: Eximición.

Para eximirse de las consecuencias jurídicas derivadas de la mora, el deudor debe:

- 1) Probar que la mora no le es imputable, cualquiera sea el lugar de pago de la obligación;
- 2) Intimar de forma fehaciente al locador de un inmueble con destino habitacional, que se rehúsa injustificadamente a recibir el canon locativo y, proceder a la consignación del importe del alquiler dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al vencimiento del período respectivo”.

ARTÍCULO 3. INCORPÓRASE el Artículo 913 bis al Código Civil y Comercial de la Nación, cuyo texto queda redactado de la siguiente forma:

“Artículo 913 bis.- Consignación bancaria. Procedencia y Trámite.

Sin perjuicio de las disposiciones del Parágrafo 1°, el locatario que adeude el canon locativo de un inmueble con destino habitacional puede optar por el trámite de la consignación bancaria del importe respectivo. Esta consignación será procedente cuando el locador de un inmueble se niegue a recibir el pago del canon locativo. A tal fin, el locatario deberá cumplir los siguientes recaudos:

- a) Adquirir un cheque cancelatorio en una entidad financiera, de conformidad con las previsiones de la Ley N° 25.345; proceder a su confección con el importe correspondiente a la suma adeudada y depositar el monto respectivo en la entidad bancaria emisora.



**H. Cámara de Diputados de la Nación
Comisión de Legislación General**

**0317-S-2016
2194-D-2017
2607-D-2017
3282-D-2017
3298-D-2017
3810-D-2017
5937-D-2017
6085-D-2017
0128-D-2018
2940-D-2018**

- b) Notificar al locador, en forma fehaciente, la consignación bancaria y la dirección de la Oficina de Defensa del Consumidor donde será remitido el cheque cancelatorio, en el plazo máximo de veinticuatro (24) horas a partir de que se adquirió el mismo;
- c) Concurrir a la oficina de Defensa del Consumidor de la Jurisdicción correspondiente, a fin de acompañar el cheque cancelatorio junto con la notificación fehaciente al locador en los términos del inciso anterior, y
- d) Conservar la constancia de recepción del trámite de consignación bancaria de parte de la Oficina de Defensa del Consumidor respectiva. “

ARTÍCULO 4. INCORPÓRASE el Artículo 913 ter al Código Civil y Comercial de la Nación, cuyo texto queda redactado de la siguiente forma:

“Artículo 913 ter.- Consignación bancaria. Derechos del acreedor.

Una vez notificada la consignación bancaria, dentro del plazo máximo de veinticuatro (24) horas, el locador tiene derecho a:

- a) Aceptar el procedimiento y retirar el cheque cancelatorio;
- b) Rechazar el procedimiento y retirar el cheque cancelatorio con reserva de derechos;
- c) Rechazar el procedimiento y el cheque cancelatorio, o no se expide. En este último supuesto, el locatario puede efectuar la consignación judicial.

Si el locador retira el cheque cancelatorio, puede reclamar judicialmente un importe mayor o considerarlo insuficiente. En el recibo debe hacer reserva de su derecho, caso contrario se considera que el pago es liberatorio desde el día de la adquisición del cheque cancelatorio. Para demandar tiene un término de caducidad de treinta días computados a partir del recibo con reserva”.



**H. Cámara de Diputados de la Nación
Comisión de Legislación General**

**0317-S-2016
2194-D-2017
2607-D-2017
3282-D-2017
3298-D-2017
3810-D-2017
5937-D-2017
6085-D-2017
0128-D-2018
2940-D-2018**

ARTÍCULO 5. INCORPÓRASE el Artículo 913 quater al Código Civil y Comercial de la Nación, cuyo texto queda redactado de la siguiente forma:

“Artículo 913 quater.- Eximición.

En caso de que el locatario de un inmueble de uso habitacional, efectúe la consignación bancaria y el locador rechace el procedimiento, se eximirá al locatario de las costas del proceso judicial en el supuesto de tener razón para litigar. “

EL Banco Central de la República Argentina adecuará la normativa vigente sobre cheque cancelatorio, en lo que respecta a su importe mínimo, con el fin de facilitar su aplicación en los supuestos de pago por consignación bancaria, del canon locativo de un inmueble destinado a vivienda.

ARTÍCULO 6.- INCORPÓRASE 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 cuatro mil (4.000) 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 un mil (1.000) Unidades de Valor Adquisitivo actualizables por “CER” - Ley 25.827 (“UVA”).”

ARTÍCULO 7. SUSTITÚYESE el artículo 1.196 del Código Civil y Comercial de la Nación, por el siguiente:

‘Artículo 1.196. 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;



**H. Cámara de Diputados de la Nación
Comisión de Legislación General**

**0317-S-2016
2194-D-2017
2607-D-2017
3282-D-2017
3298-D-2017
3810-D-2017
5937-D-2017
6085-D-2017
0128-D-2018
2940-D-2018**

- b) Depósitos de garantía o exigencias asimilables por cantidad mayor del importe equivalente a un (1) mes de alquiler.
- c) El reintegro deberá hacerse efectivo en un plazo no mayor a sesenta (60) días posteriores a la restitución del inmueble y previa compensación de las deudas que, por expensas ordinarias y/o servicios domiciliarios, fueran devengadas hasta la efectiva devolución del mismo.
- d) El pago de valor llave o equivalentes;
- e) La firma de documentos pagarés o de cualquier otro documento que no forme parte, o se anexe al contrato original.”

ARTÍCULO 8. INCORPÓRASE el artículo 1.196 bis del Código Civil y Comercial de la Nación, por el siguiente:

“Artículo 1196 bis: Para el supuesto contemplado en el artículo 1196 inciso b), se establece que el monto entregado en concepto de depósito en garantía en un contrato de locación habitacional, podrá ser colocado dentro del plazo de cinco días de firmado el contrato de locación, en una cuenta bancaria especial en plazo fijo anual pre cancelable, capitalizable y renovable hasta la finalización del contrato de locación, en un banco integrante de la banca oficial, los que implementaran un plazo fijo especial a tales fines, con el objetivo de que el importe por el cual se constituyó el depósito en garantía, no pierda su valor y pueda reintegrarse, de corresponder, actualizado con los intereses devengados del plazo fijo constituido.-

En este caso, el locador, se libera de la devolución del depósito en garantía, devolviendo el monto que el banco entregue cuando proceda al retiro de los fondos del plazo fijo respectivo, en el plazo de 5 días de la cancelación del mismo



*H. Cámara de Diputados de la Nación
Comisión de Legislación General*

*0317-S-2016
2194-D-2017
2607-D-2017
3282-D-2017
3298-D-2017
3810-D-2017
5937-D-2017
6085-D-2017
0128-D-2018
2940-D-2018*

ARTÍCULO 9. 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 que no le sean directamente imputables al locatario.

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 10. SINCORPÓRASE el Artículo 1208 Bis al Código Civil y Comercial cuyo texto queda redactado de la siguiente forma:

“Artículo 1208 Bis: PROHIBASE incrementar los cánones locativos en locaciones habitacionales por un monto superior a lo que se establece en este artículo. El canon locativo



*H. Cámara de Diputados de la Nación
Comisión de Legislación General*

*0317-S-2016
2194-D-2017
2607-D-2017
3282-D-2017
3298-D-2017
3810-D-2017
5937-D-2017
6085-D-2017
0128-D-2018
2940-D-2018*

en caso de locaciones habitacionales podrá ser incrementado en forma semestral conforme al Coeficiente de Variación Salarial publicado por la autoridad nacional competente. Toda cláusula que establezca un sistema de incrementos distinto al enunciado, es nula de nulidad absoluta. Asimismo de verificarse el establecimiento de cláusulas en contravención con este artículo se aplicará al locador una multa equivalente al doble del monto que en exceso se hubiera establecido con más los intereses correspondientes, la que deberá abonarse al locatario en concepto de indemnización por daños y perjuicios. La litigación judicial por motivos relacionados a las cláusulas contractuales violatorias del presente artículo, no podrá ser alegada como causal de rescisión contractual.”

ARTÍCULO 11. 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 12. SUSTITÚYESE el artículo 1221 del Código Civil y Comercial de la Nación, por el siguiente:

‘Artículo 1221. Resolución anticipada. El contrato de locación puede ser resuelto anticipadamente por el locatario:



*H. Cámara de Diputados de la Nación
Comisión de Legislación General*

*0317-S-2016
2194-D-2017
2607-D-2017
3282-D-2017
3298-D-2017
3810-D-2017
5937-D-2017
6085-D-2017
0128-D-2018
2940-D-2018*

a) Si la cosa locada es un inmueble y han transcurrido seis meses de contra, 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 uno y medio (1 ½) mes de alquiler al momento de desocupar el inmueble y la de un (1) mes de alquiler si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso.

Las partes podrán acordar un plazo para efectuar la notificación referenciada y si el mismo fuese superior a los seis meses, no corresponderá el pago de indemnización alguna de hacerse uso de la opción.

b) En los casos del artículo 1199, debiendo abonar al locador el equivalente a dos (2) meses de alquiler.

ARTÍCULO 13. INCORPÓRASE el Artículo 1221 bis al Código Civil y Comercial de la Nación, cuyo texto queda redactado de la siguiente forma:

“Artículo 1221 BIS: Renovación. Las partes deberán acordar la renovación del contrato, por lo menos sesenta (60) días antes de su finalización. A tal efecto, cualquiera puede convocar a la otra de modo fehaciente.

Si no llegasen a un acuerdo, el locatario puede resolver el contrato de manera anticipada sin pagar la indemnización correspondiente.

Si llegasen a un acuerdo, la parte que no cumpla debe pagar a la otra una indemnización equivalente a un (1) mes de alquiler a la finalización del contrato. ’



*H. Cámara de Diputados de la Nación
Comisión de Legislación General*

*0317-S-2016
2194-D-2017
2607-D-2017
3282-D-2017
3298-D-2017
3810-D-2017
5937-D-2017
6085-D-2017
0128-D-2018
2940-D-2018*

El depósito en garantía deberá ser equiparado monetariamente al valor del canon locativo del nuevo contrato celebrado. A tal fin, el locatario deberá hacer efectivo el pago, conjuntamente con el del primer mes de alquiler.

ARTÍCULO 14. SUSTITÚYESE el artículo 1222 del Código Civil y Comercial de la Nación, por el siguiente:

“ARTICULO 1222.- Intimación de pago y desalojo. 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 cinco días corridos contados a partir de la recepción de la intimación, consignando el lugar de pago. La notificación girada al domicilio del bien locado se tendrá por válida aún si el locatario se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por otros motivos. La notificación girada al domicilio del bien locado se tendrá por válida aún si el locatario se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por otros motivos.

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, o en su caso el más abreviado que establezcan sus leyes procesales o especiales.

Con la notificación de la sentencia de primera instancia al domicilio constituido, o al que dispusieran las normas procesales de la jurisdicción correspondiente y previa caución, podrá procederse a su ejecución, sin perjuicio de la sustanciación de los recursos pertinentes”.

Disposiciones Complementarias



**H. Cámara de Diputados de la Nación
Comisión de Legislación General**

**0317-S-2016
2194-D-2017
2607-D-2017
3282-D-2017
3298-D-2017
3810-D-2017
5937-D-2017
6085-D-2017
0128-D-2018
2940-D-2018**

ARTÍCULO 15. 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 podrá 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.

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 16. 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



*H. Cámara de Diputados de la Nación
Comisión de Legislación General*

*0317-S-2016
2194-D-2017
2607-D-2017
3282-D-2017
3298-D-2017
3810-D-2017
5937-D-2017
6085-D-2017
0128-D-2018
2940-D-2018*

de alquileres de inmuebles destinados a la vivienda y facilitar el acceso a dicha modalidad contractual.

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 Organismos disponga.

Dicha Administración deberá generar un sistema simplificado para la registración en línea de todos los contratos de locación, el cual podrá ser completado, por el locador o locatario, indistintamente.

TITULO II

PROGRAMA DE PROTECCIÓN PARA LOS DEUDORES DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

CAPÍTULO I

Creación del Programa

ARTÍCULO 17. Creación. Créase el PROGRAMA DE PROTECCIÓN FRENTE A LOS DESCALCES ENTRE LA INFLACIÓN Y LOS SALARIOS PARA LOS DEUDORES DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS, por el lapso de TREINTA (30) años desde la promulgación de la presente.



*H. Cámara de Diputados de la Nación
Comisión de Legislación General*

*0317-S-2016
2194-D-2017
2607-D-2017
3282-D-2017
3298-D-2017
3810-D-2017
5937-D-2017
6085-D-2017
0128-D-2018
2940-D-2018*

ARTÍCULO 18. Autoridad de Aplicación. El PODER EJECUTIVO NACIONAL designará la Autoridad de Aplicación del presente programa en un lapso de TREINTA (30) días de promulgada la presente.

ARTÍCULO 19. Sujetos abarcados. Están comprendidos dentro del PROGRAMA:

- a) Las entidades financieras regidas por la Ley N° 21.526 que otorguen créditos a personas físicas residentes en la REPÚBLICA ARGENTINA;
- b) El FONDO FIDUCIARIO DE COMPENSACIÓN HIPOTECARIA (FOCOHI) creado por el Capítulo III de la presente;
- c) Los deudores elegibles para el PROGRAMA que ingresen al mismo, según la definición y las condiciones que se establecen en el Capítulo II de la presente.

CAPÍTULO II

Funcionamiento del Programa

ARTÍCULO 20. Deudores elegibles para el ingreso al Programa. Serán deudores elegibles para el ingreso al PROGRAMA aquellas personas físicas o sucesiones indivisas residentes en la REPÚBLICA ARGENTINA que:

- a) Hayan contraído un crédito hipotecario a partir de la vigencia del PROGRAMA con alguna entidad financiera regida por la Ley N° 21.526;



*H. Cámara de Diputados de la Nación
Comisión de Legislación General*

*0317-S-2016
2194-D-2017
2607-D-2017
3282-D-2017
3298-D-2017
3810-D-2017
5937-D-2017
6085-D-2017
0128-D-2018
2940-D-2018*

- b) El destino de dicho crédito haya sido la adquisición, mejora, construcción y/o ampliación de vivienda, o la cancelación de créditos constituidos originalmente para cualquiera de los destinos antes mencionados;
- c) Que el crédito haya sido otorgado en Unidades de Valor Adquisitivo actualizables por “CER” - Ley 25.827 (“UVA”) o en Unidades de Vivienda actualizables por “ICC” – Ley 27.271 (“UVI”).

La Autoridad de Aplicación podrá extender los criterios de elegibilidad para ampliar la cobertura del PROGRAMA, siempre y cuando se cumpla lo estipulado en el inciso c).

ARTÍCULO 21. Carácter del ingreso. El ingreso al PROGRAMA por parte de los deudores elegibles será de carácter optativo, siempre y cuando no hayan hecho opción de la extensión del plazo según lo dispuesto en el inciso i) del artículo 13° de la Ley N° 27.271.

Para ingresar al PROGRAMA, los deudores elegibles que deseen hacerlo deberán prestar expresa conformidad en la entidad financiera originante del crédito al momento del otorgamiento del mismo, conforme a los requisitos que establezca la Autoridad de Aplicación.

Los deudores elegibles que no pertenezcan al PROGRAMA y hagan opción de la extensión del plazo según lo dispuesto en el inciso i) del artículo 13° de la Ley N° 27.271 quedarán automáticamente inscriptos en él, conforme a la reglamentación que establezca la Autoridad de Aplicación.

Una vez ingresado al PROGRAMA, los deudores elegibles deberán permanecer en el mismo hasta la cancelación total del crédito por el cual ingresaron.



**H. Cámara de Diputados de la Nación
Comisión de Legislación General**

**0317-S-2016
2194-D-2017
2607-D-2017
3282-D-2017
3298-D-2017
3810-D-2017
5937-D-2017
6085-D-2017
0128-D-2018
2940-D-2018**

ARTÍCULO 22. Swap de coeficiente de indexación para los deudores elegibles. Los deudores elegibles que ingresen al PROGRAMA modificarán, a partir de su ingreso al PROGRAMA, la forma de actualizar las cuotas de sus créditos.

A tal efecto, se construirá un **ÍNDICE DE ACTUALIZACIÓN DEL PROGRAMA** que se utilizará para actualizar el monto en pesos de las cuotas del PROGRAMA. Dicho Índice:

- a) Tomará como base al valor del coeficiente o unidad de actualización original del crédito correspondiente al día de la última cuota cancelada previo al ingreso al PROGRAMA;
- b) Dicho valor se actualizará mensualmente con el último dato disponible de **COEFICIENTE DE VARIACIÓN SALARIAL (CVS)** que publica el **INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y CENSOS**;
- c) El valor en pesos de la cuota resultante de aplicar el **ÍNDICE DE ACTUALIZACIÓN DEL PROGRAMA** nunca podrá superar en más de **CINCO POR CIENTO (5%)** al valor en pesos de la cuota ajustada por el coeficiente o unidad de actualización original.

La Autoridad de Aplicación podrá elevar el valor determinado en el párrafo anterior a **OCHO POR CIENTO (8%)**, siempre y cuando no se aplique a créditos cuyo destino sea una vivienda única y familiar.

En caso de que el deudor elegible que haya ingresado al PROGRAMA decida precancelar el crédito con la entidad originante, el saldo del capital de dicho créditos se ajustará con el coeficiente o unidad de actualización original.

ARTÍCULO 23. Cobro de las cuotas por parte de las entidades financieras. Las entidades financieras originadoras de los créditos que ingresen al PROGRAMA deberán



*H. Cámara de Diputados de la Nación
Comisión de Legislación General*

*0317-S-2016
2194-D-2017
2607-D-2017
3282-D-2017
3298-D-2017
3810-D-2017
5937-D-2017
6085-D-2017
0128-D-2018
2940-D-2018*

calcular las nuevas cuotas a pagar y realizar el cobro de las mismas a los deudores elegibles que ingresen al PROGRAMA.

Asimismo, deberán informar a los deudores:

- a) “Nueva cuota a pagar por los deudores”: monto de la cuota a pagar en pesos producto de la actualización con el “ÍNDICE DE ACTUALIZACIÓN DEL PROGRAMA”;
- b) “Cuota original”: monto de la cuota resultante en pesos de la actualización con el “Índice original”;
- c) “Diferencias de cuotas”: monto neto resultante en pesos de la aplicación del PROGRAMA, siendo éste último la diferencia entre la “Nueva cuota a pagar por los deudores” y la “cuota original”;

No obstante lo anterior, las entidades continuarán percibiendo, en todos los casos, sólo los montos definidos en el inciso b), debiendo aplicar el Sistema de Compensaciones por las diferencias con el FONDO FIDUCIARIO DE COMPENSACIÓN HIPOTECARIA (FOCOHI).

ARTÍCULO 24. - Sistema de Compensación. Las entidades financieras abarcadas en el PROGRAMA y el FONDO FIDUCIARIO DE COMPENSACIÓN HIPOTECARIA (FOCOHI), deberán compensar, finalizado cada período de cálculo, las “diferencias de cuotas” de cada deudor.

El plazo para el período de cálculo será fijado por la Autoridad de Aplicación, y no podrá ser inferior a TREINTA (30) días ni superior a TRES (3) meses.

En caso que al finalizar el período de cálculo que fije la autoridad de aplicación el monto de dicha “diferencia de cuotas” resulte positiva, las entidades financieras respectivas deberán



*H. Cámara de Diputados de la Nación
Comisión de Legislación General*

*0317-S-2016
2194-D-2017
2607-D-2017
3282-D-2017
3298-D-2017
3810-D-2017
5937-D-2017
6085-D-2017
0128-D-2018
2940-D-2018*

transferir los montos de las diferencias correspondientes a los créditos que hayan otorgado al FONDO FIDUCIARIO DE COMPENSACIÓN HIPOTECARIA (FOCOHI).

En caso que al finalizar el período de cálculo que fije la autoridad de aplicación el monto de dicha “diferencia de cuotas” resulte negativa, el FONDO FIDUCIARIO DE COMPENSACIÓN HIPOTECARIA (FOCOHI) transferirá a las entidades financieras respectivas los montos de las diferencias correspondientes a los créditos que hayan otorgado.

CAPÍTULO III

Fondo Fiduciario de Compensación Hipotecaria (FOCOHI)

ARTÍCULO 25. Creación. Créase el FONDO FIDUCIARIO DE COMPENSACIÓN HIPOTECARIA (FOCOHI) destinado a financiar las diferencias de cuotas del PROGRAMA, fomentar el mercado de capitales y de la vivienda y generar ahorros que en el futuro se integrarán al FONDO ANTICICLICO FISCAL, creado por la Ley N° 25.152.

ARTÍCULO 26. Objeto. El FONDO FIDUCIARIO DE COMPENSACIÓN HIPOTECARIA (FOCOHI) tiene por objeto:

- a) Cubrir las diferencias de cuotas del PROGRAMA;
- b) Actuar en el mercado de capitales y en el mercado de la vivienda, propendiendo a su desarrollo;
- c) Acumular fondos para integrar al FONDO ANTICÍCLICO FISCAL creado por la Ley N° 25.152 luego de su extinción.



*H. Cámara de Diputados de la Nación
Comisión de Legislación General*

*0317-S-2016
2194-D-2017
2607-D-2017
3282-D-2017
3298-D-2017
3810-D-2017
5937-D-2017
6085-D-2017
0128-D-2018
2940-D-2018*

ARTÍCULO 27. Recursos. El FONDO FIDUCIARIO DE COMPENSACIÓN HIPOTECARIA (FOCOHI) estará integrado por los siguientes recursos:

- a) Las eventuales “diferencias de cuotas” que resulten positivas del PROGRAMA;
- b) El producido de las inversiones que realice;
- c) El DIEZ POR CIENTO (10%) de las utilidades anuales del BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA;
- d) Aportes reintegrables del TESORO NACIONAL en caso de insuficiencia de fondos.

En caso que el FONDO FIDUCIARIO DE COMPENSACIÓN HIPOTECARIA (FOCOHI) cuente con un nivel de respaldo que la Autoridad de Aplicación considere adecuado, el PODER EJECUTIVO NACIONAL podrá solicitar en la Ley de Presupuesto Nacional subsiguiente la reducción del porcentaje o la eximición de la integración del inciso c) del presente artículo.

ARTÍCULO 28. Inversiones. El FONDO FIDUCIARIO DE COMPENSACIÓN HIPOTECARIA (FOCOHI) podrá destinar eventuales excedentes de liquidez a la realización de inversiones.

Por la naturaleza y los objetivos del Fondo, en dichas inversiones deberá primar el criterio de liquidez.

No obstante esto último, el caso que el FONDO FIDUCIARIO DE COMPENSACIÓN HIPOTECARIA (FOCOHI) cuente con niveles adecuados de liquidez, una fracción del mismo podrá destinarse al financiamiento de programas de vivienda social. Dicha fracción deberá ser aprobada por el HONORABLE CONGRESO DE LA NACIÓN, y los fondos deberán incluirse en el Presupuesto Nacional.



*H. Cámara de Diputados de la Nación
Comisión de Legislación General*

*0317-S-2016
2194-D-2017
2607-D-2017
3282-D-2017
3298-D-2017
3810-D-2017
5937-D-2017
6085-D-2017
0128-D-2018
2940-D-2018*

ARTÍCULO 29. Comité de Inversiones. La elegibilidad de las inversiones a financiar con recursos del FONDO FIDUCIARIO DE COMPENSACIÓN HIPOTECARIA (FOCOHI) estará a cargo de un Comité de Inversiones compuesto por tantos miembros como se establezca en la reglamentación, quienes serán designados por el PODER EJECUTIVO NACIONAL. La presidencia del comité de inversiones estará designada por la Autoridad de Aplicación.

ARTÍCULO 30. Constitución y funcionamiento. El PODER EJECUTIVO NACIONAL reglamentará la constitución y funcionamiento del Fondo debiendo arbitrar los medios para que la operatoria del mismo tenga la mayor transparencia y eficiencia en su funcionamiento, y designará el agente fiduciario de acuerdo con la legislación vigente.

La Autoridad de Aplicación en lo referido al FONDO FIDUCIARIO DE COMPENSACIÓN HIPOTECARIA (FOCOHI) actuará como fiduciante frente al administrador fiduciario.

El ESTADO NACIONAL será el fideicomisario de los fondos.

En vistas a su objeto y su aporte al interés general, el FONDO FIDUCIARIO DE COMPENSACIÓN HIPOTECARIA (FOCOHI) no cobrará comisión alguna por la administración de los fondos.

ARTÍCULO 31. .- Aportes Reintegrables. En caso que el Fondo no cuente con suficiente respaldo como para afrontar transitoriamente el sistema de compensaciones, el TESORO NACIONAL, según disponga la Autoridad de Aplicación, deberán realizar aportes al mismo para la consecución de dicho objetivo.

Estos aportes serán reintegrables, y se reintegrarán al TESORO NACIONAL una vez que el FONDO FIDUCIARIO DE COMPENSACIÓN HIPOTECARIA (FOCOHI) vuelva a contar con saldos acumulados positivos, conforme establezca la reglamentación.



*H. Cámara de Diputados de la Nación
Comisión de Legislación General*

*0317-S-2016
2194-D-2017
2607-D-2017
3282-D-2017
3298-D-2017
3810-D-2017
5937-D-2017
6085-D-2017
0128-D-2018
2940-D-2018*

ARTÍCULO 32. Duración. El FONDO FIDUCIARIO DE COMPENSACIÓN HIPOTECARIA (FOCOHI) tendrá una duración de TREINTA (30) años a partir de la entrada en vigencia de la presente.

ARTÍCULO 33. Extinción y transmisión de los fondos. Producida la extinción del FONDO FIDUCIARIO DE COMPENSACIÓN HIPOTECARIA (FOCOHI), los fondos acumulados, si los hubiere, serán transferidos al ESTADO NACIONAL para integrarse al FONDO ANTICÍCLICO FISCAL, creado por la Ley 25.251.

CAPÍTULO IV

Tratamiento posterior al vencimiento del Programa

ARTÍCULO 34. Inhabilitación de nuevos ingresos. El ingreso de deudores elegibles al PROGRAMA se inhabilitará en un plazo de hasta CINCO (5) años antes de la fecha de finalización del PROGRAMA. La Autoridad de Aplicación definirá este plazo conforme a la reglamentación.

ARTÍCULO 35. Tratamiento de los deudores activos en el programa. Una vez vencido el PROGRAMA, los deudores activos pertenecientes al mismo comenzarán a ajustar sus cuotas con el índice original.

Asimismo, una vez vencido el PROGRAMA la Autoridad de Aplicación girará los montos acumulados en el FONDO FIDUCIARIO DE COMPENSACIÓN HIPOTECARIA al FONDO ANTICÍCLICO FISCAL, creado por la Ley 25.152.



*H. Cámara de Diputados de la Nación
Comisión de Legislación General*

*0317-S-2016
2194-D-2017
2607-D-2017
3282-D-2017
3298-D-2017
3810-D-2017
5937-D-2017
6085-D-2017
0128-D-2018
2940-D-2018*

No obstante, todos los deudores activos en el PROGRAMA al momento de su vencimiento tendrán el derecho de continuar ajustando sus cuotas de la forma que establece el PROGRAMA.

En caso que ejerzan este derecho, y hasta la extinción de la totalidad de los créditos activos que opten por esta opción, la Autoridad de Aplicación definirá la contraparte de las entidades financieras para el mecanismo de compensaciones, utilizando fondos del FONDO ANTICÍCLICO FISCAL creado por la Ley N° 25.152 para compensar, si hubiera necesidad, a las entidades financieras.

ARTÍCULO 36. En caso de que al finalizar el plazo del crédito el deudor contara con saldo positivo como resultado de las diferencias de las cuotas del PROGRAMA, el mismo será reintegrado en las últimas CUATRO (4) cuotas del mismo.

CAPÍTULO V

Disposiciones Transitorias

ARTÍCULO 37. Las personas físicas que cumplan con los requisitos b) y c) del artículo 19° pero hayan contraído el crédito previo a la vigencia del PROGRAMA serán también considerados deudores elegibles por un lapso de SEIS (6) meses, y tendrán idéntico plazo para adherirse al mismo, conforme establezca la reglamentación.

ARTÍCULO 38. Para aquellos deudores elegibles que hayan contraído el crédito previo a la vigencia de la ley, el PROGRAMA será retroactivo al PRIMERO (1) de enero de 2018, a



***H. Cámara de Diputados de la Nación
Comisión de Legislación General***

***0317-S-2016
2194-D-2017
2607-D-2017
3282-D-2017
3298-D-2017
3810-D-2017
5937-D-2017
6085-D-2017
0128-D-2018
2940-D-2018***

los cuales se les aplicará desde dicha fecha el swap de coeficiente de indexación y la correspondiente compensación que surge del artículo 22º y 23º.

ARTÍCULO 39. El PODER EJECUTIVO NACIONAL reglamentará la presente en un lapso no superior a los NOVENTA (90) días de su promulgación.



*H. Cámara de Diputados de la Nación
Comisión de Legislación General*

*0317-S-2016
2194-D-2017
2607-D-2017
3282-D-2017
3298-D-2017
3810-D-2017
5937-D-2017
6085-D-2017
0128-D-2018
2940-D-2018*

INFORME

La aguda crisis económica desatada desde abril de 2018, ha impactado severamente en la economía de las familias, toda vez que se presenta una importante caída del poder adquisitivo del salario. En ese sentido, el presente Dictamen tiene como finalidad proteger integralmente el acceso a la vivienda para inquilinos, como así también para aquellos que, desde abril de 2016, han accedido al crédito hipotecario actualizado por la Unidad de Valor Adquisitivo (UVA).

Consideramos necesario incluir ambas problemáticas en esta ley, puesto que es una inmejorable oportunidad para establecer una solución integral, tanto para inquilinos como para deudores hipotecarios.

Vale señalar que compartimos aquellos objetivos que promueven una mayor dinámica entre las partes intervinientes de la relación contractual, como es la incorporación de la posibilidad de realizar notificaciones electrónicas. Del mismo modo adherimos a aquellos conceptos que aportan una precisión conceptual capaz de redundar en equilibrio de dichas partes.

En sintonía con ello, proponemos establecer un tope de sesenta (60) días al reintegro del depósito dado en garantía. Consideramos que éste es un plazo razonable que permite compensar las deudas, tanto de expensas como de servicios domiciliarios, ya que algunos de ellos son recibidos con una periodicidad bimestral.

Con relación a la renovación del contrato, sugerimos, para otorgar un margen más holgado de previsibilidad, tanto al locatario como al locador que el plazo sea de sesenta (60) días.

En cuanto al proceso por el cual deberá sustanciarse el desalojo, proponemos la aplicación de aquel que resulte más abreviado, a fin de garantizar al locador la restitución de su derecho



***H. Cámara de Diputados de la Nación
Comisión de Legislación General***

***0317-S-2016
2194-D-2017
2607-D-2017
3282-D-2017
3298-D-2017
3810-D-2017
5937-D-2017
6085-D-2017
0128-D-2018
2940-D-2018***

constitucional a la propiedad en un tiempo razonable, contribuyendo así a un equilibrio entre ambas partes.

Una mención aparte amerita la consignación bancaria, debido al importante número de casos que ingresan a diario al sistema judicial por conflictos entre locadores y locatarios a la hora de concluir sus relaciones (juicios ejecutivos, desalojos muy frecuentemente conexos a demandas de consignación). Esta cuestión, no solo conlleva el esfuerzo por parte de los locatarios al efectuar una consignación judicial, sino que, además, se provoca el colapso del sistema de administración de justicia por su demora y desgaste jurisdiccional, unido al costo que ello trae aparejado.

A fin de brindar una herramienta que contribuya a simplificar la registración de los contratos de locación a realizarse ante la Administración Federal de Ingresos Públicos, proponemos que dicho Organismo arbitre los medios necesarios para posibilitar que dicho trámite pueda llevarse a cabo de manera electrónica.

En otro orden de ideas, en el marco del fuerte crecimiento que exhibieron los créditos hipotecarios ajustados por inflación en los últimos años, y con el fin de facilitar y proteger el acceso a la vivienda, también se crea el PROGRAMA DE PROTECCIÓN FRENTE A LOS DESCALCES ENTRE LA INFLACIÓN Y LOS SALARIOS PARA LOS DEUDORES DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS.

A través de este PROGRAMA se busca crear un mecanismo de cobertura en los momentos en que los ingresos de los tomadores de los créditos quedan muy rezagados respecto de la dinámica inflacionaria, de manera tal que los bancos que otorgan los créditos continúen cobrando en base al actual coeficiente de indexación (con lo cual no deberían encarecerse los créditos) pero que los deudores ajusten sus cuotas por la dinámica salarial.



*H. Cámara de Diputados de la Nación
Comisión de Legislación General*

*0317-S-2016
2194-D-2017
2607-D-2017
3282-D-2017
3298-D-2017
3810-D-2017
5937-D-2017
6085-D-2017
0128-D-2018
2940-D-2018*

A tal fin se crea un Fondo (FOCOHI) que cuyo objetivo es generar un esquema de compensaciones con los bancos, captando las diferencias positivas y compensando las negativas, que puedan darse entre los salarios (CVS) y la inflación (CER): si la dinámica del CVS es mayor a la del CER, los deudores pagarían un diferencial en concepto de cobertura que se acumula en el Fondo, mientras que si el CER se mueve más rápido que el CVS los deudores no tendrían shocks en la relación cuota-ingreso, haciéndose uso del Fondo para compensar a las entidades financieras por dichas diferencias.

Por ello, puede verse que el esquema propuesto tiene en esencia tres objetivos centrales:

Establecer un mecanismo de cobertura para los deudores de créditos atados a la inflación, habida cuenta de la historia inflacionaria argentina y el crecimiento de los pasivos privados atados a la misma. Esto permitirá acumular fondos si aumenta el salario real y proteger a las familias si cae el salario real.

Constituir un Fondo Anticíclico en el actual contexto de déficit fiscal: si los salarios superan persistentemente a la inflación, se acumular fondos, que a su vez pueden ampliarse mediante reinversiones.

Crear un nuevo actor institucional para potenciar el mercado de capitales y de la vivienda: en contextos de subas en el salario real y acumulación de fondos, se crea un nuevo actor con poder de fuego para actuar en el mercado de capitales y de la vivienda.

Entendemos que los objetivos propuestos (cobertura de riesgos, acumulación de fondo anticíclico y nuevo actor institucional) son de tal magnitud y relevancia que por sí solos ameritarían la implementación de un esquema como el propuesto.

“2018 - Año del Centenario de la Reforma Universitaria”



*H. Cámara de Diputados de la Nación
Comisión de Legislación General*

*0317-S-2016
2194-D-2017
2607-D-2017
3282-D-2017
3298-D-2017
3810-D-2017
5937-D-2017
6085-D-2017
0128-D-2018
2940-D-2018*