

SESIONES ORDINARIAS

2019

ORDEN DEL DÍA N° 1367

Impreso el día 8 de noviembre de 2019

Término del artículo 113: 20 de noviembre de 2019

COMISIÓN DE LEGISLACIÓN GENERAL

SUMARIO: **Código Civil y Comercial de la Nación.**
Modificación sobre contratos de locación.

1. **Horne, Ferreyra, De Ponti y Grosso.** (6.468-D.-2018.)¹
2. **Rossi, Grosso, Grana, Siley, Castagneto, Álvarez Rodríguez, Castro, Mendoza (M. S.), Arroyo, Macha, Soria, Cabandié, Espinoza y Volnovich.** (693-D.-2019.)
3. **Solá, Ferreyra, Horne, Asencio, De Ponti, Grosso, Moyano y Arroyo.** (1.583-D.-2019.)
4. **Lipovetzky.** (4.316-D.-2019.)

Dictamen de comisión

Honorable Cámara:

La Comisión de Legislación General ha considerado los proyectos de ley de la señora diputada Horne y otros/as señores/as diputados/as; el proyecto de ley del señor diputado Rossi y otros señores/as diputados/as; el proyecto de ley del señor diputado Solá y otros/as señores/as diputados/as y el proyecto de ley del señor diputado Lipovetzky, todos ellos sobre contratos de locación; y habiéndose tenido a la vista los siguientes expedientes: 128-D.-2018 de la señora diputada Banfi; 684-D.-2018 del señor diputado Mestre; 1.835-D.-2018 del señor diputado Cabandié; 2.940-D.-2018 del señor diputado Brügge; 4.521-D.-2019 de la señora diputada Mendoza (J.) y el 4.754-D.-2019 de la señora diputada Austin; y, por las razones expuestas en el informe que se acompaña y las que dará el miembro informante, aconseja la aprobación del siguiente

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

TÍTULO I

Reformas al Código Civil y Comercial de la Nación

Artículo 1° – Sustitúyase el artículo 75 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 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.

Art. 2° – Sustitúyase 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 mes;
- b) Depósitos de garantía o exigencias asimilables, por cantidad mayor del importe equivalente al primer mes de alquiler. El depósito de garantía será devuelto mediante la entrega de una suma equivalente al precio del último mes de la locación, o la parte proporcional en caso de haberse acordado un depósito inferior a un mes de alquiler. 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 servicio o expensas 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

¹ Reproducido.

de manera inmediata las sumas retenidas; el pago de valor llave o equivalentes; y

- c) La firma de pagarés o cualquier otro documento que no forme parte del contrato original.

Art. 3° – Sustitúyase el artículo 1.198 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 1.198: *Plazo mínimo de la locación de inmueble.* El contrato de locación de inmueble, cualquiera sea su destino, si carece de plazo expreso y determinado mayor, se considerará celebrado por el plazo mínimo legal de tres años, excepto los casos del artículo 1.199.

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

Art. 4° – Sustitúyase el artículo 1.199 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 1.199: *Excepciones al plazo mínimo legal.* No se aplica el plazo mínimo legal a los contratos de locación de inmuebles o parte de ellos destinados a:

- a) Sede de embajada, consulado u organismo internacional, y el destinado a habitación de su personal extranjero diplomático o consular;
- b) Habitación con muebles que se arrienden con fines de turismo, descanso o similares. Si el plazo del contrato o de contratos consecutivos supera los tres meses, se presume que no fue hecho con esos fines;
- c) Guarda de cosas;
- d) Exposición u oferta de cosas o servicios en un predio ferial.

Tampoco se aplica el plazo mínimo legal a los contratos que tengan por objeto el cumplimiento de una finalidad determinada expresada en el contrato y que debe normalmente cumplirse en el plazo menor pactado.

Art. 5° – Sustitúyase el artículo 1.201 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 1.201: *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 en su calidad o defecto, originado por cualquier causa no imputable 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 diez 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, aun si el locador se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por motivos imputables al mismo.

Art. 6° – Sustitúyase el artículo 1.203 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 1.203: *Frustración del uso o goce de la cosa.* Si por motivos no imputables al locatario, este se viese impedido de usar o gozar de la cosa, o esta no puede servir para el objeto de la convención, puede pedir la rescisión del contrato, o la cesación del pago del precio por el tiempo que no pueda usar o gozar de la cosa. Si no se viese afectada directa o indirectamente la cosa misma, sus obligaciones continúan como antes.

Art. 7° – Agréguese como artículo 1.204 bis del Código Civil y Comercial de la Nación el siguiente:

Artículo 1.204 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.

Art. 8° – Sustitúyase el artículo 1.209 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 1.209: *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. Solo podrá establecerse que estarán a cargo del locatario aquellas expensas que deriven de gastos habituales, entendiéndose por tales aquellos que se vinculan a los servicios normales y permanentes a disposición del locatario, independientemente de que sean considerados como expensas comunes ordinarias o extraordinarias.

Art. 9° – Sustitúyase el artículo 1.221 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 1.221: *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 con al menos un mes de anticipación. 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. Cuando la notificación al locador se hiciese con una anticipación de tres meses o más, no corresponderá el pago de indemnización alguna por dicho concepto.

Lo establecido en el presente artículo no será de aplicación a los supuestos enumerados en el artículo 1.199.

Art. 10. – Agréguese como artículo 1.221 bis del Código Civil y Comercial de la Nación el siguiente:

Artículo 1.221 bis: *Renovación del contrato*. En los contratos de inmuebles destinados a vivienda, dentro de los tres 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.

Art. 11. – Sustitúyase el artículo 1.222 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 1.222: *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, especificando el lugar de pago.

La notificación remitida al domicilio denunciado en el contrato por el locatario se tendrá por válida, aun si este se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por motivos imputables al mismo.

Cumplido el plazo previsto en el primer párrafo de este artículo, o habiéndose verificado la extinción de la locación por cualquier motivo, 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 y en caso de no prever un procedimiento especial, el más abreviado que establezcan sus leyes procesales o especiales.

En ningún caso el locador podrá negarse a recibir las llaves del inmueble o condicionar la misma, sin perjuicio de la reserva por las obligaciones pendientes a cargo del locatario. En caso de negativa o silencio frente al requerimiento por parte del inquilino a efectos de que se le reciba la

llave del inmueble, este podrá realizar la consignación judicial de las mismas, siendo los gastos y costas a cargo del locador. En ningún caso se deberán alquileres ni ningún tipo de obligación accesoria a partir del día de la notificación fehaciente realizada al locador a efectos de que reciba las llaves del inmueble, siempre que el locatario efectúe la consignación judicial dentro de los diez días hábiles siguientes a la misma, o desde que le fuera notificado al locador el depósito judicial de la llave si la consignación se hubiese iniciado después del vencimiento de dicho plazo.

Art. 12. – Sustitúyase el artículo 1.351 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 1.351: *Intervención de uno o de varios corredores*. Si solo interviene un corredor, todas las partes le deben comisión, excepto pacto en contrario o protesta de una de las partes según el artículo 1.346. No existe solidaridad entre las partes respecto del corredor. Si interviene un corredor por cada parte, cada uno de ellos solo tiene derecho a cobrar comisión de su respectivo comitente.

En las locaciones de inmuebles la intermediación solo podrá estar a cargo de un corredor profesional matriculado.

TÍTULO II

Regulación complementaria de las locaciones

Art. 13. – *Garantía*. En las locaciones habitacionales, en el caso de requerirse una garantía, el locatario propondrá al locador al menos dos de las siguientes garantías:

- a) Garantía inmobiliaria;
- b) Aval bancario;
- c) Seguro de caución;
- d) Garantía de fianza; o
- e) Garantía personal del locatario, 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.

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 e), en el cual podrá elevarse dicho valor hasta un máximo de diez (10) veces. Bajo tales condiciones, el locador deberá aceptar una de las garantías propuestas por el locatario.

En los supuestos de los incisos b), c) y d), la reglamentación establecerá los requisitos que deberán cumplir las personas que otorguen estas garantías y las características y condiciones de las mismas.

Art. 14. – *Ajustes*. Los contratos de locación, cualquiera sea su destino, estarán 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 podrán realizarse ajustes anuales. En ningún caso se podrán establecer bonificaciones ni otras metodologías que induzcan a error al locatario.

A los fines dispuestos en el párrafo anterior, los ajustes deberán 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 (RIPE), que deberá ser elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA).

Art. 15. – *Consignación*. Si el locador de un inmueble se rehusare a cobrar el canon locativo, según lo dispone el artículo 1.208 del Código Civil y Comercial de la Nación, el locatario deberá intimarlo de manera fehaciente a que lo reciba dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes a su notificación. En caso de silencio o negativa del locador, el locatario, dentro de los tres días hábiles siguientes al vencimiento del plazo estipulado en la notificación, deberá proceder a la consignación judicial del monto adeudado, o mediante cheque cancelatorio, de conformidad con las previsiones de la ley 25.345, de acuerdo a las modalidades que fijen al efecto las distintas jurisdicciones provinciales, el gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y en su caso el Banco Central de la República Argentina, estando los gastos y costas correspondientes a cargo del locador.

Art. 16. – Los contratos de locación de inmueble deberán ser declarados por el locador ante la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP), dentro del plazo, en la forma y con los alcances que dicho organismo disponga. La Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) dispondrá un régimen de facilidades para la registración de contratos vigentes. El incumplimiento del locador lo hará pasible de las sanciones previstas en la ley 11.683 (t. o. en 1998 y sus modificaciones).

Cuando se inicien acciones judiciales a causa de la ejecución de un contrato de locación, previo a correr traslado de la demanda, el juez deberá informar a la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP) sobre la existencia del contrato, a los fines de que tome la intervención que corresponda.

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, en los términos que esta autoridad disponga.

TÍTULO III

Programa Nacional de Alquiler Social

Art. 17. – *Alquiler social*. Créase el Programa Nacional de Alquiler Social destinado a la adopción de medidas que tiendan a facilitar el acceso a una vivienda digna en alquiler mediante una contratación formal.

Art. 18. – *Organismo rector*. El Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda, a través de la Secretaría de Vivienda, será el organismo rector encargado del diseño de las políticas públicas para efectivizar el Programa Nacional de Alquiler Social creado por el artículo 17 de la presente norma.

Art. 19. – *Medidas de implementación del programa*. La Secretaría de Vivienda, para garantizar el logro de los objetivos del Programa Nacional de Alquiler Social creado por el artículo 17 de la presente norma, deberá:

- 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;
- 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) Promover en conjunto con la Administración Nacional de la Seguridad Social la adopción de medidas que permitan facilitar el acceso al alquiler a jubilados, pensionados y titulares de la prestación por desempleo;
- f) Adoptar cualquier otra medida en su carácter de organismo rector que tenga por objeto facilitar el acceso a una vivienda digna en alquiler para todas aquellas personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad;
- g) Fomentar la creación de mecanismos tendientes a asegurar el efectivo cumplimiento por parte del locador y del locatario de las obligaciones a su cargo;
- h) 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;

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

Art. 20. – Facúltase a la Secretaría de Vivienda a dictar las medidas que resulten pertinentes a los fines de la adecuada implementación del Programa Nacional de Alquiler Social creado por el artículo 14 de la presente norma.

TÍTULO IV

Métodos alternativos de resolución de conflictos

Art. 21. – *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, realizará 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.

Art. 22. – *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 será optativo para el reclamante sin que el requerido pueda cuestionar la vía.

Art. 23. – Las disposiciones de la presente ley entrarán en vigencia el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la República Argentina.

Art. 24. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Sala de la comisión, 6 de noviembre de 2019.

Daniel A. Lipovetzky. – Adrián Grana. – Juan Cabandié. – Mario H. Arce. – Brenda L. Austin. – Beatriz L. Ávila. – Karina V. Banfi. – Claudio M. Doñate. – Marcelo A. Monfort. – Vanesa Siley.

En disidencia:

Ana C. Carrizo. – Carla B. Pitiot. – Juan F. Brügge. – Daniel Di Stéfano. – Jorge Enríquez. – María C. Moisés. – Pablo G. Tonelli.

INFORME

Honorable Cámara:

La Comisión de Legislación General al considerar los proyectos de ley de la señora diputada Horne y otros señores/as diputados/as, el proyecto de ley del señor diputado Rossi y otros/as señores/as diputados/as, el proyecto de ley del señor diputado Solá y otros/as señores/as diputados/as y el proyecto de ley del señor diputado Lipovetzky, todos ellos sobre contratos de locación; y habiéndose tenido a la vista los siguientes expedientes: 128-D.-2018 de la señora diputada Banfi; 684-D.-2018 del señor diputado Mestre; 1.835-D.-2018 del señor diputado Cabandié; 2.940-D.-2018 del señor diputado Brügge; 4.521-D.-2019 de la señora diputada Mendoza (J.) y 4.754-D.-2019 de la señora diputada Austin. Cabe mencionar que los proyectos de ley de la señora diputada Banfi y el del señor diputado Brügge ya habían sido considerados oportunamente por esta comisión junto con otras iniciativas en el dictamen que se propició en el 2018 y que fuera publicado en el Orden del Día N° 517/2018.

Asimismo, en el presente dictamen se ha estimado conveniente producir un único dictamen unificado y no encontrando objeciones que formular, propician su sanción.

Daniel A. Lipovetzky.

ANTECEDENTES

1

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

Artículo 1° – Modifíquese el artículo 1.196, inciso b), del Código Civil y Comercial de la Nación, que quedará redactado de la siguiente manera:

El depósito en garantía no podrá ser mayor al importe equivalente a un (1) mes de alquiler, sin importar el plazo de duración del contrato, y deberá ser devuelto al inquilino al finalizar el mismo.

Art. 2° – Las comisiones u honorarios por servicios de intermediarios comerciales no podrán superar el monto equivalente a un (1) mes de alquiler, debiendo cada parte pagar el cincuenta por ciento (50 %).

Art. 3° – El locador deberá comunicar con una antelación de sesenta (60) días la cancelación del contrato. De no hacerlo, deberá abonar al locatario la suma de tres (3) veces el valor del último mes de alquiler del contrato vigente.

Art. 4° – Modifíquese el artículo 1.209 del Código Civil y Comercial de la Nación, que quedará redactado de la siguiente manera:

El locatario no tendrá a su cargo el pago de las cargas y contribuciones que graven la cosa, como así tampoco las expensas extraordinarias.

Art. 5° – La garantía deberá ser depositada por el inquilino en el Banco de la Nación Argentina.

Finalizado el plazo del alquiler estipulado el banco hará entrega del depósito al inquilino.

Art. 6° – Créase el Registro Nacional de Alquileres, el cual funcionará dentro de la Secretaría de Comercio Interior y tendrá a su cargo la inspección de contratos de alquileres de inmobiliarias, cuyas funciones son:

- a) Elaborar, con base en la presente ley, un modelo de contrato homologado, con el cual asistirá a las partes contratantes, brindándose como base para la negociación, teniendo como principal objetivo el acceso a la vivienda de las personas con bajos recursos y el respeto de los derechos como consumidor;
- b) Asesorar a las partes que se disponen a negociar un contrato de locación de inmueble destinado a vivienda sobre las condiciones que posibilitarán la homologación, normativa y registro del contrato en debida forma legal;
- c) Efectuar las recomendaciones, sugerencias, adecuaciones o correcciones que correspondan a las propuestas de contratos que presenten las partes que requieran la intervención oficial para su homologación;
- d) Verificar, en forma previa a la homologación de un contrato, el cumplimiento de los deberes tributarios correspondientes a la operación;
- e) Homologar y registrar los contratos de locación de inmuebles con destino a vivienda que cumplan las condiciones legales aplicables y que respeten los derechos de los locatarios;
- f) Aplicar las sanciones que correspondan de conformidad con lo previsto en la presente ley;
- g) Participar de la organización de los registros locales, realizar convenios con las universidades a los fines de brindar un asesoramiento gratuito al público en general.

Registro, sellados y medios de pago

Art. 7° – Créase en el ámbito de la AFIP, el Registro de Alquileres de Vivienda (RAV), el cual tendrá a cargo la inscripción de los alquileres que se hayan redactado de conformidad con el artículo 6° de esta presente ley.

Art. 8° – El RAV tendrá además el cargo del cobro del respectivo sellado de inicio, el cual además tendrá la función de darle fecha cierta al presente instrumento.

Art. 9° – El RAV tendrá a su cargo la creación de boletas de depósitos para el pago del canon de los alquileres.

Art. 10. – Los alquileres deben abonarse mediante pago con servicio electrónico o en su defecto se podrá realizar a través de boleta de depósito en la cuenta bancaria que la parte locadora indique al locatario mediante su individualización en el contrato. En el comprobante del depósito deberá hacerse consignar la causa del pago de manera tal que las entidades bancarias puedan

informar, a pedido de la autoridad de aplicación, el listado de locaciones urbanas destinadas a vivienda, con detalle de los locadores.

Su omisión dará lugar a una sanción pecuniaria equivalente a 3 meses de alquiler, que deberá ser abonada por la parte locadora a la autoridad de aplicación.

Art. 11. – La presente ley comenzará a regir a partir del día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial.

Art. 12. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Silvia R. Horne. – Remo G. Carlotto. – María C. Cremer de Busti. – Edgardo F. Depetri. – Lucila M. De Ponti. – Araceli S. del R. Ferreyra. – Leonardo Grosso. – Andrés E. Guzmán. – María E. Soria.

2

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

Artículo 1° – Sustitúyese el artículo 75 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 75: *Domicilio especial*. Las partes de un contrato deben elegir un domicilio para el ejercicio de los derechos y obligaciones que de él emanan. Deberán 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.

Art. 2° – 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; 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 del contrato original.

Art. 3° – Sustitúyese el artículo 1.198 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 1.198: *Plazo mínimo de la locación de inmueble.* El contrato de locación de inmueble, cualquiera sea su destino, si carece de plazo expreso y determinado mayor, se considerará celebrado por el plazo mínimo legal de tres años, excepto los casos del artículo 1.199. El locatario puede renunciar a este plazo si está en la tenencia de la cosa.

Art. 4° – Sustitúyese el artículo 1.201 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 1.201: *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 diez (10) 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, aun si el locador se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por motivos imputables al mismo. Si por motivos no imputables al locatario se viese interrumpido el normal uso y goce de la cosa, el inquilino tiene derecho a que se reduzca el canon temporariamente en proporción a la gravedad de la turbación o, según las circunstancias, a resolver el contrato.

Art. 5° – Agréguese como artículo 1.204 bis del Código Civil y Comercial de la Nación el siguiente:

Artículo 1.204 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.

Art. 6° – Sustitúyese el artículo 1.209, del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 1.209: *Pagar cargas y contribuciones por el destino.* 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. Solo podrá establecerse que estarán a cargo del locatario aquellas expensas que deriven de gastos habituales, vinculados al uso, entendiéndose por tales aquellos que se relacionan con los servicios normales y permanentes a disposición del inquilino, independientemente de que sean considerados como expensas ordinarias o extraordinarias.

Art. 7° – Sustitúyese el artículo 1.221 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 1.221: *Resolución anticipada.* El contrato de locación de inmuebles con destino habitacional puede ser resuelto anticipadamente por el locatario, 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 notificara con un plazo de notificación previa superior a los tres meses, no corresponderá el pago de indemnización alguna. Lo establecido en el presente artículo no será de aplicación a los supuestos enumerados en el artículo 1.199.

Art. 8° – Agréguese como artículo 1.221 bis del Código Civil y Comercial de la Nación el siguiente:

Artículo 1.221 bis: *Renovación del contrato.* En los contratos de inmuebles destinados a vivienda, dentro de los tres 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.

Disposiciones complementarias

Art. 9° – *Ajuste.* En los contratos de locación de inmuebles destinados a uso habitacional en los que el valor mensual del alquiler sea inferior a dos mil (2.000) unidades de valor adquisitivo actualizables por CER - ley 25.827 (UVA), el precio del alquiler deberá fijarse como un valor único en pesos y por períodos mensuales, sobre el cual solo podrán acordarse ajustes anuales, utilizando a tal efecto un índice conformado por partes iguales, con el índice de precios al consumidor (IPC) elaborado por el INDEC y el índice remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIpte) elaborado por la ANSES, a cuyo efecto se requerirá al BCRA su publicación mensual.

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.

Art. 10. – *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, teniendo especial consideración con las personas que se encuentren en situación de violencia de género, siempre que el destino de la locación sea el de vivienda familiar única en los términos y con los alcances que establezca la reglamentación. A tal fin podrá disponer la creación de un seguro obligatorio que cubra la falta de pago de alquileres y las indemnizaciones por daños 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.

Art. 11. – A los efectos de su oponibilidad, los contratos de locación de inmueble deben ser registrados por el locador ante el Registro de la Propiedad Inmueble, dentro de los 30 días corridos, contados a partir de la firma del contrato. Si el locador omitiere el registro, podrá hacerlo el locatario a partir del día siguiente del vencimiento del plazo.

Art. 12. – *Garantía para jubilados y pensionados del Sistema Integrado Previsional Argentino.* La Administración Nacional de la Seguridad Social dispondrá las medidas que resulten necesarias a los efectos de otorgar una garantía de cumplimiento en los contratos de locación de inmuebles destinados a uso habitacional, cuando el locatario sea un jubilado o pensionado del SIPA. El costo de este servicio de garantía será gratuito.

Art. 13. – Los subsidios para asistencia habitacional, otorgados por el Instituto Nacional de Servicios Sociales para Jubilados y Pensionados (PAMI), en cualquiera de sus modalidades, se actualizarán en forma automática, utilizando el mismo índice establecido para los alquileres en el artículo 9° de la presente ley.

Art. 14. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Agustín Rossi. – Daniel F. Arroyo. – María C. Álvarez Rodríguez. – Juan Cabandié. – Carlos D. Castagneto. – Sandra D. Castro. – Fernando Espinoza. – Adrián Grana. – Leonardo Grosso. – Mónica Macha. – Mayra S. Mendoza. – María E. Soria. – Vanesa Siley. – Luana Volnovich.

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

Artículo 1° – Sustitúyese el artículo 75 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 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.

Art. 2° – 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;
- 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.

Art. 3° – Incorpórese como artículo 1.196 bis del Código Civil y Comercial de la Nación el siguiente:

Artículo 1.196 bis: *Comisiones.* En caso que el contrato haya sido celebrado con la intermediación de un martillero o corredor inmobiliario, las sumas que corresponden a comisiones u honorarios por los servicios prestados deberán ser

soportadas por el locador 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 martillero o 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.

Art. 4° – Sustitúyese el artículo 1.198 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 1.198: *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 1.199.

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

Art. 5° – Sustitúyese el artículo 1.201 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 1.201: *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 diez (10) 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, aun 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, este tendrá derecho a una reducción temporal 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.

Art. 6° – Agréguese como artículo 1.204 bis del Código Civil y Comercial de la Nación el siguiente:

Artículo 1.204 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.

Art. 7° – Sustitúyese el artículo 1.209 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 1.209: *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. Solo 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.

Art. 8° – Sustitúyese el artículo 1.221 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 1.221. *Resolución anticipada.* El contrato de locación de inmuebles con destino habitacional puede ser resuelto anticipadamente por el locatario si han transcurrido seis (6) 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 (3) 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 1.199, aun cuando se tratase de locaciones habitacionales.

Art. 9° – Agréguese como artículo 1.221 bis del Código Civil y Comercial de la Nación el siguiente:

Artículo 1.221 bis: *Renovación del contrato.* En los contratos de inmuebles destinados a vivienda, dentro de los dos (2) 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.

Art. 10. – Sustitúyese el artículo 1.222 del Código Civil y Comercial de la Nación, por el siguiente:

Artículo 1.222: *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 (10) 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

Art. 11. – *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 solo podrán acordarse ajustes anuales, utilizando a tal efecto un índice conformado por partes iguales, con el índice de precios al consumidor (IPC) y el índice de remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPTE) elaborado por la Administración Nacional de la Seguridad Social (ANSES), a cuyo efecto se requerirá al BCRA su publicación mensual.

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.

Art. 12. – *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.

Art. 13. – *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.

Art. 14. – 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 los alcances que dicho organismo disponga. Solo 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.

Art. 15. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Felipe C. Solá. – Daniel F. Arroyo. – Fernando Asencio. – Lucila M. De Ponti. – Araceli S. del R. Ferreyra. – Leonardo Grosso. – Silvia R. Horne. – Juan F. Moyano.

4

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

TÍTULO I

Reformas al Código Civil y Comercial de la Nación

Artículo 1° – Sustitúyase el artículo 75 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 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.

Art. 2° – Sustitúyase 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 periodos mayores a un mes;
- b) Depósitos de garantía o exigencias asimilables por cantidad mayor del importe equivalente al primer mes de alquiler. El depósito de 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, el pago de valor llave o equivalentes; y

- c) La firma de pagarés o cualquier otro documento que no forme parte del contrato original.

Art. 3° – Sustitúyase el artículo 1.198 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 1.198: *Plazo mínimo de la locación del inmueble.* El contrato de locación del inmueble, cualquiera sea su destino, si carece de plazo expreso y determinado mayor, se considerará celebrado por el plazo mínimo legal de tres años, excepto los casos del artículo 1.199.

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

Art. 4° – Sustitúyase el artículo 1.199 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 1.199: *Excepciones al plazo mínimo legal.* No se aplica el plazo mínimo legal a los contratos de locación de inmuebles o parte de ellos destinados a:

- a) Sede de embajada, consulado u organismo internacional, y el destinado a habitación de su personal extranjero diplomático o consular;
- b) Habitación con muebles que se arrienden con fines de turismo, descanso o similares. Si el plazo del contrato o de contratos consecutivos supera los tres meses, se presume que no fue hecho con esos fines;
- c) Guarda de cosas;
- d) Exposición u oferta de cosas o servicios en un predio ferial.

Tampoco se aplica el plazo mínimo legal a los contratos que tengan por objeto el cumplimiento de una finalidad determinada expresada en el contrato y que debe normalmente cumplirse en el plazo menor pactado.

Art. 5° – Sustitúyase el artículo 1.201 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 1.201: *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 en su calidad o defecto, originado por cualquier causa no imputable 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 diez 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, aun si el locador se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por motivos imputables al mismo.

Art. 6° – Sustitúyase el artículo 1.203 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 1.203: *Frustración del uso o goce de la cosa*. Si por motivos no imputables al locatario este se viese impedido de usar o gozar de la cosa, o esta no puede servir para el objeto de la convención, puede pedir la rescisión del contrato, o la cesación del pago del precio por el tiempo que no pueda usar o gozar de la cosa. Si no se viese afectada directa o indirectamente la cosa misma, sus obligaciones continúan como antes.

Art. 7° – Agréguese como artículo 1.204 bis del Código Civil y Comercial de la Nación el siguiente:

Artículo 1.204 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.

Art. 8° – Sustitúyase el artículo 1.209 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 1.209: *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. Solo podrá establecerse que estarán a cargo del locatario aquellas expensas que deriven de gastos habituales, entendiéndose por tales aquellos que se vinculan a los servicios normales y permanentes a disposición del locatario, independientemente de que sean considerados como expensas comunes ordinarias o extraordinarias.

Art. 9° – Sustitúyase el artículo 1.221 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 1.221: *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 con al menos un mes de anticipación. 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. Cuando la notificación al locador se hiciese con una anticipación de tres meses o más, no corresponderá el pago de indemnización alguna por dicho concepto.

Lo establecido en el presente artículo no será de aplicación a los supuestos enumerados en el artículo 1.199.

Art. 10. – Agréguese como artículo 1.221 bis del Código Civil y Comercial de la Nación el siguiente:

Artículo 1.221 bis: *Renovación del contrato*. En los contratos de inmuebles destinados a vivienda, dentro de los tres 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.

Art. 11. – Sustitúyase el artículo 1.222 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 1.222: *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, especificando el lugar de pago.

La notificación remitida al domicilio denunciado en el contrato por el locatario se tendrá por válida, aun si este se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por motivos imputables al mismo.

Cumplido el plazo previsto en el primer párrafo de este artículo, o habiéndose verificado la extinción de la locación por cualquier motivo, 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, y en caso de no prever un procedimiento especial, el más abreviado que establezcan sus leyes procesales o especiales.

En ningún caso el locador podrá negarse a recibir las llaves del inmueble o condicionar la misma, sin perjuicio de la reserva por las obligaciones pendientes a cargo del locatario. En caso de negativa o silencio frente al requerimiento por parte del inquilino a efectos de que se le reciba la llave del inmueble, este podrá realizar la consignación judicial de las mismas, siendo los gastos y costas a cargo del locador. En ningún caso se

deberán alquileres ni ningún tipo de obligación accesoria a partir del día de la notificación fehaciente realizada al locador a efectos de que reciba las llaves del inmueble, siempre que el locatario efectúe la consignación judicial dentro de los diez días hábiles siguientes a la misma, o desde que le fuera notificado al locador el depósito judicial de las llaves si la consignación se hubiese iniciado después del vencimiento de dicho plazo.

Art. 12. – Sustitúyase el artículo 1.223 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 1.223: *Desalojo*. Al extinguirse la locación debe restituirse la tenencia de la cosa locada.

El procedimiento previsto en este código para la cláusula resolutoria implícita no se aplica a la demanda de desalojo por las causas de los artículos 1.217 y 1.219, inciso c).

El plazo de ejecución de la sentencia de desalojo no puede ser menor a diez días ni mayor a noventa días corridos.

Art. 13. – Sustitúyase el artículo 1.351 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 1.351: *Intervención de uno o de varios corredores*. Si solo interviene un corredor, todas las partes le deben comisión, excepto pacto en contrario o protesta de una de las partes según el artículo 1.346. No existe solidaridad entre las partes respecto del corredor. Si interviene un corredor por cada parte, cada uno de ellos solo tiene derecho a cobrar comisión de su respectivo comitente.

En las locaciones habitacionales, se entenderá, salvo pacto expreso en contrario, que el pago de la comisión, los gastos de publicación, certificación de firmas y cualquier otro en el que incurriere el corredor a efectos de perfeccionar o renovar un contrato, se encuentran a cargo del locador.

TÍTULO II

Regulación complementaria de las locaciones

Art. 14. – *Garantía*. En las locaciones habitacionales, en el caso de requerirse una garantía, el locatario propondrá al locador al menos dos de las siguientes garantías:

- a) Garantía inmobiliaria;
- b) Aval bancario;
- c) Seguro de caución;
- d) Garantía de fianza; o
- e) Garantía personal del locatario, 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.

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 e) en el cual podrá elevarse dicho valor hasta un máximo de diez (10) veces. Bajo tales condiciones, el locador deberá aceptar una de las garantías propuestas por el locatario.

En los supuestos de los incisos b), c) y d), la reglamentación establecerá los requisitos que deberán cumplir las personas que otorguen estas garantías y las características y condiciones de las mismas.

Art. 15. – *Ajustes*. Los contratos de locación, cualquiera sea su destino, estarán 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 podrán realizarse ajustes semestrales.

Cuando el valor de los alquileres de las locaciones habitacionales sea inferior al límite que cada provincia o la Ciudad Autónoma de Buenos Aires establezcan mediante ley especial, o en su defecto a las mil (1.000) unidades de valor adquisitivo (UVA), solo se podrán realizar ajustes 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 (RIPE), que deberá ser elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA).

Art. 16. – *Consignación*. Si el locador de un inmueble se rehusare a cobrar el canon locativo, según lo dispone el artículo 1.208 del Código Civil y Comercial de la Nación, el locatario deberá intimarlo de manera fehaciente a que lo reciba dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes a su notificación. En caso de silencio o negativa del locador, el locatario, dentro de los tres días hábiles siguientes al vencimiento del plazo estipulado en la notificación, deberá proceder a la consignación judicial del monto adeudado, o mediante cheque cancelatorio, de conformidad con las previsiones de la ley 25.345, de acuerdo a las modalidades que fijen al efecto las distintas jurisdicciones provinciales, el gobierno de la ciudad de Buenos Aires y en su caso el Banco Central de la República Argentina, estando los gastos y costas correspondientes a cargo del locador.

Art. 17. – Los contratos de locación de inmueble deberán ser declarados por el locador ante la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP), dentro del plazo, en la forma y con los alcances que dicho organismo disponga. La Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) dispondrá un régimen de facilidades para la registración de contratos vigentes. El incumplimiento del locador lo hará pasible de las sanciones previstas en la ley 11.683 (t. o. en 1998 y sus modificaciones).

Cuando se inicien acciones judiciales a causa de la ejecución de un contrato de locación, previo a correr traslado de la demanda, el juez deberá informar a la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP) sobre la existencia del contrato, a los fines de que tome la intervención que corresponda.

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, en los términos que esta autoridad disponga.

TÍTULO III

Programa Nacional de Alquiler Social

Art. 18. – *Alquiler social.* Créase el Programa Nacional de Alquiler Social destinado a la adopción de medidas que tiendan a facilitar el acceso a una vivienda digna en alquiler mediante una contratación formal.

Art. 19. – *Organismo rector.* El Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda, a través de la Secretaría de Vivienda, será el organismo rector encargado del diseño de las políticas públicas para efectivizar el Programa Nacional de Alquiler Social creado por el artículo 18 de la presente norma.

Art. 20. – *Medidas de implementación del programa.* La Secretaría de Vivienda, para garantizar el logro de los objetivos del Programa Nacional de Alquiler Social creado por el artículo 18 de la presente norma, deberá:

- 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;
- 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) Promover en conjunto con la Administración Nacional de la Seguridad Social la adopción de medidas que permitan facilitar el acceso al alquiler a jubilados, pensionados y titulares de la prestación por desempleo;
- f) Adoptar cualquier otra medida en su carácter de organismo rector que tenga por objeto facilitar el acceso a una vivienda digna en alquiler para todas aquellas personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad;
- g) Fomentar la creación de mecanismos tendientes a asegurar el efectivo cumplimiento por parte

del locador y del locatario de las obligaciones a su cargo;

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

Art. 21. – Facúltase a la Secretaría de Vivienda a dictar las medidas que resulten pertinentes a los fines de la adecuada implementación del Programa Nacional de Alquiler Social creado por el artículo 18 de la presente norma.

TÍTULO IV

Métodos alternativos de resolución de conflictos

Art. 22. – *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, realizará 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.

Art. 23. – *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 será optativo para el reclamante sin que el requerido pueda cuestionar la vía.

Art. 24. – Las disposiciones de la presente ley entrarán en vigencia el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la República Argentina.

Art. 25. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Daniel A. Lipovetzky.

