

PROYECTO DE LEY

Expediente 1521-D-2016

Sumario: CODIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACION. MODIFICACION DEL ARTICULO 1196, SOBRE DEPOSITOS EN GARANTIA POR LOCACION Y DEL ARTICULO 1209 SOBRE EXENCION AL LOCATARIO DEL PAGO DE CARGOS Y CONTRIBUCIONES.

Fecha: 11/04/2016

El Senado y Cámara de Diputados...

Artículo 1: Modifíquese el artículo 1196 inc. 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"

Artículo 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%).

Artículo 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.

Artículo 4: Modifíquese el artículo 1209 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".

Artículo 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.

Artículo 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, brindándoselo 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.

Artículo 7: Crease en el ámbito de la AFIP, el Registro de Alquileres de Vivienda, el cual tendrá a cargo la inscripción de los alquileres que se hayan redactado de conformidad con el artículo 6 de esta presente ley.

Artículo 8: El (R.A.V) tendrá además el cargo del cobro del respectivo sellado de inicio, el cual además tendrá la función de darle fecha cierta al presente instrumento.

Artículo 9: El (R.A.V) Tendrá a su cargo la creación de boletas de depósitos para el pago del canon de los alquileres.

Artículo 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.

Artículo 11: La presente ley comenzará a regir, a partir del día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial.

Artículo 12: De Forma.

FUNDAMENTOS

Señor presidente:

El acceso a una vivienda digna es un derecho humano inalienable que tiene toda persona y consiste en poder acceder a un hogar, en el cual pueda vivir en paz, con dignidad, salud física y mental. La accesibilidad física, la inclusión de servicios básicos, el respeto por las tradiciones culturales y la seguridad deben formar parte del derecho a la vivienda.

Garantizar el derecho a una vivienda adecuada es un requisito esencial para salvaguardar el derecho a la familia, la no injerencia en la vida privada, la seguridad personal, la salud y, en definitiva, asegurar el derecho a la vida.

El derecho a una vivienda adecuada se halla reconocido en la Constitución Nacional Argentina en el artículo 14 bis: "El estado otorgará los beneficios de la seguridad social, que tendrá carácter de integral e irrenunciable. En especial, la ley establecerá: (...) el acceso a una vivienda digna"

Constituye, asimismo, un derecho universalmente consagrado, reconocido por diferentes declaraciones y tratados internacionales a los que nuestro país ha adherido. Resulta pertinente recordar aquello que establece la Declaración Universal de los Derechos Humanos, que en su artículo 25 consigna: "Toda persona tiene derecho a un nivel de vida

adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda (...)"

En el mismo sentido, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, dispone en su artículo 11: "Los Estados Partes en el presente pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso la alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento."

Así, los gobiernos signatarios del pacto, entre ellos la Argentina, deben desarrollar políticas que garanticen este derecho, priorizando la atención a los grupos más vulnerables. Para hacerlo, debe tenerse en cuenta lo que dictamine el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, que constituye el órgano de interpretación autorizado del Pacto y cuyo dictamen debe ser tenido en cuenta como parte de "las condiciones de su vigencia", de este instrumento que posee jerarquía constitucional en los términos del art. 75 inc.22, de la Constitución Nacional (fallos: 332:709).

El comité DESC ha hecho observaciones de importancia referidas al acceso a la vivienda, algunas de carácter general y otras en forma particular a nuestro país que, por lo explicado anteriormente, resultan de aplicación obligatoria.

En su observación general N° 4 del año 1991 sobre el derecho a la vivienda, enumeró los elementos que le otorgan a la misma el carácter de adecuada, entre los que podemos mencionar: a) seguridad jurídica de la tenencia; b) disponibilidad de servicios materiales e infraestructura; c) gastos soportables; d) habitabilidad; e) accesibilidad; f) lugar y, g) adecuación cultural. Respecto de los gastos soportables, el comité observó que de conformidad con el principio de la posibilidad de costear la vivienda, el estado debe proteger por medios adecuados a los inquilinos contra niveles o aumentos desproporcionados de los alquileres.

En la misma observación indicó, en su punto 11, que los Estados Partes deben otorgar la debida prioridad a los grupos sociales que viven en condiciones desfavorables, concediéndoles una atención especial. Las políticas y la legislación, en consecuencia, no deben ser destinadas a beneficiar a los grupos sociales ya aventajados a expensas de los demás.

Teniendo en cuenta esta observación, en diciembre de 2011, y mediante una observación particular a nuestro país, el comité exhortó al Estado a luchar eficazmente contra la especulación de los mercados inmobiliarios, la tierra y la construcción.

La acción del Estado Argentino debería entonces dirigirse a cumplir con los imperativos que le fija el bloque constitucional, integrado por la Constitución Nacional y los Tratados mencionados anteriormente, que de acuerdo al artículo 75 inc. 22 tienen la misma jerarquía que nuestra constitución.

Es de suma importancia constatar que este derecho se encuentra vulnerado en la práctica, ya que la vivienda es concebida y constituida como mercancía, en desmedro de su consideración como bien social. Se configura así como una reserva de valor sometida a la especulación económico- financiera y no como un bien a través del cual se dé cumplimiento a un derecho.

En este marco, el acceso a la vivienda se constituye como un derecho para pocos. Es dable decir que, luego del considerable crecimiento económico suscitado en los últimos años, y en el que la actividad de la construcción tuvo su correlato, se generaron procesos

especulativos que hicieron que a ciertos sectores les resultara imposible la adquisición de una vivienda.

Actualmente en nuestro país, nos encontramos con ocupaciones de tierras y viviendas que han representado la forma más común de acceso al suelo para los sectores populares. Esto se vincula indefectiblemente con la falta de oferta de loteos masivos en las periferias de las ciudades, suelo que es usado, generalmente, para el desarrollo de barrios cerrados, privilegio de unos pocos, que favorecen una desigual y fragmentada ocupación.

Ambas situaciones expresan la falta de administración política del suelo, donde la especulación, en connivencia con la ineficacia, son los principales (des)ordenadores de la cuestión habitacional en el país.

En diciembre de 2015 en la república Argentina, la organización "Inquilinos Agrupados" detalla que son alrededor de 5 millones de personas las que alquilan en el país. La misma organización calcula para este año aumentos siderales: renovaciones entre 40% y el 60% de aumento y, en el caso de incrementos semestrales, entre el 15% y el 20%.

Considerando estos datos, una familia o persona que desee alquilar deja aproximadamente el 50% de su salario en el pago de su vivienda, siempre y cuando consideremos como alquiler promedio de la misma para una familia \$15.000 pesos y \$7000 para una persona sola (mono-ambiente), sin sumar expensas y servicios.

Como agravante de lo expuesto, en los centros urbanos de nuestro país existe una falta estructural de la vivienda, que hace que muchas personas pasen gran parte de su vida alquilando, lo cual, combinado con la astucia del mercado inmobiliario, da como resultante una vulneración constante de los derechos de los inquilinos.

En un somero análisis, podemos decir: a peores condiciones de alquiler, peores condiciones de vida de una familia. Teniendo en cuenta los altos precios para el ingreso a la vivienda, el mes de depósito, de comisión y garantía, amén de los aumentos semestrales, resulta extremadamente difícil garantizar el derecho a la vivienda de todo ciudadano y, más aún, cuando los aumentos de la renta inmobiliaria son escandalosamente más altos que cualquier acuerdo de salario. Ni qué decir de un trabajador no registrado y cabeza de familia.

Según la organización Frente de Inquilinos Nacionales (FIN) "La vivienda es un derecho humano fundamental que sigue estando en manos del mercado inmobiliario, donde los sectores más concentrados impusieron una lógica rentista de la tierra y la vivienda con el solo fin de generar ganancias extraordinarias".

El documento publicado por esta organización en febrero de 2016 expresa que las consecuencias son conocidas: "expulsión de amplios sectores populares de los centros urbanos, miles de viviendas ociosas, aumentos constantes de los precios afectando la economía familiar".

En esta línea, las leyes que se han dictado hasta la actualidad en materia de alquileres, solo han plasmado en la ley lo que ya ocurría en los hechos. No se dictaron normas que protegieran a la parte más débil, en este caso el inquilino. El Estado Argentino incumplió así, los deberes impuestos por los tratados comentados anteriormente.

A partir de la sanción del nuevo Código Civil y Comercial de la nación, perdió vigencia la ley 23.091 sobre locaciones urbanas. Se generó una gran expectativa en torno a la reforma, aunque el código sólo vino a plasmar en la ley lo que ya se encontraba en la práctica habitual de las inmobiliarias.

Uno de los puntos más cuestionables es que deja librado a la voluntad de las partes aspectos fundamentales, basándose en la libertad contractual, como si no existieran desigualdades de poder entre ellas. Regula los contratos de alquileres como si fuesen acuerdos bilaterales, en

donde existe libertad y voluntad de ambas partes, cuando en la práctica es sabido que los mismos se encuentran previamente confeccionados por las inmobiliarias o los propietarios, quedando para los inquilinos la simple opción de aceptar o no lo ya pactado de manera unilateral, configurándose así un contrato más bien de adhesión.

Ello afecta directamente el orden público y viola lo dispuesto por la Ley de Defensa del Consumidor N° 24240, que en su art. 37 establece que se tendrán por no convenidas las cláusulas abusivas y que la interpretación del contrato se hará en el sentido más favorable para el consumidor. Al mismo tiempo, determina que en el caso en que se viole el deber de buena fe en la etapa previa a la conclusión del contrato o en su celebración, el consumidor tiene derecho a demandar la nulidad del mismo o la de una o más cláusulas.

La misma ley entiende en su art.38 que los contratos de adhesión, redactados de manera unilateral, no deben contener este tipo de cláusulas y que la autoridad de aplicación es la encargada de controlar que se respete dicha disposición.

Consideramos que una justa regulación podría impedir estas prácticas abusivas por parte de las inmobiliarias o los propietarios. Para lograrlo, es necesario reformar algunos artículos del Código Civil y Comercial de la Nación.

Es por ello que este proyecto tiene por objetivo reformar aspectos importantes en relación a la problemática de alquileres, buscando una relativa justicia a la hora de celebrar un contrato. Entre las reformas propuestas, se encuentran las siguientes:

- La modificación del artículo 1196 inc. B del Código Civil y Comercial, estableciendo que solo podrá requerirse en concepto de depósito de garantía un importe equivalente a un mes, cualquiera fuera el plazo de duración del contrato. Esta modificatoria elimina la disposición del código que establece que se puede exigir, en concepto de garantía, un importe equivalente a un mes por cada año de alquiler, lo cual perjudica en gran medida la economía del inquilino y, al mismo tiempo, dificulta su acceso a la vivienda. Para acceder a la misma, del modo preexistente, se inducía a desembolsar grandes sumas de dinero, al acumular los meses de depósitos en garantía, el primer mes de alquiler y las comisiones.
- Fijar nuevas obligaciones a los propietarios, tales como avisar con 60 días de anticipación si se renovará el contrato de alquiler. Esta modificación, con posible sanción, obliga al locador a darle previsibilidad al inquilino, al tener como objeto que el locatario reciba la información necesaria a la hora de hacer valer su derecho de acceso a la vivienda, otorgándole un tiempo razonable para que el mismo pueda localizar y reubicarse en otra vivienda.
- La determinación de que los propietarios tendrán a su cargo el pago de las expensas extraordinarias y el impuesto inmobiliario, encontrándose imposibilitados de pactar lo contrario. Con esta disposición, se modifica el artículo 1209 del nuevo código civil y comercial, que deja librado al acuerdo de las partes el pago de dichos gastos.
- La propuesta de que "La garantía deberá ser depositada por el inquilino en el Banco de la Nación Argentina". Este artículo propone que el pago de la garantía sea bancarizada, tomando como fundamentación la ley 25345 (ley de bancarización y evasión), que evita fraudes cuando los mismos no están controlados. Al mismo tiempo, libera a las partes, a una de pagar y a otra de cobrar el trámite, como así también transparenta y blanquea el pago.
- La creación de un Registro Nacional de Alquileres, el cual estará a cargo de la inspección de contratos de alquileres de inmobiliarias, y tendrá como objetivo responder por los derechos del inquilino, otorgándosele facultades sancionatorias, de asesoramiento y de

control de calidad de los bienes ofrecidos en alquiler, como así también de los contratos, en todo el territorio de la república.

- La Creación de un Registro de Alquileres de Viviendas, que funcionará dentro de la órbita de la AFIP y que se encargará de llevar las inscripciones de las locaciones de acuerdo a la presente ley, con un seguimiento y control de los pagos de los cánones de alquiler, a los fines de que se respeten los límites de los valores establecidos y que no sean violatorios de la ley de defensa del consumidor, además del control del pago normal de los alquileres. Consideramos que las fundamentaciones expuestas son vastas para determinar la importancia del presente proyecto y es por ello que solicitamos la aprobación del mismo.