



**Expte. 6468-D-18
Expte. 0693-D-19
Expte. 1583-D-19
Expte. 4316-D-19**

DICTAMEN DE COMISIÓN

Honorable Cámara:

La Comisión de Legislación General ha considerado los proyectos de ley de la señora Diputada Horne y otros señores Diputados; el proyecto de ley del señor Diputado Rossi y otros señores Diputados; el proyecto de ley del señor Diputado Sola y otros señores Diputados y el proyecto de ley del señor Diputado Lipovetzky, todos ellos sobre "**Contratos de locación**"; y habiéndose tenido a la vista los siguientes expedientes: 0128-D-2018 de la señora Diputada Banfi; 0684-D-2018 del señor Diputado Mestre; 1835-D-2018 del señor Diputado Cabandie; 2940-D-2018 del señor Diputado Brügge; 4521-D-2019 de la señora Diputada Mendoza y el 4754-D-19 de la señora Diputada Austin; y, por las razones expuestas en el informe que se acompaña y las que dará el miembro informante aconsejan la sanción del siguiente:

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados

TÍTULO I

Reformas al Código Civil y Comercial de la Nación

ARTÍCULO 1º.- 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."

ARTÍCULO 2º.- Sustitúyase el artículo 1196 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

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

- a. el pago de alquileres anticipados por períodos mayores a un 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 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".

ARTÍCULO 3º.- Sustitúyase el artículo 1198 del Código Civil y Comercial de la Nación, por el siguiente:

"Artículo 1198.- Plazo mínimo de la locación de inmueble. El contrato de locación de inmueble, 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 1199. El locatario puede renunciar a este plazo si está en la tenencia de la cosa."



Expte. 6468-D-18
Expte. 0693-D-19
Expte. 1583-D-19
Expte. 4316-D-19

ARTÍCULO 4º.- Sustitúyase el artículo 1199 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

“ARTÍCULO 1199.- 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.”

ARTÍCULO 5º.- Sustitúyase el artículo 1201 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

“ARTÍCULO 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 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, aún si el locador se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por motivos imputables al mismo.”

ARTÍCULO 6º.- Sustitúyase el artículo 1203 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

“ARTÍCULO 1203.- Frustración del uso o goce de la cosa. Si por motivos no imputables al locatario éste se viese impedido de usar o gozar de la cosa, o ésta 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.”

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

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

ARTÍCULO 8º.- Sustitúyase 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 de 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 vinculan a los servicios normales y permanentes a disposición del locatario, independientemente de que sean considerados como expensas comunes ordinarias o extraordinarias.”



Expte. 6468-D-18
Expte. 0693-D-19
Expte. 1583-D-19
Expte. 4316-D-19

ARTÍCULO 9º.- Sustitúyase el artículo 1221 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

"ARTÍCULO 1221.- Resolución anticipada. El contrato de locación de inmuebles con destino habitacional puede ser resuelto anticipadamente por el locatario si han transcurrido seis meses de contrato, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador 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 hiciera 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 1199."

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

"ARTÍCULO 1221 bis. Renovación del contrato. En los contratos de inmuebles destinados a vivienda, dentro de los 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."

ARTÍCULO 11º.- Sustitúyase el artículo 1222 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

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

La notificación remitida al domicilio denunciado en el contrato por el locatario se tendrá por válida, aún si éste 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, éste 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 accesorio 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."

ARTÍCULO 12º.- Sustitúyase el artículo 1351 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

"ARTÍCULO 1351.- Intervención de uno o de varios corredores. Si sólo interviene un corredor, todas las partes le deben comisión, excepto pacto en contrario o protesta de una de las partes según el artículo 1346. No existe solidaridad entre las partes respecto del corredor. Si



Expte. 6468-D-18
Expte. 0693-D-19
Expte. 1583-D-19
Expte. 4316-D-19

interviene un corredor por cada parte, cada uno de ellos sólo 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

ARTÍCULO 13º.- 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.

ARTÍCULO 14º.- Ajustes. Los contratos de locación, cualquiera sea su destino, estarán exceptuados de lo dispuesto en los artículos 7º y 10 de la Ley N° 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 (RIPTE), que deberá ser elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA).

ARTÍCULO 15º.- Consignación. Si el locador de un inmueble se rehusare a cobrar el canon locativo, según lo dispone el artículo 1208 del Código Civil y Comercial de la Nación, el locatario deberá intimarlo de manera fehaciente a que lo reciba dentro 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 N° 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.

ARTÍCULO 16º.- 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 N° 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



Expte. 6468-D-18
Expte. 0693-D-19
Expte. 1583-D-19
Expte. 4316-D-19

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

ARTÍCULO 17º.- Alquiler social. Crease 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.

ARTÍCULO 18º.- 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.

ARTÍCULO 19º.- 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 14 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 N° 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.

ARTÍCULO 20º.- 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

ARTÍCULO 21º.- 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



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

“2019 - AÑO DE LA EXPORTACION”

**Expte. 6468-D-18
Expte. 0693-D-19
Expte. 1583-D-19
Expte. 4316-D-19**

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.

ARTÍCULO 22º.- Modificación de la Ley N° 26.589. Sustitúyase el artículo 6º de la Ley N° 26.589, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 6º- 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.”.

ARTÍCULO 23º.- Las disposiciones de la presente ley entrarán en vigencia el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la REPÚBLICA ARGENTINA.

ARTÍCULO 24º.- Comuníquese al PODER EJECUTIVO NACIONAL.

Sala de la Comisión, de noviembre de 2019.-

.....

.....

.....

.....

INFORME

Honorable Cámara

La Comisión de Legislación General al considerar los proyectos de ley de la señora Diputada Horne y otros señores Diputados, el proyecto de ley del señor Diputado Rossi y otros señores Diputados, el proyecto de ley del señor Diputado Solá y otros señores Diputados y el proyecto de ley del señor Diputado Lipovetzky, todos ellos sobre “**Contratos de locación**”; y habiéndose tenido



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

“2019 - AÑO DE LA EXPORTACION”

Expte. 6468-D-18
Expte. 0693-D-19
Expte. 1583-D-19
Expte. 4316-D-19

a la vista los siguientes expedientes: 0128-D-2018 de la señora Diputada Banfi; 0684-D-2018 del señor Diputado Mestre; 1835-D-2018 del señor Diputado Cabandie; el 2940-D-2018 del señor Diputado Brügge; el 4521-D-2019 de la señora Diputada Mendoza y el 4754-D-19 de la señora Diputada Austin. Cabe mencionar que los proyectos de ley de la señora Diputada Banfi y el del señor Diputado Brugüe 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 la 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
Diputado Nacional



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

“2019 - AÑO DE LA EXPORTACION”

**Expte. 6468-D-18
Expte. 0693-D-19
Expte. 1583-D-19
Expte. 4316-D-19**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....