



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

“2022 - Las Malvinas son argentinas”

Expte. Nº 0387-D-2021
0510-D-2021
0574-D-2021
1412-D-2021
2943-D-2021
3428-D-2021
3996-D-2021
4120-D-2021
4920-D-2021
5145-D-2021
5293-D-2021
5349-D-2021
5359-D-2021
0295-D-2022
0501-D-2022
1180-D-2022
1189-D-2022
1337-D-2022
1373-D-2022
1439-D-2022
1457-D-2022
1458-D-2022
1519-D-2022
1622-D-2022
1667-D-2022

DICTAMEN DE COMISIÓN

Honorable Cámara:

La Comisión de Legislación General ha considerado los proyectos de ley del señor diputado Jorge Enríquez; el de la señora diputada Gisela Scaglia; el del señor diputado Álvaro G. González y otras/os señoras/es diputadas/os; el del señor diputado Francisco Sánchez y otras/os señoras/es diputadas/; el de la señora diputada Mariana Stilman y otras/os señoras/es diputadas/os; el del señor diputado Martín A. Tetaz y otras/os señoras/es diputadas/os; los de los señores diputados Agustín Domingo y Luis Di Giacomo; el de la señora diputada Marcela Campagnoli y otras/os señoras/es diputadas/os; el de la señora diputada Gisela Marziotta; los de la señora diputada Claudia B. Ormachea; el del señor diputado Emilio Monzo y otras/os señoras/es diputadas/os; el del diputado Alberto Asseff y otras/os señoras/es diputadas/os; el del señor diputado José Luis Gioja y otras/os señoras/es diputadas/os; el del señor diputado Federico Fagioli; el de la señora diputada María L. Lehmann y otras señoras diputadas; el del señor diputado Federico Angelini; el del señor diputado Héctor A. Stefani; el de la señora diputada Karina Banfi; el de la señora diputada Germana Figueroa Casas; el de la señora diputada Carolina Piparo y del señor diputado José Luis Espert; el de la señora diputada Susana A. Laciari; y el del señor diputado Felipe Álvarez y otras/os señoras/es diputadas/os; todos ellos referidos a la modificación de la ley 27.551 de alquileres; y, por las razones expuestas en el informe que se acompaña y las que dará el miembro informante, aconseja la sanción del siguiente:

PROYECTO DE LEY

El Senado y la Cámara de Diputados...



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

“2022 - Las Malvinas son argentinas”

Expte. N° 0387-D-2021
0510-D-2021
0574-D-2021
1412-D-2021
2943-D-2021
3428-D-2021
3996-D-2021
4120-D-2021
4920-D-2021
5145-D-2021
5293-D-2021
5349-D-2021
5359-D-2021
0295-D-2022
0501-D-2022
1180-D-2022
1189-D-2022
1337-D-2022
1373-D-2022
1439-D-2022
1457-D-2022
1458-D-2022
1519-D-2022
1622-D-2022
1667-D-2022

Artículo 1. Plazos. Sustitúyase el artículo 1.198 del Código Civil y Comercial de la Nación, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 1.198: Plazo mínimo de la locación de inmueble. El contrato de locación de inmueble, con destino habitacional, si carece de plazo expreso y determinado mayor, se considera celebrado por el plazo mínimo legal de dos (2) años, excepto los casos del artículo 1.199.

El contrato se extiende automáticamente por un (1) año más, bajo las mismas condiciones, si al vencimiento del mismo, el locatario continúa en la tenencia del inmueble sin oposición del locador.

Para los restantes destinos, si carece de plazo expreso y determinado mayor, se considera celebrado por el plazo mínimo legal de tres (3) años, excepto los casos del artículo 1.199.

Artículo 2. Ajustes. Sustitúyase el artículo 14 de la Ley N° 27.551, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 14. Ajustes. Los contratos de locación, cualquiera sea su destino, están 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 con destino a uso habitacional, el precio del alquiler debe fijarse como valor único y por períodos mensuales, sobre el cual podrán realizarse ajustes con la periodicidad que acuerden las partes, por intervalos no menores a seis (6) meses.



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

“2022 - Las Malvinas son argentinas”

Expte. N° 0387-D-2021
0510-D-2021
0574-D-2021
1412-D-2021
2943-D-2021
3428-D-2021
3996-D-2021
4120-D-2021
4920-D-2021
5145-D-2021
5293-D-2021
5349-D-2021
5359-D-2021
0295-D-2022
0501-D-2022
1180-D-2022
1189-D-2022
1337-D-2022
1373-D-2022
1439-D-2022
1457-D-2022
1458-D-2022
1519-D-2022
1622-D-2022
1667-D-2022

A los fines dispuestos en el párrafo anterior, para los ajustes, las partes deberán convenir el mecanismo de actualización del precio del alquiler al inicio de la relación locativa, pudiendo utilizar índices oficiales elaborados o publicados por organismos nacionales, provinciales o municipales o lo que las partes acuerden.

En ningún caso se pueden establecer bonificaciones ni otras metodologías que induzcan a error al locatario”.

Artículo 3. Registración. Sustitúyase el artículo 16 de la Ley N° 27.551, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 16.- Los contratos de locación de inmueble deben 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) debe disponer un régimen de facilidades para la registración de contratos vigentes. El incumplimiento del deber de registración no obstará al ejercicio por parte del locador de cualquiera de los derechos y/o acciones que deriven del contrato de locación.”

Artículo 4. Publicación de estadísticas. Incorpórese el inciso k al artículo 19 de la Ley 27.551, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“k) Relevar y difundir de manera periódica y actualizada información estadística sobre la situación de locaciones con fines habitacional en la República Argentina, identificando



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

“2022 - Las Malvinas son argentinas”

Expte. Nº 0387-D-2021
0510-D-2021
0574-D-2021
1412-D-2021
2943-D-2021
3428-D-2021
3996-D-2021
4120-D-2021
4920-D-2021
5145-D-2021
5293-D-2021
5349-D-2021
5359-D-2021
0295-D-2022
0501-D-2022
1180-D-2022
1189-D-2022
1337-D-2022
1373-D-2022
1439-D-2022
1457-D-2022
1458-D-2022
1519-D-2022
1622-D-2022
1667-D-2022

demanda locativa y cantidad de hogares inquilinos, y sobre la demanda habitacional de alquiler social, beneficiarios alcanzados y las medidas adoptadas para su cumplimiento.”

Artículo 5. Vigencia. La presente ley entrará en vigencia desde su publicación en el Boletín Oficial de la República Argentina y será aplicable para los contratos que se celebren a partir de su entrada en vigencia.

Artículo 6. Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Sala de la comisión,