



*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
2122-D-2022
2167-D-2022
2172-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; los 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; el de la señora diputada Monica Litza y el del señor diputado Eduardo Toniolli y otras/os señoras/es diputadas/os; y ha tenido a la vista el expediente del diputado Sebastián N. Salvador; relacionado al mismo tema 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 de la Nación Argentina.....

TITULO I

MODIFICACIONES

Artículo 1°: Modifíquese el artículo 13 de la ley 27551, que queda redactado de la siguiente manera:



*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
2122-D-2022
2167-D-2022
2172-D-2022

“Artículo 13.- Garantía. *En las locaciones habitacionales, en el caso de requerirse una garantía, el locatario debe proponer al locador al menos dos (2) de las siguientes garantías:*

a) Título de propiedad inmueble;

b) Aval bancario;

c) Seguro de caución;

d) Garantía de fianza o fiador solidario; o

e) Garantía personal del locatario, que se documenta con recibo de sueldo, certificado de ingresos, constancia de inscripción tributaria, certificado de ingresos o cualquier otro medio fehaciente. En caso de ser más de un locatario, deben sumarse los ingresos de cada uno de ellos a los efectos de este artículo.

El locador no puede requerir una garantía que supere el equivalente a cinco (5) veces el valor mensual de la locación, salvo que se trate del supuesto previsto en el inciso e), en el cual puede elevarse dicho valor hasta un máximo de diez (10) veces. Bajo tales condiciones, el locador debe aceptar una de las garantías propuestas por el locatario.

En los supuestos de los incisos b), c) y d), la reglamentación debe establecer los requisitos que deben cumplir las personas que otorguen estas garantías así como las características y condiciones de las mismas.

Para el caso del inciso c), el Estado Nacional debe arbitrar los medios necesarios para establecer una línea especial de seguros de caución que acepte tomadores que estén inscriptos en el régimen simplificado para pequeños contribuyentes (Monotributo) de la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP).”

Artículo 2° : Incorpórese el artículo 13 bis a la ley 27551, que queda redactado de la siguiente manera:

“Artículo 13 bis: Bancarización. *En los contratos de locación con destino habitacional deben consignarse los datos bancarios necesarios de la parte locadora para recibir el pago del canon convenido por transferencia o depósito bancario. El locatario puede realizar los pagos del canon locativo a través de depósitos o transferencias bancarias o electrónicas, sin que esto implique ningún tipo de recargo por esta operación.”*



*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
2122-D-2022
2167-D-2022
2172-D-2022

Artículo 3°: Sustitúyase el artículo 14 de la ley 27.551 por el siguiente:

“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 destinados a uso habitacional, el precio del alquiler debe fijarse como valor único, en moneda nacional, y por períodos mensuales, sobre el cual solo pueden realizarse ajustes anuales. En ningún caso se pueden establecer bonificaciones ni otras metodologías que induzcan a error al locatario.

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

La aplicación del índice constituye el ajuste anual máximo permitido, pudiendo las partes, de común acuerdo, pactar ajustes menores.”

Artículo 4°: Sustitúyase el artículo 16 de la ley 27551, que queda 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 locador lo hace pasible de las sanciones previstas en la ley 11.683 (t. o. en 1998 y sus modificaciones).

El corredor y/o martillero público que interviene en o para la celebración de un contrato de locación de un inmueble con fin habitacional tiene la obligación de declararlo ante la Administración Federal de Ingresos Públicos.

Cuando se inicien acciones judiciales a causa de la ejecución de un contrato de locación, previo a correr traslado de la demanda, el juez debe informar a la Administración Federal de Ingresos



*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
2122-D-2022
2167-D-2022
2172-D-2022

Públicos de la Nación (AFIP) sobre la existencia del contrato, a los fines de que tome la intervención que corresponda.

Sin perjuicio de la obligación del locador, cualquiera de las partes puede 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.”

Artículo 5°: Incorpórase a la ley 27551 el artículo 16 bis que queda redactado de la siguiente manera:

“Artículo 16 bis: En los contratos de locación de inmuebles con destino habitacional las cláusulas y contenidos contrarios o que vulneren las disposiciones de la presente ley, del Código Civil y Comercial y de las normas complementarias, se entenderán siempre de la forma más favorables a la parte locataria y esta tiene derecho a resolver el contrato sin abonar indemnización.”

Artículo 6°: Incorpórase como artículo 16 ter de la ley 27.551 el siguiente:

“Artículo. 16 ter: “Toda publicidad, en cualquier medio o plataforma, que incluya precio de locaciones de inmuebles con destino habitacional debe realizarse en moneda nacional quedando prohibida cualquier publicidad en contravención a la presente ley, al Código Civil y Comercial, a la ley 27.551 y a normas complementarias.”

Artículo 7°: Incorpórase como artículo 16 quater de la ley 27.551 el siguiente:

“Artículo 16 quater- El Poder Ejecutivo de la Nación debe crear un registro público de contratos de locación con destino habitacional. El registro debe ser de acceso público y consignará la jurisdicción de los inmuebles, precio del canon locativo y fecha de inicio de cada contrato. ”

Artículo 8°: Sustitúyase el artículo 21 de la ley 27.551, que queda redactado de la siguiente manera:

“Artículo. 21- Resolución de conflictos. Serán aplicables a las relaciones entre locador y locatario en caso de locación habitacional, las normas del Libro Tercero, Título III del Código Civil y Comercial de la Nación y de la ley 24.240 de Defensa del Consumidor y sus modificatorias – ley 26.361 - .



*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
2122-D-2022
2167-D-2022
2172-D-2022

A los efectos de la presente ley, la Dirección Nacional de Defensa del Consumidor dependiente del Ministerio de Desarrollo Productivo, tiene las siguientes facultades y atribuciones:

- a) Proponer y elaborar políticas tendientes a la defensa del inquilino.
- b) Mantener un registro nacional de resolución de conflictos derivados de los contratos de locación.
- c) Recibir y dar curso a las inquietudes y denuncias de los inquilinos.
- d) Redactar y poner a disposición informes y opiniones a las partes y en caso de estar judicializado el caso, aportar el mismo al expediente.
- e) Solicitar de oficio o a requerimiento de parte la celebración de mediaciones y/o conciliaciones con la participación de denunciados damnificados, presuntos infractores, testigos y peritos.

La autoridad de aplicación nacional podrá solicitar, a las provincias, a los municipios y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires un informe trimestral de las denuncias e inquietudes que reciben y el porcentaje de resolución de las mismas.”

Artículo 9°: Incorpórase como artículo 22 bis de la ley 27.551 el siguiente:

“**Artículo 22 bis:** El Poder ejecutivo Nacional debe determinar la autoridad de aplicación de la presente dentro de la órbita del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat.”

Artículo 10°: Sustitúyase el artículo 1196 del Código Civil y Comercial de la Nación el que quedará redactado de la siguiente manera:

“**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 debe ser entregado por el locatario en seis cuotas mensuales iguales y consecutivas a partir de la fecha de la firma del contrato. El depósito de garantía será devuelto mediante la entrega de una suma equivalente al precio del último mes de



*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
2122-D-2022
2167-D-2022
2172-D-2022

la locación, o la parte proporcional en caso de haberse efectuado 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, puede acordarse su pago tomando al efecto los valores del último servicio o expensas abonado, o bien el locador puede retener una suma equivalente a dichos montos como garantía de pago. En este último caso, una vez que el locatario abone las facturas remanentes, debe presentar las constancias al locador, quien debe restituir de manera inmediata las sumas retenidas;

c) El pago de valor llave o equivalentes; y

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

TITULO II

INCENTIVOS A LA OFERTA DE BIENES INMUEBLES CON DESTINO HABITACIONAL

Artículo 11°- . Modifíquese el inciso e) del artículo 2° del anexo de la ley 24.977, sus modificaciones y complementarias, según se indica:

“e) No realicen más de tres (3) actividades simultáneas o no posean más de tres (3) unidades de explotación, sin considerar a estos fines el caso de inmuebles que sean afectados a la locación con destino exclusivo a casa habitación del locatario y su familia, siempre que dichos contratos de locación se encuentren registrados en los términos del artículo 16 de la ley 27.551.”

Artículo 12°- . Incorpórase como último párrafo del artículo 2° de la Ley 27.613 el siguiente:

“Asimismo, quedan comprendidos dentro del presente Régimen los inmuebles usados que sean afectados, por un plazo no inferior a DOCE (12) años, a la locación con destino exclusivo a casa habitación del locatario y su familia, siempre que dichos contratos de locación se encuentren registrados en los términos del artículo 16 de la ley 27.551.”

Artículo 13°- . Incorpórase como tercer párrafo del artículo 24 de la Ley de Impuesto sobre los Bienes Personales, el siguiente:



*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
2122-D-2022
2167-D-2022
2172-D-2022

“Asimismo, de tratarse de inmuebles destinados a la locación con destino exclusivo a casa habitación del locatario y su familia, siempre que dichos contratos de locación se encuentren registrados en los términos del artículo 16 de la ley 27.551, no estarán alcanzados por el impuesto cuando su valor determinado de acuerdo con las normas de esta ley, resulten iguales o inferiores al importe indicado en el párrafo anterior.”

TITULO III
DISPOSICIONES FINALES

Artículo 14°.- Invitase a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a las provincias y a los municipios a establecer exenciones en los impuestos, tasas o contribuciones que graven las locaciones con destino habitacional y promuevan la creación de programas de incentivos de la oferta de bienes inmuebles con destino habitacional.

Artículo 15°.- Comuníquese al Poder Ejecutivo nacional.-

Sala de la comisión,



*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
2122-D-2022
2167-D-2022
2172-D-2022

INFORME

Honorable Cámara:

La Comisión de Legislación General al considerar los proyectos de ley de la señora diputada María L. Lehmann y otras señoras diputadas; el del señor diputado Jorge Enríquez; el de la señora diputada Gisela Scaglia; el del señor diputado Alvaro G. González y otras/os señoras/es diputadas/os; el del señor diputado Francisco Sánchez y otras/os señoras/es diputadas/; el del señor diputado Héctor A. Stefani; el de la señora diputada Mariana Stilman y otras/os señoras/es diputadas/os; el de la señora diputada Karina Banfi; el del señor diputado Martin A. Tetaz y otras/os señoras/es diputadas/os; el del señor diputado Federico Angelini; 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; el del señor diputado Felipe Álvarez y otras/os señoras/es diputadas/os; el del diputado Alberto Asseff y otras/os señoras/es diputadas/os; el de la señora diputada Marcela Campagnoli y otras/os señoras/es diputadas/os; el del señor diputado José Luis Gioja y otras/os señoras/es diputadas/os; el de los señores diputados Agustín Domingo y Luis Di Giacomo; el de la señora diputada Gisela Marziotta; el del señor diputado Emilio Monzo y otras/os señoras/es diputadas/os; los de la señora diputada Claudia B. Ormachea; el del señor diputado Federico Fagioli; y el de los señores diputados Agustín Domingo y Luis Di Giacomo; todos ellos referidos a la modificación de la ley 27.551 de alquileres; y ha tenido a la vista los expedientes 289-D-2021 del señor diputado Alberto Asseff y otras/os señoras/es diputadas/os; 524-D-2021, del diputado Pablo G. Tonelli y otros señores diputados; 1.043-D-2021 de la diputada Josefina Mendoza y otras/os señoras/es diputadas/os; 2.970-D-2021 de la diputada Josefina Mendoza y otras/os señoras/es diputadas/os; 3.916-D-2021 del diputado Jorge R. Enriquez y otras/os señoras/es diputadas/os; 4.702-D-2021 de la diputada María Lucila Lehmann; 5.384-D-2021 del diputado Sebastián N. Salvador; 505-D-2022 del señor diputado Alberto Asseff y otras/os señoras/es diputadas/os; 1.143-D-2022 del señor diputado Alberto Asseff y otras/os señoras/es diputadas/os y el 1.591-D-2022 del señor diputado Fernando A. Iglesias y otras/os señoras/es diputadas/os, relacionados al mismo tema, y por las razones expuestas en el informe que se acompaña y las que dará el miembro informante, aconseja la sanción del siguiente: