



H. Cámara de Diputados de la Nación

Presidencia

387, 510, 524, 574, 1412, 2943, 3353,
3428, 3996, 4120, 4920, 5145, 5293,
5328, 5349, 5359-D-21, 295, 501, 786,
1180, 1189, 1337, 1373, 1439, 1457,
1458, 1519, 1572, 1622, 1667, 1724,
1851, 2122, 2167, 2172, 2180, 2197 y
2324-D-22
OD 67

Buenos Aires, **23 AGO 2023**

Señora Presidenta del H. Senado.

Tengo el agrado de dirigirme a la señora Presidenta, comunicándole que esta H. Cámara ha sancionado, en sesión de la fecha, el siguiente proyecto de ley que paso en revisión al H. Senado.

El Senado y Cámara de Diputados, etc.

Capítulo I

Reformas al Código Civil y Comercial de la Nación

Artículo 1º- Sustitúyase el artículo 1.196 del Código Civil y Comercial de la Nación, según la modificación introducida por el artículo 2º de la ley 27.551, 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 (1) mes, sin perjuicio de aquellos pagos anticipados que el locatario decida realizar al inicio o durante el transcurso del contrato;
- 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





H. Cámara de Diputados de la Nación

387, 510, 524, 574, 1412, 2943, 3353,
3428, 3996, 4120, 4920, 5145, 5293,
5328, 5349, 5359-D-21, 295, 501, 786,
1180, 1189, 1337, 1373, 1439, 1457,
1458, 1519, 1572, 1622, 1667, 1724,
1851, 2122, 2167, 2172, 2180, 2197 y
2324-D-22
OD 67
2/.

suma equivalente al precio del último mes de la locación, o la parte proporcional en caso de haberse efectuado un depósito inferior a un (1) 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 abonados, 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;
- d) La firma de pagarés o cualquier otro documento que no forme parte del contrato original.

Artículo 2º- Sustitúyase el artículo 1.198 del Código Civil y Comercial de la Nación, según la modificación introducida por el artículo 3º de la ley 27.551, por el siguiente texto que restablece el sancionado por la ley 26.994:

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





H. Cámara de Diputados de la Nación

387, 510, 524, 574, 1412, 2943, 3353,
3428, 3996, 4120, 4920, 5145, 5293,
5328, 5349, 5359-D-21, 295, 501, 786,
1180, 1189, 1337, 1373, 1439, 1457,
1458, 1519, 1572, 1622, 1667, 1724,
1851, 2122, 2167, 2172, 2180, 2197 y
2324-D-22
OD 67
3/.

plazo mínimo legal de dos (2) años, excepto los casos del artículo 1.199.
El locatario puede renunciar a este plazo si está en la tenencia de la cosa.

Artículo 3º- Sustitúyase el artículo 1.199 del Código Civil y Comercial de la Nación, según la modificación introducida por el artículo 4º de la ley 27.551, que quedará redactado de la siguiente manera:

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 arriende con fines de turismo, descanso o similares, y para cualquier otro fin temporario en interés del locatario. Si el plazo del contrato o de los contratos consecutivos supera los tres (3) meses, se presume, salvo prueba en contrario, que no fue hecho con esos fines;
- c) Guarda de cosas;
- d) Las locaciones de puestos en mercados o ferias.

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.





H. Cámara de Diputados de la Nación

387, 510, 524, 574, 1412, 2943, 3353,
3428, 3996, 4120, 4920, 5145, 5293,
5328, 5349, 5359-D-21, 295, 501, 786,
1180, 1189, 1337, 1373, 1439, 1457,
1458, 1519, 1572, 1622, 1667, 1724,
1851, 2122, 2167, 2172, 2180, 2197 y
2324-D-22
OD 67
4/.

Artículo 4º- Sustitúyase el artículo 1.201 del Código Civil y Comercial de la Nación, según la modificación introducida por el artículo 5º de la ley 27.551, que quedará redactado de la siguiente manera:

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 puede realizarla por sí, con cargo al locador, una vez transcurridas al menos veinticuatro (24) horas corridas, contadas a partir de la recepción de la notificación. Se entenderá como urgente cualquier reparación de aquellas prestaciones que, por su gravedad, impidan u obstaculicen el uso y goce convenido sobre el bien locado.

Si las reparaciones no fueran urgentes, el locatario debe 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.





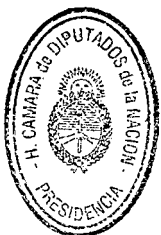
H. Cámara de Diputados de la Nación

387, 510, 524, 574, 1412, 2943, 3353,
3428, 3996, 4120, 4920, 5145, 5293,
5328, 5349, 5359-D-21, 295, 501, 786,
1180, 1189, 1337, 1373, 1439, 1457,
1458, 1519, 1572, 1622, 1667, 1724,
1851, 2122, 2167, 2172, 2180, 2197 y
2324-D-22
OD 67
5/.

Artículo 5°- Sustitúyase el artículo 1.221 del Código Civil y Comercial de la Nación, según la modificación introducida por el artículo 9° de la ley 27.551, que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 1.221: *Resolución anticipada*. El contrato de locación puede ser resuelto anticipadamente por el locatario:

- a) Si la cosa locada es un inmueble y han transcurrido seis (6) meses de contrato, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador con al menos un (1) 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 (1^{1/2}) de alquiler al momento de desocupar el inmueble, y la de un (1) mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso, considerándose para su cálculo el valor equivalente al mes locativo en que se entrega el inmueble. En los contratos de inmuebles destinados a vivienda, cuando la notificación al locador se realiza con una anticipación de tres (3) meses o más, y dicho preaviso opere sus efectos luego de haberse cumplido seis (6) meses de contrato, no corresponde el pago de indemnización alguna por dicho concepto;
- b) En los casos del artículo 1.199, debiendo abonar al locador el equivalente a dos (2) meses de alquiler, considerándose para su cálculo el valor equivalente al mes locativo en que se entrega el inmueble.





H. Cámara de Diputados de la Nación

387, 510, 524, 574, 1412, 2943, 3353,
3428, 3996, 4120, 4920, 5145, 5293,
5328, 5349, 5359-D-21, 295, 501, 786,
1180, 1189, 1337, 1373, 1439, 1457,
1458, 1519, 1572, 1622, 1667, 1724,
1851, 2122, 2167, 2172, 2180, 2197 y
2324-D-22
OD 67
6/.

Capítulo II

Reformas a la ley 27.551

Artículo 6º- Modifícase el artículo 14 de la ley 27.551, 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 7º 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 y por intervalos no inferiores a cuatro (4) meses.

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 aplicar a tales efectos el Índice de Precios al Consumidor (IPC), el Índice de Precios Mayoristas (IPM) y/o el Índice de Salarios (IS), elaborados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC) o una combinación de dichos índices, según las partes acuerden.

Artículo 7º- Modifícase el artículo 16 de la ley 27.551, 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





H. Cámara de Diputados de la Nación

387, 510, 524, 574, 1412, 2943, 3353,
3428, 3996, 4120, 4920, 5145, 5293,
5328, 5349, 5359-D-21, 295, 501, 786,
1180, 1189, 1337, 1373, 1439, 1457,
1458, 1519, 1572, 1622, 1667, 1724,
1851, 2122, 2167, 2172, 2180, 2197 y
2324-D-22
OD 67
7/.

Públicos (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.

Artículo 8º- *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 fin habitacional en la República Argentina, identificando demanda locativa y cantidad de hogares inquilinos, y sobre la demanda habitacional de alquiler social, beneficiarios alcanzados y las medidas adoptadas para su cumplimiento.

Capítulo III

Incentivos

Artículo 9º- *Monotributo*. Modifíquese el artículo 2º del anexo Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes (RS), monotributo, título II de la ley 26.565, que quedará redactado de la siguiente manera:

- e*) No realicen más de tres (3) actividades simultáneas o no posean más de tres (3) unidades de explotación. En el caso de la actividad de locación de inmuebles, mediante contratos debidamente registrados, se considera como una sola unidad de explotación





H. Cámara de Diputados de la Nación

387, 510, 524, 574, 1412, 2943, 3353,
3428, 3996, 4120, 4920, 5145, 5293,
5328, 5349, 5359-D-21, 295, 501, 786,
1180, 1189, 1337, 1373, 1439, 1457,
1458, 1519, 1572, 1622, 1667, 1724,
1851, 2122, 2167, 2172, 2180, 2197 y
2324-D-22
OD 67
8/.

independientemente de la cantidad de propiedades afectadas a la misma.

Artículo 10.- *Bienes personales. Exención.* Incorpórese el inciso l) al artículo 21 del título VI del decreto 281/97 (t. o. ley 23.966), de impuesto sobre los bienes personales, que quedará redactado de la siguiente manera:

- l) Los inmuebles destinados a locación para casa-habitación, con contratos debidamente registrados, cuando el valor de cada uno de ellos sea igual o inferior al monto establecido en el segundo párrafo del artículo 24.

Artículo 11.- *Impuesto a los débitos y créditos bancarios.* Incorpórese como inciso d) del artículo 2º de la ley 25.413 el siguiente:

- d) Los créditos y débitos en caja de ahorro o cuentas corrientes bancarias utilizadas en forma exclusiva para las operaciones inherentes a la actividad de locación de inmuebles con destino casa-habitación, cuyos contratos se encuentren debidamente registrados, conforme a la reglamentación.

Capítulo IV

Disposiciones finales

Artículo 12.- *Vigencia.* Las disposiciones de la presente ley entrarán en vigencia el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial y resultarán de aplicación para los ejercicios fiscales 2023 y siguientes.





H. Cámara de Diputados de la Nación

387, 510, 524, 574, 1412, 2943, 3353,
3428, 3996, 4120, 4920, 5145, 5293,
5328, 5349, 5359-D-21, 295, 501, 786,
1180, 1189, 1337, 1373, 1439, 1457,
1458, 1519, 1572, 1622, 1667, 1724,
1851, 2122, 2167, 2172, 2180, 2197 y
2324-D-22
OD 67
9/.

Artículo 13.- *Invitación.* Invítase a las provincias y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a aprobar beneficios tributarios en sus jurisdicciones en los contratos de locación con destino casa-habitación celebrados y registrados conforme a la ley, así como también sus prórrogas, cesiones y transferencias.

Artículo 14.- Comuníquese al Poder Ejecutivo nacional.

Saludo a usted muy atentamente.

