

(S-4809/18)

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

ARTICULO 1°.- Sustitúyese el artículo 75 del Código Civil y Comercial de la Nación, por el siguiente:

“ARTICULO 75.- Domicilio especial. Las partes de un contrato deben elegir un domicilio para el ejercicio de los derechos y obligaciones que de él emanan. Deberán 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.”

ARTICULO 2°.- Sustituyese 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 (1) mes;
- b) Depósitos de garantía o exigencias asimilables por cantidad mayor del importe equivalente a un (1) mes de alquiler;

El depósito en garantía será devuelto mediante la entrega de una suma equivalente al precio del último mes de la locación. 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 período 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.

- c) El pago de valor llave o equivalentes;
- d) La firma de documentos pagarés o de cualquier otro documento que no forme parte del contrato original.”

ARTÍCULO 3°.- Sustituyese 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.”

ARTÍCULO 4°.- Sustituyese el artículo 1201 del Código Civil y Comercial de la Nación, por el siguiente:

“ARTICULO 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 originado en su calidad o defecto, en su propia culpa, o en la de sus dependientes o en hechos de terceros o caso fortuito. 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 (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, aún si el locador se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por motivos imputables al mismo.

Si por motivos no imputables al locatario se viese interrumpido el normal uso y goce de la cosa, el inquilino tiene derecho a que se reduzca el canon temporariamente en proporción a la gravedad de la turbación o, según las circunstancias, a resolver el contrato.”

ARTÍCULO 5°.- 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 6°.- Sustituyese el artículo 1209 del Código Civil y Comercial de la Nación, por el siguiente:

“ARTÍCULO 1209. Pagar cargas y contribuciones por el destino. El locatario tiene a su cargo el pago de las cargas y contribuciones que se originen en el destino que dé 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, vinculados al uso, entendiéndose por tales aquellos que se relacionan con los servicios normales y permanentes a disposición del inquilino, independientemente de que sean considerados como expensas ordinarias o extraordinarias.”

ARTÍCULO 7°.- Sustituyese 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, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador. 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.

Si se notificara con un plazo de notificación previa superior a los tres meses, no corresponderá el pago de indemnización alguna.

Lo establecido en el presente artículo no será de aplicación a los supuestos enumerados en el artículo 1199.”

ARTÍCULO 8°.- 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.”

Disposiciones Complementarias

ARTÍCULO 9°.- Ajuste. En los contratos de locación de inmuebles destinados a uso habitacional en los que el valor mensual del alquiler sea inferior a dos mil (2.000) Unidades de Valor Adquisitivo actualizables por “CER” - Ley 25.827 (“UVA”), el precio del alquiler

deberá fijarse como un valor único en pesos y por períodos mensuales, sobre el cual sólo podrán acordarse ajustes anuales, utilizando a tal efecto un índice conformado por partes iguales, con el índice de precios al consumidor (IPC) elaborado por el INDEC y el índice Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores Estables (RIPTE) elaborado por ANSES, a cuyo efecto se requerirá al BCRA su publicación mensual.

Exceptúese de lo dispuesto en los artículos 7° y 10° de la ley 23.928, y sus modificatorias, al procedimiento de actualización previsto en el párrafo anterior.

ARTÍCULO 10°.- Alquiler social. El Poder Ejecutivo Nacional a través de la Secretaría de Vivienda y Hábitat, dispondrá las medidas necesarias a efectos de apoyar a quienes tengan dificultades para cumplir con los requisitos de la garantía, depósito y demás gastos necesarios para obtener una vivienda en alquiler, teniendo especial consideración con las personas que se encuentren en situación de violencia de género, siempre que el destino de la locación sea el de vivienda familiar única en los términos y con los alcances que establezca la reglamentación. A tal fin podrá disponer la creación de un seguro obligatorio que cubra la falta de pago de alquileres y las indemnizaciones por daños y ocupación indebida del inmueble, regular el accionar de sociedades que otorguen garantías de fianza o seguros de caución para contratos de alquiler de viviendas, generar alternativas para la resolución de conflictos entre locador y locatario, apoyar la creación de líneas de crédito subsidiadas a efectos de facilitar el acceso a la locación de viviendas y en general dictar 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 11°. - A los efectos de su oponibilidad, los contratos de locación de inmueble deben ser registrados por el locador ante el Registro de la Propiedad Inmueble, dentro de los 30 días corridos, contados a partir de la firma del contrato. Si el locador omitiere el registro, podrá hacerlo el locatario a partir del día siguiente del vencimiento del plazo.

ARTÍCULO 12°.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Silvina M. García Larraburu.- Beatriz G. Mirkin.- Nancy S. González.- Ana M. Ianni.- María I. Pilatti Vergara. – Norma H. Durango.- José A. Ojeda. -

FUNDAMENTOS

Señora Presidente:

Este proyecto cuenta con un recorrido parlamentario que data del año 2016, donde ingresé la iniciativa bajo el número S-894-16, y que luego ese mismo año, tuvo media sanción unánime en esta Cámara. Los siguientes periodos el proyecto fue trabajado en Diputados junto a otras iniciativas, pero la dilación en su tratamiento terminó con la pérdida de vigencia del proyecto, con la consecuente frustración para la población que esperaba con ansias una Ley de Alquileres, a fin de resguardar sus derechos y hacer factible el acceso a la vivienda.

Es sabido que la crónica crisis habitacional que padece la República, los altos costos que demanda la construcción y el progresivo incremento de los precios de los inmuebles destinados a vivienda, han motivado un constante aumento de la demanda de propiedades en alquiler, particularmente en los núcleos urbanos. Este aumento de la demanda ha dado lugar a muchas distorsiones y abusos, muchos de ellos consolidados al amparo de la necesidad de los pretensos locatarios.

Los procesos devaluatorios acontecidos en los últimos años, aumentaron este comportamiento especulativo. Ante las simples versiones de la posible implementación de medidas de afectación del valor de la moneda, comenzaron a advertirse la firma de prórrogas cortoplacistas, con el claro objetivo de elevar los precios luego de la eliminación de los controles a la compraventa de dólares.

El aumento de los precios del alquiler de inmuebles urbanos, ha sido constante, y muy por encima de los efectos de la inflación. Parecido efecto aconteció en el costo de las expensas, en cuya determinación el inquilino no tiene injerencia.

Es importante destacar que los altos costos de alquiler ocupan alrededor del 50% de los ingresos totales del hogar, lo que significa la necesidad de más de un salario para poder alquilar una vivienda, y con los aumentos en los servicios públicos como energía eléctrica, ABL y gas, entre otros, se torna casi imposible mantener el nivel de consumo familiar por existir una evidente pérdida en el poder adquisitivo del salario de los trabajadores.

Por otra parte, los datos censales de los últimos decenios registran una baja en el porcentaje de propietarios a nivel nacional: en 1980 era del 71,4%, cae al 70,64% en 2001 y al 67,70% en 2010. Es decir, el acceso a la propiedad de la vivienda se redujo considerablemente en las últimas décadas.

En el mismo sentido y como se anticipara, se registra un aumento en el porcentaje de inquilinos, de 1.122.208 viviendas locatarias (11,4%)

en 2001 a 1.960.676 (16,11%) en el año 2010, registrando un aumento del 74%, comparado con un aumento del 20% en la cantidad total de viviendas (10.073.625 en 2001 a 12.171.675 en 2010).

El Pro.Cre.Ar otorgó alrededor de 180 mil créditos entre el 2012 y el 2015; sin embargo, según la encuesta nacional de gasto de los hogares, en el 2014 el porcentaje de inquilinos fue de 18,6%. Ello demuestra que, a pesar del lanzamiento del crédito hipotecario con las tasas más bajas del mercado, la proporción de inquilinos a nivel nacional continúa en crecimiento.

La disminución en el porcentaje de propietarios, en un periodo de aumento del empleo y crecimiento económico, denotó sin embargo, la reducción en las posibilidades de las clases trabajadoras de acceder a la compra de la vivienda. Esto se debe a los altos precios de la tierra, consecuencia de la ausencia de regulación en el sector inmobiliario, que permite restringir de forma artificial la oferta de inmuebles, con fines especulativos.

El mercado del alquiler de inmuebles esta librado al libre juego de la oferta y la demanda, sin que existan organismos reguladores ni normas que lo interfieran. La libertad de un mercado, sin embargo, no supone que el Estado decline en la persecución de sus fines, a través de la regulación legal de los negocios jurídicos que ese ámbito emplea. No solo debe tutelar al inquilino como consumidor, sino que también debe propender a evitar la consumación de desequilibrios negociales y, en definitiva, el incremento de la conflictividad. La asunción de estos roles de ninguna manera compromete la estabilidad y funcionamiento de ese mercado, ni provoca el retiro de ofertas. La rentabilidad del alquiler de viviendas es constante y motivadora de la oferta y no se habrá de alterar por la obstaculización de conductas abusivas.

Se plantea entonces la necesidad de articular políticas de demanda (abaratamiento del crédito hipotecario) y políticas de oferta (aumento en la producción y oferta de inmuebles para reducir su precio), con una estrategia que apunte a los sectores de medios y bajos ingresos.

Con el fin de obtener una referencia, que confirma lo expuesto, para comparar rentabilidades podemos considerar las obtenidas en las capitales de los países vecinos de la región y tomar, además, el precio del metro cuadrado en dólares con los respectivos salarios mínimos valuados en la misma moneda. Los datos de los precios del metro cuadrado promedio en dólares son tomados de Global Property Guide (utilizando inmuebles promedio de 120 m²).

En Santiago de Chile, por ejemplo, la rentabilidad bruta es de aproximadamente 4,26% (el m² = U\$S 2770); en San Pablo, Brasil, la

rentabilidad es en promedio de 5,12% (el m² = U\$S 2651); en Lima, Perú, es de 6,15% (el m² = U\$S 1845); en Quito, Ecuador, la rentabilidad bruta es de 8%, pero el precio del m² es de U\$S 1278, menos de la mitad del precio promedio de mercado en Argentina.

Como se observa, tanto la rentabilidad como el precio del metro cuadrado son superiores en Argentina, lo que redundará en los enormes aumentos en los precios de alquiler que se dieron en los últimos años.

Estos niveles de precios y rentabilidades, a pesar de ubicarse muy por encima de los internacionales, muestran una tendencia a seguir en aumento en los próximos años, ya que los contratos de alquiler que se pactan en la actualidad contienen aumentos semestrales y/o anuales, que superan los índices de inflación y de variación salarial, y que en el corto plazo pueden generar o contribuir a la generación de un contexto de recesión, teniendo en cuenta la caída en el nivel del empleo y el consumo del primer trimestre del 2016.

Por otra parte y según los datos publicados por el INDEC, combinados con informes de prensa y estadísticas del sector, desde el 2010 en adelante, la inflación oficial por año ha sido en todos los períodos muy inferior al aumento anual de los precios de los alquileres.

Inclusive en el año 2015, los aumentos promedio de los alquileres superaron el 35%, dejando muy atrás a los índices inflacionarios más pesimistas.

Del análisis fijado en la tabla y en el gráfico, se desprende que los números brindados por el INDEC son inferiores en todos los períodos al aumento promedio del precio del alquiler, con una brecha entre ambos índices en aumento año a año.

También es necesario considerar que las estadísticas no incluyen a las expensas en los precios de alquiler y que en la mayoría de los casos elevan dicho precio hasta un 30%, monto que también está a cargo del inquilino sin un tope legal.

La falta de regulación del sector inmobiliario hace que se comporte como un cartel a la hora de formar precios y aproveche una oferta artificialmente restringida por ellos mismos.

Ello con el fin de elevar los precios y obtener, lo que se llama en economía, todo el “excedente del consumidor”. En suma ante el aumento creciente de la demanda, el sector “subasta” el alquiler de la vivienda al mejor postor, acordando con quien esté dispuesto a pagar más por ella.

Hay que tener en claro que cuando el valor de la tierra se encarece de forma artificial, también se encarece toda la actividad económica que sobre ella se realice. Es decir, cuando aumenta el precio de los alquileres, hay muchos motivos para suponer que los propietarios que alquilan intentarán recuperar sus ganancias elevando los precios de los bienes que comercian, y que este comportamiento generalizado se convertirá en inflación.

Esto es crucial, puesto que si consideramos que los contratos se firman por dos años con indexaciones ocultas que superan la inflación, y tenemos en cuenta que uno de los objetivos del gobierno es reducir los niveles de inflación hasta llegar a un dígito (con la consecuente caída en salarios, consumo y empleo), se tornará aún más difícil hacer frente a los pagos mensuales de alquiler que estarán totalmente desfasados con respecto a la inflación.

La consecuencia de la ausencia del Estado en un sector que comercia con un derecho tan importante, es la enorme dificultad económica que atraviesan los inquilinos para acceder a una vivienda digna. Consecuencia de lo expuesto son los altos precios que deben pagar quienes alquilan para sobrevivir en las grandes urbes, la cantidad de viviendas vacías y la cantidad de hogares con necesidad de vivienda.

En este sentido, si se quiere lograr algún tipo de estabilidad no solo en sector inmobiliario, sino en la economía en general existen prácticas y sucesos que deben impedirse desde el Estado, y en el menor plazo posible, entre ellas, regular la comisión cobrada de forma ilegal por el conjunto de las inmobiliarias; los aumentos discrecionales en los precios de alquiler y en expensas inventadas; la precariedad en las condiciones habitacionales de una gran parte de la población; y el comportamiento especulativo sin límite.

Por eso, no basta con estimular la demanda de vivienda a través del abaratamiento del crédito hipotecario, porque así solo aumenta la demanda. Tampoco con la oferta restringida, visto que lo único que se logra es que aumenten aún más los precios de la tierra. Es necesario articular políticas de oferta, para estimular la puesta en el mercado de los inmuebles desocupados, y mejorar así la distribución de las viviendas entre los hogares, a precios más accesibles.

Es fundamental que legislemos el mercado inmobiliario, para asegurar contrataciones justas al momento de alquilar, evitar cláusulas abusivas y aumentos indiscriminados de precios guiados por la mera especulación.

En tal sentido, el presente proyecto introduce modificaciones en las siguientes materias:

Plazo. Se amplía de dos a tres años el plazo de la locación de inmuebles para vivienda. Con un plazo más extendido, las familias locatarias tendrán mayor estabilidad en la vivienda, podrán planear con una mejor perspectiva sus eventuales mudanzas y lograrán un significativo ahorro en sus ingresos, dado que pagarán comisiones a las inmobiliarias por la renovación de los contratos cada tres años.

Por otra parte, en muchos países se observa que el plazo de la locación para vivienda más común es de tres años. En Italia, por ejemplo, rige la modalidad 3+2, también llamado mensualidad concordada, el contrato tiene una duración mínima de tres años y se renueva por otros dos años más.

En España la duración del arrendamiento se pacta libremente por las partes. Si ésta fuera inferior a tres años, llegado el día del vencimiento del contrato, se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de tres años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo. En Austria, Grecia y Noruega el plazo es de tres años y en Bélgica de nueve años.

Depósitos en garantía. Con el propósito de evitar los abusos que se vienen denunciando en este rubro; tales como devoluciones tardías, sin actualización de las sumas depositadas, compensaciones arbitrarias, entre otras, se establece claramente que el locador cumple con la devolución del depósito en garantía realizado por el locatario al inicio de la relación, entregándole una suma equivalente al valor del último mes de alquiler en el mismo momento de la restitución del inmueble.

Expensas extraordinarias. Se establece de manera expresa que las expensas extraordinarias en ningún caso corren por cuenta del locatario. Se elimina la posibilidad de pactar en contrario.

Resolución anticipada. Se elimina el plazo de seis meses para que el locatario pueda resolver el contrato sin causa. De modo que pueda hacerlo en cualquier tiempo, aunque se mantienen las indemnizaciones anteriores.

Se propone que las partes estén obligadas a acordar la renovación o no del contrato, en un plazo no menor a los sesenta días antes del vencimiento de la locación. Si no llegasen a un acuerdo el locatario puede resolver el contrato sin indemnización y en caso de llegar a un acuerdo, quien lo incumpla negándose a celebrar el nuevo contrato, debe a la otra una multa de un mes de alquiler.

Esta innovación tiene el claro propósito equilibrar a las partes en esta negociación, en la que está en juego la futura vivienda de la familia inquilina y que generalmente se lleva a cabo en un plazo perentorio, con la carga de angustia que esto significa.

Con el sistema legal vigente, el locador está en mejor posición y puede estirar hasta los últimos días del plazo la renovación del contrato, especulando con la necesidad de vivienda del locatario para obtener un mejor precio. El locatario por su parte debe negociar la renovación y a la vez buscar una vivienda por si no se llega a un acuerdo. Si consiguiese nueva vivienda antes del vencimiento del plazo, pesa sobre el castigo de la multa por resolución anticipada.

Actualización del precio. Para terminar con las actualizaciones arbitrarias del precio de las locaciones para vivienda, calculadas a criterio de las mismas inmobiliarias con el objeto de preservar el valor del alquiler en el tiempo y eludir la prohibición de indexación, el precio de la locación será reajustado anualmente según un criterio objetivo y uniforme: utilizando a tal efecto un índice conformado por partes iguales, con el índice de precios al consumidor (IPC) elaborado por el INDEC y el índice Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores Estables (RIPE) elaborado por ANSES, a cuyo efecto se requerirá al BCRA su publicación mensual.

Se ha previsto también, a fin de asegurar la efectividad de los ajustes legales implementados, el registro de los contratos en el Registro de la Propiedad Inmueble, condicionando a su realización la oponibilidad del convenio. Incluso se ha previsto que ante la omisión del locador de la registración, pueda hacerla el locatario. Además del efecto jurídico hacia terceros, la toma de razón registral asegura la fiscalización de los contratos por la autoridad registral.

Por último es conveniente resaltar el rol fundamental de la vivienda como sitio de arraigo familiar, desarrollo de la persona y de crecimiento educacional. Garantizar el acceso y protección, requiere de la adopción de políticas públicas que equilibren las relaciones entre los actores involucrados que, históricamente, han resultado desiguales.

Por las razones expuestas, solicito a mis pares la aprobación del presente proyecto de ley.

Silvina M. García Larraburu.- Beatriz G. Mirkin.- Nancy S. González.- Ana M. Ianni.- María I. Pilatti Vergara.