



FEDERACION INMOBILIARIA  
de la REPUBLICA ARGENTINA

## PUNTOS RELEVANTES DE DICTAMENES COMISIÓN LEGISLACIÓN GENERAL

### DICTAMEN EN MINORÍA – GRACIELA CAMAÑO

1. En la locación habitacional, otorga facultad al locatario a realizar **pagos anticipados** o por adelantado (MODIF ART 1196 C.C.C.N)
2. Restablece a **2 años el plazo mínimo** de locación de inmuebles habitacionales o comerciales, manteniendo las excepciones del 1199 (MODIF ART 1198 C.C.C.N)
3. Autoriza un **plazo menor para cualquier fin temporario que justifique el interés del inquilino** y aclara que los temporarios pueden superar los 3 meses, dejando sin efecto la presunción de mínimo legal si existe prueba en contrario. (MODIF ART 1199 C.C.C.N)
4. Agrega una aclaración de cuáles serán consideradas reparaciones urgentes que puede realizar el locatario dentro de las 24hs corridas de notificado el locador “...**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.” (MODIF ART 1201 C.C.C.N)
5. Introduce una aclaración, que en caso de resolución anticipada del inquilino, la **indemnización** que le corresponda abonar, según el caso, se debe calcular al **valor equivalente al mes locativo en que se entrega el inmueble**. (MODIF ART 1221 C.C.C.N)
6. Dejaría sin efecto la excepción que permite **indexar** los alquileres (al suprimir la excepción a los art 7 y 10 de la Ley 23.928 y sus modificatorias). Y Agrega que para los alquileres de uso habitacional el valor de alquiler debe ser único y por periodos mensuales, con ajustes semestrales o anuales, según convenio de partes, con tope del índice de precios al consumidor nivel general IPC (MODIF ART 14 Ley 27.551)
7. Establece una **exención de impuestos** nacionales para locadores de vivienda que facturen mensual locativa sea menor a un salario mínimo vital y móvil. Y Suprime el párrafo de la obligación del juez de informar a la AFIP previo dar traslado de la demanda en juicio. (MODIF ART 16 Ley 27.551)
8. Dispone que los alquileres de vivienda de locadores monotributistas **no se computará cada inmueble como unidad de explotación**. ( MODIFICA Ley 24.977)
9. INCORPORA la **excepción de tributar al impuesto de bienes personales** a los alquileres para casa habitación que no superen el monto imponible.( s/Ley 23.966)
10. Suprime los límites al locador para exigir **garantías a satisfacción**. (DEROGA ART 13 Ley 27.551)



## DICTAMEN JUNTOS POR EL CAMBIO

1. Restablece a **2 años el plazo mínimo** de locación de **inmuebles habitacionales**, manteniendo las excepciones del 1199 y **se extiende por 1 año más**, si al vencimiento del contrato el locatario continua en la ocupación sin oposición del locador (MODIF ART 1198 C.C.C.N)
2. Establece la posibilidad de ajuste mínimo semestral según índice oficial o acuerdo de partes (MODIF ART 14 LEY 27.551)
3. Mantiene la **obligación del locador de declarar el contrato ante la AFIP** y suprime la obligación del juez de informar a la AFIP antes de correr traslado de la demanda en juicio. (MODIF ART 16 LEY 27.551)
4. Establece como obligación al implementarse el programa nacional del alquiler social, que se **publiquen estadísticas sobre la situación de locaciones con fines 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. (MODIF ART 19 LEY 27.551)

## DICTAMEN FRENTE DE TODOS

1. En la locación habitacional, establece que el Estado Nacional debe arbitrar los medios necesarios para una **línea especial de seguros de caución para monotributistas** y el derecho del locatario de documentar sus ingresos presentando la constancia de su inscripción tributaria (MODIF ART 13 Ley 27.551).
2. En la locación habitacional, establece la **obligación de bancarización** de los alquileres, debiendo consignar el locador sus los datos bancarios del para que el locatario pueda abonar el alquiler por transferencia o depósito y **sin ningún recargo al inquilino**. (Agrega ART 13 bis Ley 27.551)
3. Aclara que para los alquileres de uso habitacional el precio del alquiler debe fijarse en **moneda nacional**, manteniendo el sistema de **ajuste anual por ICL**, pudiendo las partes, de común acuerdo, **pactar ajustes menores** (MODIF ART 14 LEY 27.551)
4. Establece la **obligación del corredor y/o martillero público** que interviene en o para la celebración de un contrato de locación de un inmueble con fin habitacional de **declararlo ante la AFIP**. Implicando además un retroceso en el reconocimiento de las incumbencias del Corredor inmobiliario. (MODIF ART 16 LEY 27.551)
5. Crea una **causal de resolución sin indemnización a favor del inquilino** con destino habitacional, si se introducen al contrato cláusulas y contenidos contrarios o que vulneren las



disposiciones de la ley, del Código Civil y Comercial y de las normas complementarias, además de que dichas **cláusulas se entenderán siempre de la forma más favorables a la parte locataria.** (INCORPORA un ART 16 bis LEY 27.551)

6. **Prohíbe toda publicidad de precio en moneda extranjera** para alquileres con destino habitacional. (INCORPORA un ART 16 ter LEY 27.551)
7. Establece la obligación del Poder Ejecutivo de la Nación de crear un **registro público** de contratos de locación con destino habitacional, que tenga **acceso público** para informarse sobre jurisdicción de los inmuebles, precio del canon locativo y fecha de inicio de cada contrato. (INCORPORA un ART 16 quater LEY 27.551)
8. Como nunca se reglamentó el sistema de resolución de conflictos con mediación y arbitrajes gratuitos o de bajo costo, en el área del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, proponen para la locación habitacional, la aplicación a la relación entre locador y locatario, de las normas sobre **contratos de consumo y resolución de conflictos por Defensa al Consumidor**, a quien facultaría para proponer y elaborar políticas tendientes a la defensa de los inquilinos. (MODIFICA ART 21 LEY 27.551 – 24.240 y 26.361)
9. Designa como autoridad de aplicación en materia de alquileres a una dependencia del **Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat** (INCORPORA ART 22 bis LEY 27.551)
10. Establece la obligación del locatario de entregar el **depósito de garantía en seis cuotas** mensuales iguales y consecutivas a partir de la fecha de la firma del contrato (MODIF ART 1196 C.C.C.N)
11. Establece una **exención de impuestos** nacionales para locadores de vivienda que facturen mensual locativa sea menor a un salario mínimo vital y móvil. Y Suprime el párrafo de la obligación del juez de informar a la AFIP previo dar traslado de la demanda en juicio. (MODIF ART 16 Ley 27.551)
12. Dispone que los alquileres de vivienda de locadores monotributistas **no se computará cada inmueble como unidad de explotación.** ( MODIFICA Ley 24.977)
13. INCORPORA la **excepción de tributar al impuesto de bienes personales** a los alquileres para casa habitación que no superen el monto imponible.( s/Ley 23.966)