

PROYECTO DE LEY

El Senado y la Cámara de Diputados sancionan con fuerza de ley

MODIFICACIÓN DE LA LEY DE ALQUILERES

Artículo 1º - Sustitúyase el artículo 1.221 bis del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente texto:

“Renovación del contrato. En los contratos de inmuebles destinados a vivienda, dentro de los tres (3) últimos meses de la relación locativa, cualquiera de las partes puede convocar a la otra, notificándola en forma fehaciente, a efectos de acordar la renovación del contrato, en un plazo no mayor a quince (15) días corridos. 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.

En caso de renovación de contrato el precio inicial del alquiler tendrá como tope un 10% (diez por ciento) adicional al que corresponda con el ajuste anual previsto por el párrafo tercero del artículo 14 de la ley 27.551.”

Artículo 2º - Sustitúyase el artículo 13 de la ley 27.551 por el siguiente texto:

“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* 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.

En el supuesto del inciso c) las personas que otorguen los seguros de caución deberán aceptar tomadores de seguros que estén inscriptos en el régimen simplificado para pequeños contribuyentes (Monotributo) de la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) y no podrán requerirles más que la constancia de inscripción y comprobantes de pago de los últimos seis meses, ni podrán cobrarles más que a tomadores que fuesen empleados en relación de dependencia".

Artículo 3º - Agrégase como artículo 14 bis de la ley 27.551 el siguiente texto:

"Artículo 14 bis - Precio inicial de alquiler. El precio inicial del alquiler de inmuebles destinados a vivienda tendrá como tope un 20% (veinte por ciento) adicional al que corresponda con el ajuste anual previsto por el artículo 14 de la ley 27.551.

Dicho tope aplicará a todos los inmuebles se hayan locado para vivienda en los últimos cinco años.

El tope podrá ser aumentado en cinco puntos porcentuales (5%) adicionales por cada año calendario completo que hubiere transcurrido entre la finalización del contrato de locación anterior y el próximo.



La determinación del precio inicial de alquiler se realizará con el índice de ajuste previsto en el artículo 14 de la ley 27.551, el que se aplicará sobre el periodo no ajustado del contrato previo hasta el primer día del nuevo contrato, con la opción de añadir el equivalente fijado en el primer y/o tercer párrafo de este artículo, según corresponda.”

Artículo 4º - Sustitúyase el artículo 16 de la ley 27.551 por el siguiente texto:

“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 debe disponer un régimen de facilidades para la registración de contratos vigentes. El incumplimiento del locador lo hace posible de las sanciones previstas en la ley 11.683 (t. o. en 1998 y sus modificaciones). 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 Públicos de la Nación 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 a los fines dispuestos en el presente artículo, en los términos que esta autoridad disponga.

La Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP) publicará en su página de internet el registro de inmuebles locados y con destino de vivienda. El registro será de acceso libre y se consignará el domicilio del inmueble, la fecha de entrada en vigencia del contrato y precio de alquiler inicial.”

Artículo 5º - Agrégase como artículo 16 bis de la ley 27.551 el siguiente texto:

“Beneficios tributarios para locaciones destinadas a vivienda. Los locadores de contratos de locación destinados a vivienda que registren los contratos suscriptos con personas humanas ante la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) contarán con los siguientes beneficios tributarios:

- a) Las sumas que los locadores facturen en concepto de alquileres podrán deducirse de los ingresos brutos anuales del régimen simplificado para pequeños contribuyentes – Monotributo. En caso de que el contribuyente no facturase sumas por otro concepto, recibirá una bonificación de hasta el 50% (cincuenta por ciento) de la suma que le correspondiese abonar mensualmente como inscripto al régimen simplificado para pequeños contribuyentes.
- b) Los bienes inmuebles locados y registrados estarán exentos del impuesto sobre los bienes personales por cada año y periodo fiscal en el que estuvieran registrados los respectivos contratos y/o con un contrato vigente.

Este régimen de beneficios regirá por los próximos quince (15) períodos fiscales anuales a la entrada en vigencia de la presente ley”.

Artículo 6º - Agréguese los incisos g), h) e i) al artículo 12 de la ley 24.464 sobre atribuciones del Consejo Nacional de la Vivienda, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

“g) Diseñar un plan de construcción de inmuebles con destino de vivienda en centro urbanos de más cincuenta mil (50.000) habitantes y coordinar su implementación con autoridades provinciales y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

h) Formular un plan para la construcción y adquisición de inmuebles por el Estado Nacional, las provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires destinados a la gestión pública de alquileres sociales.



i) Elaborar un modelo de proyecto de ley para gravar en provincias y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a los inmuebles que podrían destinarse a la vivienda y que se encuentran deshabitados".

Artículo 7º - Comuníquese al Poder Ejecutivo de la Nación.

Fundamentos

Señor Presidente:

Traemos a consideración una iniciativa para modificar y reforzar la “Ley de Alquileres” – 27.551, que fue sancionada en 2020.

Desde que entró en vigencia la ley fue cuestionada, incluso por representantes de agrupaciones políticas que la propusieron y que la acompañaron con su voto.

A su vez, la mayoría de los cuestionamientos a la ley provienen de los sectores que defienden los intereses económicos de los locadores, es decir de las personas que no tendrían deficiencias materiales ni de vivienda. Sin embargo, en este escenario es evidente que quienes merecen más protección son los inquilinos, no los locadores. Y de ese lado se viene a poner este proyecto.

La ley actual es criticada por quienes más tienen porque les pone un tope a los ajustes de los alquileres y por determinar un solo ajuste anual. Antes de la ley podían poner cualquier ajuste y por la cantidad de veces en un año que impusiesen a los locatarios. El texto legal vigente les provee, sin embargo, aumentos por arriba del promedio de aumentos salariales. Esto, en muchos casos, también implica aumentos superiores a los establecidos con el régimen anterior. De hecho, poco les importa a los dueños de inmuebles que quienes paguen los alquileres lo hagan por encima de lo que aumentan sus ingresos, como podría suceder con empleados no registrados o monotributistas.

Ahora bien, nosotros consideramos que las pautas generales de la ley 27.551 deben mantenerse y reforzarse. Así, no se busca alterar el plazo mínimo de tres años de locación ni el ajuste anual de la manera que se estableció. Venimos a defender la Ley de Alquileres contra maniobras especulativas y a mejorarla. El mercado inmobiliario debe ajustarse al pleno goce del derecho a la vivienda, no viceversa.

El derecho a la vivienda es un derecho fundamental que, lamentablemente, la ciudadanía no goza plena ni equitativamente. Por otro lado, todos los derechos estás sometidos a las leyes que

reglamentan su ejercicio, en particular el derecho de propiedad. Así, se plantea la ponderación entre derechos e, inevitablemente, se decide beneficiar al derecho a la vivienda.

En paralelo, la situación del derecho a la vivienda y los alquileres va cobrando mayor relevancia en la escena política y social mundial. En las grandes urbes del hemisferio norte las dificultades para acceder a un alquiler de una vivienda son similares o más severas que las de nuestro país. Esos casos nos demuestran que, si no se toman medidas en nuestro país, la situación de la ciudadanía -y de los inquilinos- puede empeorar.

Además, en Argentina aumenta la cantidad de inquilinos y también crece la proporción de ingresos que estos deben destinar al alquiler.

En ese orden de cosas, se propone robustecer la ley de alquileres y el derecho a la vivienda de inquilinos e inquilinas con las siguientes medidas:

- La regulación del precio inicial de alquileres destinados a vivienda.
 - Otorgar protección a inquilinos monotributistas.
 - Brindar mayor publicidad y transparencia.
 - Conceder beneficios tributarios a locadores de inmuebles destinados a vivienda que cumplan con el registro ante la AFIP.
 - Lanzar un plan nacional construcción de inmuebles y de gestión pública de alquileres sociales.
 - Abordar la situación de viviendas ociosas y su tributación.
1. Regulación de precio inicial de alquileres con transparencia, publicidad y un régimen de estímulos tributarios

Tal como se manifestó y evidenció desde que entró en vigencia la ley 27.551, aquella no contó con una regulación crítica: la de los precios iniciales de alquileres.

Ante ese vacío legal, desde 2020 el mercado inmobiliario y los locadores asestaron un durísimo golpe a los inquilinos y fijaron

aumentos para contratos a regirse por la nueva ley de casi el 100%. Y más de la mitad de inquilinos -según una encuesta de “Inquilinos Agrupados”- sufrió aumentos de más del 60%.

Lo anterior claramente constituyó una reacción exagerada que conculcó el derecho a la vivienda de centenares de miles de personas y que, si no es abordado, continuará y expandirá sus efectos adversos.

De hecho, en su primer año de plena vigencia -2021- el índice de actualización de alquileres fue de 52,2%, contra una variación salarial del 53,4% (según INDEC, 56,5% para empleo registrado y 40,6% para no registrado, ver Informe Técnico vol. 6, nº22) y una variación de índices de precios al consumidor del 50,9% (ver INDEC, informe técnico vol. 6, nº1). Esto muestra la razonabilidad del índice, tanto para locadores como para inquilinos (con trabajo registrado).

En consecuencia, se propone regular el precio inicial de alquileres para que el mercado inmobiliario no siga golpeando a los inquilinos. Para ello se plantea que:

- A- El precio inicial de alquiler de contratos renovados destinados a vivienda tendrá como tope un 10% (diez por ciento) adicional al que corresponda con el ajuste anual previsto por el párrafo tercero del artículo 14 de la ley 27.551.
- B- El precio inicial de alquiler de contratos destinados a vivienda tendrá un tope del 20% (veinte por ciento) adicional al que corresponda con el ajuste anual previsto por el artículo 14 de la ley 27.551. Y dicho tope aplicará a todos los inmuebles se hayan locado con fines habitacionales en los últimos cinco años.

El tope podrá ser aumentado en cinco puntos porcentuales adicionales por cada año calendario completo que hubiere transcurrido entre la finalización del contrato de locación anterior y el próximo.

La determinación del precio inicial de alquiler se realizará con el índice de ajuste previsto en el artículo 14 de la ley 27.551, el que se aplicará sobre el periodo no ajustado del contrato

previo hasta el primer día del nuevo contrato, con la opción de añadir el equivalente fijado en el primer y/o tercer párrafo de este artículo, según corresponda.

En el supuesto A, si el índice de ajuste ante una renovación fuese del 40%, el precio inicial de alquiler del contrato renovado solo podrá aumentar en hasta un 50% respecto al último precio abonado por el locatario.

Así, se contrarrestarían las arteras pautas que se suelen proponer a inquilinos ante renovaciones.

En el supuesto B, vencido un contrato de locación destinado a vivienda, el próximo tendrá como tope del precio de alquiler un 20% a lo que corresponda según el índice de ajuste legal. Si venciese un contrato, el precio del próximo sobre el mismo inmueble -aunque tuviera otra parte locataria- deberá respetar dos pautas: (1) deberá fijarse por el índice de ajuste legal; (2) no podrá exceder dicho índice en más que un 20% adicional.

Se puede ejemplificar así:

- Contrato de locación de un inmueble destinado a vivienda suscripto en fecha 1 septiembre de 2021 a precio inicial \$10.000.
- Vencimiento: 1 de septiembre de 2024.
- Primer ajuste: 45%. Segundo: 40%. Precio de alquiler a abonar durante el último año del contrato: \$20.300.
- Fecha de comienzo del nuevo contrato sobre el mismo inmueble: 1 de octubre de 2024.
- Variación del índice entre el 1 de septiembre de 2023 y el 1 de octubre de 2024: 30%.
- Tope adicional de precio del alquiler inicial del nuevo contrato: 20% sobre ajuste con el índice legal (es decir 30%, según el ítem anterior).
- Precio inicial máximo de alquiler del nuevo contrato: precio final del anterior más un 50%, es decir \$30.450.

En otras palabras, con este ejemplo el precio de alquiler del nuevo contrato que comenzaría en fecha 1 de octubre de 2024 se fijaría con la variación del índice desde la fecha de último ajuste de contrato previo hasta la fecha del nuevo, con tope adicional del 20%.

Esto, obviamente, requeriría reforzar el régimen de registro de contratos de locación y proveer transparencia y publicidad. Por ello, se tomarían medidas complementarias.

La primera consistiría en que la Administración Federal de Ingresos Pùblicos de la Nación (AFIP) publique en su página de internet el registro de inmuebles locados y con destino de vivienda. El registro sería de acceso libre y se consignaría el domicilio del inmueble, la fecha de entrada en vigencia del contrato y precio de alquiler inicial. De esta forma, potenciales inquilinos podrían constatar si el inmueble en cuestión estuvo locado y registrado y qué precio inicial máximo podría tener.

La segunda implicaría otorgar beneficios tributarios -por quince periodos fiscales anuales- para estimular el registro de contratos de locación destinados a vivienda. Por consiguiente, se brindarían estos beneficios a locadores que cumplan con la obligación legal de registro:

- Las sumas que los locadores facturen en concepto de alquileres se podrán deducir de los ingresos brutos anuales del régimen simplificado para pequeños contribuyentes – Monotributo.
- En caso de que el contribuyente no facturase sumas por otro concepto que no fuese la locación de inmuebles, recibirá una bonificación de hasta el 50% (cincuenta por ciento) de la suma que le correspondiese abonar mensualmente como inscripto al régimen simplificado para pequeños contribuyentes.
- Los bienes inmuebles locados para vivienda y registrados estarán exentos del impuesto sobre los bienes personales por cada año y periodo fiscal en el que estuvieran registrados los respectivos contratos y/o con un contrato vigente.

2. Protección de inquilinos monotributistas

El actual artículo 13 de la ley 27.551 prevé que en las locaciones habitacionales el locatario debe proponer al menos dos garantías.

En lo referente al inciso c) sobre Seguro de caución, la Superintendencia de Seguros de la Nación emitió la resolución 376/2020 que establece las “Condiciones generales para el seguro de caución de garantía de locación de bienes inmuebles con destino habitacional conforme ley 27.551”.

Sin embargo, al día de hoy se suele exigir a tomadores de estos seguros que demuestren ingresos a través de un recibo de sueldo por un empleo en relación de dependencia. Esto discrimina a miles de inquilinos monotributistas. En consecuencia, se establecería que las personas que otorguen los seguros de caución deberán aceptar tomadores de seguros que estén inscriptos en el régimen simplificado para pequeños contribuyentes (Monotributo) de la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP), no podrán requerirles más que la constancia de inscripción y comprobantes de pago de los últimos seis meses, ni podrán cobrarles más que a tomadores que fuesen empleados en relación de dependencia.

Por otro lado, en lo concerniente a la Garantía personal del locatario del inciso e) se contemplaría y admitiría su documentación con la constancia de inscripción tributaria.

De esta forma, se integraría a inquilinos e inquilinas monotributistas que en la actualidad no son debidamente protegidos por la actual ley 27.551.

3. Viviendas ociosas, tributación y plan nacional de alquileres sociales

Por último, es necesario un abordaje integral y nacional a la vivienda. Para lograrlo se agregarán atribuciones al Consejo Nacional de la Vivienda -que cuenta con representantes del Estado Nacional, de las provincias y de la Ciudad de Buenos Aires- como las siguientes:

- Diseñar un plan de construcción de inmuebles con destino de vivienda en centro urbanos de más cincuenta mil (50.000) habitantes y coordinar su implementación con autoridades provinciales y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Formular un plan para la construcción y adquisición de inmuebles por el Estado Nacional, las provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires destinados a la gestión pública de alquileres sociales.
- Elaborar un modelo de proyecto de ley para gravar en provincias y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a los inmuebles que podrían destinarse a la vivienda y que se encuentran deshabitados.

El primer punto tiende a fomentar la construcción de inmuebles en centros urbanos de todo el país, los que podrán ser asignados según diversas modalidades.

El segundo punto se dirige a conformar un sistema de gestión pública de alquileres sociales, paralelo al mercado privado. Para ello todas -y cada una por su cuenta, sin perjuicio de aportes nacionales- las jurisdicciones deberían construir y adquirir inmuebles (casas o departamentos) y gestionar su alquiler a precios más bajos que los del mercado.

El tercer punto se orienta a combatir el desabastecimiento de inmuebles que podrían destinarse a viviendas a través de la elaboración de un modelo de ley de impuesto a la vivienda ociosa. Este tipo de impuesto debería implementarse a nivel local, tanto por las facultades tributarias como por la fiscalización.

Asimismo, otro golpe irrazonable que dio el mercado inmobiliario ante la entrada en vigencia de la ley 27.551 fue retirar de la oferta de alquiler muchos inmuebles y dejarlos deshabitados y/o pasarlos a la oferta de venta. Con un impuesto a la vivienda ociosa, más los estímulos para los contratos de locación registrados, se podría favorecer la oferta de alquileres, tanto en cantidad de unidades como en cuanto a precios.

4. Informe de 2021 del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat de la Nación

En 2021 el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat elaboró y divulgó un informe sobre “Población inquilina en Argentina”.

De aquel informe surgen los siguientes datos:

- La proporción de hogares inquilinos en Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) es del 32%, Gran Córdoba 28%, Gran Paraná 31%, Gran Santa Fe 21%, Ushuaia-Río Grande 34%, Gran San Juan 17%.
- Desde 2001 aumentó la proporción y cantidad de población inquilina.
- El peso del alquiler aumentó en los hogares inquilinos entre 2015 y 2020.
- El índice de contratos de alquileres de la ley 27.551 contribuye a estabilizar los precios del mercado de alquileres, ya que vincula la variación nominal de los precios a la evolución general de los precios de la economía.
- La gran volatilidad de precios se ubica en los precios de oferta de alquiler, los que no están alcanzados por la regulación.
- La implementación de la ley implicó un ahorro aproximado equivalente a un mes de alquiler por año, tomado como caso testigo un alquiler de un departamento de dos ambientes en CABA.

5. Balance

A todo lo anterior reconocemos que habría que sumar otras políticas públicas para robustecer el derecho a la vivienda, por ejemplo aquellas dirigidas al crédito público y privado para la construcción y compra de viviendas o a la promoción de construcción de viviendas destinadas exclusivamente a alquiler.



Solo un abordaje integral de la vivienda podrá proveer soluciones provechosas para la ciudadanía.

Por lo expuesto, solicitamos a diputados y diputadas que nos acompañen con la sanción de este proyecto.

Diputado José Luis Gioja

Diputada Rosana Andrea Bertone

Diputada Lía Verónica Caliva

Diputado Sergio Casas

Diputada Susana Graciela Landriscini

Diputado Dante Edgardo López Rodríguez

Diputada Nilda Moyano

Diputado Jorge Antonio Romero

Diputada Nancy Aracely Sand Giorasi

Diputado Carlos Américo Selva

Diputado Eduardo Valdés

Diputado Juan Carlos Alderete

Diputada Estela Beatriz Hernández

Diputado Juan Manuel Pedrini

Diputado Alicia Noemí Aparicio