

PODER JUDICIAL
DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

NUEVA LEY DE ALQUILERES 27.551

Doctrina publicada en revistas jurídicas

Octubre 2020

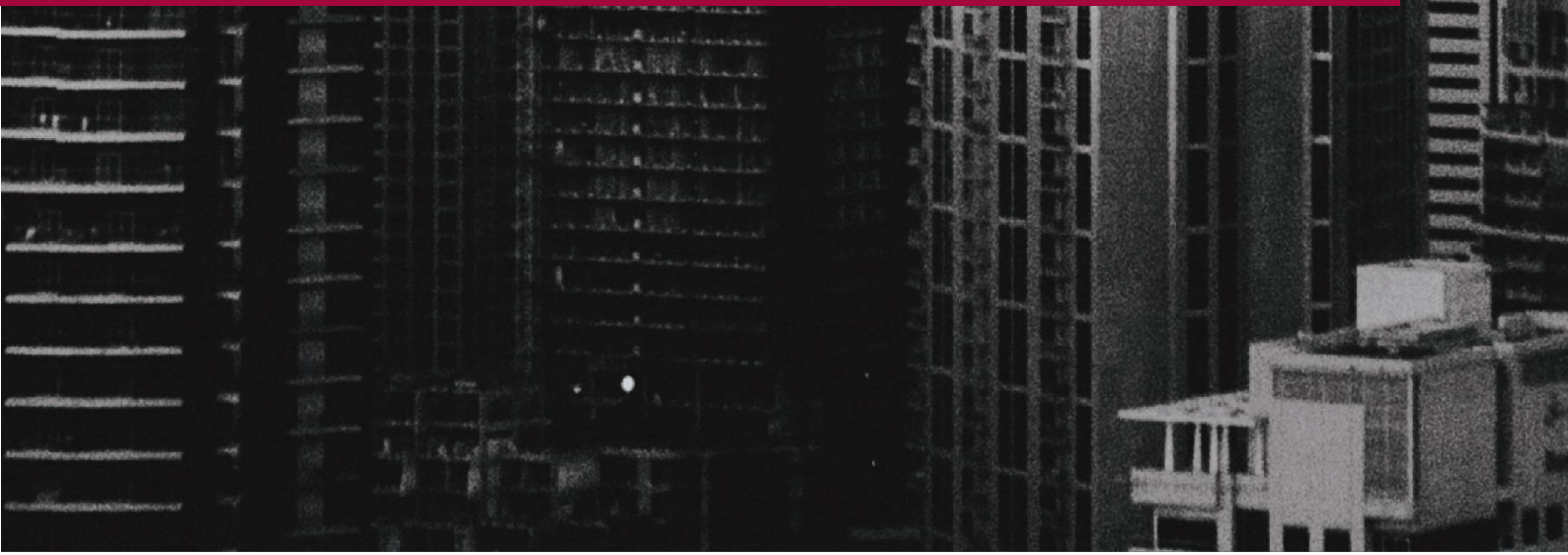
Las Bibliotecas. Serie Actualidad Nro. 1

Poder Judicial de la Provincia de Buenos Aires

Secretaría de Servicios Jurisdiccionales

Bibliotecas Judiciales

<http://www.scba.gov.ar/biblioteca/>



Contenido

1. Introducción	3
2. La nueva normativa sobre alquileres	4
Generalidades	4
Constitucionalidad	5
Seguros	5
Derecho del consumidor	5
Familia	5
Modelos de contrato	6
3. Reforma del Código Civil y Comercial	7
Artículo 75: Domicilio electrónico.	7
Artículo 1196: Locación habitacional	7
Artículo 1.198: Plazo mínimo de la locación de inmueble	7
Artículo 1.199: Excepciones al plazo mínimo legal.	7
Artículo 1.201: Conservar la cosa con aptitud para el uso convenido	8
Artículo 1.203: Frustración del uso o goce de la cosa.	8
Artículo 1.204 bis: Compensación.	8
Artículo 1.209: Pagar cargas y contribuciones por la actividad.	8
Artículo 1.221: Resolución anticipada.	8
Artículo 1.221 bis: Renovación del contrato.	8
Artículo 1.222: Intimación de pago y desalojo de viviendas	8
Artículo 1.351: Intervención de uno o de varios corredores	9
4. Regulación complementaria de las locaciones	10
Art. 13. Garantía	10
Art. 14. Ajustes. Precio del alquiler	10
Art. 15. Consignación.	11
5. Título III. Programa Nacional de Alquiler Social	12
6. Título IV. Métodos alternativos de resolución de conflictos	13
7. Ley 27551	14
Antecedentes parlamentarios	14

1. Introducción

El 1° de julio entró en vigencia en nuestro país la nueva ley de alquileres. La ley nacional 27.551 modificó el Código Civil y Comercial e introdujo, entre otras novedades, cambios en la actualización del valor de los alquileres y el pago de expensas, creó el *Programa Nacional de Alquiler Social* y definió métodos alternativos de resolución de conflictos. Se trata, además, de una ley de aplicación inmediata para los contratos con destino a vivienda que se celebren a futuro.

Desde las Bibliotecas Judiciales hemos elaborado un *dossier* con los artículos publicados en diversas bases de datos (Astrea, El Derecho, El Dial, Erreius, Lejister, MicroJuris, Rubinzal-Culzoni, SAIJ, Thomson Reuters La Ley). El objetivo de la “Serie Actualidad” de las Bibliotecas, que iniciamos con esta entrega, es organizar el material disponible con la estructura de un “libro virtual” de actualización regular, que facilite la consulta de la doctrina y el acceso a la ley y su debate parlamentario.

La doctrina que resulte de interés puede solicitarse por correo electrónico en las bibliotecas departamentales. Las direcciones están disponibles en <http://www.scba.gov.ar/biblioteca/>

¡Esperamos sus consultas!

Fecha de la última actualización: 09 de octubre de 2020

2. La nueva normativa sobre alquileres

Generalidades

La reforma de la ley 27.551 al régimen legal de las locaciones: primeras aproximaciones / Otero, Esteban D. Publicado en: RCCyC 2020 (septiembre) , 59 • AR/DOC/2519/2020

Los contratos de locación luego de la ley 27.551 / Bilvao Aranda, Facundo M. Publicado en: RCCyC 2020 (septiembre) , 5 • AR/DOC/2626/2020

Reflexiones sobre la nueva Ley de Alquileres 27.551 y sus modificaciones al Código Civil y Comercial / Iturbide, Gabriela A. Publicado en: RCCyC 2020 (septiembre) , 38 • AR/DOC/2395/2020

Control de daños de la ley 27.551 / Leiva Fernández, Luis F. P. Publicado en: LA LEY 23/07/2020 , 9 • ADLA 2020-8 , 151 • AR/DOC/2434/2020

La nueva ley de alquileres: ¿me beneficia a mí, a vos o a nadie? / Ferreyra Romea, Sebastián • Publicado en: ADLA 2020-8 , 181 • AR/DOC/2415/2020

Locaciones y su nueva regulación: un análisis crítico / Gregorini Clusellas, Eduardo L. Publicado en: ADLA 2020-8 , 169 • AR/DOC/2466/2020

Un apunte sobre la interpretación de la ley 27.551 / Santarelli, Fulvio G. Publicado en: LA LEY 23/07/2020, 23/07/2020, 2 Cita Online: AR/DOC/2441/2020

Tiempos de crisis, tiempos de reformas: ¿Cómo impactan las modificaciones al Código Civil y Comercial y cómo afectan al mercado y al acceso a la vivienda? / Ottati Paz, Juan Manuel. Publicado en: elDial.com - DC2B58 06/07/2020

Reflexiones acerca de la modificación legislativa en materia de locaciones urbanas por ley / Del Cerro, José Manuel. Publicado en: elDial.com - DC2B53, 02/07/2020

La mal llamada "nueva Ley Alquileres" y su impacto en las relaciones con la propiedad horizontal / Sevitz, Diana. Publicado en: Implicancias Jurídicas del Nuevo Régimen Locativo Argentino - Perspectiva Contractual Fecha: 07-09-2020IJ-CMXXIV-119

Breve análisis de la ley 27.551 / Hariri, Juan C. Publicado en: El Derecho - Diario - Tomo 288. 25-08-2020

Reforma a las locaciones: el impacto de la Ley 27551. / Hernández, Carlos A. Frustagli, Sandra A. Publicado en: Doctrina Rubinzal Culzoni RC D 2890/2020

La llamada nueva ley de alquileres / Lastra, Monica M. F. Publicado en: El Derecho - Diario - 13-07-2020, IJ-CMXXI-36,

La Nueva Ley de Alquileres. Análisis de la Nueva Normativa / Amestoy, Paola K. Publicado en: IJ Editores - Argentina, 15-06-2020, IJ-CMXIX-88

Nueva ley de alquileres (l. 27551 bo: 30/6/2020). Análisis de la reforma / Perciavalle, Marcelo L. Publicado en: Temas de Derecho Comercial Empresarial y del Consumidor, Agosto 2020. Erreius. Cita digital: IUSDC3287678A

Ley de alquileres. Principales modificaciones, incorporaciones y nuevos desafíos para las locaciones urbanas / Gallastegui, Julieta. Publicado en: Temas de Derecho Civil, Persona y Patrimonio, Agosto 2020, Erreius. Cita digital: IUSDC3287644A

La nueva ley de alquileres / Humphreys, Ethel. Publicado en: Erreius on line;Temas de Derecho Civil, Persona y Patrimonio, Julio 2020 Cita digital: IUSDC3287547A

Constitucionalidad

¿Es constitucional obligar a contratar? / Ibarlucía, Emilio A. Publicado en: LA LEY 23/07/2020, 7

A propósito de dos tesis (sustancial y formal) en torno del test de constitucionalidad de la Ley N° 27.551 / Altavilla, Cristian - Solá, Victorino. Publicado en: :Implicancias Jurídicas del Nuevo Régimen Locativo Argentino - Perspectiva Constitucional - 07-09-2020Cita:IJ-CMXXIV-96

Ajuste en materia de alquileres. Art. 14 de la ley 27.551. Una clara norma inconstitucional / Cerro, José Manuel del Publicado en: elDial.com - DC2C46

Seguros

La nueva ley de alquileres (Ley 27.551) y su incidencia en los Seguros / Juliana Molinelli y Florencia Lucia Marino. Publicado en: elDial.com - DC2C1E 17/9/2020

Derecho del consumidor

La aplicación de la normativa de consumo a las relaciones locativas / Vergara, Juan Exequiel. Publicado en: Locaciones Urbanas - Análisis de las Modificaciones de la Nueva Ley de Alquileres 07-08-2020. IJ-CMXXIII-28

La nueva Ley de Alquileres y la Ley de Defensa del Consumidor / Falco, Guillermo E. Publicado en: RCCyC 2020 (septiembre) , 30 • AR/DOC/2521/2020

La hipervulnerabilidad del locatario / Italiano, Matías A. Publicado en: LA LEY 30/09/2020 , 7 • AR/DOC/3021/2020

El locatario de vivienda unica y familiar. Su calificación como consumidor y el desafío de aplicar el microsistema de los usuarios y consumidores para lograr el cumplimiento a las nuevas normas vinculadas a la locación / Borgna, Pablo Sebastián y Pesado, Juan Ignacio. Publicado en: elDial.com - DC2BA6 07/08/2020

Familia

Situación de la familia y los menores sobre la vivienda propia y locada / Torres, Daniel J. Publicado en: Temas de Derecho de Familia, Sucesiones y Bioética, Setiembre 2020. Erreius. Cita digital: IUSDC3287693A

Modelos de contrato

Modelos de contratos. Locación. Destino habitacional. Artículo 14 de la ley 27.551. Indexación. Forma de pago. Plazo. Precio. Artículos 1201 y 1210 del CCCN. Prohibición de realizar mejoras en el inmueble. Domicilios especiales. Pago de impuestos y expensas extraordinarias Publicado en: elDial.com - AABD77 31/07/2020

Modelo de contrato. Ley de alquileres 27551. Contrato de locación habitacional. Vivienda. Objeto. Ajuste anual. Cálculo indexatorio. Mora en el pago del alquiler. Cláusula de garantía. Registro en AFIP elDial.com - AABD57 27/07/2020

Modelo de contrato de locación (L. 27551, BO: 30/6/2020) / Perciavalle, Marcelo L. Temas de Derecho Comercial Empresarial y del Consumidor. Agosto 2020. Cita digital: IUSDC3287653A

3. Reforma del Código Civil y Comercial

Artículo 75: Domicilio electrónico.

Domicilio contractual "electrónico" (art. 75, Código Civil y Comercial). A propósito de la nueva Ley de Alquileres (ley 27.551) / Negri, Nicolás J. Publicado en: RCCyC 2020 (septiembre) , 53 • AR/DOC/2312/2020

Consideraciones preliminares en torno al domicilio especial electrónico / Quadri, Gabriel H. Publicado en: Temas de Derecho Procesal, Julio 2020. Errius. Cita digital: IUSDC3287595A

Bienvenida la notificación electrónica avalada por la reciente reforma que da validez al domicilio electrónico (art. 75, CCYCO.) / Perciavalle, Marcelo L. Publicado en: Temas de Derecho Procesal, Setiembre 2020. Errius. Cita digital: IUSDC3287761A

El domicilio electrónico y alguna otra digresión afín al tema / Saux, Edgardo I. - Rodríguez Calderón, Cecilia • LA LEY 08/09/2020 , 1 • AR/DOC/2937/2020

Artículo 1196: Locación habitacional

Reflexiones sobre la nueva Ley de Alquileres 27.551 y sus modificaciones al Código Civil y Comercial / Iturbide, Gabriela A. Publicado en: RCCyC 2020 (septiembre) , 38 • AR/DOC/2395/2020

Artículo 1.198: Plazo mínimo de la locación de inmueble

Nuevo régimen de las locaciones inmobiliarias. Ley 27.551. Proyecciones en torno al plazo / Frustagli, Sandra A. Publicado en: LA LEY 23/07/2020, 23/07/2020, 2

La nueva Ley de Alquileres y los plazos del contrato de locación / López Carreras, Federico. Publicado en: :Implicancias Jurídicas del Nuevo Régimen Locativo Argentino - Perspectiva Contractual 07-09-2020Cita:IJ-CMXXIV-158

El tiempo en el Contrato de Locación / Rocca, Ricardo Luis. Publicado en: :Locaciones Urbanas - Análisis de las Modificaciones de la Nueva Ley de Alquileres. 07-08-2020Cita:IJ-CMXXIII-38

Artículo 1.199: Excepciones al plazo mínimo legal.

Los contratos de locación luego de la ley 27.551 / Bilbao Aranda, Facundo M. Publicado en: RCCyC 2020 (septiembre) , 5 • AR/DOC/2626/2020

La reforma de la ley 27.551 al régimen legal de las locaciones: primeras aproximaciones / Otero, Esteban D. Publicado en: RCCyC 2020 (septiembre) , 59 • AR/DOC/2519/2020

Artículo 1.201: Conservar la cosa con aptitud para el uso convenido

Nueva ley de alquileres: reparaciones; frustración del uso y goce de la cosa y compensación en el modificado CCyCN. / Resqui Pizar, Jorge C. Publicado en: elDial.com - DC2B6F, 23/07/202

Artículo 1.203: Frustración del uso o goce de la cosa.

Nueva ley de alquileres: reparaciones; frustración del uso y goce de la cosa y compensación en el modificado CCyCN. / Resqui Pizar, Jorge C.

Frustración del uso de la cosa. Análisis del art. 1203 del Código Civil y Comercial a la luz de la nueva Ley de Alquileres / Giménez, Diego. Publicado en: :Implicancias Jurídicas del Nuevo Régimen Locativo Argentino - Perspectiva Contractual 07-09-2020Cita:IJ-CMXXIV-128

Artículo 1.204 bis: Compensación.

Los contratos de locación luego de la ley 27.551 / Bilvao Aranda, Facundo M. Publicado en: RCCyC 2020 (septiembre) , 5 • AR/DOC/2626/2020

Control de daños de la ley 27.551 / Leiva Fernández, Luis F. P. Publicado en: LA LEY 23/07/2020 , 9 • ADLA 2020-8 , 151 • AR/DOC/2434/2020

Artículo 1.209: Pagar cargas y contribuciones por la actividad.

Régimen del precio de la locación según la ley 27.551 (determinación, ajustes, obligaciones accesorias, incumplimiento y consignación) / Pita, Enrique M. Publicado en: LA LEY 23/07/2020, 23/07/2020, 19

Artículo 1.221: Resolución anticipada.

Resolución anticipada referida a las locaciones inmuebles en la nueva Ley de Modificación al Código Civil y Comercial N° 27.551 / Casas, Mónica. Publicado en: :Implicancias Jurídicas del Nuevo Régimen Locativo Argentino - Perspectiva Contractual 07-09-2020Cita:IJ-CMXXIV-114

Artículo 1.221 bis: Renovación del contrato.

La nueva Ley de Alquileres y la Ley de Defensa del Consumidor / Falco, Guillermo E

Artículo 1.222: Intimación de pago y desalojo de viviendas

Novedades en las relaciones locativas de inmuebles urbanos: modificaciones para todos los contratos de locación desalojo / Pano, Santiago J. E. y Salgado, José María. Publicado en: Doctrina Rubinzal Culzoni RC D 2816/2020

Novedades en las relaciones locativas de inmuebles urbanos desalojo : modificaciones para los contratos de locación con destino habitacional o de vivienda /

Pano, Santiago J. E. y Salgado, José María Publicado en: Doctrina Rubinzal Culzoni RC D 2823/2020

Implicancias de la Ley Nacional Nº 27.551 en el Derecho de Propiedad del Locador / Sabene, Sebastián E. Publicado en: :Locaciones Urbanas - Análisis de las Modificaciones de la Nueva Ley de Alquileres. 07-08-2020 Cita:IJ-CMXXIII-14

Artículo 1.351: Intervención de uno o de varios corredores

El Corretaje Inmobiliario. Responsabilidad y regulación en la Ley Nº 27.551 / Krieger, Walter F. Publicado en: :Locaciones Urbanas - Análisis de las Modificaciones de la Nueva Ley de Alquileres 07-08-2020 Cita:IJ-CMXXIII-59

"Compras y alquileres de inmuebles destinados a vivienda: intermediación del corredor, protesto del comprador o del locatario y deber de información / Lowenrosen, Flavio Ismael Publicado en: elDial.com - DC2BB1. Publicado el 07/08/2020

4. Regulación complementaria de las locaciones

Art. 13. Garantía

Las garantías en las locaciones con destino a vivienda. A propósito de los nuevos cambios operados por la Ley N° 27.551 / Córdoba González, Juan Ignacio - Méndez, Miriam. Publicado en: :Implicancias Jurídicas del Nuevo Régimen Locativo Argentino - Perspectiva Contractual 07-09-2020Cita:IJ-CMXXIV-117

Las garantías en las locaciones habitacionales / Borda, Alejandro. Publicado en: :Locaciones Urbanas - Análisis de las Modificaciones de la Nueva Ley de Alquileres. 07-08-2020Cita:IJ-CMXXIII-62

La regulación de las garantías en la nueva Ley de Alquileres. Interpretación de la norma y análisis económico / Solé, Sebastian G. Publicado en: RCCyC 2020 (septiembre) , 74 • AR/DOC/2514/2020

¿Es constitucional obligar a contratar? / Ibarlucía, Emilio A. Publicado en: LA LEY 23/07/2020, 23/07/2020, 7

Implicancias de la Ley Nacional N° 27.551 en el Derecho de Propiedad del Locador / Sabene, Sebastián E. Publicado en: :Locaciones Urbanas - Análisis de las Modificaciones de la Nueva Ley de Alquileres. 07-08-2020Cita:IJ-CMXXIII-14

Art. 14. Ajustes. Precio del alquiler

El precio de la locación en la ley 27.551 / Negri, Nicolás J. Publicado en: LA LEY 23/07/2020, 23/07/2020, 15

Régimen del precio de la locación según la ley 27.551 (determinación, ajustes, obligaciones accesorias, incumplimiento y consignación) / Pita, Enrique M.

Ajuste en materia de alquileres. Art. 14 de la ley 27.551. Una clara norma inconstitucional / Cerro, José Manuel del. Publicado en: elDial.com - DC2C46

El retorno al "ajuste" por "índices" en el precio del alquiler para vivienda / Moreno Fleming, Sebastián. Publicado en: elDial.com - DC2BB4 13/08/2020

Ley N° 27.551 de reformas al Código Civil y Comercial. Su impacto en la fijación del precio de la locación de inmuebles / Calderón, Laura. Publicado en: :Implicancias Jurídicas del Nuevo Régimen Locativo Argentino - Perspectiva Económica 07-09-2020Cita:IJ-CMXXIV-106

Implicancias de la Ley Nacional N° 27.551 en el Derecho de Propiedad del Locador / Sabene, Sebastián E. Publicado en: :Locaciones Urbanas - Análisis de las Modificaciones de la Nueva Ley de Alquileres. 07-08-2020Cita:IJ-CMXXIII-14

Art. 15.- Consignación

Las consignaciones judiciales en la Ley Nº 27.551 / Krieger, Walter F. Publicado en: Locaciones Urbanas - Análisis de las Modificaciones de la Nueva Ley de Alquileres. IJ 07-08-2020

5. Título III. Programa Nacional de Alquiler Social

La hipervulnerabilidad del locatario / Italiano, Matías A. Publicado en: LA LEY 30/09/2020 , 7 • AR/DOC/3021/2020

La nueva ley de alquileres y su impacto en la vivienda familiar / Solari, Néstor E. Publicado en: LA LEY 23/07/2020, 23/07/2020, 23

El locatario de vivienda única y familiar. Su calificación como consumidor y el desafío de aplicar el microsistema de los usuarios y consumidores para lograr el cumplimiento a las nuevas normas vinculadas a la locación / Borgna, Pablo Sebastián y Pesado, Juan Ignacio. Publicado en: elDial.com - DC2BA6 07/08/2020

Situación de la familia y los menores sobre la vivienda propia y locada / Torres, Daniel J. Publicado en: Temas de Derecho de Familia, Sucesiones y Bioética, Setiembre 2020. Erreius. Cita digital: IUSDC3287693A

6. Título IV. Métodos alternativos de resolución de conflictos

Mecanismos de solución de conflictos en la Ley de Locaciones N° 27.551 / Di Pietro, María Cristina. Publicado en: :Implicancias Jurídicas del Nuevo Régimen Locativo Argentino - Perspectiva Contractual. 07-09-2020 Cita:IJ-CMXXIV-125

Ley 27.551 y Antecedentes parlamentarios

Cámara de Diputados: media sanción. 20/11/2019

Cámara de Senadores: sanción. 11/06/2020

Los diarios de sesiones pueden solicitarse a las bibliotecas.

Texto completo de la Ley 27551

Ley de alquileres. Modificación del Código Civil y Comercial

El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina reunidos en Congreso, etc. sancionan con fuerza de Ley:

TÍTULO I

Reformas al Código Civil y Comercial de la Nación

Artículo 1°- Sustitúyase el artículo 75 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 75: Domicilio especial. Las partes de un contrato pueden elegir un domicilio para el ejercicio de los derechos y obligaciones que de él emanan. Pueden además constituir un domicilio electrónico en el que se tengan por eficaces todas las notificaciones, comunicaciones y emplazamientos que allí se dirijan.

Art. 2°- Sustitúyase el artículo 1.196 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

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 será devuelto mediante la entrega de una suma equivalente al precio del último mes de 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.

Art. 3°- Sustitúyase el artículo 1.198 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

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 considera celebrado por el plazo mínimo legal de tres (3) años, excepto los casos del artículo 1.199.

El locatario puede renunciar a este plazo si está en la tenencia de la cosa.

Art. 4°- Sustitúyase el artículo 1.199 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

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. Si el plazo del contrato o de los contratos consecutivos supera los tres (3) meses, se presume que no fue hecho con esos fines;

c) Guarda de cosas;

d) Exposición u oferta de cosas o servicios en un predio ferial.

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.

Art. 5°- Sustitúyase el artículo 1.201 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

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.

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.

Art. 6°- Sustitúyase el artículo 1.203 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 1.203: Frustración del uso o goce de la cosa. Si por causas no imputables al locatario, éste se ve impedido de usar o gozar de la cosa, o ésta no puede servir para el objeto de la convención, puede pedir la rescisión del contrato, o la cesación del pago del precio por el tiempo que no pueda usar o gozar de la cosa. Si no se viese afectada directa o indirectamente la cosa misma, sus obligaciones continúan como antes.

Art. 7°- Agréguese como artículo 1.204 bis del Código Civil y Comercial de la Nación el siguiente:

Artículo 1.204 bis: Compensación. Los gastos y acreencias que se encuentran a cargo del locador conforme las disposiciones de esta sección, pueden ser compensados de pleno derecho por el locatario con los cánones locativos, previa notificación fehaciente al locador del detalle de los mismos.

Art. 8°- Sustitúyase el artículo 1.209 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 1.209: Pagar cargas y contribuciones por la actividad. 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. Solo puede establecerse que estén a cargo del locatario aquellas expensas que deriven de gastos habituales, entendiéndose por tales aquellos que se vinculan a los servicios normales y permanentes a disposición del locatario, independientemente de que sean considerados como expensas comunes ordinarias o extraordinarias.

Art. 9°- Sustitúyase el artículo 1.221 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

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 (1) mes y medio de alquiler al momento de desocupar el inmueble y la de un (1) mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso.

En los contratos de inmuebles destinados a vivienda, cuando la notificación al locador se realiza con una anticipación de tres (3) meses o más, transcurridos al menos 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.

Art. 10.- Agréguese como artículo 1.221 bis del Código Civil y Comercial de la Nación el siguiente:

Artículo 1.221 bis: 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.

Art. 11.- Sustitúyase el artículo 1.222 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 1.222: Intimación de pago y desalojo de viviendas. Si el destino es habitacional, previamente a la demanda de desalojo por falta de pago de alquileres, el locador debe intimar fehacientemente al locatario al pago de la cantidad debida, otorgando para ello un plazo que nunca debe ser inferior a diez (10) días corridos contados a partir de la recepción de la intimación, especificando el lugar de pago.

La notificación remitida al domicilio denunciado en el contrato por el locatario se tiene por válida, aun si éste se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por motivos imputables al mismo.

Cumplido el plazo previsto en el primer párrafo de este artículo, o habiéndose verificado la extinción de la locación por cualquier motivo, el locatario debe restituir la tenencia del inmueble locado. Ante el incumplimiento del locatario, el locador puede iniciar la acción judicial de desalojo, la que debe sustanciarse por el proceso previsto al efecto en cada jurisdicción y en caso de no prever un procedimiento especial, el más abreviado que establezcan sus leyes procesales o especiales.

En ningún caso el locador puede negarse a recibir las llaves del inmueble o condicionar la misma, sin perjuicio de la reserva por las obligaciones pendientes a cargo del locatario. En caso de negativa o silencio frente al requerimiento por parte del inquilino a efectos de que se le reciba la llave del inmueble, éste puede realizar la consignación judicial de las mismas, siendo los gastos y costas a cargo del locador. En ningún caso se adeudarán alquileres ni ningún tipo de obligación accesorio a partir del día de la notificación fehaciente realizada al locador a efectos de que reciba las llaves del inmueble, siempre que el locatario efectúe la consignación judicial dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la misma, o desde que le fuera notificado al locador el depósito judicial de la llave si la consignación se hubiese iniciado después del vencimiento de dicho plazo.

Art. 12.- Sustitúyase el artículo 1.351 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 1.351: Intervención de uno o de varios corredores. Si solo interviene un corredor, todas las partes le deben comisión, excepto pacto en contrario o protesta de una de las partes según el artículo 1.346. No existe solidaridad entre las partes respecto del corredor. Si interviene un corredor por cada parte, cada uno de ellos solo tiene derecho a cobrar comisión de su respectivo comitente.

En las locaciones de inmuebles la intermediación solo podrá estar a cargo de un profesional matriculado para ejercer el corretaje inmobiliario conforme la legislación local.

TÍTULO II

Regulación complementaria de las locaciones

Art. 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 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.

Art. 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 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 (RIPE), que debe ser elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA).

Art. 15.- Consignación. Si el locador de un inmueble se rehusare a cobrar el canon locativo, según lo dispone el artículo 1.208 del Código Civil y Comercial de la Nación, el locatario debe intimarlo de manera fehaciente a que lo reciba dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes a su notificación. En caso de silencio o negativa del locador, el locatario, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al vencimiento del plazo estipulado en la notificación, debe proceder a la consignación judicial del monto adeudado, o mediante cheque cancelatorio, de conformidad con las previsiones de la ley 25.345 y regulaciones del Banco Central de la República Argentina, de acuerdo a las modalidades que fijen al efecto las distintas jurisdicciones provinciales, el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y en su caso el Banco Central de la República Argentina, estando los gastos y costas correspondientes a cargo del locador.

Art. 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).

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 (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.

TÍTULO III

Programa Nacional de Alquiler Social

Art. 17.- Alquiler social. Créase el Programa Nacional de Alquiler Social destinado a la adopción de medidas que tiendan a facilitar el acceso a una vivienda digna en alquiler mediante una contratación formal.

Art. 18.- Organismo rector. El Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda, a través de la Secretaría de Vivienda, es el organismo rector encargado del diseño de las políticas públicas para efectivizar el Programa Nacional de Alquiler Social creado por el artículo 17 de la presente norma.

Art. 19.- Medidas de implementación del programa. La Secretaría de Vivienda, para garantizar el logro de los objetivos del Programa Nacional de Alquiler Social creado por el artículo 17 de la presente norma, debe:

a) Tener especial consideración con las personas que se encuentren en situación de violencia de género en el marco de lo previsto en la Ley de Protección Integral a las Mujeres, 26.485 y por las personas adultas mayores, velando por la no discriminación de las mismas;

b) Promover, a través de los organismos competentes, la regulación del accionar de entidades que otorguen garantías de fianza o seguros de caución para contratos de alquiler de viviendas;

c) Propiciar la creación de líneas de subsidios o créditos blandos a efectos de facilitar el acceso a la locación de viviendas;

d) Diseñar e implementar mecanismos orientados a ampliar la oferta de alquileres de inmuebles destinados a la vivienda;

e) Promover en conjunto con la Administración Nacional de la Seguridad Social la adopción de medidas que permitan facilitar el acceso al alquiler a jubilados, pensionados y titulares de la prestación por desempleo;

f) Adoptar cualquier otra medida en su carácter de organismo rector que tenga por objeto facilitar el acceso a una vivienda digna en alquiler para todas aquellas personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad;

g) Fomentar la creación de mecanismos tendientes a asegurar el efectivo cumplimiento por parte del locador y del locatario de las obligaciones a su cargo;

h) Apoyar a quienes tengan dificultades para cumplir con los requisitos de garantía, depósito y demás gastos necesarios para obtener una vivienda en alquiler, siempre que el destino de la locación sea el de vivienda familiar única en los términos y con los alcances que establezca la reglamentación;

i) Promover, a través de los organismos competentes la creación de un seguro obligatorio que cubra la falta de pago de alquileres y las indemnizaciones por daño y ocupación indebida del inmueble;

j) Generar alternativas para la resolución de conflictos entre locador y locatario, en general dictar o propiciar 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.

Art. 20.- Facúltase a la Secretaría de Vivienda o el órgano que en el futuro la reemplace a dictar las medidas que resulten pertinentes a los fines de la adecuada implementación del Programa Nacional de Alquiler Social creado por el artículo 17 de la presente norma.

TÍTULO IV

Métodos alternativos de resolución de conflictos

Art. 21.- Resolución de conflictos. El Poder Ejecutivo nacional, a través del área competente del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, en forma concertada con las provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, debe realizar las acciones necesarias para fomentar el desarrollo de ámbitos de mediación y arbitraje, gratuitos o de bajo costo, aplicando métodos específicos para la resolución de conflictos derivados de la relación locativa.

Art. 22.- Modificación de la ley 26.589. Sustitúyase el artículo 6° de la ley 26.589, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 6°: Aplicación optativa del procedimiento de mediación prejudicial obligatoria. En los casos de ejecución el procedimiento de mediación prejudicial obligatoria es optativo para el reclamante sin que el requerido pueda cuestionar la vía.

Art. 23.- Las disposiciones de la presente ley entrarán en vigencia el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la República Argentina y serán aplicables para los contratos que se celebren a partir de su entrada en vigencia.

Art. 24.- Comuníquese al Poder Ejecutivo nacional.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONGRESO ARGENTINO, EN BUENOS AIRES, A LOS ONCE DIAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTE.

REGISTRADA BAJO EL N° 27551

CLAUDIA LEDESMA ABDALA DE ZAMORA - SERGIO MASSA - Marcelo Jorge Fuentes - Eduardo Cerngul

Índice de autores

- Altavilla, Cristian, 5
 Amestoy, Paola K., 5
 Bilvao Aranda, Facundo M., 4, 7, 8
 Borda, Alejandro, 10
 Borgna, Pablo Sebastián, 5, 12
 Calderón, Laura, 10
 Casas, Mónica, 8
 Cerro, José Manuel del, 5, 10
 Córdoba González, Juan Ignacio, 10
 Del Cerro, José Manuel., 4
 Di Pietro, María Cristina, 13
 Falco, Guillermo E, 5, 8
 Ferreyra Romea, Sebastián, 4
 Frustagli, Sandra A., 4, 7
 Gallastegui, Julieta., 5
 Giménez, Diego, 8
 Gregorini Clusellas, Eduardo L., 4
 Hariri, Juan C, 4
 Humphreys, Ethel., 5
 Ibarlucía, Emilio A., 5, 10
 Italiano, Matías A., 5, 12
 Iturbide, Gabriela A., 4, 7
 Juliana Molinelli, 5
 Krieger, Walter F., 9, 11
 Lastra, Monica M. F., 4
 Leiva Fernández, Luis F. P, 4, 8
 López Carreras, Federico., 7
 Lowenrosen, Flavio Ismael, 9
 Marino, Florencia Lucia, 5
 Méndez, Miriam, 10
 Moreno Fleming, Sebastián, 10
 Negri, Nicolás J., 7, 10
 Otero, Esteban D., 4, 7
 Ottati Paz, Juan Manuel, 4
 Pano, Santiago J. E., 9
 Perciavalle, Marcelo L., 5, 6, 7
 Pesado, Juan Ignacio, 5, 12
 Pita, Enrique M., 8, 10
 Quadri, Gabriel H., 7
 Resqui Pizar, Jorge C, 8
 Rocca, Ricardo Luis, 7
 Sabene, Sebastián E., 9, 10
 Salgado, José María, 9
 Saux, Edgardo I., 7
 Sevitz, Diana, 4
 Solá, Victorino, 5
 Solari, Néstor E., 12
 Solé, Sebastian G., 10
 Torres, Daniel J., 6, 12
 Vergara, Juan Exequiel, 5