



FEDERACION INMOBILIARIA
de la REPUBLICA ARGENTINA

COMUNICADO FIRA LEY DE ALQUILERES

PROYECTO DE LEY APROBADO EN CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA NACIÓN

La Cámara de Diputados de la Nación en sesión especial del 23 de agosto 2023, sancionó un **Proyecto de Ley** de modificación de la ley 27.551 y Código Civil y Comercial de la Nación, que **pasará en revisión al Senado de la Nación** para su correspondiente consideración y tratamiento.

Resumidamente, contiene las siguientes medidas:

1. En la locación con destino habitacional, habilita al Locatario a realizar **pagos anticipados** al inicio o durante la locación (MODIF ART 1196 C.C.C.N)
2. Reduce a **dos (2) años el plazo mínimo** de locación de inmuebles habitacionales o comerciales, manteniendo las excepciones del 1199 (MODIF ART 1198 C.C.C.N). El Locatario puede renunciar a este plazo si está en la tenencia del inmueble.
3. Amplía la excepción del plazo mínimo legal para inmuebles destinados a Habitación con muebles con fines de turismo, descanso o similares y **para cualquier otro fin temporario en interés del locatario**. Mantiene el plazo mínimo legal si el contrato o contratos sucesivos superan los 3 meses, **admitiendo prueba en contrario**. (MODIF ART 1199 C.C.C.N)
4. Aclara que 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**, autorizando al locatario a realizarla transcurridas 24hs corridas de su notificación al Locador, a cargo de éste último. (MODIF ART 1201 C.C.C.N)
5. Aclara que en caso de **resolución anticipada del locatario**, la indemnización que le corresponde abonar se debe calcular, según el plazo en que la ejercite, al **valor equivalente al mes locativo en que se entrega el inmueble**. (MODIF ART 1221 C.C.C.N)
Ajustes: para inmuebles con destino habitacional, autoriza a las partes a **convenir la periodicidad de las actualizaciones y el mecanismo de actualización del precio del alquiler**: Pueden acordarse por **intervalos no inferiores a cuatro (4) meses** y aplicar el **Índice de Precios al Consumidor (IPC)**, el **Índice de Precios Mayoristas (IPM)** y/o el **Índice de Salarios (IS)** elaborados por el INDEC, o una combinación de los mismos, según acuerden. (MODIF ART 14 Ley 27.551)
6. Mantiene la obligación de registrar los contratos ante la AFIP, pero **suprime la obligación del Juez de informar a la AFIP la existencia de contrato previo a correr traslado de la demanda de ejecución judicial de contrato**. (MODIF ART 16 Ley 27.551)
7. Incorpora como nueva medida para implementar el Programa Nacional de Alquiler Social la obligación de **relevar y difundir de manera periódica y actualizada información estadística sobre la situación de locaciones con fin habitacional**, 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)
8. Para el caso de Locadores Monotributistas, dispone que la **actividad de locación de inmuebles mediante contratos debidamente registrados, se considera como una sola unidad de explotación**



FEDERACION INMOBILIARIA
de la REPUBLICA ARGENTINA

independientemente de la cantidad de propiedades afectadas a la misma. (MODIFICA Ley 26.565 Régimen Simplificado Para Pequeños Contribuyentes)

9. **Bienes Personales:** Incorpora la **exención de impuesto** sobre los **bienes personales** a la locación de inmuebles destinados a casa-habitación con contratos **debidamente registrados**, cuyo valor **sea igual o inferior al monto imponible.**(MODIF art. 21 Título VI Decreto 281/97 Ley 23.966).
10. **Impuesto a los Débitos y Créditos Bancarios:** establece la **exención** de los mismos en caja de ahorro o cuenta corriente bancaria utilizadas en forma exclusiva para operaciones de **locación de inmueble con destino casa habitación**, con contratos **debidamente registrados.** (MODIF ART. 2 Ley 25.413)

Las Instituciones miembros de FIRA a lo largo y ancho del país, agradecen a los legisladores el tratamiento de las propuestas elevadas por esta Federación y su incorporación en las disposiciones del Proyecto de Ley sancionado, destacando que las mismas han surgido del diagnóstico y experiencia profesional aportado con mirada federal, augurando condiciones más alentadoras y positivas para ampliar la oferta de viviendas en locación.

Esperamos que los señores Senadores reciban nuestros aportes y fundamentos acompañando con su voto este Proyecto de Ley, en la esperanza de que resulte beneficioso para todos los afectados y en aras de la pronta solución al problema del alquiler de una vivienda digna y respeto a la propiedad privada.

Argentina, 24/08/2023

C.I/Abog. Josefina Pantano
SECRETARIA GENERAL

C.I/Abog. Emilio Caravaca Pazos
PRESIDENTE