



MODIFICACIÓN RÉGIMEN DE LOCACIONES LEY 27.737

Modifica el Código Civil y Comercial

Publicación
17/10/2023

Entrada en vigencia
18/10/2023



PLAZOS MÍNIMOS

Nueva Redacción

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 considera celebrado por el plazo mínimo legal de tres (3) años, excepto los casos del artículo 1199.

SE SUPRIMIÓ:

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



PLAZOS DEL CONTRATO DE LOCACIÓN

El Código establece plazos mínimos y máximos para los contratos de locación . Estos plazos son de orden público y por ende no pueden ser modificados por las partes.

Plazo Mínimo Art. 1198: 36 meses con independencia del destino

Plazo Máximo Art . 1197: 20 años destino habitacional y 50 años otros destinos.

El contrato es renovable expresamente por un lapso que no exceda de los máximos previstos contados desde su inicio.



EXCEPCIONES AL PLAZO MÍNIMO LEGAL NUEVA REDACCIÓN

- Artículo 1199: 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 arrienden con fines de turismo, descanso o similares, y para cualquier otro fin temporario en interés del locatario. Si el plazo del contrato o de los contratos consecutivos supera los tres (3) meses, se presume, salvo prueba en contrario, que no fue hecho con esos fines;
 - c.) Guarda de cosas;
 - d.) Las locaciones de puestos en mercados o ferias.
- 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.



¿CUÁL FUE LA MODIFICACIÓN INTRODUCIDA AL ART. 1199?

- Sin modificación el inciso a)
- El inciso b) incorpora la frase “para cualquier otro fin temporario en interés del locatario”, pero mantiene la limitación de los 3 meses.- Se SUPRIME LA PRESUNCIÓN pero DEBO PROBAR que no es una locación habitacional encubierta.
- Los incisos c) y d) no sufren modificaciones.
- Se mantiene el fin determinado.



CONSERVAR LA COSA CONFORME EL USO CONVENIDO

Artículo 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 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 realizar 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.



¿CUÁL ES LA MODIFICACIÓN QUE SE INTRODUCE EN EL ART. 1201?

- No se introduce ninguna modificación
- Sigue siendo obligación del locador conservar la cosa conforme el uso convenido.
- Obligación del locatario dar aviso – Fehaciente- domicilio electrónico.
- Plazo para efectuar las reparaciones:
 - URGENTES 24 HS
 - NO URGENTES 10 DÍAS.
- OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR DE LA LOCACIÓN.



RESOLUCIÓN ANTICIPADA

Artículo 1221: 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 mes y medio de alquiler al momento de desocupar el inmueble, y la de un mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso, considerándose para su cálculo el valor equivalente al mes locativo en que se entrega el inmueble. En los contratos de inmuebles destinados a vivienda, cuando la notificación al locador se realiza con una anticipación de tres (3) meses o más, y dicho preaviso opere sus efectos luego de haberse cumplido seis (6) meses de contrato, no corresponde el pago de indemnización alguna por dicho concepto;
- b.) En los casos del artículo 1199, debiendo abonar al locador el equivalente a dos (2) meses de alquiler, **considerándose para su cálculo el valor equivalente al mes locativo en que se entrega el inmueble.**



AJUSTES DEL PRECIO DEL ALQUILER – DESTINO HABITACIONAL

Artículo 14: Ajustes. Los contratos de locación, cualquiera sea su destino, estarán exceptuados de lo dispuesto en los artículos 7° y 10° de la Ley N° 23.928 y sus modificatorias.

En los contratos de locación de inmuebles con destino a uso habitacional, el precio del alquiler debe fijarse como valor único, en moneda nacional, y por períodos mensuales, sobre el cual podrán realizarse ajustes con la periodicidad que acuerden las partes y por intervalos no inferiores a seis (6) meses.

A los fines dispuestos en el párrafo anterior, los ajustes deberán efectuarse utilizando un coeficiente conformado por la menor variación que surja de comparar el promedio del 0,9 de la variación del Coeficiente de Variación Salarial (CVS) publicado por el INDEC y la variación del Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER) publicado por el Banco Central de la República Argentina.



ÍNDICE CASA PROPIA Y VARIACIÓN SALARIAL

- El índice Casa Propia es un indicador el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat que se utiliza desde 2021 para calcular la actualización de las cuotas de los créditos hipotecarios Casa Propia y Procrear II.
- La fórmula tiene en cuenta el menor indicador entre el promedio de la variación salarial del último año y el promedio de la inflación del mismo período.
- Incorpora el Coeficiente de Variación Salarial con un aforo igual al 0,9. Es decir que, en lugar de reflejar el promedio de la variación salarial en su totalidad, solo lo hará en un 90%.



PUBLICACIÓN DEL PRECIO DEL ALQUILER

Artículo 14 bis: Toda publicidad, en cualquier medio o plataforma, que incluya precio de locaciones de inmuebles con destino habitacional debe realizarse en moneda nacional, quedando prohibida cualquier publicidad en contravención a la presente ley, al Código Civil y Comercial, a la ley 27.551 y a normas complementarias.



CALCULADORAS

Cálculo de un alquiler de \$100.000 para el semestre del 01/04/2023 al 01/10/2023.

Ley 27.551 - ICL

FECHA DE INICIO DEL CONTRATO

01/04/2023 ✓

Índice al inicio del contrato: 3.64

FECHA DE ACTUALIZACIÓN

01/10/2023 ✓

Índice a la fecha de actualización: 5.62

MONTO INICIAL DEL CONTRATO

100000 ✓

Calcular

Monto actualizado

\$154.396

(+ 54.40%)

LEY 27.737 - CASA PROPIA

FECHA DE LA ÚLTIMA ACTUALIZACIÓN

01/04/2023 ✓

Coefficiente de actualización: 1.377380875

VALOR DEL ALQUILER A ESA FECHA

100000 ✓

Calcular

Monto actualizado

\$137.738

(+ 37.74%)

Para el semestre posterior de la fecha ingresada



MODIFICACIONES A LEYES IMPOSITIVAS

MODIFICA EL INCISO E DE LA LEY 26565 DEL ARTÍCULO 2 DEL ANEXO S/ DEFINICIÓN DE PEQUEÑO CONTRIBUYENTE que se redacta de la siguiente manera:

“e) no realicen más de tres actividades simultáneas o no posean más de tres unidades de explotación. En el caso de la actividad de locación de inmuebles, mediante contratos debidamente registrados, se considerará como una sola unidad de explotación independientemente de la cantidad de propiedades afectadas a la misma.

Los ingresos provenientes exclusivamente de la locación de hasta dos inmuebles estarán exentos del pago del Monotributo”.

INCORPORA INCISO L AL ART. 21 (EXCENCIONES AL IMPUESTO DE BIENES PERSONALES) DEL TITULO VI DEL DEC. 281/97 (TO LEY 23966)-IMPUESTO SOBRE BIENES PERSONALES que quedará redactado de la siguiente manera:

“l) Los inmuebles destinados a locación para casa-habitación con contrato debidamente registrado, cuando el valor de cada uno de ellos sea igual o inferior al monto establecido en el segundo párrafo del artículo 24.” (\$ 100.000.-)



MODIFICACIONES A LEYES IMPOSITIVAS

INCORPORA INCISO D AL ART. 2 DE LA LEY 25413 (DEBITOS Y CRÉDITOS BANCARIOS-EXENCIONES) el que se redacta de la siguiente manera:

“d) Los créditos y débitos en caja de ahorro o cuentas corrientes bancarias utilizadas en forma exclusiva para las operaciones inherentes a la actividad de locación de inmuebles con destino casa-habitación cuyos contratos se encuentren debidamente registrados conforme la reglamentación.”

INCORPORA INCISO K AL ART. 85 DE LA LEY 20628 (IMPUESTO A LAS GANANCIAS) el que queda redactado de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 85.- De la ganancia del año fiscal, cualquiera fuese la fuente de ganancia y con las limitaciones contenidas en esta ley, se podrá deducir.....

k) el diez por ciento del monto total anual de alquileres de inmuebles destinado a casa-habitación. Ambas partes, locatario y locador, podrán hacer uso de esta deducción adicionalmente con otras que existan.”