

Proyecto de ley

Regulación de las condiciones que deben reunir las locaciones urbanas en general.

CAPITULO I

A partir de la promulgación de la presente Ley, las locaciones urbanas en su totalidad deben regirse, de acuerdo a las siguientes condiciones:

Artículo 1: Contratos escritos:

Los contratos de locaciones urbanas, así como también sus modificaciones y prórrogas, deberán formalizarse por escrito. Cuando el contrato no celebrado por escrito haya tenido principio de ejecución, se considerará que este rige por el plazo mínimo y precio de la locación será estipulado por esta ley.

Artículo 2: Plazo:

El plazo mínimo de las locaciones con destino a vivienda,(con o sin muebles), será de cinco años. Dicho plazo mínimo será de seis años cuando se destinen a actividades profesionales, o a locales comerciales. Los contratos que se hayan celebrado pactando períodos menores, serán considerados como formulados por los plazos mínimos precedentemente fijados.

Artículo 3: Renovación automática:

Los contratos serán renovados automáticamente, salvo expresa renuncia del locatario, o exista causa justificada por el locador.

La reglamentación estipulará las causales que harán no renovable la misma.

Artículo 4: Exclusiones:

Quedan excluidas del plazo y precio mínimo legal para las contrataciones a que se refiere la presente ley:

a. Las unidades de vivienda o para uso profesional que superen los 150 metros cuadrados de superficie propia, dentro de los cuales no pueden computarse la superficie de las bauleras, cocheras y las medias superficies de patios, terrazas y los locales comerciales con superficies superiores a 250 metros cuadrados de la superficie ya especificada.

- b. Las contrataciones para sedes de embajadas, consulados y organismos internacionales, así como también las destinadas a personal diplomático y consular o pertenecientes a dichos organismos internacionales.
- c. Las locaciones de viviendas con muebles que se arrienden con fines de turismo, en zonas aptas para ese destino. Se presumirá que el contrato no es con fines de turismo cuando el plazo del alquiler supere los tres meses.
- d. Las ocupaciones de espacios o lugares destinados a la guarda de animales, vehículos u otros objetos.
- e. Las locaciones de puestos en mercados o ferias.
- f. Las locaciones en que los Estados nacional o provincial, los municipios o entes autárquicos, sean parte como inquilinos.

Artículo 5: Precio del alquiler y ajuste de los mismos.

El precio de las locaciones y el ajuste del valor mensual de los alquileres no podrá, en ninguno de los casos mencionados en el artículo anterior, superar la 150ava. parte del valor de la tasación fiscal vigente, la cual tomará en cuenta el valor del terreno ocupado, dividido por la cantidad de pisos y subsuelos, a los que debe agregarse el valor oficial establecido por la construcción de primera, restando un 1% (uno por ciento) a este valor por cada año transcurrido desde la terminación de la obra principal o de un reciclado integral que alcance al menos el 60% de la superficie del inmueble.

Este valor de la tasación fiscal se dividirá por 150 y ese será el precio de la locación. Todos los alquileres serán fijados en la moneda nacional vigente, siendo inválidos los importes pactados en otras monedas.

Artículo 6: Ajuste de los montos de los alquileres:

Todos los propietarios que deseen reconsiderar el Revalúo Urbano Anual de sus bienes pueden conseguirlo en un plazo de 90 días presentando una solicitud al organismo correspondiente y, otorgado éste, ajustar las locaciones de acuerdo al mismo.

Artículo 7: Intimación del pago:

Previamente a la demanda de desalojo por falta de pago de alquileres u otro motivo, el locador deberá intimar fehacientemente el pago de la cantidad debida, otorgando para ello un plazo que nunca será inferior a 10 días corridos contados a partir de la recepción de la intimación, que debe consignar el lugar de pago.

Artículo 8: Períodos de Pago.

El precio de arrendamiento deberá ser fijado en pagos que correspondan a períodos mensuales, y este pago debe realizarse durante el mes en que transcurre la ocupación del inmueble alquilado.

Artículo 9: Pagos anticipados.

No podrá requerirse del inquilino o locatario el pago de alquileres anticipados, depósitos de garantía y/o el pago de valor llave o su equivalente. La violación de estas disposiciones facultará al locatario a reclamar el reintegro de las sumas adelantadas, con su correspondiente actualización.

De requerirse actuaciones judiciales por tal motivo, las costas serán soportadas por el locador.

Artículo 10: Gastos del inmueble.

El locatario sólo tendrá la obligación de pagar los gastos por los servicios comunes utilizados en el bien locado y las expensas ordinarias. (Es nula la cláusula que estipule a cargo del locatario las expensas extraordinarias)

Artículo 11: Resolución anticipada.

El inquilino podrá, transcurridos los tres primeros meses de vigencia de la relación locativa, resolver la contratación, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador con una antelación mínima de treinta días de la fecha en que reintegrará el bien arrendado.

Artículo 12: Vigencia de los alquileres actuales:

A partir de la promulgación de la presente Ley, todos los contratos de alquiler vigentes se ajustarán a las condiciones fijadas por la presente Ley, tanto en el monto de los alquileres, que deberán ajustarse a la Tasación Fiscal vigente, como en la duración de los mismos, tomando como inicio la fecha de la firma del contrato en vigencia.

Artículo 13: Viviendas y locales entregados en comodato:

En todas aquellas propiedades que se encuentren habitadas como vivienda individual o familiar, destinadas a trabajo profesional y/o como locales comerciales, que fueran prestadas o entregadas en comodato, sus habitantes podrán adherir al presente régimen con el sólo recurso de presentar una garantía bancaria al propietario.

Artículo 14: Locación encubierta:

En los inmuebles que actualmente carezcan de autorización, licencia, habilitación o sus equivalentes, otorgado por la autoridad administrativa competente, para la explotación de hotel, residencial, pensión familiar u otro tipo de establecimiento asimilable y/o que no gozarán de aptitud comercial para dicha explotación, sus ocupantes considerarán las relaciones existentes o futuras como una locación, debiendo registrarse en lo sucesivo por las normas vigentes en la presente ley. Lo mismo sucederá con los establecimientos comerciales que no tengan la correspondiente habilitación, o haya caducado la misma.

Artículo 15: Intermediación para contratos de locación:

Se prohíbe el cobro de comisiones, señas o depósitos en reserva de inmuebles para alquilar por parte de intermediarios a los futuros inquilinos, debiendo el intermediario devolver cinco veces las sumas percibidas en tales conceptos al aspirante a inquilino. En el caso de que algún propietario requiera de sus servicios, este deberá abonar la totalidad de los gastos que implique cualquier tipo de intermediación.

CAPITULO II

Forma de pago de los alquileres y depósitos de garantías

Artículo 16: Pagos del alquiler ..

Todos los pagos de alquileres deberán depositarse en cuentas bancarias, cuya identificación será comunicada fehacientemente por el propietario del bien locado y/o estipulada en la firma del contrato de locación. En el caso de no haberse cumplido este requisito al vencer el primer mes de alquiler, el inquilino depositará el importe del alquiler en una cuenta bancaria elegida por él, a nombre del propietario y se lo comunicará a este en forma fehaciente.

Artículo 17: Depósitos de Garantía:

Las fianzas o depósitos en garantía quedarán a cargo del organismo bancario del que sea cliente el futuro locatario o inquilino. Si surgiera un conflicto entre el propietario y el inquilino, estos fondos deberán usarse para indemnizar al propietario.

El valor total cobrado por dicha garantía no puede exceder el precio de un mes del primer alquiler. Esta garantía estará vigente por todo el tiempo del contrato.

Artículo 20: Destino de los fondos de garantía:

Los bancos que reciban los depósitos dejados en garantía deberán depositarlos a plazo fijo por el tiempo de la locación y el banco deberá utilizarlos, de acuerdo al dictamen judicial, para restaurar daños en la propiedad locada o al pago de alquileres vencidos.

CAPITULO III

Conversión de los contratos de alquiler en contratos de leasing

Artículo 21: Cómo convertir una locación en un leasing:

El locador y el locatario podrán solicitar al Banco Garante convertir el contrato de locación en uno de leasing de 150 cuotas, de acuerdo a las disposiciones legales para este régimen.

CAPITULO IV

Creación de la Organización Estatal de Locaciones Urbanas para Alquilar. (OELUA)

Artículo 22:

Se constituye la Organización Estatal de Locaciones Urbanas para Alquilar que operará dentro del ámbito del Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios de la Nación, con las siguientes atribuciones:

Artículo 23:

Construirá, por sí o a través de terceros, o adquirirá por compra o expropiación, viviendas familiares, estudios profesionales y locales comerciales para ser destinadas a alquiler en forma exclusiva, en los términos de la presente Ley.

Artículo 24: Registro:

Tendrá a su cargo la confección y actualización de un Registro Nacional de Unidades Inmobiliarias de la presente Organización a alquilar, alquiladas o vendidas mediante Leasing .

Artículo 25: Autoridades:

La Organización Estatal de Locaciones Urbanas para Alquilar (en adelante La Organización) estará integrada por una Junta Ejecutiva y una Comisión Asesora. El Presidente de la Junta Ejecutiva será designado por el Ministro de Planificación Federal, el Director Técnico será designado por la Secretaría de Obras Públicas

del Ministerio de Planificación, la Dirección Administrativa y Financiera será cubierta por personal designado por el Banco de la Nación Argentina, la Dirección Territorial será asumida por el Vicepresidente de la Comisión de Infraestructura, Vivienda y Transporte del Senado de la Nación.

La Comisión Asesora Nacional, con voz y sin voto en todas las reuniones que se realicen, estará integrada por un representante de la Asociación de Inquilinos, uno por la Federación Argentina de Municipios, uno por la Cámara de la Cámara Argentina de la Construcción y uno por la Federación Argentina de Entidades de Arquitectos (FADEA).

Artículo 26: Dependencias de la OELUA en municipios grandes:

Todas las intendencias que posean más de 100.000 habitantes, de acuerdo al último censo nacional, tienen derecho solicitar una Sede Local de La Organización, cuya Comisión Ejecutiva será presidida por el Intendente e integrada por el Gerente General del Banco de la Nación Argentina local y el Director de Obras Públicas del Municipio.

La Comisión Asesora Local estará integrada por el máximo directivo de la ONG local que represente los intereses de los inquilinos, del máximo directivo de la Cámara de la Construcción local y del decano de la Facultad de Arquitectura regional, dependiente de una Universidad Nacional, y si no la hubiere, de la Facultad de Arquitectura privada que más estudiantes tenga matriculados.

La Organización regulará las operaciones descriptas en la presente Ley a realizarse en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Artículo 27: Dependencias de la OELUA en municipios menores:

Se designará a todos los intendentes de municipios con menos de 100.000 habitantes como delegados de la Organización, que deberán presentar anualmente un listado de aspirantes a obtener dichas viviendas, de acuerdo a un formulario que facilitará la OELUA.

Artículo 28: Asignación anual de fondos:

Anualmente la Organización recibirá del Estado Nacional un Fondo, suficiente para construir diez millones de metros cuadrados (10.000.000 m²), considerando el costo por metro cuadrado de superficie cubierta en las calidades descriptas en el Artículo 30, y que rija al iniciarse el año fiscal. Dicho monto deberá ser incorporado al Presupuesto Nacional y será administrado por el Banco de la Nación.

Artículo 29: Integración del personal técnico:

El Poder Ejecutivo Nacional podrá integrar a La Organización, en su sede nacional, al personal técnico asignado a otros programas de viviendas, en forma directa o mediante una ley si fuera pertinente.

Artículo 30: Normativa de calidad:

Los inmuebles construidos por la Organización responderán a las normas ISO que definen la Calidad de Gestión del Proyecto y la Primera Calidad en la Construcción, y deberán entregarse con todas las conexiones a los servicios públicos.

Artículo 31: Responsabilidad por la ejecución presupuestaria:

La Organización debe ejecutar durante el año fiscal el noventa por ciento (90%) del presupuesto asignado en el art. 28.

Artículo 32: Costos internos de la OELUA:

Los costos operativos de la Organización, en todas sus sedes, no podrán exceder el dos por mil (0,2%) del presupuesto asignado para ejecutar las obras.

Artículo 33: Superficies mínimas y máximas;

Las viviendas familiares y estudios profesionales construidas por la OELUA deberán tener una superficie cubierta propia no inferior a los 90 (noventa) metros cuadrados ni superior a los 150 metros cuadrados, excluyendo medias superficies, cocheras y bauleras. Los locales tendrán la misma superficie mínima y no podrán exceder los 250 metros cuadrados, incluyendo baños y depósitos.

Artículo 34: Reglamento interno de la OELUA:

Para todos los aspectos no considerados en la presente Ley, la conducción de la Organización redactará su Reglamento Interno para regular su actuación, donde se fijarán las condiciones de administración, expensas y mantenimiento de los edificios de la OELUA.

Artículo 35: Prohibición de venta:

Las construcciones descriptas construídas por la Organización, sólo se podrán vender por leasing al inquilino al terminar el primer contrato de alquiler.

Artículo 36: Destino de los fondos percibidos como alquileres:

Todos los fondos percibidos por la recepción neta de alquileres por parte de la Organización se agregarán al Fondo Anual original referido en el artículo 28, para aumentar la superficie construida anualmente.

CAPITULO V

Adjudicatarios de las viviendas a alquilar a cargo de la OELUA

Artículo 37: Procedimiento de Adjudicación:

La Sede Nacional y cada Filial de la OELUA abrirán un registro público de postulantes, lo incorporarán a su banco de datos de acceso público por Internet con el formulario adecuado, y adjudicarán los inmuebles a medida que se encuentren disponibles de acuerdo al orden de la inscripción en dicho registro y a las características del grupo familiar adecuado a cada inmueble.

Este Registro será una base para la distribución de los fondos para la construcción de nuevas viviendas para alquilar.

Artículo 38: Titularidad de los locatarios: Los contratos de alquiler realizados por La Organización son realizados a título personal e intransferible.

Todas las modificaciones en las condiciones de la locación que puedan surgir después de firmado el contrato, deberán realizarse ante la filial de la OELUA local y el banco donde se realizan los depósitos de alquiler.

Artículo 39: La subcontratación o subalquiler por el locatario de viviendas alquiladas a la Organización serán consideradas como una defraudación al Estado por parte del titular.

Artículo 40: Limitaciones para los inquilinos: La presente ley alcanza a una sola vivienda familiar, estudio profesional y/o local comercial por persona o familia.

Quedan expresamente excluidos de la adjudicación de inmuebles de la esfera de la Organización a las cadenas de comercios o de estudios profesionales.

CAPITULO VI

Relaciones con la legislación anterior

Artículo 41: Derogación de leyes anteriores:

Se deroga la Ley 23.091 y todas sus modificaciones, como así también el artículo 1.507 del Código Civil y cualquier otro, ley o decreto que se oponga a lo determinado por la presente Ley.

Artículo 42: Vigencia de la Ley:

El Poder Ejecutivo Nacional deberá poner en funcionamiento lo dispuesto por la presente Ley dentro de los treinta (30) días de su promulgación.

Artículo 43:

Las disposiciones de la presente Ley son de Orden Público, rigiendo a partir de la publicación en el Boletín Oficial.

Artículo 44: De forma.