

TRAMITE PARLAMENTARIO N° 11

JUEVES 17 DE MAYO DE 1984

SUMARIO

I

PODER EJECUTIVO

- 1.—Mensaje 1.484 y proyecto de ley de locaciones urbanas en general y de promoción de las de vivienda (4-P.E.-84). (Legislación General, Vivienda y Presupuesto y Hacienda.) (Pág. 212.)

II

DIPUTADOS

- 2.—Grimaux y Pepe: de resolución. Homenaje al escritor y pensador Arturo Jauretche al cumplirse diez años de su fallecimiento, creación de una comisión para elaborar y publicar su biografía, imposición de su nombre a una calle de la ciudad de Buenos Aires y emplazamiento de su busto en la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad de Buenos Aires (182-D.-84). (Legislación General, Asuntos Municipales y de los Territorios Nacionales y Educación.) (Pág. 215.)
- 3.—Grimaux y Pepe: de resolución. Homenaje al escritor y pensador Raúl Scalabrini Ortiz al cumplirse el 25º aniversario de su fallecimiento. Constitución de una comisión para elaborar y publicar su biografía y restitución de su nombre al de la actual calle Canning, y erección de un monumento en la plaza Fuerza Aérea Argentina por la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires (183-D.-84). (Legislación General y Asuntos Municipales y de los Territorios Nacionales.) (Página 216.)
- 4.—Grimaux y Pepe: de resolución. Homenaje al escritor y pensador Manuel Ortiz Pereyra al cumplirse el 43er. aniversario de su fallecimiento; edición económica y popular de sus obras *La tercera emancipación* y *Por nuestra redención cultural y económica*. Constitución de una comisión para cuidar dicha edición y elaborar las notas biográficas y críticas e imposición de su nombre a una calle, paseo o plaza de la ciudad de Buenos Aires

(184-D.-84). (Legislación General, Educación y Asuntos Municipales y de los Territorios Nacionales.) (Pág. 217.)

- 5.—Planells y Melón: de ley. Declaración de interés nacional al parque industrial de la ciudad de San Francisco, de la provincia de Córdoba (186-D.-84). (Industria, Presupuesto y Hacienda, Finanzas y Comercio.) (Pág. 217.)
- 6.—Cassia y otros: de ley. Extensión de los beneficios pensionales de la ley 22.955 a los trabajadores de sociedades del Estado y empresas con participación estatal mayoritaria (188-D.-84). (Previsión y Seguridad Social.) (Pág. 218.)
- 7.—García y Maya: de ley. Transferencia de las funciones de policía de seguridad y judicial en aeropuertos y aeronaves cumplidas por la Policía Aeronáutica Nacional a las policías nacionales y provinciales (189-D.-84). (Legislación Penal.) (Pág. 220.)
- 8.—García y Unamuno: de resolución. Cumplimiento de las normas sobre ocupación de músicos y/o conjuntos orquestales en vivo en las salas de espectáculos de la Capital Federal (190-D.-84). (Legislación del Trabajo y Asuntos Municipales y de los Territorios Nacionales.) (Pág. 221.)
- 9.—Maya y Unamuno: de ley. Inclusión del compromiso de no prestar servicios a gobiernos de facto en los juramentos de los profesionales universitarios (191-D.-84). (Legislación General.) (Pág. 222.)
- 10.—García y Unamuno: de ley. Implantación del Plan de Emergencia Social de la Nación Argentina (Persona) (192-D.-84). (Asistencia Social y Salud Pública, Familia, Mujer y Minoridad —especializadas— y Presupuesto y Hacienda.) (Pág. 222.)
- 11.—Guzmán y otros: de resolución. Creación de una comisión especial bicameral para la interconexión de las cuencas del Orinoco, del Amazonas y del Plata (193-D.-84). (Relaciones Exteriores y Culto y Recursos Naturales y Conservación del Ambiente Humano.) (Pág. 225.)

- 12.—Guzmán: de ley. Modificación de la ley 18.017 incorporando la asignación familiar por preescolaridad (194-D.-84). (Previsión y Seguridad Social y Legislación del Trabajo.) (Pág. 230.)
- 13.—Guzmán: de declaración. Reimplantación por el Poder Ejecutivo de la modalidad de pago diferenciado de las asignaciones por nacimiento y adopción en los casos de familia numerosa (195-D.-84). (Previsión y Seguridad Social y Legislación del Trabajo.) (Pág. 231.)
- 14.—García, C. E.: de ley. Sustitución del artículo 9º de la ley 9.688 en cuanto regula el mecanismo de pago de las indemnizaciones por infortunios laborales (196-D.-84). (Legislación del Trabajo.) (Pág. 231.)
- 15.—García, C. E.: de ley. Derogación del artículo 16, inciso a) de la ley 22.192 en cuanto establece la incompatibilidad entre el ejercicio del mandato como diputado o senador nacional y la profesión de abogado (197-D.-84). (Legislación General.) (Pág. 232.)
- 16.—García, C. E.: de ley. Régimen de emergencia para la regulación del precio de productos farmacéuticos y afines (198-D.-84). (Asuntos Constitucionales, Comercio y Asistencia Social y Salud Pública.) (Pág. 232.)
- 17.—García, C. E.: de ley. Utilización gratuita de servicios telefónicos y postales por diputados y senadores nacionales (199-D.-84). (Peticiones, Poderes y Reglamento y Comunicaciones.) (Pág. 233.)
- 18.—García, C. E.: de ley. Prohibición de integrar directorios u organismos directivos de sociedades comerciales a miembros de las fuerzas armadas (200-D.-84). (Defensa Nacional y Legislación General.) (Pág. 234.)
- 19.—Ingaramo y Silva: de resolución. Constitución de un ente coordinador con representantes del gobierno nacional y de las provincias de Santa Fe y Santiago del Estero para la realización de un estudio hidrológico completo de las cuencas de los ríos Salado y Dulce y sus áreas de influencia (201-D.-84). (Recursos Naturales y Conservación del Ambiente Humano.) (Pág. 234.)
- 20.—Taibo y otros: de ley. Otorgamiento de un subsidio de \$a 15.000.000 a la Municipalidad de Guaminí, provincia de Buenos Aires, para paliar las necesidades socioeconómicas de dicha comunidad (202-D.-84). (Asistencia Social y Salud Pública —especializada— y Presupuesto y Hacienda.) (Pág. 235.)
- 21.—Carranza y otros: de ley. Convalidación o denuncia de los acuerdos de límites interprovinciales celebrados entre el 24 de marzo de 1976 y el 10 de diciembre de 1983 y remisión de los mismos al Congreso Nacional (204-D.-84). (Asuntos Constitucionales.) (Pág. 236.)
- 22.—Carranza y otros: de resolución. Pedido de informes al Poder Ejecutivo nacional sobre distintas cuestiones relacionadas con los litigios limítrofes interprovinciales pendientes de arreglo (205-D.-84). (Asuntos Constitucionales.) (Pág. 237.)
- 23.—Carranza y otros: de declaración. Adhesión al "Llamamiento de los cien para seguir viviendo" (206-D.-84). (Relaciones Exteriores y Culto.) (Página 237.)
- 24.—Jalile: de ley. Creación de hospitales de día, terapéuticos y educacionales para la atención de niños afectados de autismo (210-D.-84). (Asistencia Social y Salud Pública, Educación —especializadas— y Presupuesto y Hacienda.) (Pág. 239.)
- 25.—Srur: de ley. Otorgamiento de un subsidio de \$a 694.100 a la Municipalidad de Cervantes, provincia de Río Negro, para las obras de ampliación de la escuela primaria provincial 57 Vicente Blasco Ibáñez (211-D.-84). (Educación —especializada— y Presupuesto y Hacienda.) (Pág. 240.)
- 26.—Srur: de declaración. Declarar de interés nacional la obra denominada "Aprovechamiento hidroeléctrico Segunda Angostura Río Limay", conclusión del proyecto ejecutivo y llamado a licitación de la obra (212-D.-84). (Energía y Combustibles.) (Pág. 241.)
- 27.—Srur: de declaración. Declarar de interés nacional la obra denominada "Aprovechamiento integral del curso del Río Negro", conclusión del proyecto ejecutivo y licitación de la construcción del primer tramo de la obra (213-D.-84). (Energía y Combustibles y Obras Públicas.) (Pág. 241.)

I

PODER EJECUTIVO

1

Buenos Aires, 15 de mayo de 1984.

Al Honorable Congreso de la Nación.

Tengo el agrado de dirigirme a vuestra honorabilidad con el objeto de someter a su consideración un proyecto de ley, por medio del que se instrumenta la política que el Poder Ejecutivo nacional estima imprescindible sustentar en lo referente a los problemas sociales ocasionados por las distorsiones vigentes en el campo de las locaciones urbanas, con efectos negativos principalmente sobre la vivienda popular.

Se ha instrumentado para ello este proyecto de ley tendiente a reactivar el mercado inmobiliario en el aspecto enunciado.

En tal sentido, se ha considerado prioritario sostener el respeto por la libertad de contratación, principalmente en lo que atañe a los precios y a los plazos concertados por las partes.

El respeto a la libertad de las convenciones hace a la consideración de la dignidad de la persona humana y a la intención y cumplimiento de las obligaciones

vinculantes. Ello se manifiesta objetivamente en un mejoramiento de las relaciones sociales por el cumplimiento de las obligaciones contraídas y, en última instancia, en una confianza fluida que se exterioriza en ambos polos de la ecuación contractual.

Tal propósito se identifica con los postulados del gobierno nacional, en el sentido de respetar las libres contrataciones y vivificar la credibilidad en las transacciones, todo lo cual se trasunta en la apetencia de paz social.

Estos mismos motivos, aquí expresados, no desdeñan la proyección de algunas modificaciones al Código Civil que se estiman indispensables para un mejoramiento de la relación vinculante. Tales modificaciones —aun con mayor intensidad y profundidad— han sido postuladas repetidas veces, tanto por la bancada radical (Trámite Parlamentario Nº 29 del 13 de junio de 1975, página 538) como por el propio Poder Ejecutivo de entonces (confróntese Trámite Parlamentario Nº 47 del 11 de julio de 1975, página 840). La injusticia del mantenimiento de algunas normas referidas a la locación en el Código Civil ya fueron señaladas por Bibiloni en su anteproyecto. De modo que los cambios que aquí se sugieren recogen una vieja aspiración reformista.

Pero ello no implica desconocer la situación anormal por la que atraviesa una franja del mercado de locaciones urbanas, con consecuencias de suma gravedad para sectores de relativos o escasos recursos económicos. Esta situación puede calificarse como de emergencia y, por lo tanto, requiere el aporte de soluciones especiales como las que aquí se propician, tendiendo a lograr una mayor oferta en el mercado como base para su normalización.

En una etapa en que la aceleración de las innovaciones sobre las circunstancias históricas y modos de vida se hace sentir precipitadamente, no pueden cerrarse los ojos a las formas de la contratación, y muy especialmente en lo que atañe a la locación de inmuebles con destino a la vivienda.

En efecto, el régimen de nuestro Código Civil centenario ha contemplado la regulación del contrato de locación, en lo que a inmuebles se refiere, para una época muy distinta de la que nos toca vivir.

En este aspecto, la tolerancia del régimen civil para fijar la moneda con que los contratos se suscriben debe ser rectificadora, ante la invasión de signos extranjeros por la fácil difusión de sus cotizaciones, estableciéndose la obligación de utilizar la de curso legal en el país, evitando así la distorsión económica o financiera de ajenas naciones a través del uso significativo de sus monedas. Lo propio podría decirse respecto de la utilización de pautas de ajuste para la actualización de los valores en las mencionadas contrataciones.

Las dificultades existentes ante el déficit habitacional crónico, y que este gobierno se ha propuesto enfrentar con las medidas correspondientes, torna asimismo necesario modificar los términos mínimos de las contrataciones, modificando al efecto lo establecido en el Código Civil. Dichos plazos mínimos se prolongan a favor del locatario, con el fin de dar más seguridad a la relación contractual.

Es propósito igualmente prioritario eliminar la corrupción operada con la exigencia del pago total del contrato

por adelantado, y que priva a una extensa masa de la población de posibilidades para acceder a la vivienda con tales exagerados requisitos. Por ello se limita el derecho a requerir pagos adelantados por alquileres, cuanto por depósito o garantía. En igual sentido cabe apuntar el saneamiento de la relación contractual, mediante la exigencia de un requerimiento previo de pago, en los casos de mora, para la iniciación de la acción judicial de rescisión del contrato por falta de pago. Ello teniendo en cuenta los factores económicos que gravitan desfavorablemente, en algunas circunstancias, para optar por el aseguramiento de la permanencia en la vivienda mediante la posibilitación del pago.

Respecto de las delicadas situaciones sociales que requieren una inmediata atención por parte del poder público, se posibilita la creación de un sistema de promoción de locaciones destinadas a vivienda, con el objeto de atraer al mercado locativo las viviendas deshabitadas, mediante adecuados incentivos de exenciones tributarias y certeza del pago mediante la contratación de seguros de caución, que obvien las dificultades de la exigencia de fiadores y depósitos en dinero. Asimismo, se estimula decididamente la construcción de nuevas unidades con tal destino.

Dada la situación crítica que fundamenta al presente proyecto, se posibilita también que las viviendas que permanezcan ociosas —deshabitadas sin causa justificada— puedan verse gravadas con recargos fiscales, en tanto permanezcan desocupadas. En este aspecto serán los municipios quienes podrán ejercer en forma eficaz el control correspondiente, implementando las normas necesarias para ello.

Las viviendas que hoy se encuentran deshabitadas —y sustraídas al mercado locatario— resultan de la inseguridad existente respecto del régimen a establecerse. Sin embargo, este gobierno ha dado, antes y después de las elecciones, seguridades de respeto a las disposiciones básicas del Código Civil, todo lo que se concreta en el presente proyecto de ley. Hemos dejado por ello a las autoridades municipales de la órbita nacional arbitrar los medios fiscales de combatir la especulación y la sustracción de viviendas aptas, medidas que se invita a las provincias a adoptar en cada una de sus jurisdicciones, con respeto absoluto del régimen federal de gobierno.

Larga es la experiencia nacional respecto de la sanción de normas reguladoras de los contratos de arrendamiento. Y de ella se deriva su consideración de paliativo de una situación de emergencia, o de contención de abusos originados en la escasez de ofertas. Sólo a través de la incentivación de la construcción, que ha encarado el gobierno nacional juntamente con los gobiernos provinciales, se logrará salir de estas necesidades coyunturales. Es por ello que las modificaciones que se proyectan tienen por finalidad amortiguar las distorsiones originadas en la crisis habitacional, sin llegar a medidas extremas que puedan producir efectos no deseados y ya experimentados, como lo fueron las legislaciones que impusieron congelamientos de alquileres o suspensión de trámites judiciales. Estas medidas traen retraimiento de la oferta de inmuebles para ser locados con destino a vivienda, por la inseguridad jurídica que establecen en la relación contractual.

Se aspira a que la adecuada utilización del funcionamiento del contrato de locación, en un marco de equilibrio de los intereses comprometidos y de finalidad social, habrá de brindar logros satisfactorios. Entretanto el Estado, con el invalorable aporte de la actividad privada, implementará las medidas para atacar la crítica situación de fondo, encauzándola hacia la concreción del derecho constitucional a una vivienda digna a través de un orden social justo, que promueva la creación de condiciones de protección integral al ser humano y a la familia.

Las razones expuestas fundan y caracterizan el proyecto que se eleva a la consideración del Honorable Congreso, y cuya sanción se propicia.

Dios guarde a vuestra honorabilidad.

Mensaje 1.484

RAÚL R. ALFONSÍN.

Antonio A. Tróccoli. — Aldo Neri. — Carlos R. S. Alconada Aramburú. — Bernardo Grinspun.

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, etc.

LEY DE PROMOCION DE LAS LOCACIONES URBANAS Y DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

CAPITULO I

Disposiciones generales

Artículo 1º — Instrumentación. 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 como plazo el mínimo fijado en esta ley y el precio y su actualización los determinará el juez de acuerdo al valor y práctica de plaza.

En todos los supuestos los alquileres se establecerán en moneda oficial de circulación forzosa al momento de concertarse. Será nula, sin perjuicio de la validez del contrato, la cláusula por la cual se convenga el pago en moneda que no tenga curso legal o equivalente. En este caso, el precio quedará sujeto a determinación judicial.

Art. 2º — Plazos. Para los contratos que se celebren a partir de la vigencia de la presente ley, el plazo mínimo de las locaciones con destino a vivienda, con o sin muebles, será de dos años. Dicho plazo mínimo será de tres años para los restantes destinos.

Los contratos que se celebren por términos menores serán considerados como formulados por los plazos mínimos precedentemente fijados.

Art. 3º — Ajustes. Para el ajuste del valor de los alquileres, deberán utilizarse exclusivamente los índices que publica el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC). No obstante, serán válidas las cláusulas de ajuste relacionadas al valor-mercadería del ramo de explotación desarrollado por el locatario en el inmueble arrendado.

Art. 4º — Fianzas o depósitos. Las cantidades entregadas en concepto de fianza o depósito de garantía, al instrumentarse la locación, deberán serlo en moneda oficial de circulación forzosa. Dichas cantidades serán devueltas reajustadas por los mismos índices utilizados durante el transcurso del contrato.

Art. 5º — Intimación de pagos. Previamente a la demanda de desalojo por falta de pago de alquileres, el locador deberá intimar fehacientemente el pago de la cantidad debida y lugar de pago. El locatario tendrá cinco días hábiles para efectuarlo a contar de la fecha de recibida la intimación.

CAPITULO II

De las locaciones destinadas a vivienda

Art. 6º — Períodos de pago. El precio del arrendamiento deberá ser fijado en pagos que correspondan a períodos mensuales.

Art. 7º — Pagos anticipados. Para los contratos que se celebren a partir de la presente ley, no podrá requerirse del locatario:

- a) El pago de alquileres anticipados por períodos mayores de un mes;
- b) Depósitos de garantía o exigencias asimilables, por cantidad mayor del importe equivalente a un mes de alquiler por cada año de locación contratado;
- c) El pago del valor llave o equivalentes.

La violación de estas disposiciones facultará al locatario a solicitar el reintegro de las sumas anticipadas en exceso, debidamente actualizadas. De requerirse actuaciones judiciales por tal motivo, las costas serán soportadas por el locador.

Art. 8º — Resolución anticipada. El locatario podrá, transcurridos los seis primeros meses de vigencia de la relación locativa, resolver la contratación, sin que por ello tenga que indemnizar al locador, a quien sólo deberá avisar en forma fehaciente su decisión con una antelación mínima de sesenta días de la fecha en que reintegrará lo arrendado.

Art. 9º — Continuadores del locatario. En caso de abandono de la locación o fallecimiento del locatario, el arrendamiento podrá ser continuado en las condiciones pactadas, y hasta el vencimiento del plazo contractual, por quienes acrediten haber convivido y recibido del mismo ostensible trato familiar.

CAPITULO III

De la promoción de locaciones destinadas a vivienda

Art. 10. — Creación y características. Facúltase al Poder Ejecutivo nacional para implementar un sistema con medidas de promoción de locaciones destinadas a vivienda, que deberá tener las siguientes características básicas:

- a) Incorporación voluntaria y optativa de los contratantes;
- b) Instrumentación mediante un contrato de locación tipificado, obligatorio y registrado según se establezca en la reglamentación;
- c) Tres años de plazo mínimo de la locación;

- d) Seguro obligatorio de garantía del contrato de locación, con intervención de la Caja Nacional de Ahorro y Seguro;
- e) Reajuste trimestral según índice de actualización elaborado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos, en base a la evolución de los precios al consumidor y salarios, promediados en partes iguales y rebajados en un 20 % no acumulativo;
- f) Beneficios impositivos que se establecen en el artículo siguiente.

Art. 11. — Beneficios impositivos. Los beneficios impositivos son:

- a) Exención del impuesto de sellos, en favor de ambas partes contratantes;
- b) Deducción del monto imponible, en la liquidación del impuesto a las ganancias, de las sumas invertidas en la construcción o adquisición de unidades de vivienda que se afecten al sistema promocional;
- c) Exención de todo gravamen nacional a la renta neta de las unidades dadas en alquiler;
- d) Exención del impuesto sobre los capitales y sobre el patrimonio neto, del valor impositivo correspondiente a las unidades comprendidas en el sistema;
- e) Facultar a las municipalidades de la ciudad de Buenos Aires y del territorio nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e islas del Atlántico Sur, para reducir sus impuestos hasta el 50 por ciento, a las unidades comprendidas en el sistema.

Art. 12. — Alcance beneficios. Los beneficios impositivos que se establecen en la presente ley sólo comprenden locaciones celebradas sobre inmuebles que reúnan características de viviendas comunes o económicas, según lo establecido por la resolución 368/76 de la ex Secretaría de Estado de Vivienda y Urbanismo.

Art. 13. — Período mínimo de afectación. Para hacer efectivos los beneficios respecto de las sumas que se inviertan en construcciones o adquisiciones de unidades de vivienda, su afectación al sistema promocional deberá serlo por un período no inferior a seis años, contados desde la fecha de la concertación del primer arrendamiento.

Art. 14. — Vigencia de los beneficios. Los beneficios impositivos que se establecen en la presente ley se mantendrán mientras las respectivas unidades de vivienda se encuentren arrendadas por medio del sistema de promoción de locaciones destinadas a viviendas.

Art. 15. — Régimen impositivo. Serán aplicables, en lo pertinente al régimen impositivo establecido por la presente ley, las disposiciones que determina la ley 11.683 (texto ordenado en 1978 y sus modificaciones).

Art. 16. — En caso de formalizarse locaciones comprendidas en las disposiciones del presente capítulo de esta ley, con intervención de martilleros o intermediarios, su comisión en total no podrá exceder del monto equivalente al cinco por ciento (5 %) del valor del contrato al momento de concertarse el arrendamiento.

Art. 17. — Viviendas deshabitadas. Facúltase al municipio de la ciudad de Buenos Aires y a los del territorio nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e islas del Atlántico Sur, para fijar gravámenes diferenciales sobre las viviendas deshabitadas.

Art. 18. — Adhesión. Las provincias y municipios podrán instrumentar otros beneficios para promover locaciones destinadas a vivienda y establecer gravámenes diferenciales a las viviendas deshabitadas, dentro de sus respectivos ámbitos jurisdiccionales, adhiriéndose a los términos de la presente ley.

Art. 19. — Quedan excluidas del plazo mínimo legal para las contrataciones a que se refiere el artículo 2º de la presente ley:

- a) Las contrataciones para sedes de embajadas y consulados, así como también las destinadas a personal diplomático y consular;
- b) Las locaciones de viviendas con muebles que se arrienden con fines de turismo, en zonas aptas para tal fin. Cuando el plazo del alquiler supere los seis meses, se presumirá que el contrato no es con fines de turismo;
- c) Las ocupaciones de espacios o lugares destinados a la guarda de animales, vehículos u otros objetos y los garajes y espacios que forman parte de un inmueble destinado a vivienda u otros fines y que hubieran sido locados, por separado, a los efectos de la guarda de animales, vehículos u otros objetos.
- d) Las locaciones de puestos en mercados o ferias;
- e) Las locaciones en que los Estados nacional o provincial, los municipios o entes autárquicos sean parte como inquilinos.

Art. 20. — Reglamentación. El Poder Ejecutivo nacional deberá proceder a la reglamentación de la presente ley dentro de los noventa días.

Art. 21. — Orden público y vigencia. Declárase que las disposiciones que se establecen en la presente son de orden público y regirán a partir de la fecha de su publicación.

Art. 22. — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Carlos R. S. Alconada Aramburú.

—A las comisiones de Legislación General, de Vivienda y de Presupuesto y Hacienda.

II

DIPUTADOS

2.

Proyecto de resolución

La Cámara de Diputados de la Nación

RESUELVE:

1º — Rendir homenaje al escritor y pensador Arturo Jauretche al cumplirse el 25 de mayo del corriente año el 10º aniversario de su fallecimiento.