

Proyecto de Ley

El Senado y la Honorable Cámara de Diputados de la Nación Sancionan con
fuerza de LEY:

Función social de las Locaciones Habitacionales

ARTÍCULO 1º. Incorpórase al Código Civil y Comercial de la Nación el artículo 1.187 bis, que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 1.187 bis.- Función social de las locaciones habitacionales. Los contratos de locación con destino habitacional tienen función social y están sometidos a las obligaciones que establezca la ley en protección de los derechos de los locatarios.

En caso de duda en la interpretación de las normas aplicables a los contratos de locación habitacional, deberá estarse a la solución que resulte más favorable al locatario.

Toda cláusula contractual que contraríen la función social de la locación habitacional establecida en el presente artículo será nula de pleno derecho.

El ejercicio de los derechos del locador en los contratos de locación habitacional encuentra su límite en la función social establecida en el presente artículo y en el principio general de prohibición del abuso del derecho consagrado en el artículo 10 del presente Código.

Incumbe al Estado fiscalizar la celebración de contratos con destino habitacional e intervenir con el objeto de desarrollar e incrementar las condiciones de habitabilidad en el marco del acceso a la vivienda digna.

ARTÍCULO 2°.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

JAVIER ANDRADE

FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

El presente proyecto de ley tiene por objeto incorporar al Código Civil y Comercial de la Nación el artículo 1.187 bis, estableciendo que los contratos de locación con destino habitacional tienen función social e introduciendo un conjunto de principios operativos que dotan de contenido jurídico concreto a esa declaración: el principio interpretativo favorable al locatario, la nulidad de pleno derecho de las cláusulas que contraríen dicha función social, y la conexión expresa con la prohibición del abuso del derecho consagrada en el propio Código.

A partir del Decreto de Necesidad y Urgencia 70/2023 publicado el 21/12/2023 en el Boletín Oficial de la República Argentina, se eliminaron los derechos sociales consagrados por la Ley 27.551 y sus modificaciones, que habían establecido certezas jurídicas en materia de alquileres habitacionales. La normativa citada, en nombre de la "libertad individual" y para reparar "graves consecuencias para locadores y locatarios y la virtual destrucción del mercado inmobiliario", lo que generó fue una liberalización de las condiciones contractuales en detrimento de los derechos de la parte más débil de la relación: los inquilinos y las inquilinas. Esa desregulación no fue únicamente una modificación técnica del régimen locativo: fue la remoción del principio según el cual el acceso a la vivienda en alquiler no puede quedar librado exclusivamente a la lógica del mercado, porque la vivienda no es un bien ordinario sino la condición material desde la cual se ejerce la dignidad humana.

La declaración de función social de las locaciones habitacionales no es una novedad en el ordenamiento jurídico argentino ni en el derecho comparado. Encuentra sustento directo en el artículo 14 bis de la Constitución Nacional, que consagra el derecho de acceso a la vivienda digna como un derecho social fundamental cuya efectivización es obligación del Estado. Este mandato constitucional se ve reforzado por el bloque de tratados internacionales de

derechos humanos incorporados con jerarquía constitucional mediante el artículo 75, inciso 22, de la Constitución Nacional.

En particular, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales establece en su artículo 11 el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluyendo una vivienda adecuada, e impone a los Estados la obligación de adoptar medidas apropiadas para asegurar la efectividad de ese derecho. La Convención Americana sobre Derechos Humanos protege la dignidad, la vida familiar y el domicilio, aspectos directamente vinculados con la seguridad habitacional. La Convención sobre los Derechos del Niño reconoce en su artículo 27 el derecho de todo niño y niña a un nivel de vida adecuado para su desarrollo integral, imponiendo a los Estados la obligación de asistir a las familias en la efectivización de ese derecho, incluyendo el acceso a la vivienda. La Convención sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación contra la Mujer dispone en su artículo 14 que los Estados deben garantizar a las mujeres condiciones de vida adecuadas, incluyendo el acceso a una vivienda digna, especialmente en contextos de vulnerabilidad. La Declaración Universal de Derechos Humanos reconoce en su artículo 25 el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado, incluyendo la vivienda, y la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre consagra en su artículo 11 el derecho a la preservación de la salud y el bienestar, estrechamente vinculado con el acceso a condiciones habitacionales dignas.

Como antecedente del derecho constitucional argentino, la función social de la propiedad fue expresamente consagrada en el artículo 38 de la Constitución de 1949, que estableció que la propiedad privada tiene una función social y que, en consecuencia, estará sometida a las obligaciones que establezca la ley con fines de bien común. La incorporación del principio de función social al régimen del Código Civil y Comercial en materia de locaciones habitacionales no hace más que actualizar y proyectar ese mandato histórico

sobre una de las relaciones jurídicas de mayor impacto social en la Argentina contemporánea.

La declaración de función social adquiere contenido jurídico operativo a través de los principios que el presente proyecto incorpora junto a ella. El principio interpretativo favorable al locatario establece que ante cualquier duda en la aplicación de las normas locativas deberá estarse a la solución más beneficiosa para quien alquila, siguiendo la lógica ya consolidada en el derecho del consumidor y en el derecho laboral: en relaciones estructuralmente asimétricas, la interpretación normativa no puede ser neutral sin volverse funcional al más fuerte. La nulidad de pleno derecho de las cláusulas que contraríen la función social elimina la necesidad de declaración judicial previa, reduciendo la carga que recae sobre el locatario de litigar para hacer valer sus derechos. Y la conexión expresa con el artículo 10 del Código Civil y Comercial —que prohíbe el abuso del derecho— establece que el ejercicio de las facultades del locador encuentra su límite en la función social de la relación locativa, activando una herramienta que el propio Código ya consagra sin necesidad de crear un régimen de excepción.

Por las razones expuestas, solicito a mis pares el acompañamiento en el presente proyecto de ley.

JAVIER ANDRADE