

Proyecto de Ley

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

Índice de Actualización de Locaciones

ARTÍCULO 1°.- Creación. Créase el Índice de Actualización de Locaciones (IAL).

ARTÍCULO 2°.- Cálculo. El valor del Índice de Actualización de Locaciones (IAL) resultará de la menor variación mensual entre: a) el promedio de las últimas doce (12) variaciones mensuales informadas por el Coeficiente de Variación Salarial (CVS), publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC), multiplicado por 0,9 (cero coma nueve); y b) la variación mensual del Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER), publicado por el Banco Central de la República Argentina (BCRA), correspondiente al mismo mes.

ARTÍCULO 3°.- Publicación. El Banco Central de la República Argentina calculará y publicará diariamente el factor de actualización del Índice de Actualización de Locaciones (IAL), en base a la variación establecida conforme al artículo precedente, de modo de permitir el cálculo del ajuste correspondiente a cualquier fecha de inicio o renovación contractual.

ARTÍCULO 4°.- Sustitúyase el **Artículo 1.199** del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 1.199.- Moneda y actualización. Locación habitacional. Los contratos de locación, cualquiera sea su destino, están exceptuados de lo dispuesto en los artículos 7° y 10 de la ley 23.928 y sus modificatorias.

En los contratos de locación de inmuebles con destino habitacional, el canon locativo debe fijarse como valor único, en moneda nacional, y por períodos mensuales.

Las actualizaciones del canon locativo podrán pactarse, como máximo, hasta la variación que resulte de la aplicación del Índice de Actualización de Locaciones (IAL), con una periodicidad no inferior a seis (6) meses."

ARTÍCULO 5°.- Incorpórase como **Artículo 1.199 bis** del Código Civil y Comercial de la Nación, el siguiente:

Artículo 1.199 bis.- Nulidad. Son nulas las cláusulas que establezcan mecanismos de actualización del canon locativo que impliquen incrementos superiores a los que resulten de la aplicación del Índice de Actualización de Locaciones (IAL).

ARTÍCULO 6°.- Agréguese como **Artículo 1.199 ter** del Código Civil y Comercial de la Nación el siguiente:

Artículo 1.199 ter.- Publicidad. Toda publicidad, en cualquier medio o plataforma, que incluya el precio de locaciones de inmuebles con destino habitacional, debe expresarse en moneda nacional. Su incumplimiento queda sujeto a las sanciones previstas en el régimen de lealtad comercial y de defensa del consumidor.

ARTÍCULO 7°.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

JAVIER ANDRADE

FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

El presente proyecto de ley tiene por objeto sustituir el artículo 1.199 del Código Civil y Comercial de la Nación, estableciendo un régimen de ajuste del canon locativo para los contratos de locación habitacional que combine previsibilidad, protección al inquilino y sostenibilidad para el locador, e incorporando asimismo la obligación de que toda publicidad de inmuebles en alquiler se realice en moneda nacional. El proyecto forma parte de un paquete legislativo destinado a ordenar el mercado de alquileres habitacionales sobre bases de equidad y estabilidad.

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.

Sobre el mecanismo de ajuste del canon locativo

La ausencia de un índice legal de actualización no produce libertad de mercado en sentido genuino: produce asimetría. En condiciones de alta inflación y sin un parámetro normativo de referencia, el locador tiene incentivos para trasladar al precio del alquiler no solo la variación de precios sino también la incertidumbre futura, incorporando una prima de riesgo que sobreindexe el canon locativo respecto a la dinámica real de la economía. El resultado observable desde la desregulación de 2023 así lo confirma: la inflación de alquileres más que duplicó a la inflación general en el período analizado.

Ante esta situación, el presente proyecto establece un mecanismo de ajuste con sólidas bases de prudencia económica. El coeficiente propuesto toma la menor variación entre el noventa por ciento 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. Esta fórmula, la cual no es obligatoria sino que es el máximo ajuste permitido, tiene tres virtudes complementarias que la hacen apropiada para el mercado de alquileres habitacionales.

En primer lugar, garantiza que la dinámica de precios de los alquileres acompañe la dinámica de precios de la economía en su conjunto, sin desacoplarse de ella. Un canon que se actualiza por CER o IPC sigue la inflación general, preservando el valor real del ingreso del locador sin excederlo. En segundo lugar, al incorporar la evolución salarial como parámetro alternativo, el mecanismo introduce un criterio de solvencia: en escenarios donde los salarios crecen por debajo de la inflación —que es precisamente cuando la situación de los hogares inquilinos se vuelve más crítica—, el ajuste queda acotado a la variación salarial, evitando que el costo del alquiler supere la capacidad de pago de quienes alquilan. Esta es una consideración de política habitacional elemental: un ajuste que lleva el alquiler más allá de la capacidad de pago del inquilino no solo perjudica al locatario, sino que también genera vacancia y litigiosidad, lo que en definitiva perjudica al propio locador. En tercer lugar, la aplicación del coeficiente 0,9 sobre la variación salarial introduce una amortiguación adicional que reconoce la posición estructuralmente más débil del locatario en la relación contractual, sin por ello privar al locador de una actualización razonable y sostenida de su ingreso real. El promedio móvil de doce meses aplicado a este componente responde a la misma lógica de practicidad: la serie mensual del CVS incorpora saltos de naturaleza administrativa —pago de medio aguinaldo, cierres de paritarias concentrados en determinados meses— que no reflejan variaciones genuinas del poder adquisitivo en el mes de referencia, mientras que el CER sigue la dinámica de

precios sin esos factores exógenos y su variación mensual ya resulta representativa por sí sola.

El proyecto establece además una periodicidad mínima de ajuste de seis meses, que otorga previsibilidad a ambas partes: el inquilino conoce con antelación cuándo y en qué magnitud variará su canon, y puede planificar su presupuesto en consecuencia; el locador tiene certeza sobre la actualización de su ingreso sin necesidad de renegociar el contrato de manera permanente.

La eficacia del mecanismo descrito depende de que su cálculo sea confiable, público y ajeno a cualquier margen de discrecionalidad. Por ello, el proyecto encomienda al Banco Central de la República Argentina el cálculo y la publicación diaria del Índice de Actualización de Locaciones, en aplicación mecánica de la fórmula establecida por ley sobre datos de organismos oficiales —el Coeficiente de Variación Salarial del INDEC y el Coeficiente de Estabilización de Referencia del propio BCRA—. El organismo no decide magnitud alguna: aplica una regla objetiva sobre series estadísticas de terceros, lo que garantiza tanto la imparcialidad del mecanismo como la disponibilidad diaria del valor de referencia, condición necesaria para que locadores y locatarios puedan calcular con certeza el ajuste correspondiente en cualquier momento del año.

El proyecto incorpora asimismo el artículo 1.199 bis, que declara nulas las cláusulas contractuales que dispongan incrementos del canon locativo superiores a los que resulten de la aplicación del Índice de Actualización de Locaciones. Esta previsión es la que dota de eficacia real al régimen: fijar un tope de ajuste sin sancionar su incumplimiento con la nulidad dejaría la norma librada a la voluntad de la parte con mayor poder de negociación en el mercado, que es precisamente la situación que el proyecto busca corregir. La nulidad, sin embargo, opera de manera asimétrica: nada impide que las partes acuerden

actualizaciones inferiores al índice, preservando así un margen de autonomía contractual allí donde no genera riesgo para el inquilino.

Sobre la obligación de contratar y publicitar en moneda nacional

La progresiva dolarización informal del mercado de alquileres habitacionales constituye un fenómeno de alto riesgo tanto para los hogares inquilinos como para la estabilidad macroeconómica en su conjunto. Cuando los contratos o su publicidad se expresan en moneda extranjera, cualquier movimiento discreto o brusco del tipo de cambio se traduce de manera inmediata en un deterioro de la solvencia de los hogares que pagan su alquiler en pesos: el canon medido en moneda local salta abruptamente sin que haya variado ninguna condición real del contrato ni de la vivienda. Este mecanismo de transmisión convierte la volatilidad cambiaria —que es un fenómeno financiero— en una crisis habitacional directa para millones de familias.

La obligación de que los contratos y la publicidad de alquileres habitacionales se realicen en moneda nacional no es únicamente una medida de protección al consumidor: es también una medida de prudencia macroeconómica. La dolarización del mercado inmobiliario residencial amplifica los efectos de las crisis cambiarias, extiende su impacto social y debilita la capacidad del Estado de implementar políticas habitacionales efectivas en contextos de inestabilidad financiera. Aislar el mercado de alquileres habitacionales de esa dinámica es, por tanto, un objetivo de política pública con justificación propia, más allá de la protección individual al inquilino.

La incorporación del artículo 1.199 ter, que extiende esta obligación a la publicidad en cualquier medio o plataforma, cierra un vacío que de otro modo volvería ineficaz la norma de fondo: si los inmuebles pueden anunciarse en moneda extranjera, la negociación precontractual queda de hecho dolarizada aun cuando el contrato formal se celebre en pesos. La transparencia en la

publicidad es el primer eslabón de la cadena y su regulación es condición necesaria para que el resto del régimen funcione.

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

JAVIER ANDRADE