

Proyecto de Ley

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

Transparencias en gastos

ARTÍCULO 1. Sustitúyase el **artículo 1.209** del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 1.209.- Pagar cargas y contribuciones por la actividad. El locatario tiene a su cargo el pago de las cargas y contribuciones que se originen en el destino que dé a la cosa locada. No tiene a su cargo el pago de las que graven la cosa ni las expensas comunes extraordinarias. Solo puede establecerse que estén a cargo del locatario aquellas expensas que deriven de gastos habituales, entendiéndose por tales aquellos que se vinculan a los servicios normales y permanentes a disposición del locatario, independientemente de que sean considerados como expensas comunes ordinarias o extraordinarias.

Toda cláusula contractual que establezca obligaciones contrarias a la presente ley será considerada nula.

ARTÍCULO 2.- Incorpórase al Código Civil y Comercial de la Nación, **el artículo 1.209 bis**, que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 1.209 bis.- Impuestos a la propiedad. Todo impuesto o gravamen que recaiga sobre la propiedad del inmueble locado estará a exclusivo cargo del locador. Toda cláusula contractual en contrario será nula.

ARTÍCULO 3. Comuníquese al Poder Ejecutivo.



"2026 – Año de la grandeza argentina"

JAVIER ANDRADE

FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

El presente proyecto de ley tiene por objeto sustituir el artículo 1.209 del Código Civil y Comercial de la Nación con el fin de establecer con precisión el alcance de las cargas y gastos que pueden ser trasladados al locatario en contratos de locación, incorporando criterios claros de transparencia que permitan a ambas partes conocer con exactitud las obligaciones económicas que asumen al momento de suscribir el contrato.

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.

En este marco, uno de los mecanismos mediante los cuales se trasladan costos al locatario de manera encubierta o difusa es la asignación contractual de cargas que no se originan en el uso que el inquilino hace del inmueble, sino en la propiedad del mismo o en decisiones de mejora y valorización que benefician exclusivamente al propietario. La posibilidad de incluir en el contrato cláusulas que obliguen al locatario a hacerse cargo de impuestos que gravan la propiedad —como el impuesto inmobiliario— o de expensas extraordinarias destinadas a obras de mejora estructural del edificio, constituye una práctica que desnaturaliza la relación locativa y opera como un mecanismo de transferencia de cargas desde quienes poseen el capital hacia quienes necesitan acceder a la vivienda. El presente proyecto establece con claridad que estas cargas no pueden ser trasladadas al locatario.

Para ello, el proyecto incorpora el criterio de habitualidad como parámetro objetivo: pueden estar a cargo del locatario aquellas expensas que deriven de gastos habituales vinculados a servicios normales y permanentes a su disposición.

Este criterio de habitualidad introduce precisión donde antes había ambigüedad, y reduce el margen para que la clasificación administrativa de las expensas —que no siempre es uniforme entre consorcios— sea utilizada de manera oportunista para trasladar costos al locatario. En el mismo sentido, el artículo 1.209 bis incorporado por el presente proyecto explicita que todo impuesto o gravamen que recaiga sobre la propiedad del inmueble locado estará a exclusivo cargo del locador, siendo nula toda cláusula en contrario. Esta disposición no innova respecto del principio ya contenido en el artículo 1.209 reformado, sino que lo precisa en términos directos y accesibles, reconociendo que la práctica contractual ha mostrado de manera recurrente que la formulación técnico-jurídica de la regla general no resulta suficiente para impedir su desconocimiento o elusión.

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

JAVIER ANDRADE