



PROYECTO DE LEY

EL SENADO Y LA CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA NACIÓN ARGENTINA,
REUNIDOS EN CONGRESO, SANCIONAN CON FUERZA DE LEY:

RÉGIMEN ESPECIAL DE ALQUILERES PARA FAMILIAS *(REALFAM)*

TÍTULO I — DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1°.— *Objeto.* La presente ley tiene por objeto crear un Régimen Especial de Alquileres para Familias (REALFAM), que protege específicamente a las familias inquilinas con hijos, modificando complementariamente las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación.

ARTÍCULO 2°.— *Principios rectores.* El REALFAM se rige por:

- a) protección reforzada de familias con hijos;
- b) estabilidad habitacional como condición para la natalidad;
- c) razonabilidad económica para ambas partes;
- d) transparencia contractual.

ARTÍCULO 3°.— *Ámbito de aplicación.* El REALFAM se aplica a contratos de locación de vivienda única familiar, cuando los locatarios sean:

- a) familias con uno o más hijos menores;
- b) embarazadas con su grupo familiar;
- c) familias en proceso de adopción debidamente acreditado.

TÍTULO II — ESTABILIDAD CONTRACTUAL

ARTÍCULO 4°.— *Prórroga por embarazo.* Los contratos de locación incluidos en el REALFAM se prorrogan obligatoriamente por veinticuatro (24) meses adicionales por nacimiento de hijo durante la vigencia del contrato, a solo requerimiento del locatario.

ARTÍCULO 5°.— *Plazo mínimo extendido.* El plazo mínimo de los contratos de locación



de vivienda familiar es de cinco (5) años, con derecho del locatario a rescindir anticipadamente sin penalidad.

ARTÍCULO 6°.— *Limitación de aumentos.* Durante el embarazo de la locataria y hasta los doce (12) meses posteriores al parto, los ajustes del precio del alquiler no pueden superar el índice oficial de inflación del período correspondiente, cualquiera sea la modalidad pactada.

TÍTULO III — PROHIBICIÓN DE DESALOJO

ARTÍCULO 7°.— *Protección durante embarazo y crianza.* Queda prohibido el desalojo de familias incluidas en el REALFAM:

- a) durante el embarazo de la locataria;
- b) hasta los seis (6) meses posteriores al parto.

ARTÍCULO 8°.— *Excepciones.* La protección establecida en el artículo 7° no aplica en caso de:

- a) falta de pago de tres (3) períodos mensuales consecutivos o cuatro (4) alternados, fehacientemente intimados;
- b) uso de la vivienda para fines distintos al habitacional;
- c) daños graves al inmueble debidamente acreditados.

ARTÍCULO 9°.— *Suspensión judicial.* En los casos en que proceda el desalojo, el juez puede suspender la ejecución por hasta seis (6) meses adicionales por razones humanitarias debidamente fundadas, cuando se acredite imposibilidad inmediata de obtener vivienda alternativa.

TÍTULO IV — INCENTIVOS FISCALES

ARTÍCULO 10.— *Deducción para locatarios.* Las familias inquilinas con hijos menores deducen el cien por ciento (100%) del alquiler pagado del Impuesto a las Ganancias, sin tope, conforme certificación del contrato registrado.

ARTÍCULO 11.— *Beneficios para locadores.* Los propietarios que alquilen a familias incluidas en el REALFAM por contratos de cinco (5) o más años acceden a:

- a) reducción del cincuenta por ciento (50%) del Impuesto sobre los Bienes Personales correspondiente al inmueble locado;

- b) exención del impuesto a los sellos en la registración del contrato;
- c) deducción especial en el Impuesto a las Ganancias por gastos de mantenimiento del inmueble.

ARTÍCULO 12.— *Programa Nacional de Garantías.* Créase el Programa Nacional de Garantías para Familias Inquilinas, que facilita garantías estatales gratuitas para familias con hijos que no cuentan con garantes particulares.

TÍTULO V — REGISTRO Y TRANSPARENCIA

ARTÍCULO 13.— *Registro Nacional.* Créase el Registro Nacional de Contratos de Alquiler Familiar, integrado a la plataforma "Mi Familia Argentina".

ARTÍCULO 14.— *Inscripción.* La inscripción del contrato en el Registro es requisito para el acceso a los beneficios fiscales establecidos en la presente ley.

ARTÍCULO 15.— *Trámite simplificado.* La inscripción se realiza online, mediante declaración jurada simplificada, con plazo máximo de cinco (5) días hábiles.

TÍTULO VI — DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 16.— *Articulación.* Las disposiciones de la presente ley se interpretan armónicamente con la Ley de Rearme Demográfico Nacional y la Ley de Vivienda Familiar Federal.

ARTÍCULO 17.— *Cláusula de no regresividad.* Los derechos establecidos en esta ley son irrenunciables.

ARTÍCULO 18.— *Reglamentación.* El Poder Ejecutivo Nacional reglamentará la presente ley dentro de los noventa (90) días corridos.

ARTÍCULO 19.— *Vigencia.* La presente ley entra en vigencia al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial. Sus disposiciones se aplican a los contratos celebrados o renovados con posterioridad a su entrada en vigencia.



ARTÍCULO 20.— *Comuníquese al Poder Ejecutivo.*

MARCELA MARINA PAGANO

DIPUTADA DE LA NACIÓN



FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

El presente proyecto crea un régimen especial de protección para familias inquilinas, reconociendo que la inestabilidad habitacional constituye un obstáculo significativo a la decisión de tener hijos.

I. Realidad del mercado locativo argentino

Más del cuarenta por ciento (40%) de las familias jóvenes argentinas en grandes ciudades vive en alquiler. Las constantes mudanzas forzadas, los aumentos abusivos durante embarazos y los desalojos en momentos críticos de la crianza generan una inestabilidad incompatible con la formación familiar.

II. La estabilidad como condición demográfica

La decisión de tener hijos requiere previsibilidad mínima sobre el lugar donde criarlos. Sin estabilidad habitacional, las familias postergan o renuncian a la maternidad/paternidad.

III. Equilibrio entre partes

La presente ley equilibra la protección reforzada a las familias con incentivos fiscales atractivos para los locadores (artículo 11), evitando que la mayor protección al inquilino se traduzca en retracción de la oferta.

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

MARCELA MARINA PAGANO
DIPUTADA DE LA NACIÓN