

Vivir de Rentas: El Negocio del Alquiler de Viviendas

Trabajo de Investigación

POR

María Victoria Marmili

DIRECTOR:

Prof. Ricardo A. Fornero



UNIVERSIDAD NACIONAL DE CUYO
Facultad de Ciencias Económicas

M e n d o z a - 2 0 1 1

Índice

Introducción	3
Capítulo I Evolución de la locación de inmuebles en Argentina	4
A. PRIMEROS ANTECEDENTES	4
B. INTERVENCIÓN DEL ESTADO. REGULACIONES	8
C. LEGISLACIÓN 23.091: LOCACIONES URBANAS	11
D. SITUACIÓN ACTUAL	12
Capítulo II Actores sociales	16
A. ORGANIZACIONES CIVILES REFERIDAS AL NEGOCIO INMOBILIARIO	16
1. Defensa al Consumidor	16
2. Federación Inmobiliaria de la República Argentina	17
3. Cámara Inmobiliaria Argentina	18
4. Movimiento de Ocupantes e Inquilinos	18
5. Unión Argentina de Inquilinos	19
B. LAS INMOBILIARIAS	20
Capítulo III Análisis legal	23
A. LA COMPLEJIDAD DEL RÉGIMEN DE LA LOCACIÓN DE INMUEBLES URBANOS	23
B. TRASCENDENCIA DE LOS DIFERENTES SUBTIPOS LOCATIVOS DE LA LEY 23.091	25
C. CUESTIONES ACTUALES VINCULADAS AL PRECIO DE LA LOCACIÓN INMOBILIARIA	26
1. Pretendida vigencia de la regla relativa a la fijación del precio en moneda de curso legal	27
2. La derogación del artículo 3° de la Ley de Locaciones Urbanas	28
3. Los alquileres escalonados o progresivos	28
4. Invalidez de ciertos mecanismos de fijación del precio en las locaciones urbanas	29
5. Las cláusulas de renegociación	30
D. LOS ASPECTOS DEBATIDOS EN RELACIÓN CON LA RESOLUCIÓN ANTICIPADA	30
1. El derecho del locatario de resolver el contrato antes de su vencimiento	30
2. Alcances del carácter imperativo de la norma contenida en el artículo 8 de la Ley de Locaciones Urbanas	32
3. Diferencia entre resolución anticipada y rescisión bilateral del contrato de locación	32

Capítulo IV Análisis impositivo	33
A. EMPADRONAMIENTO EN LA AFIP	33
B. IMPUESTO A LAS GANANCIAS	35
C. IMPUESTOS A LA GANANCIA MÍNIMA PRESUNTA	39
D. IMPUESTO A LOS BIENES PERSONALES	40
E. IMPUESTO AL VALOR AGREGADO	44
F. MONOTRIBUTO	44
G. IMPUESTOS PROVINCIALES EN MENDOZA	47
1. Impuesto Inmobiliario	47
2. Impuesto a los Ingresos Brutos	47
3. Impuesto de Sellos	50
Capítulo V Consideraciones para el caso de un negocio familiar	54
A. ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS FAMILIARES	54
B. EL CONTRATO DE LOCACIÓN	56
C. ANÁLISIS DE UN CASO EN PARTICULAR	58
D. RENTABILIDAD ESPERADA	60
Conclusión	65
Bibliografía	67
Anexos	69
Anexo 1: Censo Nacional de Poblaciones, Hogares y Vivienda 2001	69
Anexo 2: Modelo de Contrato de Locación	70
Anexo 3: Flujos mensuales	73
Anexo 4: Índice de Costo de la Construcción de Mendoza	76
Declaración Jurada	77

Introducción

Locaciones urbanas

La presente investigación es una guía para aquellos que llevan adelante el negocio de locación de inmuebles destinados a vivienda, así como para quienes tienen pensado incursionar en el mismo en Argentina, particularmente en Mendoza.

“El contrato de locación de inmuebles ha sido y sigue siendo uno de los negocios más sensibles a los cambios sociales y económicos, quizá por su finalidad vinculada a la transferencia del uso de la propiedad de los bienes. Con frecuencia su régimen normativo se muestra insuficiente para dar adecuada solución a los nuevos problemas que suscita la realidad, poniéndose en evidencia la necesidad de su adaptación constante”.¹

Primero se realizará una investigación descriptiva, analizando los antecedentes históricos en Argentina, la situación actual, el intervencionismo del Estado, los actores sociales y la Ley 23.091 de locaciones urbanas, con sus disposiciones generales y complementarias, y las normas que la modifican. Se realizará además un repaso de los impuestos nacionales y provinciales de Mendoza que deben ser rendidos por aquellos que lleven a cabo esta actividad.

Luego se analizará el caso de un negocio familiar, las consideraciones especiales en la práctica y la rentabilidad obtenida.

En este trabajo se pretende poner de relieve ciertos aspectos del régimen de la locación de inmuebles para vivienda en Argentina que, a la luz de la situación económica imperante y de las características del mercado locativo actual, exhiben aristas conflictivas y reclaman una renovada consideración.

¹ HERNÁNDEZ, Carlos Alfredo y FRUSTAGLI, Sandra Analía, **Problemas actuales de las locaciones urbanas**, en *La Ley*, Nº 81, año 72 (Buenos Aires, 28 abril 2008).



CAPÍTULO I

EVOLUCIÓN DE LA LOCACIÓN DE INMUEBLES EN ARGENTINA

A. Primeros antecedentes

A continuación se resumirán los principales hechos históricos que tuvieron que ver con el derecho a la propiedad privada, el alquiler de viviendas desde el punto de vista social y político. Para esto se consultó a los siguientes historiadores: Haring, Clarence²; Mariluz Urquijo, José María³ ; Pigna, Felipe y García Hamilton, José Ignacio⁴ .

Durante los tres siglos que abarcó el período colonial (siglos XVI, XVII y XVIII) los reyes de España, comenzando por Fernando de Aragón e Isabel de Castilla, fueron los "dueños del Nuevo Mundo", posteriormente llamado "América", tanto en un sentido político como económico. El Rey no sólo ejercía la soberanía sobre estas tierras, sino también los derechos de propiedad. ⁵

Desde el descubrimiento de las tierras americanas ninguna persona tenía permitido conquistar ni colonizar territorio en las Indias Occidentales sin el permiso previo y explícito de la Corona Española. En este sentido, para poder realizar su primer viaje el navegante genovés Cristóbal Colón debió luchar durante ocho años a fin de obtener el aval y el apoyo financiero de los Reyes Católicos. Finalmente, en abril de 1492, se firmaron las famosas Capitulaciones con la Corona. Este acuerdo convertía a Colón en un representante de los soberanos mencionados y le otorgaba los títulos condicionales de Almirante, Virrey y Gobernador de los

² HARING, Clarence, **El imperio español en América** (Buenos Aires, Solar-Hachette, 1972).

³ MARILUZ URQUIJO, José María, **El régimen de la tierra en el Derecho Indiano**, 2ª edic. (Buenos Aires, Perrot, 1978).

⁴ PIGNA, Felipe, **1810: La otra historia de nuestra revolución fundadora** (Buenos Aires, Planeta, 2010).

⁵ HARING, Clarence, **op. cit.**, pág. 17.

territorios que pudiese descubrir. En los primeros años del imperio americano las cesiones de tierra eran gratuitas. Ya en el siglo XVI, el rey Felipe II comenzó a venderlas para financiar sus guerras santas. Ambos sistemas coexistieron hasta la caída del período colonial. Cabe destacar que, fuera que la Corona distribuyera tierras sin costo o que las vendiera para obtener dinero, los individuos siempre necesitaron contar con el consentimiento de los monarcas o sus representantes.⁶

Establecido el primer gobierno patrio el 25 de Mayo de 1810, la incipiente nación argentina comenzó un proceso de cambio que abarcó sus instituciones, sus políticas y sus costumbres. Bien lo refleja la carta del Dr. Moreno ante los cabildantes:

"La variación presente no debe limitarse a suplantar a los funcionarios públicos e imitar su corrupción y su indolencia. Es necesario destruir los abusos de la administración, desplegar una actividad que hasta ahora no se ha conocido, promover el remedio de los males que afligen al Estado, excitar y dirigir el espíritu público, educar al pueblo, destruir o contener a sus enemigos y dar nueva vida a las provincias (...) Después que la nueva autoridad haya escapado a los ataques a que se verá expuesta por sólo la calidad de ser nueva, tendrá que sufrir los de las pasiones, intereses e inconstancias de los mismos que ahora fomentan la reforma".⁷

Luego de las guerras de la independencia y de un prolongado período de conflictos civiles –incluida la dictadura de Juan Manuel de Rosas (1829–52)-, la turbulencia de emancipación llegó a su fin con la promulgación de la Constitución Nacional del año 1853 destinada –entre otros tantos principios- a modificar los valores culturales heredados del período colonial español. En consecuencia, se dejó de lado el mercantilismo practicado hasta entonces y se respaldó el ejercicio de la propiedad privada y del libre comercio; se abandonó la xenofobia reflejada en la esclavitud y a continuación hubo medidas tendientes a promocionar la inmigración, entre otros grandes cambios. Aquella flamante Constitución de la Nación Argentina fue parcialmente reformada en el año 1860 la cual incluyó interesantes aportes recibidos a partir de la incorporación de la Provincia de

⁶ MARILUZ URQUIJO, José María, **op. cit.**, pág. 16,33-36.

⁷ PIGNA, Felipe, **op. cit.**, pág. 203.

Buenos Aires quien en principio no había aceptado formar parte del Congreso Constituyente de San Nicolás.

A pesar de los triunfos económicos, políticos y sociales logrados desde la independencia, el resurgimiento de prácticas coloniales durante el siglo XX terminaría por condenar a la Argentina a transitar una trayectoria de subdesarrollo que no pudo ser revertida por las administraciones democráticas de los años noventa. Entre éstas, las más evidentes fueron el regreso al militarismo y a las prácticas absolutistas por parte de los líderes políticos y la renovación de las intervenciones estatales mercantilistas "que socavan el desarrollo del libre mercado"⁸.

Según los historiadores anteriormente mencionados, en 1871, la presidencia de Sarmiento debió soportar la calamidad de la "fiebre amarilla", que obligó a evacuar la Gran Ciudad. Pasado este tiempo, fue menester vigilar el estado sanitario de la población, sobre todo en los populosos barrios del centro donde se habían multiplicado las casas de inquilinato, ocupadas por inmigrantes y carentes de toda norma de higiene. Eran viejas casonas del centro que habían sido abandonadas por sus dueños –a raíz de la epidemia- y que prefirieron dejar para ocupar grandes mansiones en barrios porteños hoy conocidos como Recoleta o Barrio Norte. En contraposición y, luego de la conquista del desierto que determinó el repliegue de los pueblos originarios, la ocupación patagónica se impuso como modo de refrenar los reclamos que Chile venía argumentando de modo tenaz. Y 600.000 km de territorio argentino fueron puestos en venta mientras que otros fueron asignados a los expedicionarios por la Ley de Premios.

En 1895 se realizó el 2º Censo Nacional que arrojó una cifra de más de 4 millones de habitantes concentrados mayormente en la ciudad de Buenos Aires con un número cercano a los 700.000, de los cuales la mitad eran extranjeros venidos en algunas oleadas altamente numerosas. Durante su segunda presidencia, el Gral. Julio A. Roca (1898-1904) llevó una labor aún más progresista que en su primer mandato. Referido al tema tratado en este documento, se resalta el progreso edilicio y la modernización de las grandes ciudades argentinas. En Buenos Aires se realizaron importantes trabajos

⁸ GARCÍA HAMILTON, José Ignacio, **Reflexiones históricas sobre el esplendor y la decadencia de Argentina**, en www.elcato.org/node/2637 [Abr/10].

sanitarios y de provisión de aguas corrientes. Sin embargo, su densidad poblacional acarrearba problemas en cuanto necesidades habitacionales insatisfechas y marcado contraste entre la mencionada alta categoría de los edificios públicos frente a millones de brazos dispuestos a trabajar en los campos pero incapaces –solo unos pocos- de convertirse en dueños de tierras.

Con la llegada de las grandes corrientes inmigratorias la fisonomía de la ciudad comenzó a cambiar. Estos recién llegados, luego de su primera ubicación en el Hotel de Inmigrantes, pasaron a habitar en "conventillos"⁹ donde convivían varias familias en un ambiente de hacinamiento y ausencia de higiene. No existía en dichos conventillos contratos de alquiler alguno; el primer recibo de pago era recibido por el inquilino a los tres meses de su llegada con el objetivo de poder desalojarlo por falta de pago cuando el encargado o el propietario de este inquilinato así lo dispusiesen.

Imagen 1.



Fuente: Revista Caras y Caretas.

En agosto de 1907, ante el aumento de los alquileres, los inquilinos se declararon en huelga y tomaron la decisión de no pagar. Se trató de un enorme

⁹ Llámase así a una suerte de construcciones precarias como así también de viviendas abandonadas por sus dueños a causa de la peste de fiebre amarilla que azotó Buenos Aires durante la presidencia de Sarmiento.

movimiento en el que participaron más de 140.000 personas habitantes de aproximadamente 2.400 conventillos existentes en las ciudades de Buenos Aires, Rosario y Bahía Blanca.

En los juzgados de paz las demandas por desalojo se aglomeraron de tal modo que hizo imposible su despacho. La huelga duró tres meses y finalmente muchos propietarios aceptaron mantener los alquileres sin aumentos. Este original movimiento, que fue tomado como ejemplo y replicado en varias capitales del "primer mundo", representó un llamado de atención sobre las dramáticas condiciones de vida de la mayoría de la población que ocuparon por aquellos días las tapas y los editoriales de los principales periódicos. Los alquileres volvieron a subir en 1908, pero no se volvieron a producir reclamos ni huelgas.

B. Intervención del Estado. Regulaciones

La modalidad contractual de la locación ha variado sustancialmente desde el siglo pasado, sobre todo teniendo en cuenta la intervención estatal.

*"Es sabido que la afluencia inmigratoria de principios de siglo operó una grave crisis social y económica en materia de viviendas que dio lugar sucesivamente a la vigencia de las siguientes leyes: 11.157, 11.318, 14.821, decretos 1580/43 y 21.876/44, leyes 15.775, 16.739, 18.880, 20.625, y finalmente la 21.342 (ADLA, 1920-1940, 79,193; XIX-A, 1ª, 56; III, 191; IV, 488; XX-A, 150; XXV-C, 2103; XXXI-A, 32; XXXIV-A, 48; XXXVI-C, 1981). Todo ello salpicado de leyes de suspensión de procedimientos de desalojo tales como la 12.847, 12.991, 12.998, 14.438, 14.442 y 14.775 (ADLA, VI, XIII; VII, 309, 319; XVIII-A, 14, 53, 286). Va de suyo que seguramente la enumeración no es taxativa".*¹⁰

Nuestro país ha pasado por históricas situaciones de emergencia o urgencia habitacional que motivaron la intervención del Estado respecto de plazo y precio de las locaciones; ya sea prorrogando el plazo previsto o bien fijando valores o precios técnicos, desnaturalizando así el principio básico de autonomía de la voluntad.

¹⁰ LEIVA FERNÁNDEZ, Luis F. P., **La garantía del Estado en materia locativa y su eventual responsabilidad por actos legislativos**, en *La Ley*, Artículo de doctrina, t. 1983-B-1022 (Buenos Aires, La Ley, 1983).

La etapa comprendida entre las dos guerras mundiales marca el comienzo de la transición hacia modelos de redistribución basados en procesos industriales que permiten la consolidación de las clases medias. En el marco de duras luchas gremiales se inicia una serie de propuestas legislativas tendientes a la regulación del mercado de alquileres que culminan en el congelamiento de la renta:

*"[...] Con la Ley 11.156 (1921) que anula cláusulas de contrato que impiden excluir a familiares con menores y asegura al locatario un plazo de un año y medio 'aun cuando no hubiere contrato escrito' en los casos de alquiler de vivienda. Por su parte, la Ley 11.157 de ese mismo día, concede prórroga de alquileres por dos años y suspende los desalojos en la Capital Federal y territorios nacionales. La prórroga se extiende nuevamente en 1923, 1924 y 1925".*¹¹

Resumiendo lo comentado por García Hamilton, José Ignacio¹², durante la primera presidencia de Hipólito Yrigoyen, se promulgó una ley que estableció el congelamiento de los alquileres. En relación con los reclamos de las personas afectadas, la Corte Suprema de Justicia confirmó dicha ley —con la sola objeción del juez Antonio Bermejo— y afirmó que no violaba la Constitución Nacional (Fallos CS 28/4/1922). Así, apañado por la Corte Suprema y en contra del Estado de Derecho, el gobierno de Yrigoyen hizo caso omiso tanto del derecho a la propiedad privada como de la autonomía de la voluntad individual. En este período, si bien se advierte el intento hacia políticas activas de control por parte del Estado, las condicionantes respecto del contexto mundial de entreguerras sumado al golpe militar de 1930 impidieron un desarrollo más contundente en esta transición que posteriormente, y como consecuencia de las elecciones de 1946, llegó de la mano del peronismo.

En 1946, el general Juan Domingo Perón accedió a la presidencia. Su gobierno estuvo manchado por las mismas prácticas políticas de clientelismo, absolutismo y violación del Estado de Derecho. A fin de transferir recursos de ese sector hacia el gobierno, y con el antecedente del congelamiento de los alquileres llevado a cabo por Yrigoyen, Perón montó un marco regulatorio destinado a distorsionar el conjunto de derechos de propiedad establecido por la Constitución

¹¹ YUJNOVSKY, Oscar, **Políticas de vivienda en la ciudad de Buenos Aires 1880-1914**, en *Desarrollo Económico, Revista de Ciencias Sociales*, Vol. 14, Nº 54 (Buenos Aires, IDES, julio-septiembre 1974).

¹² GARCÍA HAMILTON, José Ignacio, **op. cit.**

Nacional y el Código Civil, que garantizaban la libertad de contratación. Esta historia que comenzó con el decreto N° 1.580 de 1943, finaliza en 1976 –aunque sus consecuencias llegaron hasta nuestros días- por la lógica retracción en la oferta de inmuebles en alquiler. Mediante decretos sucesivos y negociaciones con el Congreso, su gobierno introdujo controles sobre los contratos a cerca de fijación de precios, suspensión de desalojos y extensión de los contratos de alquiler; que beneficiaron a su electorado (arrendatarios) a corto plazo, pero erosionaron los derechos de propiedad de los propietarios, lo que contribuyó de manera considerable al estancamiento económico de las décadas posteriores.

Por otra parte la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal permitió el incremento de la tasa de propietarios que se ubicó a nivel país en un 57,7 % hacia 1960 (hacia 1947 el 62,7 % de la población total del país era inquilina) como consecuencia de la menor incidencia del suelo en el costo total de la vivienda, posibilitando a las capas medias empezar a formar parte de lo que Perón llamaba la "ciudad de pequeños propietarios". De este modo, a partir del modelo del Estado Benefactor y el impulso a la iniciativa privada se intentó restablecer el equilibrio de mercado necesario para dar solución a la problemática de la vivienda a través de la activación del sector de la construcción.

Siguiendo al mismo autor (García Hamilton, José Ignacio¹³), el período entre Perón (1955) y el regreso a la democracia argentina en 1983 es conocido por la desafortunada recurrencia al militarismo y al absolutismo que caracterizó a las dictaduras militares. A lo largo de esta franja etaria, muchos golpes de estado erigieron a sucesivas dictaduras, todas ellas caracterizadas por la violencia, la violación del Estado de Derecho y la intolerancia religiosa y política. Con el derrocamiento del gobierno peronista en 1955 se acentúa el proceso de redistribución regresiva del ingreso que sumado a las leyes que permiten la suba de alquileres (Ley 15.575/60, 16.739/65, 18.880/70 y 19.405/71) dificulta nuevamente el acceso a la vivienda poniendo fin a la participación del Estado en las políticas de vivienda y favoreciendo las políticas de mercado.

¹³ GARCÍA HAMILTON, José Ignacio, **op. cit.**

c. Legislación 23.091: locaciones urbanas

La vivienda está vinculada al ahorro más importante que deben afrontar las familias de clase media, por esta razón la vivienda en alquiler siempre representó para esta amplia franja de la población la alternativa posible ante la ausencia de crédito. Desde principios del siglo pasado hasta la actualidad, la legislación para regular el mercado de alquileres ha intentado equilibrar las políticas de mercado.

El 20 de septiembre de 1984 se promulga la ley 23.091 de locaciones urbanas que estableció los principios rectores en materia de locación inmobiliaria, algunos de los cuales subsisten hasta nuestros días. El art. 1º estableció la necesidad de fijar el precio únicamente en pesos argentinos, permitiéndose la consecuente actualización monetaria, y prohibiéndose la contratación en moneda que no sea de curso legal.

El contrato de la locación se vio afectado entre otras cosas por "el desagio" que fue un intento de frenar la espiral inflacionaria en junio de 1985. El Plan Austral es un caso atípico en los planes de estabilización monetaria acordados entre el FMI y los países latinoamericanos, donde la medida política central fue el cambio del signo monetario, omitiendo tres ceros al Peso Argentino para crear el nuevo Peso llamado: Austral. Por otra parte, se buscó un fuerte control de precios.

Para fraseando a Moisset de Espanes, Luis y Mosset Iturraspe, Jorge¹⁴, algunas interpretaciones han querido ver en este decreto un medio para producir una rebaja en los precios locativos, no congelados ni regulados por la ley 23.091 – dejados al acuerdo de las partes que, en buena medida, es la voluntad del locador y el valor de plaza. Hacia 1987 se inició una fase de descongelamiento gradual de precios.

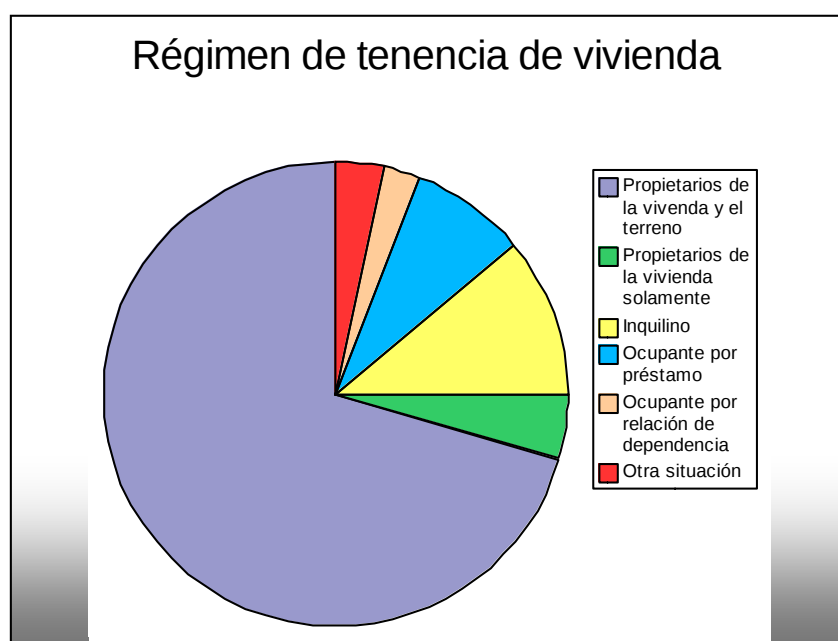
Sin derogar expresamente esta normativa la ley 23.928 -de la convertibilidad- entra en vigencia el 01/04/1991 y prohíbe la actualización monetaria aunque permite la contratación en moneda extranjera. La modificación de los arts. 617 y 619 del Cód. Civil hacen viable esta posibilidad.

Muchos de los que vivían de la inversión financiera hasta la crisis del 2001 y que se encontraron con un mercado sin bancos ni bonos ni acciones más tenían

¹⁴ MOISSET de ESPANES, Luis y MOSSET ITURRASPE, Jorge, **El Desagio, Análisis Jurídico, Impositivo, Contable y Financiero**, 2ª edic. (Buenos Aires, Rubinzal, 1993).

dinero disponible, adquirieron inmuebles desvalorizados por la devaluación utilizándolos como reserva de valor. Esta actitud masiva generó una sobrevaluación de los inmuebles que rápidamente recuperaron y superaron, su valor anterior estimado en dólares. En cuanto a la tenencia de propiedades, según el Censo Nacional realizado en 2001¹⁵, podemos decir que la mayoría de la población era propietaria (Ver anexo 1).

Gráfico 1.



Fuente: Elaboración propia en base a datos del INDEC.

D. Situación actual

El análisis de la situación actual se realizó utilizando artículos periodísticos de los archivo de los siguientes diarios: Clarín¹⁶, La Nación¹⁷, Los Andes¹⁸ y la revista Reporte Inmobiliario¹⁹.

La emergencia del 2002 afectó en forma notable todas las obligaciones de dar en moneda extranjera, y entre ellas las que derivan del contrato de locación: la

¹⁵ ARGENTINA, INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICAS Y CENSOS, **Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001**, en www.indec.gov.ar/censo2001s2/ampliada_index.asp?mode=01 [Feb/11].

¹⁶ DIARIO CLARÍN, <http://buscador.clarin.com/> [Mar/11].

¹⁷ DIARIO LA NACIÓN, <http://servicios.lanacion.com.ar/archivo> [Mar/11].

¹⁸ DIARIO LOS ANDES, <http://www.losandes.com.ar/edicionimpresa/ediciones-antteriores.asp> [Mar/11].

¹⁹ REVISTA REPORTE INMOBILIARIO, <http://www.reporteinmobiliario.com/nuke/index.php> [Mar/11].

convertibilidad llegó a su fin. La ley 25.561, sancionada el 6 de enero de 2002 con motivo de la grave emergencia económica, estableció para las obligaciones originadas en los contratos entre particulares (no vinculadas al sistema financiero), que las prestaciones dinerarias exigibles a partir de su promulgación, pactadas en dólares (u otra moneda extranjera), como así también en aquellos casos en que se hubieran establecido cláusulas de ajuste en dólares (u otra moneda extranjera) serán cancelables en pesos a la relación de cambio de un peso igual a un dólar estadounidense. Por otro lado el artículo 2º del Decreto Nº 762/02 exceptúa del CER a contratos de locación de inmuebles con destino a vivienda familiar y única. Pero, el mismo Decreto, en su Artículo 3º establece una actualización, siempre para los contratos que se hayan hecho en moneda extranjera y pesificados, en función de la aplicación de un Coeficiente de Variación Salarial (CVS).

Ante la imposibilidad de acceder al crédito, la demanda del mercado de alquileres creció sostenidamente y a pesar de la suba de precios de los diferentes productos y servicios medidos por el Índice de Precios al Consumidor (IPC), con incrementos para el período 2001-2005 del orden del 74%, los precios de los alquileres residenciales medios se mantuvieron por debajo de este porcentaje empezando a recuperarse levemente en el año 2003.

Los aumentos más importantes se manifestaron a partir de 2004 como consecuencia del afianzamiento de las propiedades como resguardo de valor. De este modo la irrupción de inversores en busca de activos financieros rentables incentivaron la suba en la rentabilidad promedio del alquiler que, de acuerdo a información del Centro de Estudios para el Desarrollo Metropolitano, pasó de un valor cercano al 4 % a un valor del 6% anual, llegando casi al 8 % en las zonas de mayor poder adquisitivo de la Capital Federal.

Desde este momento el mercado ha presentado una fuerte segmentación con una distribución territorial de las unidades de mayor valor que se corresponden con las zonas de mayor poder adquisitivo. De acuerdo a lo expuesto, gran parte de la oferta que normalmente se destinaba al alquiler para el usuario final empezó a volcarse al alquiler temporario para extranjeros con el fin de la obtención de rendimientos más altos.

La escasez en la oferta se hizo notoria por la saturación de la demanda y recién a fines de 2005 la oferta de unidades en alquiler empezó a recomponerse

como consecuencia de la incorporación de unidades nuevas al mercado adquiridas por inversores de renta. El cuadro de situación para el usuario final seguía siendo incierto ya que ante la expectativa de nuevas subas de precios los propietarios y las inmobiliarias presionan a los inquilinos para la inclusión en los contratos de cláusulas de revisión semestral pese a la prohibición de la indexación impuesta por la Ley de Emergencia Económica. A principios de 2006 y ante la posibilidad de aplicación de medidas regulatorias del mercado de alquileres se hace indispensable retomar el debate sobre el acceso a la vivienda en el marco de una política de articulación de los intereses de inversores y usuarios finales.

Situaciones como las mencionadas son sólo algunas ejemplificaciones de las intervenciones estatales en los precios (obligación del locatario y derecho del locador), siendo mentadas en todos los casos como consecuencia de una *"situación excepcional o de emergencia"*.

Estos hechos han afectado la confiabilidad y la seguridad en las transacciones, sobre todo en un contrato que debe vincular a las partes por un período mayor a un año. El locador no solo ha sido, sino que se ha sentido verdaderamente perjudicado con estas situaciones de excepción. El locatario que en lo inmediato parecía beneficiado, resultó a mediano plazo por igual modo perjudicado. Ese contrato de locación al vencer, al no resultar ni equitativo ni beneficioso para ambas partes, no es renovado en las mismas condiciones ya que el locador pretende un aumento del canon a un valor imposible de alcanzar para la capacidad de pago del locatario actual, o inclusive puede sustraer tal inmueble en cuestión de la oferta en el mercado locativo.

Aunque el atractivo de la vivienda es que se refiere a un bien tangible, que 'existe' y se puede palpar ¿hasta qué punto el alquiler es bueno como inversión? Esto va a depender del coste de uso de una vivienda y de la posibilidad de comprarla al contado y sin financiación.

Al analizar la compra de un inmueble para vivienda propia en general, si los intereses son inferiores que el alquiler, una compra es la mejor opción. Es decir, lo que un propietario paga en intereses en cada cuota de su hipoteca comparado con lo que cuesta alquilar una casa de las mismas características. El alquiler no es una inversión, pero en la medida en que es un ahorro puede ser entendida

como tal. Cuando una familia empieza a tener hijos, el alquiler no es rentable porque se precisan casas más grandes.

Gráfico 2.

Según sus ingresos, ¿cuál es el monto máximo que podría destinar por mes para la compra de una vivienda con fines de inversión?



Fuente: Encuesta Revista Mercado – Reporte Inmobiliario.

“Aunque siempre se habla de igualar los pagos mensuales con los de una locación, lo cierto es que en general, por un préstamo de u\$s50.000 promedio, debe pagarse más del doble.

En cuanto a la cantidad de salarios que hay que guardar para llegar a la casa propia, también éstos se incrementan cada vez más y ahora representan más de 7 años promedio de ahorro”.²⁰

²⁰ IPROFESIONAL, **Alquileres: las inmobiliarias advierten fuertes subas a pesar de la mayor oferta**, en <http://www.iprofesional.com/notas/98963-Alquileres-las-inmobiliarias-advierten-fuertes-subas-a-pesar-de-la-mayor-oferta.html> [Abr/10].



CAPÍTULO II

ACTORES SOCIALES

A. Organizaciones civiles referidas al negocio inmobiliario

A los efectos de este trabajo se define organización civil como una entidad no constituida como partido político aunque su objetivo es influir en las decisiones políticas de los gobiernos. Su accionar abarca lo relativo a las relaciones de los ciudadanos entre sí y a sus derechos básicos como tales; impulsando de hecho, programas de cooperación hacia el desarrollo y el bienestar de los individuos.

Dentro de las organizaciones referidas al negocio inmobiliario actual se citan las siguientes instituciones: Defensa al Consumidor; Federación Inmobiliaria de la República Argentina; Cámara Inmobiliaria Argentina; Movimiento de Ocupantes e Inquilinos y Unión Argentina de Inquilinos; que a continuación se presentan.

1. Defensa al Consumidor

La Subsecretaría de Defensa del Consumidor, de la Secretaría de Comercio Interior del Ministerio de Economía de la Nación, está conformada por el



Sistema Nacional de Arbitraje de Consumo y por la Dirección Nacional de Comercio Interior. Incluye a las direcciones de Defensa del Consumidor y de Lealtad Comercial, también a las Actuaciones por Infracción y Análisis de Precios y Estadística de Mercado. Cabe destacar en el ámbito de la Subsecretaría el trabajo de las áreas de Metrología Legal y Educación y de Capacitación.

La política de dicha institución es reflejo de un proyecto de país inclusivo, en el que todo ciudadano tenga el derecho de acceder al consumo. Su objetivo aspira a que se respeten los derechos de todas y todos: derecho a un trato digno, equitativo y sin abusos, derecho a cubrir las necesidades de la mesa de los argentinos, derecho a ser escuchados, derecho a que se cumplan las condiciones y garantías de los productos adquiridos, entre otros.

Desde el Consejo que funciona en esta entidad, se manifiesta que, por causa de ley, no puede intervenir en procesos judiciales referidos a alquileres. Sin embargo se proponen mediar entre los involucrados, a fin de evitar conflictos judiciales y/o derivar las consultas a las municipalidades o defensorías del pueblo. Se ofrece una página Web cuya dirección es www.consumidor.gov.ar y un número telefónico: 0800-666-1518 para aquellos interesados en el tema.

2. Federación Inmobiliaria de la República Argentina

La Federación Inmobiliaria de la República Argentina (FIRA), es una institución de tercer grado, sin fines de lucro, que nuclea a 25.000 profesionales inmobiliarios por intermedio de sus Cámaras adheridas influidas todas las Provincias de nuestro país y Capital Federal.



FIRA fue fundada y creada en el año 1980, constituyéndose en la única institución representativa de la esfera inmobiliaria a nivel nacional. Promueve proyectos de leyes a favor del sector, genera medios técnicos para optimizar el ejercicio de esta profesión, realiza actividades de capacitación profesional e interactúa con entidades provinciales, nacionales e internacionales.

Por otra parte, cuenta con convenios de intercambio con aristas culturales, educacionales, profesionales y regionales afines. Su sede se encuentra en la Ciudad de San Miguel de Tucumán, calle Santa Fe N°640 Tel: 0381-4228539 y su página Web es: www.fira.org.ar.

3. Cámara Inmobiliaria Argentina

La Cámara Inmobiliaria Argentina, es una organización independiente, sin fines de lucro, dedicada al servicio y a la jerarquización del sector inmobiliario. Fue fundada el 24 de agosto de 1980 por un grupo de emprendedores inmobiliarios que vislumbraron la necesidad de crear una entidad representativa del sector que proyectase, a nivel nacional, el corretaje inmobiliario.

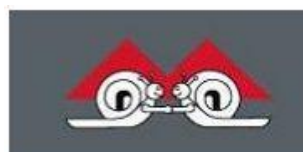


La C.I.A. participa activamente en el ámbito legislativo desempeñando un rol de seguimiento próximo a la promulgación de leyes siendo el principal representante de todos los actores Inmobiliarios no solo a nivel Nacional y Provincial sino además ante entes Internacionales. Por cierto brinda asesoramiento integral en aspectos jurídicos, contables e impositivos; promoviendo la calidad ética mediante un código acorde al enaltecimiento de la profesión.

A fin de difundir su labor cuenta con una página Web: www.cia.org.ar y su domicilio actual es Bartolomé Mitre N° 784 5º piso Capital Federal Bs.As. Tel: 5411-5031 3333

4. Movimiento de Ocupantes e Inquilinos

El MOI, Movimiento de Ocupantes e Inquilinos, es una organización social que tiene como ejes centrales la vivienda digna, el hábitat popular y el derecho a la ciudad. Mediante una organización cooperativa sus metas apuntan a hacer realidad el sueño de la vivienda propia, al tiempo que avanzan en construir políticas de vivienda y hábitat populares basadas en el cooperativismo, la autogestión y la construcción de condiciones de vida digna para cada uno.



Desde sus comienzos, se constituyó como una organización de la C.T.A. (Central de Trabajadores de la Argentina) que entendió la importancia de unificar las reivindicaciones sectoriales. En consonancia, es un miembro fundador de la SeLViP (Secretaría Latinoamericana de Vivienda Popular) y forma parte de la H.I.C. (Coalición Internacional para el Hábitat), red internacional conformada por

más de 350 organizaciones sociales, O.N.Gs. y ámbitos académicos que trabajan en el campo del hábitat y la vivienda en todo el mundo.

Esta organización está asimismo abierta a la inclusión de experiencias cooperativas que compartan los criterios de Autogestión, Ayuda Mutua y Propiedad Colectiva, a lo largo y ancho de nuestro país. Su sede se encuentra en la ciudad de Bs. As. Calle Ramón Carrillo N° 578 (1275) y su página Web es: www.moi.org.ar.

5. Unión Argentina de Inquilinos

La Unión Argentina de Inquilinos es una institución que trabaja para defender a los inquilinos argentinos. De hecho busca soluciones imaginativas que permitan algún margen de maniobra para aquellos que, no teniendo un techo propio, tienen sin embargo, el pleno derecho a una vivienda digna y a condiciones de contratación justas y equilibradas.



La UAI asesora al inquilino para que conozca sus derechos y posibilidades. Y simultáneamente presenta proyectos frente a los organismos legislativos, bogando además frente a las organizaciones gubernamentales, políticas y la prensa, por la implementación de soluciones reales e inmediatas en materia de vivienda. Integra la Unión Internacional de Inquilinos (International Union of Tenants) con sede en Estocolmo, Suecia, y que representa a los inquilinos de 54 países asociados. La Unión Argentina de Inquilinos cuenta con un servicio de Consultorio Jurídico Gratuito para sus socios donde, además de problemas atinentes a locaciones, brinda asesoramiento en materia de cuestiones laborales, y reclamaciones civiles, penales o comerciales.

Se puede obtener mayor información ingresando a su página Web: www.inquilinos.org.ar o bien concurriendo a calle Talcahuano N° 291 Piso 4 (1013) Capital Federal Tel 4373-4376

B. Las inmobiliarias

Según la Real Academia Española son empresas o sociedades que se dedican a construir, arrendar, vender y administrar viviendas. Es decir que son intermediarios entre la oferta de propiedades para la venta o alquiler y la demanda, y ofrecen servicios a ambos actores.

Según la normativa vigente son los corredores los que en el ejercicio de su profesión están facultado para:

- a) *“Poner en relación a dos o más partes para la conclusión de negocios sin estar ligado a ninguna de ellas por relaciones de colaboración, subordinación o representación. No obstante una de las partes podrá encomendarles que la represente en los actos de ejecución del contrato mediado.*
- b) *Informar sobre el valor venal o de mercado de los bienes que pueden ser objeto de actos jurídicos.*
- c) *Recabar directamente de las oficinas públicas, bancos y entidades oficiales y particulares, los informes y certificados necesarios para el cumplimiento de sus deberes.*
- d) *Prestar fianza por una de las partes”.²¹*

Los Corredores Públicos Inmobiliarios quedan sometidos al Decreto Ley N° 20.266 e incorporaciones de la Ley N° 25.028, o las que en su consecuencia se dicten, las obligaciones asociacionales y las normativas que dicte cada provincia.

“Para ser corredor se requieren las siguientes condiciones habilitantes:

- a) *Ser mayor de edad y no estar comprendido en ninguna de las inhabilidades del artículo 2º.*
- b) *Poseer título universitario expedido o revalidado en la República, con arreglo a las reglamentaciones vigentes y que al efecto se dicten”.²²*

“Es necesario inscribirse en la matrícula de la jurisdicción correspondiente para ejercer la actividad de corredor”.²³ Para ello, deberá cumplir los siguientes requisitos (los que sin cumplir estas condiciones, sin tener las calidades exigidas

²¹ ARGENTINA, Ley N° 25.028, Régimen Legal de Martilleros y Corredores, art. 34.

²² *Ibidem*, art. 32.

²³ *Ibidem*, art. 33.

ejercen el corretaje, no tendrán acción para cobrar la remuneración prevista por la ley 25.028 en su artículo 37, ni retribución de ninguna especie):

- a) *“Acreditar mayoría de edad y buena conducta.*
- b) *Poseer el título previsto en la ley 25.028 el inciso b) del artículo 32.*
- c) *Acreditar hallarse domiciliado por más de un año en el lugar donde pretende ejercer como corredor.*
- d) *Constituir la garantía prevista en ley 25.028 el artículo 3º inciso d), con los alcances que determina el artículo 6º de la misma ley.*
- e) *Cumplir los demás requisitos que exija la reglamentación local”.*

La administración de propiedades en alquiler es uno de los servicios que prestan las inmobiliarias a sus clientes. Los propietarios que no cuentan con el tiempo o no desean tener relación con el inquilino, con el mantenimiento del inmueble, el control de pago de servicios, impuestos, la gestión de trámites varios, etc., pueden dejar la administración a las inmobiliarias. Según un relevamiento realizado entre las principales inmobiliarias de Mendoza, éstas se encargan de:

- ◆ La confección de los contratos de locación.
- ◆ La renovación o gestión de los mismos en caso de que ello sea necesario.
- ◆ La cobranza mensual del importe del alquiler de acuerdo a los contratos.
- ◆ El envío personalizado de la renta o la realización de depósitos bancarios al locador.
- ◆ El control del pago de servicios a cargo al inquilino, en forma puntual (luz, teléfono, agua corriente, tasa municipal y expensas entre otros).
- ◆ La gestión de trámites ante empresas prestatarias de servicios y distintos organismos públicos (Dirección General de Rentas, Municipalidades, etc.).
- ◆ El mantenimiento de la propiedad, en aquellos aspectos que correspondan al propietario.
- ◆ La contención del inquilino ante cualquier inconveniente que surja.

También se considera como asesoría inmobiliaria al trabajo que desarrollan los empleados de bienes raíces, es decir, de la actividad de ir enseñando a sus clientes casa por casa, propiedad por propiedad, hablándoles acerca de los

beneficios y ventajas de cada uno y los factores que influyen en el hecho de que la propiedad visitada sea conveniente o no.

En Mendoza

*"El ejercicio de la profesión de Corredor Público Inmobiliario en la Provincia de Mendoza requiere la previa inscripción en la matrícula del Colegio".*²⁴ El 18/05/2005 el Poder Legislativo de la Provincia de Mendoza sancionó la ley 7372, creando así el Colegio de Corredores Públicos Inmobiliarios de la Provincia de Mendoza. El mismo cuenta con capacidad para actuar como persona de derecho público, no estatal, siendo su domicilio legal en la Ciudad de Mendoza, con jurisdicción en toda la Provincia de Mendoza.

Luego la ley 7622 agrega: *"... Deberán matricularse en forma obligatoria para ejercer la profesión de corredor inmobiliario, todas aquellas personas físicas que exhiban carteles en la vía pública, publiciten de cualquier forma propiedades inmuebles de terceros, sea por la prensa escrita, oral o televisiva, publiquen en páginas web o dirección de mail, teléfonos, direcciones, y cualquier otra manifestación demostrativa del desempeño de corredor inmobiliario y/o comisionista. También deberán matricularse en el Colegio las personas físicas que realicen trámites administrativos por cuenta de terceros en forma habitual relacionados a inmuebles para venta, alquiler, comodato, ya sea en sede municipal, provincial o nacional. Las reparticiones públicas y la Dirección General de Rentas deberán exigir a toda persona física que tramite la instalación de una oficina de alquiler o venta inmobiliaria, la previa acreditación de la condición de matriculado en el Colegio para dar trámite a su pedido. Las personas jurídicas que ejerzan la actividad, deberán designar obligatoriamente un matriculado responsable".*²⁵

²⁴ MENDOZA, **Ley 7.372/05**, Art. 7º.

²⁵ MENDOZA, **Ley 7.622/06**, Art. 4º.



CAPÍTULO III

ANÁLISIS LEGAL

A. La complejidad del régimen de la locación de inmuebles urbanos

El régimen jurídico de la locación urbana muestra cierto grado de complejidad desde la perspectiva de las fuentes. En relación con ello, resulta interesante analizar cómo se conjugan las soluciones de la ley 23.091 en relación a otras disposiciones normativas coexistentes, y que –directa o indirectamente– resultan aplicables al contrato de locación de cosas. ²⁶

La ley 23.091 en cuanto adopta soluciones fundadas en criterios de orden público de protección, marca una fuerte tensión con el reconocimiento que de la autonomía privada hace el Código Civil. Sin embargo, la imperatividad del régimen especial -y por ende su preponderancia- no impide aplicar las soluciones del Derecho Común a aquellos aspectos del negocio que escapan a las previsiones de la norma específica, estableciéndose así una relación de complementación entre sistema y microsistema. En ese sentido debe tenerse en cuenta que, la complejidad que ofrece el régimen normativo -desde que está configurado por disposiciones generales y especiales inspiradas en valores diversos- torna imprescindible el diálogo entre las fuentes que lo componen. ²⁷

²⁶ HERNÁNDEZ, Carlos Alfredo y FRUSTAGLI, Sandra Analía, **op. cit.**

²⁷ JAYME, Erick, **Identité culturelle et intégration: le droit international privé postmoderne**, en *Recueil des cours de l'Académie de droit international de l'Haye*, T. 251, 1995, citado por HERNÁNDEZ, Carlos Alfredo y FRUSTAGLI, Sandra Analía, **op. cit.**

Cuadro 1.
Sumario de las normas que modifican y/o complementan a Ley 23091.

Número/Dependencia	Fecha Publicación	Descripción
Decreto 977/1985 PODER EJECUTIVO NACIONAL (P.E.N.)	04-jun-1985	LOCACIONES URBANAS LEY 23091 - REGLAMENTACION
Ley 23697 HONORABLE CONGRESO DE LA NACION ARGENTINA	25-sep-1989	EMERGENCIA ECONOMICA ESTADO DE EMERGENCIA
Ley 23747 HONORABLE CONGRESO DE LA NACION ARGENTINA	10-oct-1989	LOCACIONES URBANAS DISPOSICIONES PARA LOCADORES Y LOCATARIOS
Resolución 144/1993 MINISTERIO DE ECONOMIA, OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS	11-feb-1993	CONVERTIBILIDAD LOCACION DE INMUEBLES
Ley 24808 HONORABLE CONGRESO DE LA NACION ARGENTINA	20-may-1997	LOCACIONES URBANAS RESOLUCION ANTICIPADA - EXTENSION A OTROS DESTINOS
Ley 25628 HONORABLE CONGRESO DE LA NACION ARGENTINA	23-ago-2002	CODIGO CIVIL CONTRATOS DE LOCACION - MODIFICACION

Fuente: Ministerio de Economía y Producción, Argentina.

*“Mayor conflictividad ha planteado la relación entre la ley 23.091 y otras leyes especiales tales como la de Convertibilidad (ley 23.928 -Adla, LI-B, 1752-) y la de Defensa del Consumidor (Ley 24.240 -Adla, LIII-D, 4125-)”.*²⁸

Mosset Iturraspe, Jorge²⁹ considera que la tensión entre la Ley de Locaciones Urbanas y la Ley de Defensa del Consumidor se produce por la discutible inclusión de la locación de inmueble con fines habitacionales dentro del marco regulatorio de aquella última. Sobre el particular cabe considerar que la reforma al artículo 1 de la Ley de Defensa del Consumidor -introducida por la ley 26.361 (Adla, Bol 10/2008, p. 5)- ha suprimido la enumeración que delimitaba el ámbito objetivo, y conforme al cual la locación de inmueble parecía estar excluida.

²⁸ HERNÁNDEZ, Carlos Alfredo y FRUSTAGLI, Sandra Analía, **op. cit.**

²⁹ MOSSET ITURRASPE, Jorge, **La locación para vivienda. Sus particularidades**, en *Revista de Derecho Privado y Comunitario*, 2004-2 (Buenos Aires, Rubinzal-Culzoni, 2004), pág. 10-15.

*“Aun en el contexto normativo derogado, las interpretaciones más abiertas reclamaban una lectura constitucional del problema, considerando a las locaciones de inmuebles urbanos, como relaciones de consumo, en la medida que el locador presentara rasgos de profesionalidad y el locatario alquilara para uso personal o de su grupo familiar o social, es decir como destinatario final”.*³⁰ Según Hernández, Carlos A. y Frustagli, Sandra A.³¹, en la actualidad, esas conclusiones resultan plenamente aplicables pues una correcta hermenéutica del nuevo texto legal nos conduce a sostener la inclusión de todas aquellas operaciones que se establezcan entre un consumidor y un proveedor. Esto implica reconocer una extensión del régimen de protección al consumidor a todos los negocios inmobiliarios en los que se configuren los presupuestos subjetivos.

B. Trascendencia de los diferentes subtipos locativos de la ley 23.091

El proceso legislativo descrito al comienzo, ha puesto en evidencia la necesidad de admitir la existencia de distintos subtipos de locación de inmuebles. Como resultado de ello, la fuerte unidad que caracterizó a este tipo contractual en el Código Civil se ha visto debilitada mediante el reconocimiento de especies que exhiben fuertes matices y diferencias, y que se expresan en regulaciones de mayor complejidad. Aunque el Código ya efectuaba algunos distinguos, siguiendo la orientación de su época, entre locaciones de muebles e inmuebles (en este último caso con particular referencia a fundos fructíferos o predios rústicos), es evidente que tanto la Ley de Arrendamientos Rurales como la Ley de Locaciones Urbanas, han importado una profundización de ese fenómeno, atendiendo de manera más precisa, a la diversa función económico-social.³²

En esa orientación, la ley 23.091 pone énfasis en la tutela de los locatarios de vivienda, siendo más moderada respecto de las locaciones para destinos

³⁰ MÁRQUEZ, José F. y CALDERÓN, Maximiliano, **La tutela del consumidor de los derechos de uso y goce de un inmueble. La locación y la Ley 24.240**, en *Revista de Derecho Procesal y Concursal*, N° 2004-2 (Buenos Aires, 2004), pág. 293.

³¹ HERNÁNDEZ, Carlos A. y FRUSTAGLI, Sandra A., **op. cit.**

³² PITA, Enrique, **Las denominadas locaciones de uso civil. Particularidades. Destinos turísticos y diplomáticos**, en *Revista de Derecho Procesal y Concursal*, N° 2004-2 (Buenos Aires, 2004), pág. 193-195.

económicos, dando cuenta así de gradaciones en el orden público de protección. Asimismo, los subtipos son relevantes a la hora de marcar las relaciones entre la ley 23.091 y el Código Civil, ya que la aplicación subsidiaria de las normas del Derecho Común ha de estar guiada por la función práctica a que está llamada cada variante de locación de inmueble urbano. Por caso, puede pensarse en la remisión que las normas del Código Civil efectúan al contrato de compraventa para la determinación del precio conforme al valor de otras cosas, de importancia para acordarle validez a las cláusulas de fijación del canon locativo conforme al valor mercadería. No puede dudarse que a tales fines será relevante el subtipo locativo de que se trate, pues, como luego veremos, en el régimen actual esas cláusulas sólo son eficaces en las locaciones para destinos económicos.

Finalmente, pensamos que a partir de los diferentes subtipos locativos pueden reconocerse también algunos de los aspectos conflictivos de la actual Ley de Locaciones Urbanas, toda vez que su mayor grado de inadecuación se hace patente en orden a los plazos locativos y la resolución anticipada en los contratos con destino económico. Al respecto, el Derecho Comparado muestra como las nuevas regulaciones profundizan la distinción normativa en función del destino locativo.

c. Cuestiones actuales vinculadas al precio de la locación inmobiliaria

La Ley Locaciones Urbanas contiene soluciones que excepcionan la amplia autonomía reconocida por el Código Civil en torno a la fijación del canon locativo. Cabe recordar que el dictado de la ley 21.342 (Adla, XXXVI-C, 1981), que puso fin a la emergencia locativa prolongada durante varias décadas, marcó el retorno al régimen de Vélez, lo cual implicaba -en materia de precio- la posibilidad de convenirlo con entera libertad, ya sea en lo referente al quantum, los períodos y moneda de pago, la aplicación de cláusulas de ajuste, anticipos, etc.³³

Los excesos que se produjeron desde comienzo de la década del '80, en particular con posterioridad a la restauración del sistema democrático -y ante el

³³ HERNÁNDEZ, Carlos Alfredo y FRUSTAGLI, Sandra Analía, **op. cit.**

temor del restablecimiento de un régimen de emergencia- generaron la intervención del legislador a través de normas de orden público, que establecieron algunas limitaciones mediante una mayor regulación de los aspectos vinculados al precio. En ese marco cobran sentido las pautas emergentes de los artículos 1, 3, 6 y 7 de la ley 23.091.³⁴

Se verá, a continuación, los aspectos más problemáticos que en la actualidad presenta esa normativa.

1. Pretendida vigencia de la regla relativa a la fijación del precio en moneda de curso legal

El artículo 1º, párrafo segundo, de la Ley de Locaciones Urbanas dice que el precio locativo ha de concertarse en moneda de curso legal bajo sanción de nulidad parcial del pacto en contrario.

Según lo descripto por Enrique Pita³⁵, En un comienzo, esa regla encontró razonable acatamiento, pues la equivalencia económica entre las prestaciones quedaba garantizada con la posibilidad de ajustar el precio conforme a los índices oficiales admitidos por el artículo 3 de la ley 23.091. A través de esas dos disposiciones, el legislador contemplaba equitativamente los intereses de ambas partes, sin incurrir en los excesos intervencionistas de las experiencias anteriores.

La crisis de esta disposición se produce al sancionarse la Ley de Convertibilidad que, en miras de combatir la inflación, introdujo un cambio sustancial en el sistema monetario a partir del cual se favoreció la contratación en moneda extranjera y resultaron proscriptas las cláusulas de ajustes. Así, se suscitó el debate acerca de la validez del canon locativo acordado en moneda extranjera.

El efecto derogatorio de la Ley de Convertibilidad –convalidado judicialmente- se encontraba consumado a la fecha de la entrada en vigencia de la ley de Emergencia, por lo cual no parece factible jurídicamente que una norma derogada recobre operatividad. En segundo lugar, y aunque no puede dudarse que la moneda nacional es la única que tiene curso legal en la República, tampoco es posible negar que la Ley de Emergencia ha preservado la

³⁴ HERNÁNDEZ, Carlos Alfredo y FRUSTAGLI, Sandra Analía, **op. cit.**

³⁵ PITA, Enrique, **op. cit.**, pág. 209, 210 y 211.

equiparación de efectos de las obligaciones pactadas en moneda extranjera y en moneda de curso legal (art. 617 Código Civil). Por lo demás, la finalidad tuitiva que persiguen las interpretaciones precedentes puede alcanzarse ante eventuales desajustes que afectasen a un contrato en moneda extranjera, a través del remedio general del artículo 1198, segunda parte, del Código Civil, y los restantes principios generales de nuestro ordenamiento.

2. La derogación del artículo 3º de la Ley de Locaciones Urbanas

El retorno al nominalismo y los problemas actuales: A partir de la sanción de la Ley de Convertibilidad quedaron prohibidas las cláusulas de ajustes del precio, situación que luego fue ratificada por la ley de emergencia 25.561 (Adla, LXII-A, 44).

Siguiendo el análisis Carlos Parellada³⁶, la respuesta normativa no deja de presentar problemas toda vez que, los cambios económicos operados a partir del año 2001 muestran que la inflación constituye una variable que ha retornado. Se entiende que más que alentar una revitalización de esta jurisprudencia, que a priori no puede descartarse, sobre todo por la eventual afectación de derechos amparados en garantías constitucionales, sería aconsejable diseñar estrategias legales que respondan a estas realidades.

En definitiva, se discute la eficacia de algunos mecanismos de determinación del canon locativo, según se entienda que resultan, o no, violatorios de aquélla.

3. Los alquileres escalonados o progresivos

La proscripción de las cláusulas indexatorias a partir de la Ley de Convertibilidad también ha exigido delimitar sus verdaderos alcances con relación a las denominadas cláusulas de escalonamiento.

Ricardo Lorenzetti³⁷ considera que con el dictado de la Ley de Convertibilidad se reiteró la discusión sobre las cláusulas de escalonamiento, insistiendo nuestra doctrina en ratificar su eficacia, aunque esta vez poniendo

³⁶ PARELLADA, Carlos A., **Aproximación a algunos aspectos del régimen de la ley 23.928 (la llamada ley de convertibilidad)**, en *Convertibilidad del Austral, Cuarta serie* (Buenos Aires, Zavalía, 1991), pág. 115.

³⁷ LORENZETTI, Ricardo, **Tratado de los contratos** (Buenos Aires, Rubinzal-Culzoni, 2000), t. II, pág. 355.

énfasis en las diferencias que estos pactos presentan con las cláusulas de ajuste. En tal sentido debe recordarse que la cláusula de ajuste impide a las partes conocer -al tiempo de la celebración del contrato- el monto global del precio de la locación, cuestión que es perfectamente posible en la hipótesis de convenirse cánones escalonados.

Sin perjuicio de reconocer –en principio- validez a las cláusulas de fijación de los alquileres escalonados, coincidimos con aquellos autores que entienden que la licitud de dichos pactos no obsta a su eventual nulidad si ellas importan una desnaturalización del tipo contractual, como ocurriría cuando los valores del escalonamiento fueran tan elevados que encubrieran la voluntad del locador de desconocer el plazo mínimo legal.

4. Invalidez de ciertos mecanismos de fijación del precio en las locaciones urbanas

Algún sector de nuestra doctrina ha pretendido validar otros mecanismos de determinación del canon, que en nuestro criterio resultan de dudosa eficacia.³⁸ Así, creemos que carecen de virtualidad por evidente y manifiesta trasgresión del orden público vigente: a) El pacto de alquileres en pesos con cláusulas indexatorias en suspenso, es decir, condicionadas a la irrupción futura de un fenómeno inflacionario agudo; y, b) La cláusula de alquiler alternativo, a elección del locatario, de pagar un alquiler escalonado en dólares, o en pesos reajustados por CER. En este caso, lo cuestionable radica en que no existe una auténtica opción, ya que la segunda alternativa escapa del marco legal actual, en tanto el CER sólo es aplicable en el ámbito de los contratos alcanzados por las normas de emergencia. Se ha cuestionado esta postura sosteniendo que la eventual ineficacia de la opción referida al precio en moneda nacional reajustable por CER no incidiría sobre la validez de la opción del alquiler en dólares. Entendemos que la pretendida eficacia encuentra un fuerte escollo en el hecho que el mecanismo de fijación del canon elegido ha sido convenido como un todo, debiéndoselo valorar conforme a ello.

³⁸ ARGENTINA, CÁMARA NACIONAL CIVIL, Sala D, 29/11/96, *Barberán, Mariano c. Primiani, Jorge*, en *La Ley*, 1998-D, 851.

5. Las cláusulas de renegociación

*“Las cláusulas de renegociación, constituyen pactos a través de los cuales las partes contratantes se obligan a revisar el contrato en caso de cambios sensibles en el equilibrio negocial, sea por circunstancias de carácter económico, monetario, político, tecnológico, etc”.*³⁹ En definitiva, éstas contemplan un cambio del ambiente bajo el cual se concertó el contrato, que para algunos autores debería ser imprevisible, aunque se adhiere a la opinión de quienes entienden que en realidad las citadas cláusulas no hacen sino contemplar eventos o riesgos futuros. De lo que se trata es de hechos externos a las partes, que escapan a su control.

D. Los aspectos debatidos en relación con la resolución anticipada

1. El derecho del locatario de resolver el contrato antes de su vencimiento

REQUISITOS DE PROCEDENCIA. La Ley de Locaciones Urbanas consagra -en el artículo 8- un supuesto especial de conclusión del contrato de locación inmobiliaria ligado al fenómeno de la temporalidad. Así, si bien el legislador ha establecido plazos mínimos a favor de ambas partes, lo que impone su necesario cumplimiento, morigera -a la vez-la rigidez de la solución respecto al locatario, ya que lo faculta a resolver anticipadamente el contrato siempre que concurren los requisitos establecidos.

El ejercicio de la potestad resolutoria del locatario se encuentra sujeto a la observancia de un conjunto de requisitos, diagramados por el legislador con la finalidad de resguardar equilibradamente los intereses del locador, a saber:

- a) EJECUCIÓN DEL CONTRATO POR UN PERÍODO MÍNIMO. La facultad del locatario puede ser ejercitada cuando la relación locativa ha sido ejecutada al menos durante seis meses.

³⁹ HERNANDEZ, Carlos A., **Las diferentes manifestaciones de la revisión contractual**, en *La Ley*, 2003-B-1453 (Buenos Aires, La Ley, 2003).

- b) **PREAVISO.** La ley le impone al locatario el deber de avisar al locador su voluntad extintiva, al menos con 60 días de anticipación. Se exige además que esa notificación se efectúe a través de algún medio fehaciente.
- c) **PAGO DE UNA INDEMNIZACIÓN TARIFADA.** El locatario que decide resolver antes del cumplimiento del plazo contractual debe pagar una indemnización al locador. Su monto es variable, dependiendo del tiempo de ejecución transcurrido.⁴⁰ En cualquier caso, el pago debe hacerse efectivo al momento de la restitución del bien locado.

Esto implica que si esta determinación se toma en el transcurso de los primeros dos meses, para poder dejar la propiedad, el inquilino deberá pagar los cuatro restantes de mínima, a esto debe sumarle la indemnización por rescisión anticipada, si esta determinación se toma antes del transcurso del primer año, la indemnización establecida es de un mes y medio del valor del canon locativo, en caso que se tome pasado el primer año es solo un mes.

Es importante aclarar que en todos los casos el propietario debe ser notificado fehacientemente de esta decisión con un plazo mínimo de 60 días de antelación, caso contrario tiene derecho a reclamar el pago de estos dos meses, independientemente de la indemnización, en caso que el inquilino avise con un mes de antelación que deja el alquiler del inmueble, el propietario está en su derecho de reclamar también el mes que le quedaría de los 60 días de preaviso.

Cuando el contrato se cumple en el plazo total (normalmente de 24 meses) no es necesaria ningún tipo de notificación por parte de ninguna de las partes para la finalización del mismo, tener en cuenta que cuando el contrato finaliza debe cumplirse con la entrega efectiva del inmueble; el propietario no debe notificar la decisión de no renovar el contrato, en caso de que quien alquila la propiedad tenga interés de renovar el contrato, o firmar una prorroga de alquiler por el tiempo que considere necesario, es este quien debe solicitarlo al propietario y llegar a un acuerdo previo al vencimiento del contrato vigente, para evitar la mora.

⁴⁰ HERNANDEZ, Carlos A. y FRUSTAGLI, Sandra A., **op. cit.**, pág. 628.

2. Alcances del carácter imperativo de la norma contenida en el artículo 8 de la Ley de Locaciones Urbanas

La regulación dispuesta por el artículo 8 no resulta disponible por la autonomía privada en razón de la imperatividad emanada del carácter de orden público de la norma. Por tal motivo, los requisitos que condicionan el ejercicio de la facultad del locatario de resolución anticipada podrán ser objeto de modificaciones convencionales que mejoren su posición; pero las mismas resultarán ineficaces cuando persigan imponer condiciones más gravosas para su ejercicio.

3. Diferencia entre resolución anticipada y rescisión bilateral del contrato de locación

“Existe en la doctrina cierta uniformidad de criterios en orden a la caracterización de la resolución y la rescisión bilateral. Así, se dice que la primera es una ineficacia sobrevenida que se ejerce por voluntad unilateral de una de las partes, ante el acaecimiento de una causal legal o convencional, cuyos efectos se proyectan retroactivamente, salvo supuestos de prestaciones cumplidas de modo divisible y equivalente; mientras que la segunda –conforme el artículo 1200 del Código Civil- supone un acuerdo celebrado entre las partes en miras de privarlo de eficacia, en principio, para el futuro”.⁴¹

En el sentido expresado precedentemente, la jurisprudencia ha reconocido que para que se produzca la resolución anticipada que autoriza la ley 23.091 es necesario que se cumplan los requisitos previstos en el artículo 8º, de allí que si lo que se ha hecho es recibir voluntariamente el inmueble locado, haciéndose reserva de reclamar por las deudas pendientes, se está en presencia de una rescisión por mutuo acuerdo que no da derecho a exigir la indemnización por falta de preaviso.

⁴¹ LÓPEZ DE ZAVALÍA, Fernando, **Teoría de los contratos (Parte general)** (Buenos Aires, Zavallía, 1971), pág. 348.



CAPÍTULO IV

ANÁLISIS IMPOSITIVO

A. Empadronamiento en la AFIP

La AFIP creó un régimen de información para perseguir operaciones en las que se ceden derechos sobre los inmuebles sin llegar a la escritura de traspaso de dominio, así como la evasión en arrendamientos rurales y alquileres urbanos.⁴²

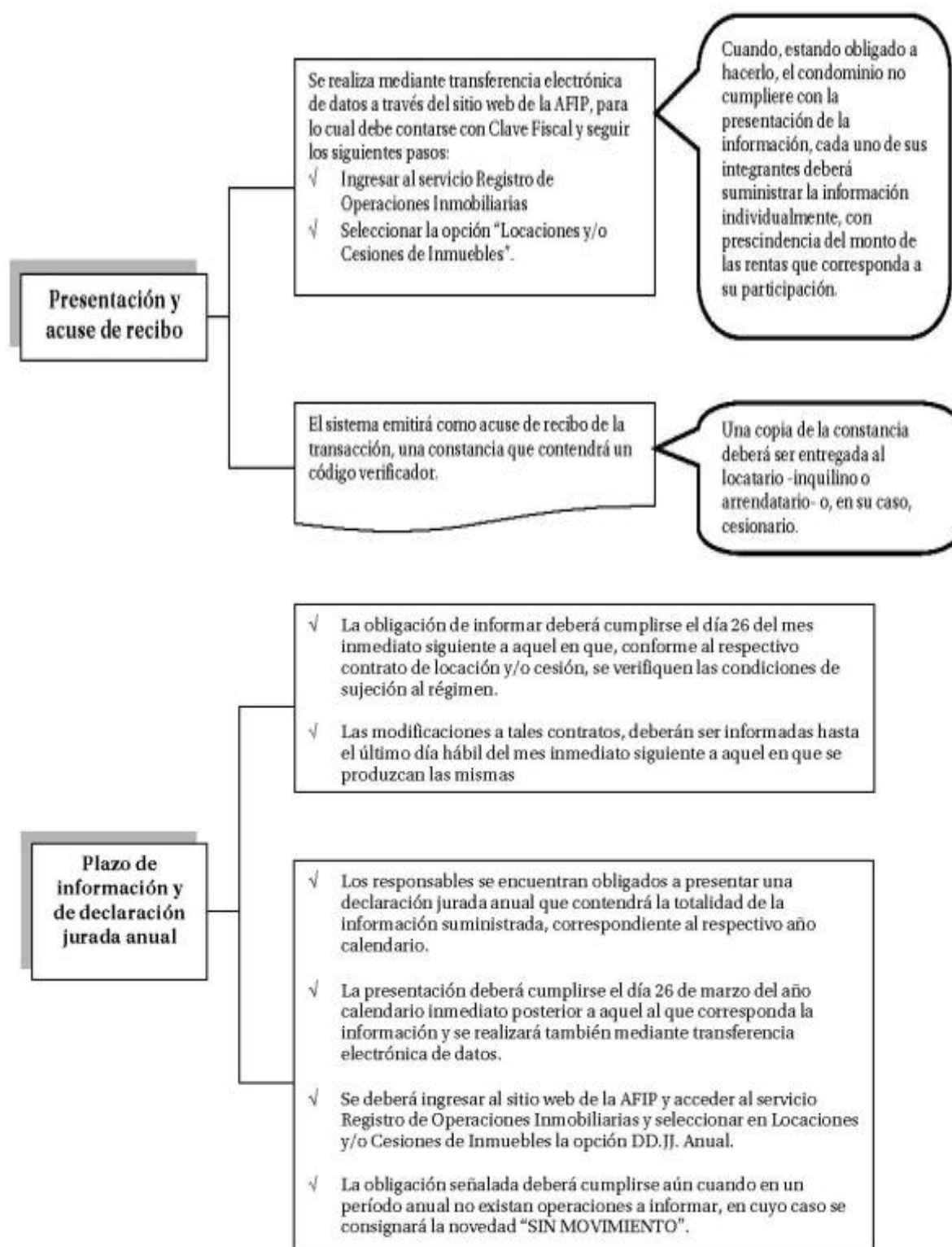
A partir del 1º de agosto de 2010, quedan obligados a empadronarse en el registro los sujetos que realicen o intervengan en operaciones económicas vinculadas con bienes inmuebles, incluyendo la locación -alquiler o arrendamiento- de bienes inmuebles, así como las "sublocaciones" y "subarriendos", conforme a los artículos 1583 a 1603 del Código Civil, en la medida que las rentas brutas devengadas a favor de su propietario, sublocador, subarrendador, condominio o, en su caso, condómino, por dichas operaciones en su conjunto sumen un monto igual o superior a \$ 8.000 mensuales.

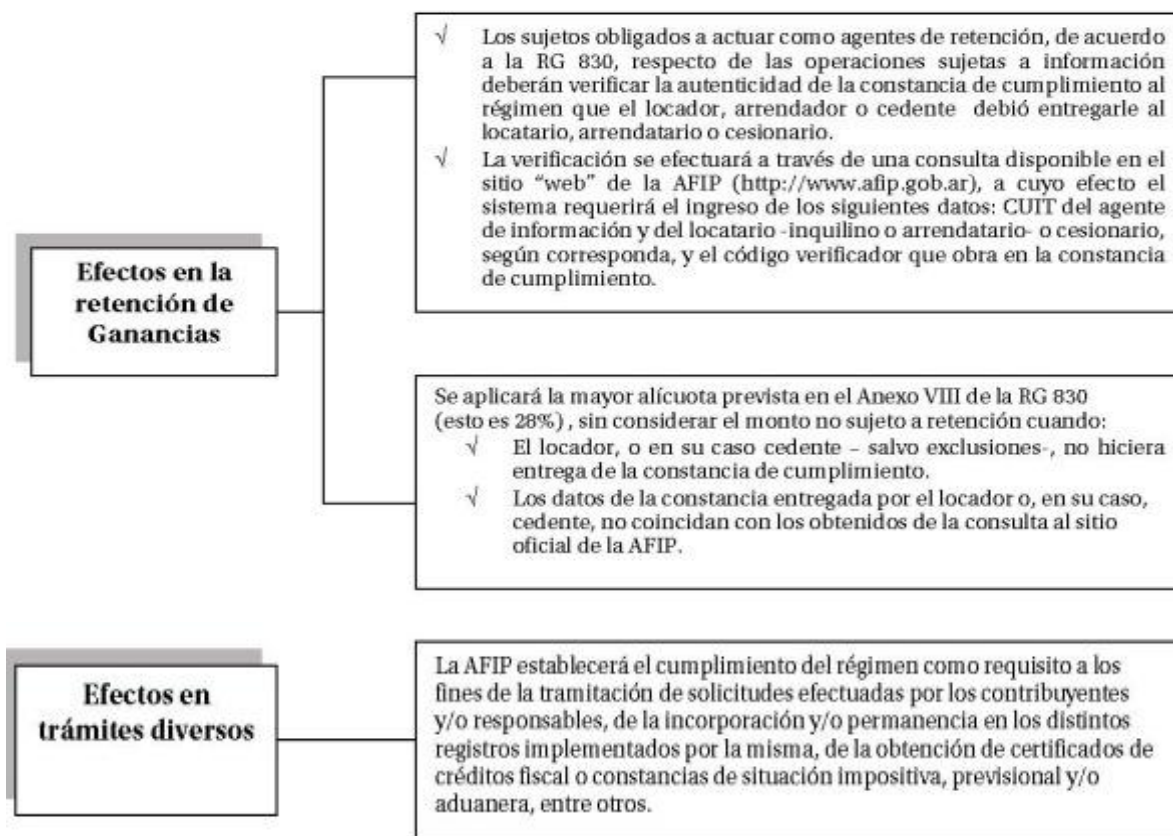
*“A través de la Resolución General 2820 (B.O. 05/05/2010) la AFIP sustituye las disposiciones contenidas en el "Registro de Operaciones Inmobiliarias" instituido por la Resolución General 2168 y su modificatoria la Resolución General 2262, sin perjuicio de mantener la validez del "Registro de Operaciones Inmobiliarias" y de las Constancias de Empadronamiento emitidas conforme a la citada Resolución General 2168 y su modificatoria”.*⁴³

⁴² OLIVERA, Dolores, **AFIP endureció régimen para venta y alquiler de propiedades** (Buenos Aires, El Cronista, 2010).

⁴³ DALMASIO, Adalberto R., **Modificaciones al registro de operaciones inmobiliarias para los sujetos que realizan operaciones de compraventa, alquiler o arrendamiento de bienes inmuebles**, en *La Ley, Práctica Profesional*, t. 2010-118 (Buenos Aires, La Ley, 2010).

Cuadro 2.
Proceso de empadronamiento en AFIP.





Fuente: Apuntes editorial La Ley.

B. Impuesto a las ganancias ⁴⁴

Según lo determina la Ley de Impuesto las Ganancias, Texto Ordenado por Decreto N° 649/97 en su artículo 41, constituyen ganancias de la primera categoría, y deben ser declaradas por el propietario de los bienes raíces respectivos:

a) *"El producido en dinero o en especie, de la locación de inmuebles urbanos y rurales.*

⁴⁴ ARGENTINA, Decreto Ley N° 649/97 (B.O. 06/08/97) Anexo I, **Ley de Impuesto las Ganancias**, con las modificaciones introducidas por las Leyes Nros. 24.885, (B.O. 28/11/97), 24.917 (B.O. 31/12/97), 24.919 (B.O. 31/12/97), 25.063 (B.O. 30/12/98), 25.239 (B.O. 31/12/99), 25.402 (B.O. 12/01/01), 25.414 (B.O. 30/03/01), 25.453 (B.O. 31/07/01), 25.558 (B.O. 8/01/02), 25.731 (B.O. 07/04/03), 25.784 (B.O. 22/10/03), 25.868 (B.O. 08/01/03), 25.988 (B.O. 31/12/04), 25.987 (B.O. 11/01/05), 26.073 (B.O. 10/01/06), 26.180 (B.O. 20/12/06), 26.287 (B.O. 30/08/07), 26.347 (B.O. 15/01/08), 26.425 (B.O. 09/12/08), 26.455 (B.O. 16/12/08), 26.477 (B.O. 24/12/08), Ley N° 26.545 (B.O. 02/12/09) y Decretos Nros. 493/01 (B.O. 30/04/01), 860/01 (B.O. 2/07/01), 959/01 (B.O. 27/07/01), 1.676/01 (B.O. 20/12/01), 314/06 (B.O. 22/03/06), 298/07 (B.O. 29/03/07), y 1.426 (B.O. 09/09/08).

- b) El valor de las mejoras introducidas en los inmuebles, por los arrendatarios o inquilinos, que constituyan un beneficio para el propietario y en la parte que éste no esté obligado a indemnizar.*
- c) La contribución directa o territorial y otros gravámenes que el inquilino o arrendatario haya tomado a su cargo.*
- d) El importe abonado por los inquilinos o arrendatarios por el uso de muebles y otros accesorios o servicios que suministre el propietario.”*

Según el artículo 23, las personas de existencia visible tendrán derecho a deducir de sus ganancias netas:

- a) “En concepto de ganancias no imponibles la suma de NUEVE MIL PESOS (\$9.000.-), siempre que sean residentes en el país.*
- b) En concepto de cargas de familia siempre que las personas que se indican sean residentes en el país, estén a cargo del contribuyente y no tengan en el año entradas netas superiores a NUEVE MIL PESOS (\$9.000.-), cualquiera sea su origen y estén o no sujetas al impuesto:*
 - 1) DIEZ MIL PESOS (\$10.000.-) anuales por el cónyuge.*
 - 2) CINCO MIL PESOS (\$5.000.-) anuales por cada hijo, hija, hijastro o hijastra menor de veinticuatro (24) años o incapacitado para el trabajo.*
 - 3) TRES MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS (\$3.750.-) anuales por cada descendiente en línea recta (nieto, nieta, bisnieto o bisnieta) menor de veinticuatro (24) años o incapacitado para el trabajo; por cada ascendiente (padre, madre, abuelo, abuela, bisabuelo, bisabuela, padrastro y madrastra); por cada hermano o hermana menor de veinticuatro (24) años o incapacitado para el trabajo; por el suegro, por la suegra; por cada yerno o nuera menor de veinticuatro (24) años o incapacitado para el trabajo”.*

Las deducciones de este inciso sólo podrán efectuarlas el o los parientes más cercanos que tengan ganancias imponibles.

En el artículo 42 se presume de derecho que el valor locativo de todo inmueble urbano no es inferior al fijado por la Administración General de Obras Sanitarias de la Nación o, en su defecto, al establecido por las municipalidades para el cobro de la tasa de alumbrado, barrido y limpieza. A falta de estos índices, el valor locativo podrá ser apreciado por la Dirección.

En los casos de inmuebles cedidos en locación, usufructo, uso, habitación o anticresis, por un precio inferior al arrendamiento que rige en la zona en que los mismos están ubicados, la Dirección podrá estimar de oficio la ganancia correspondiente.

Con respecto a las deducciones, el artículo 80 admite, con las restricciones expresas contenidas en la misma, son los efectuados para obtener, mantener y conservar las ganancias grabadas por este impuesto y se restarán de las ganancias producidas por la fuente que las origina.

Según el artículo 82, de las ganancias de las categorías primera, segunda, tercera y cuarta, y con las limitaciones de esta ley, también se podrán deducir:

- a) *“Los impuestos y tasas que recaen sobre los bienes que produzcan ganancias.*
- b) *Las primas de seguros que cubran riesgos sobre bienes que producen ganancias.*
- c) *Las pérdidas extraordinarias sufridas por caso fortuito o fuerza mayor en los bienes que producen ganancias, como incendios, tempestades u otros accidentes o siniestros, en cuanto no fuesen cubiertas por seguros o indemnizaciones.*
- d) *Las pérdidas debidamente comprobadas, a juicio de la Dirección, originadas por delitos cometidos contra los bienes de explotación de los contribuyentes por empleados de los mismos en cuanto no fuesen cubiertas por seguros indemnizaciones.*
- e) *Las amortizaciones por desgaste y agotamiento y las pérdidas por desuso, de acuerdo con lo que establecen los artículos pertinentes”.*

En los casos de los incisos. c) y d), el decreto reglamentario fijará la incidencia que en el costo del bien tendrán las deducciones efectuadas.

El artículo 83 dice: *“en concepto de amortización de edificios y demás construcciones sobre inmuebles afectados a actividades o inversiones que originen resultados alcanzados por el impuesto, excepto bienes de cambio, se admitirá deducir el DOS POR CIENTO (2 %) anual sobre el costo del edificio o construcción, o sobre la parte del valor de adquisición atribuible a los mismos, teniendo en cuenta la relación existente en el avalúo fiscal o, en su defecto, según el justiprecio que se practique al efecto, hasta agotar dicho costo o valor”.*

A los fines del cálculo de la amortización a que se refiere el párrafo anterior, la misma deberá practicarse desde el inicio del trimestre del ejercicio fiscal o calendario en el cual se hubiera producido la afectación del bien, hasta el trimestre en que se agote el valor de los bienes o hasta el trimestre inmediato anterior a aquel en que los bienes se enajenen o desafecten de la actividad o inversión.

El importe resultante se ajustará conforme al procedimiento indicado en el inciso 2) del artículo 84.

La DIRECCION GENERAL IMPOSITIVA podrá admitir la aplicación de porcentajes anuales superiores al DOS POR CIENTO (2 %), cuando se pruebe fehacientemente que la vida útil de los inmuebles es inferior a CINCUENTA (50) años y a condición de que se comunique a dicho Organismo tal circunstancia, en oportunidad de la presentación de la declaración jurada correspondiente al primer ejercicio fiscal en el cual se apliquen.

El artículo 85 menciona que de los beneficios incluidos en la primera categoría se podrán deducir también los gastos de mantenimiento del inmueble. A este fin los contribuyentes deberán optar –para los inmuebles urbanos- por alguno de los siguientes procedimientos:

- a) *“Deducción de gastos reales a base de comprobantes.*
- b) *Deducción de los gastos presuntos que resulten de aplicar el coeficiente del CINCO POR CIENTO (5 %) sobre la renta bruta del inmueble, porcentaje que involucra los gastos de mantenimiento por todo concepto (reparaciones, gastos de administración, primas de seguro, etc.)”.*

Adoptado un procedimiento, el mismo deberá aplicarse a todos los inmuebles que posea el contribuyente y no podrá ser variado por el término de CINCO (5) años, contados desde el período, inclusive, en que se hubiere hecho la opción.

La opción a que se refiere este artículo no podrá ser efectuada por aquellas personas que por su naturaleza deben llevar libros o tienen administradores que deben rendirles cuenta de su gestión. En tales casos deberán deducirse los gastos reales a base de comprobantes.

Por el artículo 88 no serán deducibles, sin distinción de categorías:

- a) “Los gastos personales y de sustento del contribuyente y de su familia, salvo lo dispuesto en los arts. 22, 23.
- b) Las sumas invertidas en la adquisición de bienes y en mejoras de carácter permanente y demás gastos vinculados con dichas operaciones, salvo el impuesto a la transmisión gratuita de bienes. Tales gastos integrarán el costo de los bienes a los efectos de esta ley”.

Para el artículo 90 las personas de existencia visible y las sucesiones indivisas –mientras no exista declaratoria de herederos o testamento declarado válido que cumpla la misma finalidad- abonarán sobre las ganancias netas sujetas a impuesto las sumas que resulten de acuerdo con la siguiente escala:

Tabla 1.
Impuesto a las ganancias.

Ganancia neta imponible acumulada		Pagarán		
Más de \$	A \$	\$	Más el %	Sobre el excedente de \$
0	10.000	—	9	0
10.000	20.000	900	14	10.000
20.000	30.000	2.300	19	20.000
30.000	60.000	4.200	23	30.000
60.000	90.000	11.100	27	60.000
90.000	120.000	19.200	31	90.000
120.000	en adelante	28.500	35	120.000 ⁴⁵

Fuente: AFIP.

c. Impuestos a la ganancia mínima presunta ⁴⁵

Dado que el presente informe abarca solamente el negocio inmobiliario para una persona individual o familia, queda excluido del análisis el impuesto a la ganancia mínima presunta. En el artículo 2º, de la ley 25.063 donde se describe el

⁴⁵ ARGENTINA, Ley N° 25.063, Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta, Título V, artículo 6º.

sujeto sobre el cual recae el impuesto, hace referencia a las ganancias de la tercera categoría comprendidas en el artículo 4° de la ley de impuesto a las ganancias. Los alquileres de inmuebles son ganancias de la primera categoría siempre y cuando el propietario del inmueble no sea una sociedad regida por la ley 21.526 de sociedades comerciales.

D. Impuesto a los bienes personales ⁴⁶

Bienes Personales es un impuesto que se aplica sobre los bienes personales existentes al 31 de diciembre de cada año, es un impuesto que se aplica en todo el territorio de la Nación y que recae sobre los bienes personales situados en el país y en el exterior.

Por el artículo 17 son sujetos pasivos del impuesto:

- a) *“Las personas físicas domiciliadas en el país y las sucesiones indivisas radicadas en el mismo, por los bienes situados en el país y en el exterior. El artículo 18 menciona que en el caso de patrimonios pertenecientes a los componentes de la sociedad conyugal, corresponderá atribuir al marido además de los bienes propios, la totalidad de los que revisten el carácter de gananciales, excepto:*
- 1) Que se trate de bienes adquiridos por la mujer con el producto del ejercicio de su profesión, oficio, empleo, comercio o industria.*
 - 2) Que exista separación judicial de bienes.*
 - 3) Que la administración de todos los bienes gananciales la tenga la mujer en virtud de una resolución judicial”.*

Por el artículo 21 estarán exentos del impuesto:

- b) *“Los bienes gravados –excepto los comprendidos en el artículo sin número incorporado a continuación del artículo 25 de esta ley- pertenecientes a los sujetos indicados en el inciso a) del artículo 17 de la presente, cuando su valor*

⁴⁶ ARGENTINA, Ley N° 23.966, Impuesto sobre los Bienes Personales, Texto Actualizado del Título VI.

en conjunto, determinado de acuerdo con las normas de esta ley, sea igual o inferior a pesos trescientos cinco mil (\$305.000)”.

Cuando el valor de dichos bienes supere la mencionada suma, quedará sujeta al gravamen la totalidad de los bienes gravados del sujeto pasivo del tributo.

Por el artículo 22 los bienes situados en el país se valuarán conforme a:

a) “Inmuebles

- 1) Inmuebles adquiridos: al costo de adquisición o valor a la fecha de ingreso al patrimonio, se le aplicará el índice de actualización mencionado en el artículo 27 referido a la fecha de adquisición o de ingreso al patrimonio, que indique la tabla elaborada por la DIRECCION GENERAL IMPOSITIVA para el mes de diciembre de cada año.*
- 2) Inmuebles construidos: al valor del terreno, determinado de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se le adicionará el costo de construcción, al que se le aplicará el índice de actualización mencionado en el artículo 27 referido a la fecha de finalización de la construcción, que indique la tabla elaborada por la DIRECCION GENERAL IMPOSITIVA para el mes de diciembre de cada año. El costo de construcción se determinará actualizando mediante el citado índice, cada una de las sumas invertidas desde la fecha de cada inversión hasta la fecha de finalización de la construcción.*
- 3) Obras en construcción: al valor del terreno determinado de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 1. se le adicionará el importe que resulte de actualizar cada una de las sumas invertidas, mediante el índice citado en los puntos anteriores, desde la fecha de cada inversión hasta el 31 de diciembre de cada año.*
- 4) Mejoras: su valor se determinará de acuerdo con lo dispuesto en los apartados 2. y 3. para las obras construidas o en construcción, según corresponda”.*

Cuando se trate de inmuebles con edificios, construcciones o mejoras, al valor atribuible a los mismos, determinado de acuerdo con los apartados 1., 2. y 4.

se le detraerá el importe que resulte de aplicar a dicho valor el dos por ciento (2 %) anual en concepto de amortización. A los efectos de la aplicación de lo dispuesto precedentemente, en el caso de inmuebles adquiridos, la proporción del valor actualizado atribuible al edificio, construcciones o mejoras, se establecerá teniendo en cuenta la relación existente entre el valor de dichos conceptos y el de la tierra según el avalúo fiscal vigente a la fecha de adquisición. En su defecto, el contribuyente deberá justipreciar la parte del valor de costo atribuible a cada uno de los conceptos mencionados.

El valor a computar para cada uno de los inmuebles, determinado de acuerdo con las disposiciones de este inciso, no podrá ser inferior al de la base imponible -vigente al 31 de diciembre del año por el que se liquida el presente gravamen- fijada a los efectos del pago de los impuestos inmobiliarios o tributos similares o al valor fiscal determinado a la fecha citada. Este valor se tomará asimismo en los casos en que no resulte posible determinar el costo de adquisición o el valor a la fecha de ingreso al patrimonio.

En los supuestos de cesión gratuita de la nuda propiedad con reserva del usufructo, el cedente deberá computar, cuando corresponda a los fines de este impuesto, el valor total del inmueble, determinado de acuerdo con las normas de este inciso. En los casos de cesión de la nuda propiedad de un inmueble por contrato oneroso con reserva de usufructo se considerarán titulares por mitades a los nudos propietarios y a los usufructuarios.

Tabla 2.
Alícuotas del Impuesto a los bienes personales

Valor total de los bienes gravados	Alícuota aplicable
Más de \$ 305.000 a \$ 750.000	0.50%
Más de \$ 750.000 a \$ 2.000.000	0.75%
Más de \$ 2.000.000 a \$ 5.000.000	1.00%
Más de \$ 5.000.000	1.25%

Fuente: AFIP.

De acuerdo al artículo 25, el gravamen a ingresar por los contribuyentes indicados en el inciso a) del artículo 17, surgirá de la aplicación, sobre el valor total de los bienes gravados por el impuesto, excluidas las acciones y participaciones en el capital de cualquier tipo de sociedades regidas por la Ley N° 19.550 (t.o. 1984 y sus modificaciones), con excepción de las empresas y explotaciones unipersonales, de la alícuota que para cada caso se fija a continuación:

En el artículo 27 se menciona que a los efectos de esta ley los índices de actualización deberán ser elaborados anualmente por la Dirección General Impositiva sobre la base de los datos relativos a la variación de índices de precios al por mayor, nivel general, que deberá suministrar el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

La tabla a que se refieren los incisos a), b), e) y f) del artículo 22 contendrá valores mensuales para los veinticuatro (24) meses inmediatos anteriores, valores trimestrales promedio - por trimestre calendario- desde el 1° de enero de 1975 y valores anuales promedio para los demás períodos y tomará como base el índice de precios correspondiente al mes para el cual se elabore la tabla.

Asimismo, Dirección General Impositiva a partir del período fiscal 1992 actualizará anualmente, sobre la base de la variación experimentada en el índice mencionado en el primer párrafo del presente artículo durante el período fiscal a que se refiere la liquidación del gravamen, el importe previsto en los artículos 24 y 26, los que se encuentran reexpresados en la unidad monetaria establecida por el Decreto N° 2128 del 10 de octubre de 1991.

A los fines de la aplicación de las actualizaciones a las que se refiere este artículo, las mismas deberán practicarse conforme lo previsto en el artículo 39 de la ley N° 24.073.

E. Impuesto al Valor Agregado ⁴⁷

Este tipo de locaciones, es decir las destinadas exclusivamente a casa habitación del locatario y su familia, se encuentra exenta totalmente, independientemente del monto.

Conforme a la Resolución General (AFIP) 1032, en su Título I: Objeto, sujeto y nacimiento del hecho imponible, apartado 21 del inciso e) del artículo 3°, se encuentran alcanzados por el impuesto las locaciones siempre que se realicen sin relación de dependencia y a título oneroso. Sin embargo en la misma ley la que en su Título II: Exenciones, apartado 22 del inciso h) del artículo 7°, excluye a las locaciones para vivienda. Por lo tanto *“aquellas viviendas que sean alquiladas por una empresa con destino a la vivienda de uno de sus directivos, no se encuentran exentas dado que el locatario no es el que la habita”*.

F. Monotributo ⁴⁸

En el artículo 1º se establece un régimen tributario integrado y simplificado, relativo a los impuestos a las ganancias, al valor agregado y al sistema previsional, destinado a los pequeños contribuyentes.

Según el artículo 2º, *“a los fines de lo dispuesto en este régimen, se consideran pequeños contribuyentes las personas físicas que realicen venta de cosas muebles, locaciones y/o prestaciones de servicios, incluida la actividad primaria, las integrantes de cooperativas de trabajo, en los términos y condiciones que se indican en el Título VI, y las sucesiones indivisas en su carácter de continuadoras de las mismas. Asimismo, se consideran pequeños contribuyentes las sociedades de hecho y comerciales irregulares (Capítulo I, Sección IV, de la ley 19.550 de Sociedades Comerciales, texto ordenado en 1984 y sus modificaciones), en la medida que tengan un máximo de hasta tres (3) socios”*.

Concurrentemente, deberá verificarse en todos los casos que:

⁴⁷ Decreto 280/Texto ordenado de la Ley de Impuesto al Valor Agregado, sustituido por el artículo 1º de la Ley Nº 23.349 y sus modificaciones

⁴⁸ ARGENTINA, Ley Nº 26.565, Monotributo.

- a) *“Hubieran obtenido en los doce (12) meses calendario inmediatos, anteriores a la fecha de adhesión, ingresos brutos provenientes de las actividades a ser incluidas en el presente régimen, inferiores o iguales a la suma de pesos doscientos mil (\$200.000) o, de tratarse de ventas de cosas muebles, que habiendo superado dicha suma y hasta la de pesos trescientos mil (\$300.000) cumplan el requisito de cantidad mínima de personal previsto, para cada caso, en el tercer párrafo del artículo 8º.*
- b) *No superen en el período indicado en el inciso a), los parámetros máximos de las magnitudes físicas y alquileres devengados que se establecen para su categorización a los efectos del pago del impuesto integrado que les correspondiera realizar.*
- c) *El precio máximo unitario de venta, sólo en los casos de venta de cosas muebles, no supere el importe de pesos dos mil quinientos (\$2.500).*
- d) *No hayan realizado importaciones de cosas muebles y/o de servicios, durante los últimos doce (12) meses del año calendario.*
- e) *No realicen más de tres (3) actividades simultáneas o no posean más de tres (3) unidades de explotación”.*

Por el artículo 3º, *“los sujetos que realicen alguna o algunas de las actividades mencionadas en el primer párrafo del artículo 2º del presente régimen, deberán categorizarse de acuerdo con la actividad principal, teniendo en cuenta los parámetros establecidos en el artículo 8º de este Anexo, y sumando los ingresos brutos obtenidos por todas las actividades incluidas en el presente régimen”.*

A los fines de lo dispuesto en el párrafo precedente, se entenderá por actividad principal aquella por la que el contribuyente obtenga mayores ingresos brutos.

A los efectos del presente régimen, se consideran ingresos brutos obtenidos en las actividades, al producido de las ventas, locaciones o prestaciones correspondientes a operaciones realizadas por cuenta propia o ajena, excluidas aquellas que hubieran sido dejadas sin efecto y neto de descuentos efectuados de acuerdo con las costumbres de plaza.

Por el artículo 6º los ingresos que deban efectuarse como consecuencia de la adhesión al Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes (RS), sustituyen el pago de los siguientes impuestos:

- a) El Impuesto a las Ganancias.
- b) El Impuesto al Valor Agregado (IVA).

Con respecto al artículo 7º *“los pequeños contribuyentes adheridos al Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes (RS) deberán -desde su adhesión al régimen- ingresar mensualmente el impuesto integrado, sustitutivo de los impuestos mencionados en el artículo precedente, que resultará de la categoría en la que queden encuadrados en función al tipo de actividad, a los ingresos brutos, a las magnitudes físicas y a los alquileres devengados, asignados a la misma”*.

De acuerdo al artículo 11, el impuesto integrado que por cada categoría deberá ingresarse mensualmente, es el que se indica en la siguiente tabla según Resolución General N° 2.746:

Tabla 3.
Nuevos montos MONOTRIBUTO Servicios, Locaciones y Profesionales.

Categoría	Parámetros		Aportes			Cuota mensual
	Facturación	Alquiler	Previsional	Salud	Impuestos	
B	24.000.-	9.000.-	110.-	70.-	39.-	219.-
C	36.000.-	9.000.-	110.-	70.-	75.-	255.-
D	48.000.-	18.000.-	110.-	70.-	128.-	308.-
E	72.000.-	18.000.-	110.-	70.-	210.-	390.-
F	96.000.-	27.000.-	110.-	70.-	400.-	580.-
G	120.000.-	27.000.-	110.-	70.-	550.-	730.-
H	144.000.-	36.000.-	110.-	70.-	700.-	880.-
I	200.000.-	45.000.-	110.-	70.-	1600.-	1.780.-

Fuente: AFIP.

A partir del 1º de mayo de 2011 la Administración Federal de Ingresos Públicos, AFIP, mediante la Resolución General N° 3067/11 dispuso que *“los monotributistas que por sus ingresos brutos anuales, magnitudes físicas y monto de alquileres devengados anualmente, se encuentren encuadrados dentro de las*

categorías establecidas como H, I, J, K y L, deberán emitir comprobantes electrónicos originales, en los términos de la RG (AFIP) 2485/2008, siendo el régimen optativo para los que están ubicados en las categorías inferiores”.

6. Impuestos provinciales en Mendoza

1. Impuesto Inmobiliario ⁴⁹

Por cada inmueble, ubicado en el territorio de la Provincia, se pagará un impuesto anual. La determinación del impuesto deberá efectuarse sobre la base del avalúo fiscal vigente y conforme a la o a las alícuotas que fije la Ley Impositiva. El avalúo fiscal estará compuesto por la suma del valor del terreno y el de las mejoras computables. Toda modificación que se realice sobre los bienes inmuebles que signifique un aumento o disminución de valor deberá: ser denunciada por el contribuyente y/o responsable en la Dirección Provincial de Catastro o Delegaciones, y en un plazo no superior a los treinta (30) días computado a partir de la fecha en que se concluyan las obras correspondientes, a partir de la habitabilidad del inmueble o a partir de que el bien posea la prestación del servicio de electricidad, o agua de red, lo que ocurra primero.

Por el artículo 148° “*son contribuyentes de este impuesto los propietarios, poseedores de los inmuebles, cualquiera fuere la denominación dada al respectivo título. En caso de dominio desmembrado, la obligación será solidaria. El mismo exceptúa del pago del Impuesto Inmobiliario a los contribuyentes que tanto ellos o sus cónyuges sean jubilados y pensionados. Este impuesto es determinado por la Dirección General de Rentas de la provincia*”.

2. Impuesto a los Ingresos Brutos ⁵⁰

El artículo 159° del Código Fiscal de Mendoza menciona que “*el ejercicio habitual y a título oneroso en jurisdicción de la Provincia de Mendoza del comercio, industria, profesión, oficio, negocio, locaciones de bienes, obras o servicios, o de cualquier otra actividad a título oneroso -lucrativa o no- cualquiera*

⁴⁹ DIRECCIÓN GENERAL DE RENTAS, GOBIERNO DE MENDOZA, **Código Fiscal 2011**.

⁵⁰ DIRECCIÓN GENERAL DE RENTAS, GOBIERNO DE MENDOZA, **óp. cit.**

sea la naturaleza del sujeto que la preste, incluidas las cooperativas y el lugar donde se realice (zonas portuarias, espacios ferroviarios, aeródromos y aeropuertos, terminales de transporte, edificios y lugares de dominio público y privado y todo otro de similar naturaleza), estará alcanzado con un impuesto sobre los ingresos brutos en las condiciones que se determinan en los artículos”.

Según el artículo 160 inc. b) se considerarán también actividades alcanzadas por este impuesto, la locación de inmuebles realizada dentro de la provincia, sea en forma habitual o esporádica.

Según el artículo 163º, son contribuyentes del impuesto las personas físicas, sociedades con o sin personería jurídica, uniones transitorias de empresas, y demás entes que realicen las actividades gravadas.

Cuando lo establezca la Dirección General de Rentas, deberán actuar como agentes de retención, percepción o información las personas físicas, sociedades con o sin personería jurídica y toda entidad que intervenga en operaciones o actos de los que deriven o puedan derivar ingresos alcanzados por el impuesto.

Por el artículo 168º, *“salvo expresa disposición en contrario, el gravamen se liquidará sobre la base de los ingresos brutos devengados más los anticipos y/o pagos a cuenta del precio total de las operaciones realizadas durante el período fiscal, correspondientes al ejercicio de la actividad gravada.*

Se considera ingreso bruto el valor o monto total - en valores monetarios, en especies o en servicios -devengado en concepto de ventas de bienes, de remuneraciones totales obtenidas por los servicios, la retribución por la actividad ejercida, los intereses obtenidos por préstamos de dinero o plazos de financiación o, en general, el de las operaciones realizadas”.

Según el artículo 169º no integran la base imponible, los siguientes conceptos:

- a) *“Los importes correspondientes a Impuestos Internos, Impuesto al Valor Agregado -Débito Fiscal-, Impuestos a los Combustibles Líquidos y Gas Natural previsto en el Título III de la Ley N° 23.966 e Impuestos para los*

Fondos Nacional de Autopista y Tecnológico del Tabaco e Impuesto a la Cinematografía Ley N° 17741.

1. Esta deducción sólo podrá ser efectuada por los contribuyentes de derecho de los gravámenes citados, en tanto se encuentren inscriptos como tales, con las limitaciones previstas en el art. 189. El importe a deducir será el del débito fiscal cuando se trate del impuesto al valor agregado o el monto liquidado cuando se refiera a los restantes gravámenes”.

El artículo 179º, menciona que cuando el precio se pacte en especie, el ingreso bruto estará constituido por la valuación de la cosa entregada, la locación, el interés o el servicio prestado, aplicando los precios, la tasa de interés, el valor locativo, etc., oficiales o corrientes en plaza a la fecha de generarse el devengamiento.

Respecto al artículo 184º, de la base imponible –en los casos en que se determine por el principio general- se deducirán los siguientes conceptos:

- b) “Las sumas correspondientes a devoluciones, bonificaciones y descuentos efectivamente acordados por época de pago, volumen de ventas, u otros conceptos similares, generalmente admitidos según los usos y costumbres, correspondientes al período fiscal que se liquida.*
- c) El importe de los créditos incobrables producidos en el transcurso del período fiscal que se liquida y que hayan sido computados como ingreso gravado en cualquier período fiscal. Constituyen índices justificativos de la incobrabilidad cualquiera de los siguientes: la cesación de pagos, real y manifiesta, la quiebra, el concurso preventivo, la desaparición del deudor, la prescripción, la iniciación del cobro compulsivo”.*

En casos de posterior recupero, total o parcial, de los créditos deducidos por este concepto, se considerará que ello es un ingreso gravado imputable al período fiscal en que el hecho ocurra.

Por el artículo 185º están exentos del pago de este gravamen: “Los ingresos del propietario provenientes del alquiler de inmuebles destinados a vivienda, cuando el número de unidades arrendadas no supere de dos (2). Esta

exención no alcanza a la locación de inmuebles destinados a actividades turísticas”.

Según el artículo 186º el período fiscal será el año calendario. El pago se hará por el sistema de Declaración Jurada mensual en función de los ingresos calculados sobre la base cierta o por el sistema de impuesto prefacturado, el que se deberá considerar de once (11) anticipos mensuales y uno (1) declaración jurada anual, en las condiciones y plazos que determine la Dirección General de Rentas.

En caso de aplicarse un importe fijo mensual preestablecido la ley impositiva definirá las categorías y el importe del impuesto fijo mensual correspondiente a cada uno de ellos y a cada uno de los primeros once vencimientos mensuales.

De acuerdo al artículo 195º la Ley Impositiva establecerá las distintas alícuotas a aplicar a los hechos imponibles alcanzados por la presente ley. La misma ley fijará los impuestos mínimos y los importes fijos a abonar por los contribuyentes, tomando en consideración la actividad, la categoría de los servicios prestados o actividades realizadas, el mayor o menor grado de suntuosidad, las características económicas u otros parámetros representativos de la actividad desarrollada. Para el período 2011 las operaciones sobre inmuebles, específicamente para el código 831026, corresponde una alícuota general del 3.5%.

3. Impuesto de Sellos ⁵¹

De acuerdo al artículo 201º del Código Fiscal de Mendoza, estarán sujetos al Impuesto de Sellos, de conformidad con las disposiciones de este Título:

a) “Todos los actos, contratos, obligaciones y operaciones a título oneroso que consten en instrumentos públicos o privados emitidos en la Provincia y que importen un interés pecuniario o un derecho”.

Según el artículo 202º menciona que por todos los actos, contratos, obligaciones y operaciones a que se refiere el artículo anterior deberán satisfacerse los impuestos correspondientes por el sólo hecho de su

⁵¹ DIRECCIÓN GENERAL DE RENTAS, GOBIERNO DE MENDOZA, **op. cit.**

instrumentación o existencia material, con abstracción de validez, eficacia jurídica o verificación de sus efectos.

Salvo los casos especialmente previstos en este Código, el hecho de que queden sin efecto los actos o se inutilicen total o parcialmente los instrumentos no dará lugar a devolución, compensación o canje del impuesto pagado.

Se entenderá por instrumento toda escritura, papel o documento del que surja el perfeccionamiento de los actos, contratos y operaciones mencionados precedentemente, de manera que revista los caracteres exteriores de un título jurídico con el que se pueda exigir el cumplimiento de las obligaciones sin necesidad de otro documento y con prescindencia de los actos que efectivamente realicen los contribuyentes.

En el artículo 206º se menciona que toda prórroga, renovación, reinscripción o nuevas instrumentaciones de los actos, contratos, obligaciones u operaciones gravadas por este título serán consideradas como nuevos hechos imponibles a partir del momento en que tengan lugar.

En los contratos con cláusulas de opción a prórroga no se tendrá en cuenta a los fines del impuesto al iniciarse la vigencia original del instrumento que la contenga, sino a partir del momento en que la misma tenga lugar.

En los contratos de locación que no se hubiese formalizado el instrumento de prórroga y detectándose que se ha hecho uso a la opción de prórroga y detectándose que se ha hecho uso a la opción de prórroga, se cobrará el impuesto de sellos por la prórroga determinada en el contrato originario.

Por el artículo 208º son contribuyentes quienes realicen los actos, obligaciones y operaciones alcanzados por el impuesto. También se considerarán responsables los tenedores de los instrumentos sujetos al gravamen.

El artículo 209º menciona que *“cuando en la realización del hecho imponible intervengan dos o más sujetos, todos se considerarán contribuyentes en forma solidaria y por el total del impuesto, quedando a salvo el derecho de cada uno a repetir de los demás intervinientes la cuota que les correspondiere de acuerdo con su participación en el acto, la cual se considerará que es por partes iguales salvo expresa disposición en contrario”*.

Los convenios sobre traslación del impuesto solo tendrán efectos entre las partes y no podrán oponerse al Fisco.

De acuerdo al artículo 212º no integran la base imponible, los conceptos siguientes:

a) Los importes correspondientes a los Impuestos Internos, Impuesto al Valor Agregado -Débito Fiscal, Impuesto a los Combustibles Líquidos y Gas Natural previsto en el TÍTULO III de la Ley N° 23.966 e Impuestos para los Fondos Nacional de Autopista y Tecnológico de Tabaco.

En el caso de los impuestos nacionales, dicha deducción la podrán realizar los contribuyentes de derecho de los mismos, en tanto se encuentren inscriptos como tales y el monto a deducir será el débito fiscal cuando se trate del Impuesto al Valor Agregado o el monto liquidado cuando se refiera a los restantes gravámenes.

b) Los importes referidos a interés de financiación.

Estas deducciones sólo podrán ser efectuadas cuando se identifiquen y discriminen en forma precisa los conceptos enunciados en los instrumentos alcanzados por el tributo.

Por el artículo 224º *“en los contratos de locación y sub-locación se pagará el impuesto sobre el valor total del contrato, considerándose como tal el que resulte del precio estipulado por el tiempo de duración y los montos que por cualquier concepto se estipulen como obligaciones contractuales a cargo del locatario, conforme el tratamiento recibido por los contratos de concesión y similares. Cuando no se fije plazo en los contratos de locación y sub-locación, concesión y similares de inmuebles se tomará como mínimo dos (2) años cuando se destinen a vivienda, tres (3) años cuando se afecte a comercio, industria o similares”.*

Por el artículo 241º el impuesto a que se refiere este Título, deberá pagarse:

a) Instrumentos emitidos en la Provincia:

1. Dentro de los (10) días siguientes a la fecha de su otorgamiento.

2. En los contratos de locación, sub-locación, concesión y similares dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de su otorgamiento o fecha de vigencia, la que fuere anterior.

Por el artículo 243º en los actos, contratos y obligaciones y operaciones extendidos en varios ejemplares o copias, el impuesto deberá abonarse por un solo ejemplar y en la primera hoja, dejándose constancia de ello en los otros ejemplares o copias

Según el artículo 142º por cada inmueble, ubicado en el territorio de la Provincia, se pagará un impuesto anual.

De acuerdo al artículo 143º la determinación del impuesto deberá efectuarse sobre la base del avalúo fiscal vigente y conforme a la o a las alícuotas que fije la Ley Impositiva.

El avalúo fiscal estará compuesto por la suma del valor del terreno y el de las mejoras computables.

Según el artículo 148º son contribuyentes de este impuesto los propietarios, poseedores de los inmuebles, cualquiera fuere la denominación dada al respectivo título.

En caso de dominio desmembrado, la obligación será solidaria.

Por el artículo 149º son responsables directos del pago del tributo quienes figuren como titulares del inmueble en los Registros de la Propiedad Raíz por el impuesto devengado durante la vigencia de dicha titularidad.

Los poseedores de los inmuebles sujetos al impuesto que los tengan en su poder por cualquier motivo (comprador, condómino, sucesor a título universal, etc.), son responsables solidarios del pago del tributo, actualización, recargos y sanciones que pudieren corresponder con los titulares de los padrones, quedando a salvo el derecho de los mismos a repetir contra los deudores por quienes hubieren pagado.



CAPÍTULO V

CONSIDERACIONES PARA EL CASO DE UN NEGOCIO FAMILIAR

A. Administración de empresas familiares

Dado que el presente informe se refiere a personas o familias que deciden obtener una renta a partir de la locación de viviendas, es oportuno dedicar un espacio al análisis de las particularidades de las empresas familiares sobre todo en lo que se refiere a la división de tareas y desempeño de roles.

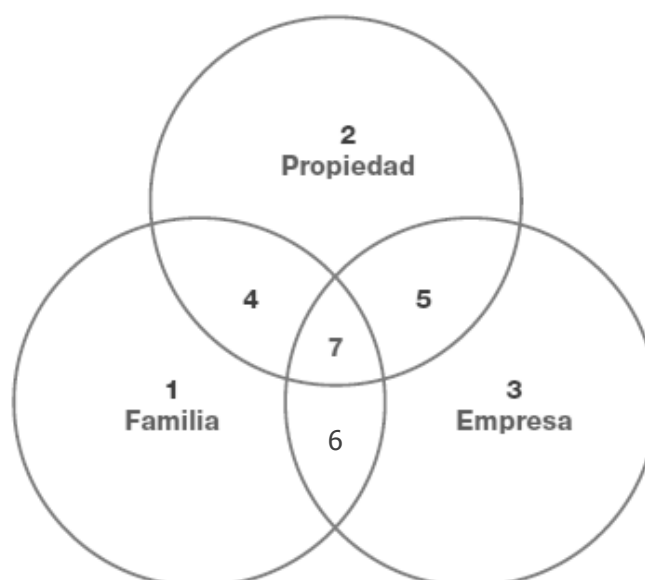
La empresa familiar es aquella donde no existen límites claros entre empresa y familia, la autoridad es la autoridad paterna y el hermano mayor tiene mayor poder que el menor o el hijo varón sobre la mujer, donde todos hacen de todo y las obligaciones dependen del espíritu colaborador de cada uno y no de las responsabilidades claras y concretas. El manejo del dinero es discrecional, si hay dinero se reparte más y si no hay se reparte menos, el que necesita más retira y normalmente es el padre el que decide el criterio de reparto.

En general se define como éxito en las empresas familiares la obtención de rentabilidad al mismo tiempo que se mantiene la armonía familiar. Por lo tanto deberíamos medir el éxito por los resultados a partir de la gestión de directivos que además de generar ganancias eviten los conflictos. Por naturaleza la empresa familiar es problemática, una misma persona debe tomar decisiones, exigirse y juzgar su labor. Por otro lado debe también exigir a sus familiares y poder separar el "esto no está bien" del "no te quiero más" que es como se interpretan normalmente estas correcciones. Por lo tanto, si la teoría general de negociación expone que la resolución de conflictos comienza al poder separar a las personas del problema, esta recomendación es primordial en todo momento para las empresas familiares.

Tagiuri y Davis⁵² esquematizaron en el año 1982 los distintos grupos de personas que tienen posiciones de interés en una empresa familiar en el diagrama de los tres círculos.

El modelo describe el sistema de empresas familiares como subsistemas independientes, pero superpuestos: empresa, propiedad y familia. Cualquier persona de este tipo de empresa puede ser colocada en uno de los siete sectores que se forman al sobreponerse los círculos de los subsistemas. Así, todos los miembros de la familia se hallan en alguna parte del círculo izquierdo de la parte inferior y todos los empleados en el de la derecha. El círculo superior incluye a aquellas personas con derechos de propiedad sobre la empresa. Podríamos decir que el dueño fundador está ubicado en la intersección de los tres círculos ya que es dueño, participa activamente en la empresa y es parte de la familia.

Gráfico 3.
Modelo de tres círculos.



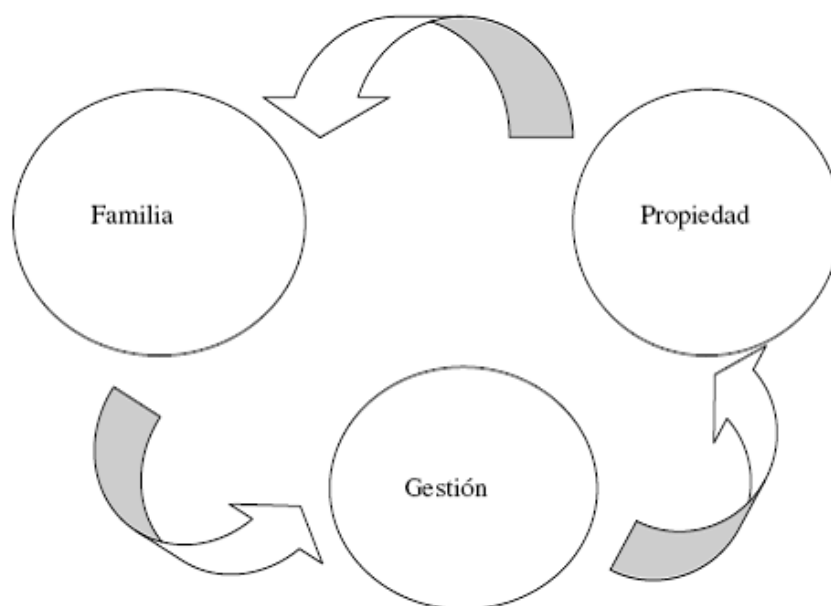
Fuente: Adaptado de Tagiuri y Davis.

Conocer bien los intereses de estas personas es clave para prevenir la aparición de conflictos y, en su caso, gestionarlos adecuadamente. Se recomienda además que cada uno de los integrantes aprenda a identificar y

⁵² TAGIURI, R. y DAVIS, J. A., **Bivalent attributes of the family firm**, *Working Paper* (Cambridge, Massachusetts, Harvard Business School, 1982).

separar los distintos roles que desempeña de modo tal que pueda ejercerlos casi independientemente, esto permitirá generar nuevas ideas, discutir problemas sin desgastar las relaciones preexistentes y por ende mejorar la rentabilidad de la empresa.

*Gráfico 4.
Modelo de tres círculos ampliado.*



Fuente: Adaptado de Tagiuri y Davis.

B. El contrato de locación

Determinar el precio justo de un alquiler es controvertido, más aún si se trata de una renegociación de un contrato tras su vencimiento y se debe pactar una nueva locación. Existen distintas técnicas para estimar su precio:

- ◆ En base a la competencia: Una forma de valorar un departamento es tomando los clasificados y promediando los valores locativos de viviendas similares.
- ◆ El otro método es el del precio del alquiler desde la renta, cálculo que se realiza sobre la base del precio del inmueble y la rentabilidad esperada sobre la inversión.

- ◆ De libre mercado. Este valor es a título de referencia, porque el precio surge de la confluencia entre la oferta y la demanda. Es decir que el precio se negocia entre interesados.

Las técnicas se aplican para alquileres de departamentos usados, no a casas, oficinas ni locales comerciales porque no hay parámetros uniformes. Asimismo, los precios de los alquileres que se calculen mediante estas metodologías, pueden no ser exactos porque las particularidades de cada departamento marcan, a veces, diferencias notables.⁵³

Para el armado del contrato de locación se recomienda tomar como modelo el propuesto por el Ministerio de Justicia Seguridad y Derechos Humanos, de la Presidencia de la Nación Argentina, en su biblioteca virtual. Ver anexo 1.

Antes de firmar el mismo se recomienda verificar la veracidad de los datos personales de los firmantes –locatarios y garantes- y su situación financiera para lo cual se proponen ciertas páginas de Internet gratuitas como alternativa a las ya conocidas y pagas Veraz o CODEME:

a) Página oficial de AFIP: www.afip.gob.ar

Sólo con el número de documento podemos averiguar su número de CUIT/CUIL/CDI consultando el padrón:

http://www.afip.gov.ar/mercurio/consultapadron/buscar_contribuyente.aspx.

La misma página nos permite, si es trabajador en relación de dependencia comprendidos en el Sistema Integrado Previsional Argentino (SIPA), con el número de documento y el apellido o el CUIL/CDI, ahí podremos averiguar donde trabajó, si trabaja, datos del empleador y aportes jubilatorios. https://servicios1.afip.gov.ar/tramites_con_clave_fiscal/misAportes/pcc1AFIP.asp?cuilDES=0&logon=1

En el caso de ser Monotributista o Responsable Inscripto se puede obtener la constancia de inscripción ingresando el CUIL/CDI: <https://seti.afip.gob.ar/padron-puc-constancia-internet/ConsultaConstanciaAction.do>

⁵³ IPROFESIONAL, **Alquileres de viviendas como calcular el precio justo**, en <http://www.iprofesional.com/notas/23414-Alquileres-de-viviendas-como-calcular-el-precio-justo.html> [Ene/11].

b) Página oficial de la Anses: www.anses.gob.ar

Esta página permite obtener dentro de la opción "Autopista de servicios" y teniendo los datos del DNI, la constancia de CUIL: <http://www.anses.gob.ar/autopista/servicios/destacados/cuil/cuil.php>.

Permite además para el caso de los trabajadores en actividad teniendo el CUIL/CDI: Apellido, nombre, fecha de nacimiento, tipo de documento y datos filiatorios. <http://servicioswww.anses.gov.ar/yk2/ingreso.aspx>

c) Página del Banco Central de la República Argentina: www.bcra.gob.ar

Con el número de CUIT ingresando a la opción Central de información y luego a Informes por CUIT, se puede obtener un informe general de la situación financiera de nuestro posible locatario o garante, podemos ver si dicha persona tiene deudas con alguna entidad financiera, y el monto respectivo de la deuda.

d) Otras páginas

Si no trabajaba, y tiene un seguro de desempleo o es beneficiario del "plan jefes y jefas de hogar" que tiene un motor de búsqueda muy amplio y una base de datos bastante actualizada en la siguiente página: <http://cuilpublico.trabajo.gov.ar/busqueda/cuil.asp>.

Existen otras páginas que nos permiten obtener o verificar datos importantes como ser el domicilio y el teléfono fijo, se puede ingresar a www.paginasblancas.com.ar o www.telexplorer.com.ar y hacer la consulta.

Es importante además no olvidar de pedir a los firmantes la presentación del DNI, LC o LE al momento de firmar el contrato de locación y presentarlo en la municipalidad, en el caso de Mendoza debe pagarse el impuesto de sellos, preferentemente antes de entregar las llaves del departamento para que tenga validez ante cualquier eventualidad.

c. Análisis de un caso en particular

El caso de análisis es una propiedad situada en la Sexta Sección de la Ciudad de Mendoza. El terreno tiene 500 metros cuadrados de los cuales están edificados 440 metros cuadrados. Consta de cuatro departamentos de dos dormitorios, patio, ante baño, baño, living comedor, cochera y cocina, y ocho

departamentos de un dormitorio, balcón, ante baño, baño, comedor y cocina. Los doce departamentos están organizados en cuatro módulos de tres unidades locativas cada uno. La antigüedad del complejo no es mayor a ocho años y de espacios comunes como ser: pasillos, cocheras y escaleras. Los mismos cuentan con placares, calefón termo tanque, mueble de cocina, artefacto de cocina y artefactos de baño, además de contar con todos los servicio de electricidad, gas de red y agua corriente y cloaca.

La misma es administrada por los miembros de una familia que se reparten las tareas de publicar y mostrar los departamentos, firmar los contratos, cobrar el alquiler, pagar los impuestos, y gestionar las reparaciones que sean necesarias.

El inquilino tiene a su cargo, según surge del contrato de alquiler y la legislación vigente, el pago del impuesto de sellos, el canon mensual, los servicios (electricidad y gas), el mantenimiento de la vivienda, las expensas y la pintura del departamento a la terminación del contrato.

Las expensas son administradas por el representante que designen los locatarios y se componen de la siguiente manera:

- ◆ Luz de espacios comunes.
- ◆ Limpieza y mantenimiento de espacios comunes.
- ◆ Seguro contra terceros e incendio.
- ◆ Servicio de agua corriente y cloaca.
- ◆ Tasas municipales (barrido de calles y alumbrado público).

A continuación se analizará el flujo de ingresos y egresos provenientes de los doce departamentos durante 2009 y 2010: cobro del canon del alquiler, retiros anticipados e intereses por mora; gastos por arreglos a cargo de los propietarios y pago de expensas en el caso de departamentos desocupados; e impuestos Inmobiliario, a los Bienes Personales, Ingresos Brutos y Monotributo. Ver Anexo 3.

Toda ésta información ha sido recopilada a partir de los registros de administración que utilizan los propietarios, y las liquidaciones de los pagos de impuestos realizados. En el caso del impuesto a los bienes personales se ha decidido mantener las fechas de pago de los adelantos y la liquidación anual pero imputar valor final del impuesto correspondiente a cada año.

De este análisis surge:

*Tabla 4.
Rentabilidad obtenida.*

	2009	2010
Rendimiento operativo	8,06%	9,71%
Rendimiento bruto	9,82%	11,73%

Fuente: Elaboración propia.

Para el cálculo de los rendimientos se tomó como valor del inmueble el utilizado para la determinación del impuesto a los bienes personales (\$1.110.153)

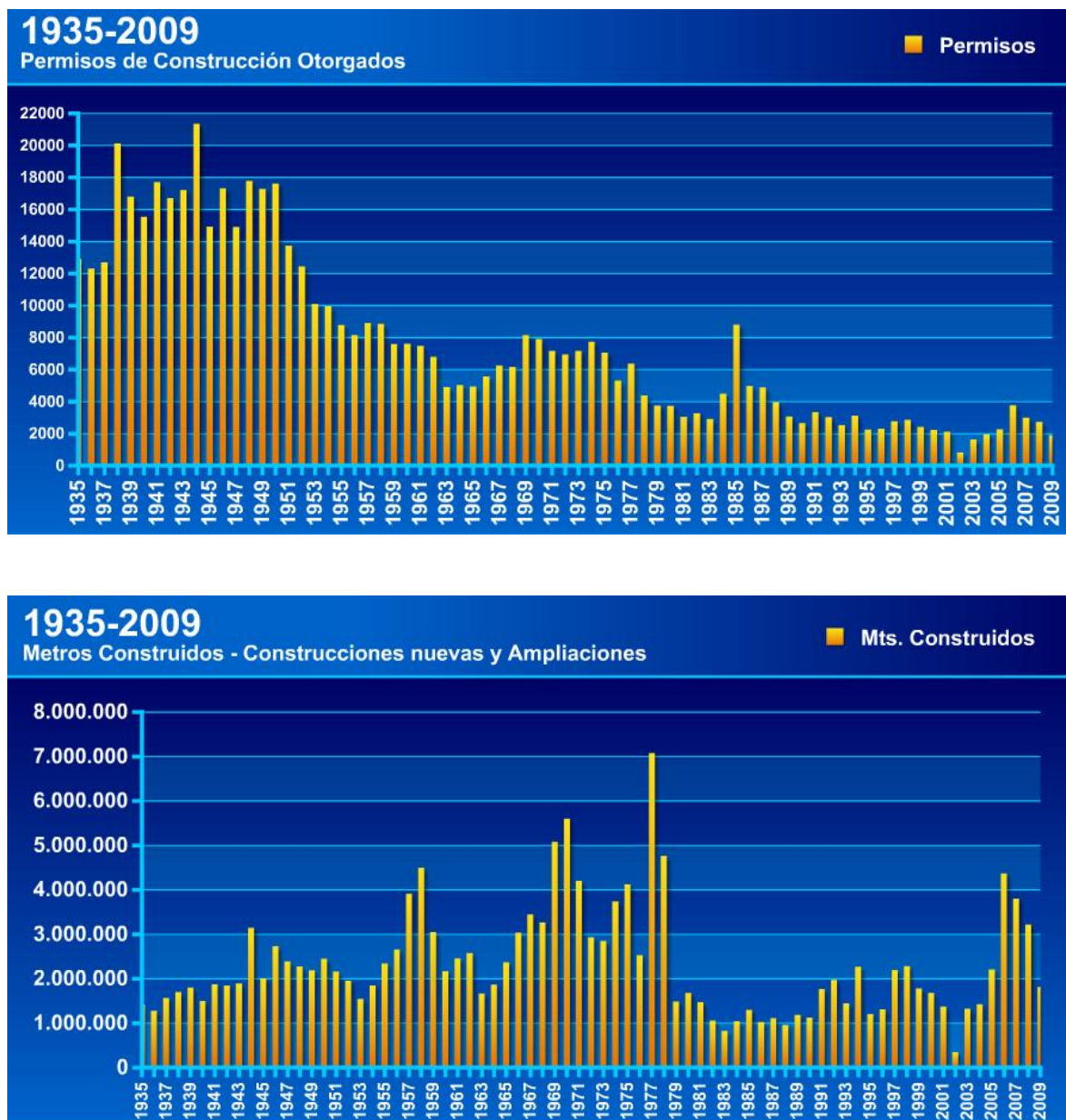
Ambos rendimientos crecieron casi en la misma proporción, el rendimiento bruto a valores corrientes ha crecido en un año el 19.45% en tanto el rendimiento operativo a valores corrientes creció el 20,47%.

D. Rentabilidad esperada

Si bien la crisis del 2001 impactó en todos los sectores de la economía Argentina, el negocio inmobiliario fue uno de los más afectados. Fueron tales las repercusiones que durante el 2002 se construyeron muchos menos de 1.000.000 de metros considerando casas nuevas y ampliaciones.

La recuperación del sector que comenzó a partir del 2003 se vio interrumpida a principios del 2009 cuando las ventas cayeron más de 30% y los permisos para construir nuevas obras se derrumbaron hasta 50 por ciento. Aún así, el valor del m2 se mantuvo, y a pesar de las presiones no ha cedió a la baja.

Gráficos 5 y 6.



Fuente: Cámara Inmobiliaria Argentina.

Los precios no caen, porque nadie necesita vender y no hay deudas para pagar que puedan desencadenar un efecto burbuja. Pero no hay negocio, no hay rentabilidad en los proyectos. La situación actual es muy distinta a la del 2003 o 2004 cuando construir costaba u\$s 400 el metro cuadrado y la tierra u\$s 200, aun en zonas buenas. Hoy, en el 2011, los lotes valen cinco veces más en dólares y la obra el triple. Y los precios de venta en teoría acompañan, según el relevamiento de precios de la revista Reporte Inmobiliario: “A pesar de que 4 de los 36 barrios

relevados tuvieron bajas durante el último trimestre, los departamentos usados se incrementaron en promedio 4% en la ciudad de Bs As. La tasa interanual se sigue ubicada cercana al 10%".⁵⁴

El mercado de alquileres, sufrió mucho menos el impacto en comparación con el mercado inmobiliario en general y la principal consecuencia fue una desaceleración de las actualizaciones anuales de los cánones, que pasaron en promedio del 30% anual al 15% anual, manteniéndose en general la demanda y observándose un importante incremento de la oferta, como consecuencia de los inmuebles que no pudieron venderse y por lo tanto, pasaron a ofrecerse en alquiler.

Cuadro 3.

ÍNDICE VALOR LOCATIVO 3 ambientes Capital Federal							
2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
\$401	\$472	\$570	\$720	\$860	\$1.088	\$1.382	\$1.611
Diferencia porcentual con relación al año anterior							
-8,03	17,71	20,76	26,32	19,44	26,51	27,02	16,57
Índice valor locativo año 2001=100							
91,97	108,26	130,73	165,14	197,25	249,54	316,97	369,50

Índice año 2009 según datos parciales a Mayo 2009

Fuente: Reporte Inmobiliario.

A pesar de esta mayor alerta del mercado, donde tal incremento debería dar lugar a una tendencia bajista en los precios, se da un "choque de intereses" con la exacerbada inflación. El problema es que por un lado los propietarios quieren resguardar su rentabilidad ante la suba de precios y por otro la demanda nunca se derrumbó porque la gente necesita una vivienda. Pero los salarios no se reacomodan a igual ritmo. El mismo desfasaje entre los ingresos y gastos se ve en aquellos que tienen interés en tomar un préstamo hipotecario para pagar la cuota a un banco por una casa propia, en lugar de gastarla en una renta.

⁵⁴ REPORTE INMOBILIARIO, **El precio de los departamentos**, en <http://www.reporteinmobiliario.com/nuke/article1881-el-precio-de-los-departamentos.html> [Jun/11].

Desde Reporte Inmobiliario destacan que, en la actualidad, por el alquiler de una vivienda se logra obtener un rendimiento "neto" (es decir descontados los gastos inherentes al propietario) del 3% al 4% anual.⁵⁵

Para nuestro caso de análisis el alquiler de viviendas genera una rentabilidad derivada de dos negocios: uno es la renta por el alquiler del inmueble y otro la tenencia de este activo. Este último es afectado por la depreciación del bien, la inflación y el libre juego de la oferta y la demanda, con la particularidad de ser la oferta en el corto plazo casi inelástica.

En la práctica es muy difícil estimar el precio de mercado de un inmueble: *"... en Argentina todavía no se estiman en forma generalizada series de precios (de inmuebles) que, a la vez de ser metodológicamente válidas, respondan a marcos muestrales adecuados y tengan la periodicidad requerida".*⁵⁶

La evidencia empírica para el principal centro urbano de la República Argentina (Capital Federal) confirmaría la hipótesis de que el precio real de la vivienda se encuentra determinado inversamente por el costo real de uso y el índice de valor de la bolsa a precios constantes en tanto que se relaciona directamente con el costo de la construcción en el largo plazo.⁵⁷ La Dirección de Estadísticas e Investigaciones Económicas de Mendoza elabora el Índice de Costo de la Construcción de Mendoza (I.C.C. Nivel general), ver anexo 4.

Sin embargo a los efectos del cálculo de la rentabilidad del proyecto para los años 2009, 2010 y 2011, se ha decidido estimar el precio de mercado del inmueble a la fecha de finalización del proyecto, ajustado el mismo por el Índice de Precios al Consumidor de la Provincia de Santa Fe.

El valor del inmueble a valores corrientes en enero de 2011 era de \$1.110.153 y el índice de precios para esa fecha fue de 183,08. Como no tenemos aún el índice para diciembre de 2011 se estimó el mismo utilizando herramientas

⁵⁵ REPORTE INMOBILIARIO, **Índices y estadísticas inmobiliarias**, en <http://www.reporteinmobiliario.com/nuke/article141-indices-inmobiliarios.html> [Jun/11].

⁵⁶ MOORE, Arturo Gil, SELVAGGI, Mariano y CAMINOS, Joaquín, **Elaboración de Índices de Precios de Propiedades. Una Aplicación en Tasaciones del Gran Mendoza**, en <http://cdi.mecon.gov.ar/default1.htm> [Ene/11].

⁵⁷ COREMBERG, Ariel Alberto, **El Precio de la Vivienda en la Argentina: ¿Burbuja o Fundamentals?** Un Análisis Econométrico de sus Determinantes Fundamentales, AAEP. XXXIIIa Reunión anual (Mendoza, MECON, 1998).

estadísticas en 303.05 con lo cual la variación de los tres años acumulada es de 65,5% y el inmueble tendría un valor de \$1.837.303,21 en diciembre de 2011.⁵⁸

Las funciones de ajuste de línea y de curva de Excel pueden calcular la línea recta o la curva exponencial que mejor se ajuste a los datos.

Después de comparar los valores pronosticados por ambas fórmulas se decidió que la estimación logarítmica se ajusta mejor, por lo que se utilizó la Función Crecimiento considerando los valores mensuales del índice desde enero de 2007 hasta abril de 2011 para estimar el valor del índice para diciembre de 2011.

Podemos decir entonces que a valores corrientes se obtendría por el período 2009-2011 una tasa interna de retorno estimada (T.I.R.) de 28,21% neta y 29,40% bruta.

⁵⁸ SANTA FE, **Índice de Precios al Consumidor (IPC)**, en <http://www.santafe.gov.ar/index.php/web/content/view/full/11314> [Jun/11].

Conclusión

En las sociedades latinas, y en especial en Argentina, la inversión en ladrillos genera un vínculo muy fuerte con su comprador y la ilusión de que tiene los atributos que se buscan en los distintos instrumentos de inversión disponibles: a) seguridad, b) ingreso o excelente renta, c) apreciación y d) liquidez.

Los inmuebles brindan seguridad, porque son bienes tangibles, difícilmente sufran una expropiación o un “corralito” y porque su valor es covariable respecto a la inflación. Si bien el precio depende en gran medida del mercado, salvo una catástrofe, la revalorización de lo invertido a largo plazo es segura. Es importante también cómo se recupera la inversión, se puede retornar el capital invertido por dos vías, la primera es a través de los alquileres (rentas), que producen rentabilidades variadas según el inmueble y que sí podemos comparar con bancos y bolsas. Además de esto, en el momento de la venta del inmueble obtenemos una plusvalía.

Vale la pena destacar cómo se ha ido reduciendo la brecha entre la tasa que ofrece el alquiler de un inmueble, en relación con un plazo fijo en dólares: en el 2006 la de una locación casi triplicaba el rendimiento de un depósito en moneda extranjera. Actualmente hay apenas unos puntos de diferencia.

Cuando un inversor piensa en apreciación se refiere a que suba el precio del activo por sobre la inflación de manera de incrementar su poder adquisitivo. Y la realidad es que la apreciación de los inmuebles en largos períodos de tiempo por encima de la inflación es cero al igual que en dólares. De 1985 a la fecha los inmuebles de categoría en la Argentina se han mantenido estables, salvo algunos períodos (1985 crisis fiscal y Plan Austral, 1989 hiperinflación, 1991 convertibilidad, 1995 tequila y 2001 devaluación).

Otro factor en contra es “la iliquidez”. En la inversión inmobiliaria no hay liquidez, mientras que en bolsa, aunque se vendan las acciones por menor valor, se puede obtener liquidez. La gran diferencia entre una inversión bancaria y en bolsa respecto a la inmobiliaria es clara: las primeras son más líquidas y pueden ser cortoplacistas, y las inversiones respecto a vivienda son siempre a largo plazo y faltas de liquidez.

La Bolsa es un buen tipo de inversión porque combina una elevada rentabilidad con un bajo riesgo a largo plazo y una alta liquidez de los activos. La inversión inmobiliaria hoy en día implica una baja rentabilidad, bajo riesgo, pero también una muy baja liquidez (aunque dependerá del tipo de inmueble y de su localización). Sin embargo un porcentaje bastante elevado de la población ni tiene la cultura financiera ni el tiempo suficiente como para invertir directamente en bolsa, sino que en todo caso lo hace a través de fondos de inversión que, salvo muy honrosas excepciones, también proporcionan bajas rentabilidades. Todo esto sumado a que en los períodos de crisis los inversores a los que hace mención este trabajo priorizan la seguridad de la inversión a la hora de elegir.

Bibliografía

ARGENTINA, CÁMARA NACIONAL CIVIL, Sala D, 29/11/96, *Barberán, Mariano c. Primiani, Jorge*, en *La Ley*, 1998-D, 851.

ARGENTINA, INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICAS Y CENSOS, **Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001**, en www.indec.gov.ar/censo2001s2/ampliada_index.asp?mode=01 [Feb/11].

ARGENTINA, Decreto Ley N° 649/97 (B.O. 06/08/97) *Anexo I, Ley de Impuesto las Ganancias*.

ARGENTINA, Ley N° 25.028, **Régimen Legal de Martilleros y Corredores**.

ARGENTINA, Ley N° 23.966, **Impuesto sobre los Bienes Personales**.

ARGENTINA, Ley N° 25.063, **Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta**.

ARGENTINA, Ley N° 26.565, **Monotributo**.

ARGENTINA, MINISTERIO DE JUSTICIA SEGURIDAD Y DERECHOS HUMANOS, PRESIDENCIA DE LA NACIÓN ARGENTINA, **Modelo contrato de locación**, en www.biblioteca.jus.gov.ar/modelo-contrato-locacion.html [Jun/10].

COREMBERG, Ariel Alberto, **El Precio de la Vivienda en la Argentina: ¿Burbuja o Fundamentals?** Un Análisis Económico de sus Determinantes Fundamentales, AAEP. XXXIIIa Reunión anual (Mendoza, MECON, 1998).

DALMASIO, Adalberto R., **Modificaciones al registro de operaciones inmobiliarias para los sujetos que realizan operaciones de compraventa, alquiler o arrendamiento de bienes inmuebles**, en *La Ley, Práctica Profesional*, t. 2010-118 (Buenos Aires, La Ley, 2010).

DIARIO CLARÍN, <http://buscador.clarin.com>.

DIARIO LA NACIÓN, <http://servicios.lanacion.com.ar/archivo>

DIARIO LOS ANDES, <http://www.losandes.com.ar/edicionimpresa/ediciones-anteriores.asp>

DIRECCIÓN GENERAL DE RENTAS, GOBIERNO DE MENDOZA, **Código Fiscal 2011**.

GARCÍA HAMILTON, **Reflexiones históricas sobre el esplendor y la decadencia de Argentina**, en www.elcato.org/node/2637 [Abr/10].

HARING, Clarence, **El imperio español en América** (Buenos Aires, Solar-Hachette, 1972).

HERNANDEZ, Carlos A., **Las diferentes manifestaciones de la revisión contractual**, en *La Ley*, 2003-B-1453 (Buenos Aires, La Ley, 2003).

HERNÁNDEZ, Carlos Alfredo y FRUSTAGLI, Sandra Analía, **Problemas actuales de las locaciones urbanas**, en *La Ley*, N° 81, año 72 (Buenos Aires, 28 abril 2008).

I PROFESIONAL, **Alquileres de viviendas como calcular el precio justo**, en <http://www.iprofesional.com/notas/23414-Alquileres-de-viviendas-como-calcular-el-precio-justo.html> [Ene/11].

I PROFESIONAL, **Alquileres: las inmobiliarias advierten fuertes subas a pesar de la mayor oferta**, en <http://www.iprofesional.com/notas/98963-Alquileres-las-inmobiliarias-advierten-fuertes-subas-a-pegar-de-la-mayor-oferta.html> [Abr/10].

- LEIVA FERNÁNDEZ, Luis F. P., **La garantía del Estado en materia locativa y su eventual responsabilidad por actos legislativos**, en *La Ley*, Artículo de doctrina, t. 1983-B-1022 (Buenos Aires, La Ley, 1983).
- LÓPEZ DE ZAVALÍA, Fernando, **Teoría de los contratos (Parte general)** (Buenos Aires, Zavallía, 1971).
- LORENZETTI, Ricardo, **Tratado de los contratos** (Buenos Aires, Rubinzal-Culzoni, 2000).
- MARILUZ URQUIJO, José María, **El régimen de la tierra en el Derecho Indiano**, 2ª edic. (Buenos Aires, Perrot, 1978).
- MÁRQUEZ, José F. y CALDERÓN, Maximiliano, **La tutela del consumidor de los derechos de uso y goce de un inmueble. La locación y la Ley 24.240**, en *Revista de Derecho Procesal y Concursal*, N° 2004-2 (Buenos Aires, 2004).
- MENDOZA, DIRECCIÓN DE ESTADÍSTICAS E INVESTIGACIONES ECONÓMICAS, MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN, **Índice del costo de la construcción provincial**, en http://www.deie.mendoza.gov.ar/tematicas/detalle_tematicas.asp?filtro=%Cdndices&id=48 [Ene/11].
- MENDOZA, Ley 7.372/05.
- MENDOZA, Ley 7.622/06.
- MOISSET de ESPANES, Luis y MOSSET ITURRASPE, Jorge, **El Desagio, Análisis Jurídico, Impositivo, Contable y Financiero**, 2ª edic. (Buenos Aires, Rubinzal, 1993).
- MOORE, Arturo Gil, SELVAGGI, Mariano y CAMINOS, Joaquín, **Elaboración de Índices de Precios de Propiedades. Una Aplicación en Tasaciones del Gran Mendoza**, en <http://cdi.mecon.gov.ar/default1.htm> [Ene/11].
- MOSSET ITURRASPE, Jorge, **La locación para vivienda. Sus particularidades**, en *Revista de Derecho Privado y Comunitario*, 2004-2 (Buenos Aires, Rubinzal-Culzoni, 2004).
- OLIVERA, Dolores, **AFIP endureció régimen para venta y alquiler de propiedades** (Buenos Aires, El Cronista, 2010).
- PARELLADA, Carlos A., **Aproximación a algunos aspectos del régimen de la ley 23.928 (la llamada ley de convertibilidad)**, en *Convertibilidad del Austral, Cuarta serie* (Buenos Aires, Zavallía, 1991).
- PIGNA, Felipe, **1810: La otra historia de nuestra revolución fundadora** (Buenos Aires, Planeta, 2010).
- PITA, Enrique, **Las denominadas locaciones de uso civil. Particularidades. Destinos turísticos y diplomáticos**, en *Revista de Derecho Procesal y Concursal*, N° 2004-2 (Buenos Aires, 2004).
- REPORT E INMOBILIARIO, **El precio de los departamentos**, en <http://www.reporteinmobiliario.com/nuke/article1881-el-precio-de-los-departamentos.html> [Jun/11].
- REPORTE INMOBILIARIO, **Índices y estadísticas inmobiliarias**, en <http://www.reporteinmobiliario.com/nuke/article141-indices-inmobiliarios.html> [Jun/11].
- SANTA FE, **Índice de Precios al Consumidor (IPC)**, en <http://www.santafe.gov.ar/index.php/web/content/view/full/11314> [Jun/11].
- TAGIURI, R. y DAVIS, J. A., **Bivalent attributes of the family firm**, *Working Paper* (Harvard Business School, Cambridge, Massachusetts, 1982).
- YUJNOVSKY, Oscar, **Políticas de vivienda en la ciudad de Buenos Aires 1880-1914**, en *Desarrollo Económico, Revista de Ciencias Sociales*, Vol. 14, N° 54 (Buenos Aires, IDES, julio-septiembre 1974).

Anexo 1: Censo Nacional de Poblaciones, Hogares y Vivienda 2001

Régimen de tenencia de la vivienda	Hogares (1)	Tipo de vivienda									
		Casa			Rancho	Casilla	Departamento	Pieza/s en inquilinato	Pieza/s en hotel o pensión	Local no construido para habitación	Vivienda móvil
		Total	A (2)	B (3)							
Total	10.073.625	7.841.690	6.268.228	1.573.462	227.293	281.411	1.599.348	73.503	25.047	21.326	4.007
Propietario de la vivienda y el terreno	7.115.508	5.864.273	4.911.293	952.980	99.891	125.587	1.018.573	2.576	501	3.496	611
Propietario de la vivienda solamente	432.009	303.263	117.499	185.764	53.885	72.867	-	574	76	300	1.044
Inquilino	1.122.208	609.484	541.749	67.735	4.329	11.030	412.738	57.115	21.540	5.895	77
Ocupante por préstamo	829.985	635.490	396.015	239.475	39.058	42.720	96.551	8.348	897	6.393	528
Ocupante por relación de dependencia	253.679	188.524	123.342	65.182	14.480	9.055	33.408	2.741	775	3.446	1.250
Otra situación	320.236	240.656	178.330	62.326	15.650	20.152	38.078	2.149	1.258	1.796	497

(1) Se excluyen los hogares censados en la calle.

(2) Se refiere a todas las casas no consideradas tipo B.

(3) Se refiere a todas las casas que cumplen por lo menos con una de las siguientes condiciones: tienen piso de tierra o ladrillo suelto u otro material (no tienen piso de cerámica, baldosa, mosaico, mármol, madera o alfombrado) o no tienen provisión de agua por cañería dentro de la vivienda o no disponen de inodoro con descarga de agua.

Fuente: INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001.

Anexo 2: Modelo de Contrato de Locación

El mismo es propuesto por el Ministerio de Justicia Seguridad y Derechos Humanos, Presidencia de la Nación Argentina, en su biblioteca virtual:

CONTRATO DE LOCACION: En la ciudad de, a los *** días del mes de *** de ***, las partes: el Sr. **** (DNI ***), con domicilio en la calle ***, de ***, Pdo. de ***, por una parte; en adelante denominada la LOCADORA; y el Sr. *** (DNI ***), con domicilio en la calle ***, de la localidad de ***, partido de ***, Pcia., por la otra parte, llamada en adelante la LOCATARIA, celebran este contrato de locación que se regirá por las siguientes cláusulas y condiciones pactadas de común acuerdo:- PRIMERA: La LOCADORA entrega en locación un inmueble sito en la calle ***, de, Pdo. de ***, Pcia. La LOCATARIA lo recibe a su entera satisfacción, en perfectas condiciones de conservación y uso, y se obliga a mantener la unidad locada, sus instalaciones y los bienes recibidos en las mismas condiciones en que se encuentra hasta su restitución a la LOCADORA, salvo el desgaste producido por el buen uso y el transcurso del tiempo, los gastos de mantenimiento y reparación del inmueble estarán a cargo exclusivo de la LOCATARIA. -

SEGUNDA: La LOCATARIA destinará el inmueble locado exclusivamente para vivienda propia, quedando prohibido darle otro destino. La LOCADORA por si o por intermedio de quien la represente tendrá libre acceso a cualquier dependencia, del ámbito locado cuando juzgue necesaria su inspección, previo aviso con antelación de veinticuatro horas a la LOCATARIA.-

TERCERA: El presente contrato se formaliza por el término improrrogable de 24 (veinticuatro) meses a partir del día *** de ***de 200*** y su vencimiento tendrá lugar el día *** de ***de 200*** en cuya fecha la LOCATARIA deberá restituir el inmueble totalmente desocupado a la LOCADORA. La LOCATARIA renuncia expresamente a toda prórroga que pudiera acordarle las leyes dictadas o por dictarse.-

CUARTA: El importe inicial de la locación se fija en la suma mensual de Pesos **** (\$ *** .-) por mensualidades enteras no fraccionadas. El monto del alquiler antes mencionado será percibido por la LOCADORA libre de toda retención, gastos, impuestos, tasas o tributos actuales y/o futuros. Las partes declaran que han negociado los términos de este contrato con la más absoluta buena fe y expresan su voluntad de no perjudicar de manera absoluta los intereses de la otra, asimismo renuncian a ampararse en cualquier resolución que se dictare, que implique obligar abusivamente a cualquiera de las partes. Con relación al valor locativo las partes declaran que lo han fijado de acuerdo con las particulares circunstancias actuales derivadas de la incertidumbre existente en los mercados y de la sanción de la Ley 25.561 (Ley de Emergencia Pública y de Reforma del Régimen Cambiario) siendo su intención fijar un precio justo y adecuado a los valores de plaza. En función de ello y pasados seis meses de suscrito el contrato, si alguna de las partes considerara que el precio ha quedado desactualizado lo hará saber a la otra en forma fehaciente, fijando el nuevo precio. En cinco (5) días deberá estar fijado de común acuerdo. En caso de que en el plazo estipulado no haya acuerdo, cada parte designará un árbitro arbitrador. En diez (10) días deberán fijar el nuevo precio el que será obligatorio si no es objetado por las partes dentro de las 48 horas de ser notificadas. En caso de no haber acuerdo entre los árbitros, los mismos deberán designar un tercero que fijará el precio fundando su decisión y notificándolo a las partes. Su decisión será obligatoria para las partes, y solo recurrible ante la justicia y solamente en cuanto al monto, fijándolo los tribunales por peritos oficiales. Los gastos que genere la actualización del valor locativo se repartirán por mitades entre las partes.-

QUINTA: El alquiler será pagado por adelantado, dentro de los cinco primeros días hábiles de cada mes, en el domicilio de la LOCADORA, o en cualquier otro que ésta indique en el futuro.-

SEXTA: La LOCATARIA se obliga a pagar los servicios de luz, gas natural, agua corriente, la tasa municipal por alumbrado y conservación de la vía pública de la Municipalidad de ***, expensas

comunes y el servicio telefónico correspondiente al número ***. Tomando a su cargo la LOCADORA: y el impuesto inmobiliario de la Pcia. La LOCATARIA deberá poner a su nombre los servicios y entregar a la LOCADORA los recibos de impuestos, servicios y expensas que acrediten los pagos realizados en término junto con el pago del alquiler. -

SÉPTIMA: Queda prohibido a la LOCATARIA: a) Introducir modificaciones o cambios en la estructura e instalaciones del inmueble; en caso de introducir modificaciones al inmueble locado la LOCATARIA deberá pedir autorización por escrito a la LOCADORA, quedando todas las mejoras en beneficio de la LOCADORA, sin que ello signifique pago o indemnización alguna en favor de la LOCATARIA, b) Subarrendar o dar en uso total o parcial del inmueble, ceder o transferir la locación. La LOCADORA no se responsabiliza por vicios redhibitorios, accidentes, casos fortuitos, incendios o cualquier otro siniestro.-

OCTAVA: Se pacta con el carácter de cláusula penal: a) Que el pago del alquiler después de vencido el plazo de 5 días devengará a favor de la LOCADORA un punitorio diario del 1% por cada día de mora y la LOCADORA podrá negarse a percibir el alquiler sin el pago conjunto de los importes devengados por este concepto. b) Que si al vencimiento del plazo contractual la LOCATARIA no restituye el inmueble, deberá pagar a la LOCADORA, además del alquiler mensual vigente, un punitorio diario del 0,5 % (cero coma cinco por ciento) por cada día de demora, sin perjuicio del derecho de la LOCADORA a exigir, en cualquier momento, la restitución del inmueble. c) Que si por falta de pago de los abonos y consumos correspondientes se diera de baja el servicio telefónico, la LOCATARIA deberá asumir la reposición y todos los costos de una línea nueva según valor de tarifa de la compañía telefónica correspondiente al momento que esto se produzca más los costos de rehabilitación del servicio, en concepto de indemnización La LOCADORA podrá demandar por juicio ejecutivo el pago del alquiler, las deudas por reparaciones de deterioros, las mencionadas en esta cláusula, las establecidas en la estipulación sexta y cualquier otra deuda derivada de la locación. La falta de cumplimiento de cualquiera de las obligaciones del pago de los servicios de la LOCATARIA y en especial la falta de pago de dos (2) meses de alquiler, facultará a la LOCADORA para demandar judicialmente el desalojo y ejercer cualquier otra acción a que se considere con derecho, corriendo por cuenta de la LOCATARIA las costas, gastos y honorarios extra y/o judiciales que el cumplimiento del contrato ocasione.-

NOVENA: En todos los casos la mora se producirá en forma automática por el sólo vencimiento del plazo, sin necesidad de interpelación alguna.-

DÉCIMA: El Sr. *** (DNI ***), con domicilio en la calle ***, de la localidad de ***, partido de ***, se constituye en codeudor solidario y principal pagador, con expresa renuncia a los beneficios de división y excusión, de todas y cada una de las obligaciones de la LOCATARIA, incluyendo los gastos, costas y honorarios de cualquier demanda judicial en la que la LOCATARIA sea condenada en costas. Esta garantía se mantendrá vigente por todo el tiempo que dure la ocupación del inmueble y hasta la expiración de todas las obligaciones de este contrato por parte de la LOCATARIA. El codeudor manifiesta y acredita mediante la exhibición del correspondiente título de propiedad, ser propietario del inmueble sito en la calle ***, de la localidad de ***, partido de *** y sin perjuicio de las obligaciones que contrae con todo su patrimonio, se obliga a no enajenarlo ni gravarlo mientras dure la obligación asumida en este acto en razón de haber sido tenido en cuenta para la aceptación de la garantía, en caso de venta presentará nuevos bienes inmuebles a total satisfacción de la LOCADORA.-

DECIMAPRIMERA: La LOCATARIA entrega en este acto a la LOCADORA la suma de Pesos *** (\$ ***.-), en concepto de depósito de garantía del presente contrato de locación, sirviendo el presente de suficiente y formal recibo. Este importe no podrá aplicarse al pago de alquileres ni devengará intereses y le será devuelto a la LOCATARIA una vez de haber liquidado la LOCADORA todas las facturas de impuestos, servicios y expensas correspondientes hasta el último día de ocupación del bien locado.-

DECIMASEGUNDA: Para la restitución de la tenencia del inmueble la LOCATARIA deberá notificar fehacientemente a la LOCADORA, con una anticipación no menor a los 60 días; debiendo a su vez la LOCATARIA permitir a la LOCADORA con 30 días de anticipación de la entrega del bien locado las visitas necesarias para comercializar el inmueble objeto del presente contrato. Si por cualquier motivo la LOCATARIA deposita judicialmente las llaves, se considerará para todos los efectos legales, que la LOCADORA recupera la tenencia en el momento en que se de judicialmente la efectiva posesión del inmueble locado, quedando a salvo los derechos de ésta para exigir en

cualquier momento el resarcimiento de daños y perjuicios. La entrega de las llaves y la restitución del inmueble deberá acreditarla la LOCATARIA mediante documento emanado de la LOCADORA, no admitiéndose otro medio de prueba.-

DECIMATERCERA: La LOCATARIA renuncia expresamente a la facultad de recusar al juez sin expresión de causa.-

DECIMACUARTA: Los firmantes se someten a las disposiciones del Código Civil ley supletoria en todo lo que no hubiesen pactado expresamente y a la competencia de los Tribunales Ordinarios de ***. Constituyendo las partes domicilios especiales indicados Ut-Supra donde se tendrán por válidas todas las notificaciones allí cursadas, judiciales y extrajudiciales.-

DECIMAQUINTA: CONVENIO DE DESOCUPACIÓN: Las partes pactan expresamente que la LOCATARIA está obligada a entregar el inmueble totalmente desocupado y libre de efectos en la fecha de vencimiento de este contrato o en el caso que dejase de abonar dos (2) meses de alquiler consecutivos o los servicios e impuestos, revistiendo el presente acuerdo el carácter de Convenio de Desocupación pudiendo una de las partes solicitar la homologación judicial a su costa del presente convenio, de forma tal que una vez homologado revista el carácter de sentencia firme de desalojo, pudiendo ejecutar la misma y proceder al lanzamiento por el procedimiento de ejecución de sentencia.-

DECIMASEXTA: Si por cualquier circunstancia fáctica, jurídica o política se modificase la Ley 25.561 de Emergencia Pública y de Reforma del Régimen Cambiario, con relación a la posibilidad de ajustar los valores de alquiler, las partes convienen aplicar el sistema de ajuste que se promulgue oficialmente.-

De conformidad se firman tres (3) ejemplares para cada una de las partes intervinientes de un mismo tenor y a un solo efecto.⁵⁹

⁵⁹ ARGENTINA, MINISTERIO DE JUSTICIA SEGURIDAD Y DERECHOS HUMANOS, PRESIDENCIA DE LA NACIÓN ARGENTINA, **Modelo contrato de locación**, en www.biblioteca.jus.gov.ar/modelo-contrato-locacion.html [Ene/11].

Anexo 3: Flujos mensuales

Año: 2009		Total	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
Un dormitorio	Dpto 2	\$ 7.340,0	\$ 650,0	\$ 500,0	\$ 700,0	\$ 600,0	\$ 750,0	\$ 600,0	\$ 900,0	\$ 450,0	\$ 0,0	\$ 730,0	\$ 730,0	\$ 730,0
	Dpto 3	\$ 7.860,0	\$ 580,0	\$ 580,0	\$ 580,0	\$ 680,0	\$ 680,0	\$ 680,0	\$ 680,0	\$ 680,0	\$ 680,0	\$ 680,0	\$ 680,0	\$ 680,0
	Dpto 5	\$ 7.965,0	\$ 650,0	\$ 665,0	\$ 665,0	\$ 665,0	\$ 665,0	\$ 665,0	\$ 665,0	\$ 665,0	\$ 665,0	\$ 665,0	\$ 665,0	\$ 665,0
	Dpto 6	\$ 9.300,0	\$ 750,0	\$ 750,0	\$ 750,0	\$ 750,0	\$ 750,0	\$ 750,0	\$ 750,0	\$ 750,0	\$ 750,0	\$ 750,0	\$ 900,0	\$ 900,0
	Dpto 8	\$ 7.571,0	\$ 621,0	\$ 621,0	\$ 621,0	\$ 621,0	\$ 621,0	\$ 621,0	\$ 621,0	\$ 621,0	\$ 621,0	\$ 621,0	\$ 621,0	\$ 740,0
	Dpto 9	\$ 7.960,0	\$ 590,0	\$ 590,0	\$ 590,0	\$ 590,0	\$ 700,0	\$ 700,0	\$ 700,0	\$ 700,0	\$ 700,0	\$ 700,0	\$ 700,0	\$ 700,0
	Dpto 11	\$ 8.432,0	\$ 680,0	\$ 680,0	\$ 680,0	\$ 680,0	\$ 680,0	\$ 680,0	\$ 680,0	\$ 680,0	\$ 680,0	\$ 680,0	\$ 816,0	\$ 816,0
	Dpto 12	\$ 8.560,0	\$ 680,0	\$ 680,0	\$ 680,0	\$ 680,0	\$ 680,0	\$ 680,0	\$ 680,0	\$ 760,0	\$ 760,0	\$ 760,0	\$ 760,0	\$ 760,0
Dos dormitorios	Dpto 1	\$ 10.530,0	\$ 850,0	\$ 880,0	\$ 880,0	\$ 880,0	\$ 880,0	\$ 880,0	\$ 880,0	\$ 880,0	\$ 880,0	\$ 880,0	\$ 880,0	\$ 880,0
	Dpto 4	\$ 10.600,0	\$ 850,0	\$ 850,0	\$ 850,0	\$ 850,0	\$ 900,0	\$ 900,0	\$ 900,0	\$ 900,0	\$ 900,0	\$ 900,0	\$ 900,0	\$ 900,0
	Dpto 7	\$ 10.830,0	\$ 850,0	\$ 850,0	\$ 850,0	\$ 920,0	\$ 920,0	\$ 920,0	\$ 920,0	\$ 920,0	\$ 920,0	\$ 920,0	\$ 920,0	\$ 920,0
	Dpto 10	\$ 10.292,0	\$ 830,0	\$ 830,0	\$ 830,0	\$ 830,0	\$ 830,0	\$ 830,0	\$ 830,0	\$ 830,0	\$ 830,0	\$ 830,0	\$ 996,0	\$ 996,0
Retiro anticipado		\$ 1.670,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 1.670,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0
Int. moratorios alquiler		\$ 67,5	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 67,5	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0
Ventas		\$ 108.977,5	\$ 8.581,0	\$ 8.476,0	\$ 8.676,0	\$ 8.746,0	\$ 9.056,0	\$ 8.906,0	\$ 9.206,0	\$ 10.573,5	\$ 8.386,0	\$ 9.116,0	\$ 9.568,0	\$ 9.687,0
Gastos de reparaciones		\$ 4.000,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 2.500,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 1.500,0
Exp. dptos desocupados		\$ 114,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 62,0	\$ 52,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0
Ingresos Brutos 3%		\$ 3.269,3	\$ 257,4	\$ 254,3	\$ 260,3	\$ 262,4	\$ 271,7	\$ 267,2	\$ 276,2	\$ 317,2	\$ 251,6	\$ 273,5	\$ 287,0	\$ 290,6
Monotributo Cat. E*		\$ 3.384,0	\$ 282,0	\$ 282,0	\$ 282,0	\$ 282,0	\$ 282,0	\$ 282,0	\$ 282,0	\$ 282,0	\$ 282,0	\$ 282,0	\$ 282,0	\$ 282,0
Imp. inmobiliario		\$ 370,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 71,2	\$ 0,0	\$ 72,6	\$ 0,0	\$ 74,0	\$ 0,0	\$ 75,4	\$ 0,0	\$ 76,8	\$ 0,0
Imp. Bienes Pers. 31/12/2009		\$ 8.326,1	\$ 0,0	\$ 1.387,7	\$ 0,0	\$ 1.387,7	\$ 0,0	\$ 1.387,7	\$ 0,0	\$ 1.387,7	\$ 0,0	\$ 1.387,7	\$ 0,0	\$ 1.387,7
Ganancia operativa		\$ 89.514,0	\$ 8.041,6	\$ 7.939,7	\$ 8.062,6	\$ 8.201,6	\$ 8.429,7	\$ 8.356,8	\$ 8.573,8	\$ 7.412,3	\$ 7.725,0	\$ 8.560,5	\$ 8.922,1	\$ 7.614,4

* Resolución General N° 2.431 (AFIP)

Fuente: Elaboración propia en base a datos obtenidos de recibos de alquiler, facturas de arreglos, impuestos liquidados y pagados y estimaciones propias.

Año: 2010		Total	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
Un dormitorio	Dpto 2	\$ 8.960,0	\$ 730,0	\$ 730,0	\$ 750,0	\$ 750,0	\$ 750,0	\$ 750,0	\$ 750,0	\$ 750,0	\$ 750,0	\$ 750,0	\$ 750,0	\$ 750,0
	Dpto 3	\$ 9.760,0	\$ 680,0	\$ 580,0	\$ 850,0	\$ 850,0	\$ 850,0	\$ 850,0	\$ 850,0	\$ 850,0	\$ 850,0	\$ 850,0	\$ 850,0	\$ 850,0
	Dpto 5	\$ 9.443,0	\$ 665,0	\$ 798,0	\$ 798,0	\$ 798,0	\$ 798,0	\$ 798,0	\$ 798,0	\$ 798,0	\$ 798,0	\$ 798,0	\$ 798,0	\$ 798,0
	Dpto 6	\$ 10.250,0	\$ 900,0	\$ 850,0	\$ 850,0	\$ 850,0	\$ 850,0	\$ 850,0	\$ 850,0	\$ 850,0	\$ 850,0	\$ 850,0	\$ 850,0	\$ 850,0
	Dpto 8	\$ 9.013,0	\$ 740,0	\$ 740,0	\$ 740,0	\$ 740,0	\$ 740,0	\$ 740,0	\$ 740,0	\$ 740,0	\$ 740,0	\$ 740,0	\$ 740,0	\$ 873,0
	Dpto 9	\$ 9.000,0	\$ 750,0	\$ 750,0	\$ 750,0	\$ 750,0	\$ 750,0	\$ 750,0	\$ 750,0	\$ 750,0	\$ 750,0	\$ 750,0	\$ 750,0	\$ 750,0
	Dpto 11	\$ 9.920,0	\$ 816,0	\$ 816,0	\$ 816,0	\$ 816,0	\$ 816,0	\$ 816,0	\$ 816,0	\$ 816,0	\$ 816,0	\$ 816,0	\$ 880,0	\$ 880,0
	Dpto 12	\$ 10.750,0	\$ 760,0	\$ 780,0	\$ 780,0	\$ 780,0	\$ 780,0	\$ 780,0	\$ 1.990,0	\$ 820,0	\$ 820,0	\$ 820,0	\$ 820,0	\$ 820,0
Dos dormitorios	Dpto 1	\$ 11.799,0	\$ 880,0	\$ 950,0	\$ 950,0	\$ 950,0	\$ 950,0	\$ 950,0	\$ 950,0	\$ 1.039,0	\$ 880,0	\$ 1.100,0	\$ 1.100,0	\$ 1.100,0
	Dpto 4	\$ 11.600,0	\$ 900,0	\$ 900,0	\$ 900,0	\$ 900,0	\$ 1.000,0	\$ 1.000,0	\$ 1.000,0	\$ 1.000,0	\$ 1.000,0	\$ 1.000,0	\$ 1.000,0	\$ 1.000,0
	Dpto 7	\$ 12.534,0	\$ 920,0	\$ 920,0	\$ 920,0	\$ 1.086,0	\$ 1.086,0	\$ 1.086,0	\$ 1.086,0	\$ 1.086,0	\$ 1.086,0	\$ 1.086,0	\$ 1.086,0	\$ 1.086,0
	Dpto 10	\$ 12.372,0	\$ 996,0	\$ 996,0	\$ 996,0	\$ 996,0	\$ 996,0	\$ 996,0	\$ 996,0	\$ 1.080,0	\$ 1.080,0	\$ 1.080,0	\$ 1.080,0	\$ 1.080,0
Retiro anticipado		\$ 4.790,0	\$ 590,0	\$ 2.740,0	\$ 1.460,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0
Int. moratorios alquiler		\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0
Ventas		\$ 130.191,0	\$ 10.327,0	\$ 12.550,0	\$ 11.560,0	\$ 10.266,0	\$ 10.366,0	\$ 10.366,0	\$ 11.576,0	\$ 10.579,0	\$ 10.420,0	\$ 10.640,0	\$ 10.704,0	\$ 10.837,0
Gastos de reparaciones		\$ 1.050,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 500,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 450,0	\$ 0,0	\$ 100,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0
Exp. dptos desocupados		\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0
Ingresos Brutos 3%		\$ 3.905,7	\$ 309,8	\$ 376,5	\$ 346,8	\$ 308,0	\$ 311,0	\$ 311,0	\$ 347,3	\$ 317,4	\$ 312,6	\$ 319,2	\$ 321,1	\$ 325,1
Monotributo Cat. G*		\$ 8.760,0	\$ 730,0	\$ 730,0	\$ 730,0	\$ 730,0	\$ 730,0	\$ 730,0	\$ 730,0	\$ 730,0	\$ 730,0	\$ 730,0	\$ 730,0	\$ 730,0
Imp. inmobiliario		\$ 384,1	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 73,9	\$ 0,0	\$ 75,4	\$ 0,0	\$ 76,8	\$ 0,0	\$ 78,3	\$ 0,0	\$ 79,8	\$ 0,0
Imp. Bienes Pers. 31/12/2009		\$ 8.326,1	\$ 0,0	\$ 1.387,7	\$ 0,0	\$ 1.387,7	\$ 0,0	\$ 1.387,7	\$ 0,0	\$ 1.387,7	\$ 0,0	\$ 1.387,7	\$ 0,0	\$ 1.387,7
Ganancia operativa		\$ 107.765,0	\$ 9.287,2	\$ 11.443,5	\$ 10.409,3	\$ 8.728,0	\$ 9.249,7	\$ 9.325,0	\$ 9.971,9	\$ 9.531,6	\$ 9.199,1	\$ 9.590,8	\$ 9.573,1	\$ 9.781,9

* Resolución General N° 2.746 (AFIP)

Fuente: Elaboración propia en base a datos obtenidos de recibos de alquiler, facturas de arreglos, impuestos liquidados y pagados y estimaciones propias.

Año: 2011		Total	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
Un dormitorio	Dpto 2	\$ 10.350,0	\$ 750,0	\$ 750,0	\$ 885,0	\$ 885,0	\$ 885,0	\$ 885,0	\$ 885,0	\$ 885,0	\$ 885,0	\$ 885,0	\$ 885,0	\$ 885,0
	Dpto 3	\$ 11.883,0	\$ 850,0	\$ 1.003,0	\$ 1.003,0	\$ 1.003,0	\$ 1.003,0	\$ 1.003,0	\$ 1.003,0	\$ 1.003,0	\$ 1.003,0	\$ 1.003,0	\$ 1.003,0	\$ 1.003,0
	Dpto 5	\$ 11.798,0	\$ 798,0	\$ 1.000,0	\$ 1.000,0	\$ 1.000,0	\$ 1.000,0	\$ 1.000,0	\$ 1.000,0	\$ 1.000,0	\$ 1.000,0	\$ 1.000,0	\$ 1.000,0	\$ 1.000,0
	Dpto 6	\$ 11.883,0	\$ 850,0	\$ 1.003,0	\$ 1.003,0	\$ 1.003,0	\$ 1.003,0	\$ 1.003,0	\$ 1.003,0	\$ 1.003,0	\$ 1.003,0	\$ 1.003,0	\$ 1.003,0	\$ 1.003,0
	Dpto 8	\$ 10.603,0	\$ 873,0	\$ 873,0	\$ 873,0	\$ 873,0	\$ 873,0	\$ 873,0	\$ 873,0	\$ 873,0	\$ 873,0	\$ 873,0	\$ 873,0	\$ 1.000,0
	Dpto 9	\$ 10.680,0	\$ 890,0	\$ 890,0	\$ 890,0	\$ 890,0	\$ 890,0	\$ 890,0	\$ 890,0	\$ 890,0	\$ 890,0	\$ 890,0	\$ 890,0	\$ 890,0
	Dpto 11	\$ 10.912,0	\$ 880,0	\$ 880,0	\$ 880,0	\$ 880,0	\$ 880,0	\$ 880,0	\$ 880,0	\$ 880,0	\$ 880,0	\$ 880,0	\$ 1.056,0	\$ 1.056,0
	Dpto 12	\$ 10.920,0	\$ 820,0	\$ 820,0	\$ 820,0	\$ 820,0	\$ 820,0	\$ 820,0	\$ 1.000,0	\$ 1.000,0	\$ 1.000,0	\$ 1.000,0	\$ 1.000,0	\$ 1.000,0
Dos dormitorios	Dpto 1	\$ 13.860,0	\$ 1.100,0	\$ 1.100,0	\$ 1.100,0	\$ 1.100,0	\$ 1.100,0	\$ 1.100,0	\$ 1.100,0	\$ 1.100,0	\$ 1.100,0	\$ 1.320,0	\$ 1.320,0	\$ 1.320,0
	Dpto 4	\$ 13.200,0	\$ 1.000,0	\$ 1.000,0	\$ 1.000,0	\$ 1.000,0	\$ 1.150,0	\$ 1.150,0	\$ 1.150,0	\$ 1.150,0	\$ 1.150,0	\$ 1.150,0	\$ 1.150,0	\$ 1.150,0
	Dpto 7	\$ 13.944,0	\$ 1.086,0	\$ 1.086,0	\$ 1.086,0	\$ 1.086,0	\$ 1.200,0	\$ 1.200,0	\$ 1.200,0	\$ 1.200,0	\$ 1.200,0	\$ 1.200,0	\$ 1.200,0	\$ 1.200,0
	Dpto 10	\$ 14.010,0	\$ 1.080,0	\$ 1.080,0	\$ 1.080,0	\$ 1.080,0	\$ 1.080,0	\$ 1.080,0	\$ 1.080,0	\$ 1.290,0	\$ 1.290,0	\$ 1.290,0	\$ 1.290,0	\$ 1.290,0
Retiro anticipado		\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0
Int. moratorios alquiler		\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0
Ventas		\$ 144.043,0	\$ 10.977,0	\$ 11.485,0	\$ 11.620,0	\$ 11.620,0	\$ 11.884,0	\$ 11.884,0	\$ 12.064,0	\$ 12.274,0	\$ 12.274,0	\$ 12.494,0	\$ 12.670,0	\$ 12.797,0
Gastos de reparaciones		\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0
Exp. dptos desocupados		\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 0,0
Ingresos Brutos 3,5%		\$ 5.041,5	\$ 384,2	\$ 402,0	\$ 406,7	\$ 406,7	\$ 415,9	\$ 415,9	\$ 422,2	\$ 429,6	\$ 429,6	\$ 437,3	\$ 443,5	\$ 447,9
Monotributo Cat. G*		\$ 8.760,0	\$ 730,0	\$ 730,0	\$ 730,0	\$ 730,0	\$ 730,0	\$ 730,0	\$ 730,0	\$ 730,0	\$ 730,0	\$ 730,0	\$ 730,0	\$ 730,0
Imp. inmobiliario		\$ 485,7	\$ 0,0	\$ 0,0	\$ 93,4	\$ 0,0	\$ 95,3	\$ 0,0	\$ 97,2	\$ 0,0	\$ 99,0	\$ 0,0	\$ 100,9	\$ 0,0
Imp. Bienes Pers. 31/12/2009		\$ 8.326,1	\$ 0,0	\$ 1.387,7	\$ 0,0	\$ 1.387,7	\$ 0,0	\$ 1.387,7	\$ 0,0	\$ 1.387,7	\$ 0,0	\$ 1.387,7	\$ 0,0	\$ 1.387,7
Ganancia operativa		\$ 121.429,6	\$ 9.862,8	\$ 10.353,0	\$ 10.389,9	\$ 10.483,3	\$ 10.642,8	\$ 10.738,1	\$ 10.814,6	\$ 11.114,4	\$ 11.015,4	\$ 11.326,7	\$ 11.395,7	\$ 11.619,1

* Resolución General N° 2.746 (AFIP)

Fuente: Elaboración propia en base a datos obtenidos de recibos de alquiler, facturas de arreglos, impuestos liquidados y pagados y estimaciones propias.

Anexo 4: Índice de Costo de la Construcción de Mendoza⁶⁰

Índice de Costo de la Construcción de Mendoza y variación anual acumulada por rubros.
Gran Mendoza. Diciembre 2007 - Diciembre 2010.

Rubros	ICC base 1988=100				Variación anual acumulada		
	2007	2008	2009	2010	2008	2009	2010
	Diciembre	Diciembre	Diciembre	Diciembre			
Nivel General	822.551,3	974.946	1.094.769	1.355.657	18,53%	12,29%	23,83%
Materiales	539.834,4	630.698	671.345	788.966	16,83%	6,44%	17,52%
Mano de Obra	1.173.728,8	1.402.556	1.620.725	2.059.574	19,50%	15,56%	27,08%

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la Dirección de Estadísticas e Investigaciones Económicas (DEIE).

⁶⁰ MENDOZA, DIRECCIÓN DE ESTADÍSTICAS E INVESTIGACIONES ECONÓMICAS, MINISTERIO DE PRODUCCIÓN, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN, **Índice del costo de la construcción provincial**, en http://www.deie.mendoza.gov.ar/tematicas/detalle_tematicas.asp?filtro=%Cdndices&id=48 [Ene/11].

Declaración Jurada

Declaración Jurada Resolución 212/99 – CD

"La autora de este trabajo declara que fue elaborado sin utilizar ningún otro material que no haya dado a conocer en las referencias, que nunca fue presentado para su evaluación en carreras universitarias y que no transgrede o afecta derechos de terceros".

Mendoza, septiembre de 2011

María Victoria Marmili

Reg. 23.232

