

Legislación Nacional

var disURL = '1297838/1298092/ly_18880.htm' ;document.write("");]]> LEY 18880 **LOCACIÓN Locaciones urbanas.**
Régimen. Aprobación sanc. 29/12/1970; promul. 29/12/1970; publ. 15/01/1971 En uso de las atribuciones conferidas por el art. 5 del Estatuto de la Revolución Argentina, **El presidente de la Nación Argentina sanciona y promulga con fuerza de ley: Art. 1.?** **Ámbito de la ley.** Se rigen por la presente ley y supletoriamente por el Código Civil, la locación y sublocación de inmuebles, con muebles o sin ellos, destinados exclusivamente a vivienda. Quedan también incluidas, las locaciones destinadas a establecimientos educacionales adscriptos a la enseñanza oficial, aquellas -cualquiera fuere su destino- en que el locatario sea el Estado nacional, una provincia, un municipio, un ente descentralizado de la Administración Pública o una empresa del Estado y en su caso, las previstas en el art. 3, inc. h). **Art. 2.?** **Término de vigencia.** Prorrógase hasta el 31 de diciembre de 1974 el plazo de contratos de locación comprendidos en la presente ley, que hubieren vencido o vencieren antes de esa fecha. **Art. 3.?** **Locaciones excluidas.** Quedan excluidas del régimen de la presente ley: a) La locación de espacios o lugares destinados a la guarda de animales u otros objetos y estacionamiento de vehículos; b) La locación de terrenos baldíos o con construcciones precarias no habilitadas; c) La ocupación de habitaciones en concepto de hospedaje u hotelería en general, pensiones y establecimientos análogos; d) La locación de inmuebles por temporada de descanso o para turismo o vacaciones, siempre que tal destino resulte de contrato escrito; e) La locación concertada por ausencia temporaria del locador, estipulada por convenio escrito; f) La ocupación obtenida en virtud de cláusulas accesorias de otros contratos; g) Las locaciones comprendidas en el art. 1 de la ley 17368; h) Las locaciones de destino mixto, salvo cuando el inmueble locado, por sus características físicas, corresponda manifiestamente a vivienda y las actividades lucrativas que en aquél se lleven a cabo, lo sean en pequeño volumen y ejercidos en forma personal por el titular de la locación o por alguno de los integrantes del grupo conviviente; i) Las locaciones de viviendas celebradas a partir del 1 de marzo de 1957, con personas que no sean locatarias anteriores ni continuadoras de éstas según el art. 15 y las de unidades habilitadas a partir del 1 de enero de 1954; j) Las locaciones de viviendas cuyo locatario tuviere capacidad económica suficiente para adquirir o alquilar otra análoga o que, aun siendo inferior, fuere adecuada a su necesidad de alojamiento. Aquella capacidad y esta necesidad se estimarán con relación al locatario y a quienes integran el grupo conviviente, con carácter estable. **Art. 4.?** **Estado locatario y establecimientos educacionales adscriptos.** En las locaciones, cualquiera fuere su destino, en las que el locatario sea el Estado nacional, una provincia, un municipio, un ente descentralizado de la Administración Pública, una empresa del Estado y en las destinadas a los establecimientos educacionales adscriptos a la enseñanza oficial, el plazo, si no existiera otro mayor fijado contractual o judicialmente, quedará prorrogado por el establecido en el art. 2. El alquiler mensual, a partir de la fecha de vigencia de esta ley, será equivalente al ciento por ciento del valor básico establecido en los arts. 6 y 7, para cada uno de los años correspondientes a la prórroga. Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, el locador podrá solicitar la determinación judicial del alquiler. En este caso, su monto no podrá ser inferior al que pudiere corresponder según lo establecido en este artículo. Para fijarlo se tomará como base el valor real y actual del inmueble, conforme con su destino posible, las características de su construcción y la renta que presumiblemente se obtendría si hubiese concluido la locación. El alquiler fijado judicialmente se reajustará automáticamente cada año, multiplicándolo por el cociente entre el índice de costo de vida al 30 de junio de los años sucesivos y el mismo índice vigente al 30 de junio del año en que haya quedado firme la sentencia. Durante la sustanciación del proceso, el alquiler será el que resulte de la aplicación del párr. 2 de este artículo. Las locaciones previstas en este artículo, que hubieren sido celebradas durante la vigencia de la ley 17368, se regirán por la misma. **Art. 5.?** **Determinación del alquiler.** A partir del 1 de enero de 1971, el alquiler será el que resulte de la siguiente tabla: Del 01/01 al 31/12/1971 el 20% del "valor básico" para 1971; Del 01/01 al 31/12/1972 el 40% del "valor básico" para 1972; Del 01/01 al 31/12/1973 el 60% del "valor básico" para 1973; Del 01/01 al 31/12/1974 el 80% del "valor básico" para 1974. El valor básico para cada uno de los años indicados se determinará de acuerdo a lo establecido en el artículo siguiente. **Art. 6.?** **Determinación de los valores básicos.** Para determinar el valor básico correspondiente a cada uno de los años 1971 a 1974, se procederá en la siguiente forma: a) El valor básico para 1971 será el que resulte de multiplicar el alquiler de la locación inicial por el coeficiente que corresponda al año de dicho alquiler inicial, de conformidad con la siguiente escala: Años]]> Años Coeficiente
1943 260 1944 260 1945 224 1946 180 1947 159 1948 138 1949 102 1950 80 1951 58 1952 41 1953 39 1954 38 1955 33 1956 29 1957 23 b) El valor básico para 1972 será el que resulte de multiplicar el valor básico para 1971 por el cociente entre el índice de costo de vida al 30 de junio de 1971 y el índice de costo de vida al 30 de junio de 1970; c) El valor básico para 1973 será el que resulte de multiplicar el valor básico para 1971 por el cociente entre el índice de costo de vida al 30 de junio de 1972 y el índice de costo de vida al 30 de junio de 1970; d) El valor básico para 1974 será el que resulte de multiplicar el valor básico para 1971 por el cociente entre el índice de costo de vida al 30 de junio de 1973 y el índice de costo de vida al 30 de junio de 1970. Como índice de costo de vida se tomará para todas las locaciones

comprendidas en esta ley, el que registre el Instituto Nacional de Estadística y Censos para la Capital Federal. **Art. 7.º** Coeficientes aplicables al Estado locatario y establecimientos educacionales. A los fines establecidos en el párr. 2 del art. 4 , los coeficientes que corresponden a los años 1958 a 1967, serán los siguientes: Años]]> Años Coeficiente 1958 18 1959 7,9 1960 6,5 1961 5,6 1962 4,5 1963 3,6 1964 2,9 1965 2,2 1966 1,8 1967 1,4