

Legislación Nacional

LEY 20625LOCACIÓN Régimen de emergencia. Prórroga de su vigencia sanc. 21/12/1973; promul. 14/1/1974; publ. 21/1/1974 El Senado y la Cámara de Diputados de la Nación Argentina reunidos en Congreso sancionan con fuerza de ley:

CAPÍTULO I: ÁMBITO DE APLICACIÓN Y EXCLUSIONES Art. 1.– Se rigen por las normas de la presente ley y en cuanto no se opongan a las mismas por las del Código Civil, todas las locaciones y sublocaciones de inmuebles, con muebles o sin ellos, celebradas con anterioridad a la fecha de su vigencia. Art. 2.– Prorrógase, hasta el 30 de junio de 1975, el plazo de vigencia de los contratos de locación comprendidos en la presente ley, que hubieren vencido o vencieren antes de esa fecha. Art. 3.– Quedan excluidas del régimen de la presente ley: a) La locación de espacios con fines publicitarios; b) La locación de espacios o lugares destinados a la guarda de animales u otros objetos y estacionamiento de vehículos; c) La ocupación de habitaciones o espacios en inmuebles afectados al negocio de hospedaje, hotelería, pensiones y establecimientos análogos, siempre que se refiera a unidades debidamente habilitadas para tal fin por la autoridad competente y de acuerdo con las disposiciones del art. 4 ; ch) Las nuevas locaciones que se celebren con posterioridad al 31 de diciembre de 1973; d) La locación de inmuebles por temporadas turismo o vacaciones, siempre que tal destino resulte de contrato escrito; e) Los arriendos realizados o que se realicen por ausencia temporaria del propietario del inmueble o locador, siempre que la misma responda a justificado motivo, conste en el respectivo contrato o se pruebe fehacientemente; f) La ocupación resultante de: Cláusulas accesorias de otros contratos de relaciones laborales, o como consecuencia de una explotación minera o agrícola-ganadera; g) Las locaciones, cualquiera fuere su destino, cuyo locatario, o éste con su grupo conviviente, tuviera capacidad económica para adquirir o arrendar otro inmueble adecuado a sus necesidades. Art. 4.– Se entiende por hospedaje, a los fines expresados en el inc. c) del art. 3 la explotación de un inmueble o parte de él, destinado a dar ocupación temporaria, de una o más habitaciones con o sin baño privado, y con o sin cocina, constituya o no una unidad funcional de vivienda, siempre que dicha actividad reúna las siguientes características o requisitos: a) Estar debidamente habilitado o tener el correspondiente permiso de la respectiva autoridad administrativa; b) Dar a los ocupantes o huéspedes, además del uso y goce de las habitaciones predeterminadas, entre otros, el de los servicios de luz, teléfono, mucama, agua corriente, moblaje, ropa de cama, portería y limpieza. Estos servicios deberán tener permanencia y ser suministrados a los pasajeros y huéspedes en forma continua e ininterrumpida, salvo que el edificio no contara con servicio telefónico. La cesación de los mencionados servicios, salvo caso de fuerza mayor, hará perder a la ocupación la característica de hospedaje, cualquiera fuera la denominación que se le dé, y los ocupantes quedarán acogidos a la disposición de esta ley. Se presume que el ocupante que entró en el edificio cuando éste reunía las características señaladas anteriormente, lo hizo en calidad de huésped de una explotación hotelera; en cambio, si el edificio al tiempo de la ocupación originaria no reunía tales características se presume que el ocupante entró en calidad de inquilino. En ambos casos salvo prueba en contrario. La Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires deberá verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente artículo a los efectos de comprobar si correspondiere, las habitaciones concedidas a hoteles, pensiones, residenciales, etc., en el término perentorio de sesenta (60) días a partir de la sanción de la presente ley. Por este término, y hasta tanto se pronuncie en cada caso la autoridad competente, quedan suspendidos los desalojos de los ocupantes de esos establecimientos, siempre que continuaran cumpliendo las obligaciones a su cargo. Art. 5.– Las locaciones de viviendas urbanas o suburbanas de emergencia que no posean las condiciones mínimas de sanidad y habitabilidad se considerarán violatorias del fin social de la propiedad. En estos casos, el importe de los alquileres podrá ser consignado judicialmente, previa comprobación que los jueces o la autoridad de aplicación hicieren del hecho, quedando afectado al pago de las mejoras esenciales que cumplimenten dichas exigencias mínimas, las que serán certificadas por la autoridad comunal del lugar en cuanto a sus necesidades y estimación de precios para satisfacerlas. El propietario será intimado judicialmente a efectuar los arreglos y reparaciones señaladas y vencido el plazo, si no los hubiere efectuado, podrá contratarlos el locatario. En ambos casos el juez librará cheque a favor del contratista de las obras, una vez finalizadas, previa certificación de la autoridad señalada precedentemente. Art. 6.– El alquiler pactado en todo contrato de locación de inmuebles deberá ser convenido en moneda oficial de circulación forzosa en la República al momento de celebrarse el mismo. Las cláusulas en las que se convenga el pago en moneda extranjera, oro o su equivalente en moneda argentina, serán nulas, sin perjuicio de la validez de las demás disposiciones contractuales y el precio quedará sujeto a determinación judicial. **CAPÍTULO II: RÉGIMEN DE PRECIOS** Art. 7.– A partir del 1 de enero de 1974 el valor locativo mensual será el importe resultante de aplicar sobre los alquileres vigentes al 31 de diciembre de 1973, la variación que resulte del índice salarial del peón industrial de la Capital Federal en los últimos seis meses. En los casos de locaciones con plazo contractual pendiente, al vencimiento de éste también se aplicará el mismo sistema de reajuste. Los alquileres resultantes serán reajustados semestralmente siguiendo el mismo procedimiento. En todos los supuestos se tomarán los índices que publica el Instituto Nacional de Estadística y Censos. Art. 8.– Cuando el alquiler determinado de acuerdo con el artículo anterior no cubriese los gastos ordinarios de explotación y

mantenimiento, impuestos, tasas y demás contribuciones, el locador podrá reajustarlo en forma anual, a efectos de que siempre obtenga una renta neta igual a:a) Para las locaciones con destino a vivienda y actividades civiles no lucrativas, el 6% anual;b) Para las locaciones destinadas a otras actividades civiles y profesionales, el 10% anual;c) Para las locaciones con destino comercial e industrial, el 12% anual;d) A las locaciones mixtas se aplicará el porcentaje de renta que corresponda a la actividad de mayor coeficiente que se practique en la cosa locada, de acuerdo con lo dispuesto en los incisos precedentes. La renta se calculará sobre las valuaciones fiscales correspondientes al año anterior al que se practica el reajuste.Las reparaciones, refacciones y gastos extraordinarios deberán ser abonados por el locatario en doce (12) cuotas mensuales iguales y consecutivas, sin interés, cuando el propietario acredite la necesidad de su realización y su pago.Art. 9.– El locatario de unidades de vivienda que por aplicación del régimen de precios de esta ley deba pagar un alquiler que supere al veinte por ciento (20%) de sus ingresos y los del grupo que con él conviva, podrá solicitar al locador el reajuste de dicho alquiler hasta el porcentaje citado. Para determinar este beneficio, el locatario deberá entregar al locador una declaración jurada en la que individualizará en forma detallada el monto y el origen de los ingresos que percibe y los del grupo conviviente. Esta declaración se formulará en dos ejemplares, será firmada por el locatario y entregada al locador, quien deberá suscribir la copia, con indicación de la fecha de recepción del original.Si el locador se negara a reajustar los alquileres, el locatario podrá recurrir a la Justicia, con copia de la declaración jurada presentada al locador y firmada por éste, vencido el plazo de treinta días de haberla entregado. A tal efecto, deberá justificar la exactitud de los ingresos consignados en dicha declaración jurada y depositar los alquileres que resultan de la aplicación del porcentaje del 20% establecido en este artículo.El juicio se tramitará por el procedimiento sumario.Si el locador se negare a recibir la declaración jurada, el locatario podrá recurrir directamente a la Justicia, acompañándola con su primera presentación y a los mismos efectos del párrafo anterior.La declaración de mala fe de cualquiera de los datos de la declaración jurada hará incurrir al inquilino en la causal de desalojo.CAPÍTULO III: CONTINUADORES DE LA LOCACIÓNArt. 10.– En caso de fallecimiento o de abandono por el inquilino o subinquilino, la locación y sublocación prorrogada por esta ley, sólo podrán ser continuadas por las personas y en las condiciones que a continuación se mencionan:a) Por los miembros de su familia o las personas que hubieran estado a su cargo y recibido del mismo ostensible trato familiar, siempre que hubieran convivido con él en forma habitual y continuada durante un mínimo de un año antes del fallecimiento o abandono;b) Por sus subinquilinos, respecto a lo sublocado, siempre que la sublocación sea legalmente válida;c) Si se tratare de unidades locativas destinadas al comercio e industrias, por los herederos que continúen la actividad que desarrollaba el locatario;d) Por las entidades que hayan sido el resultado de la transformación o fusión de sociedades comerciales con finalidad de continuar el giro social de la locataria;e) Si se tratare de unidades locativas destinadas al ejercicio de actividades profesionales, la prórroga beneficiará a los componentes de la comunidad o entidad que hayan coparticipado habitualmente en las actividades del locatario, a la fecha de la sanción de esta ley, y por un año de antigüedad como mínimo, debiendo continuarla después del fallecimiento o abandono.Art. 11.– La ocupación ilegítima mantenida a título de supuesto beneficiario de los derechos acordados en el artículo anterior hará pasible, a quien incurra en ella, de una indemnización a favor del locador por los daños y perjuicios que le produzca la ocupación ilegal, sin perjuicio de las acciones que correspondan por desalojo.Art. 12.– Vencido el plazo contractual, el locatario que hubiere sublocado con autorización del locador, sólo podrá invocar los derechos conferidos por la presente ley respecto de la parte del inmueble que efectivamente ocupe. A partir de la notificación que le dirija el locador, el locatario quedará excluido de la relación locativa respecto a lo sublocado y el sublocatario deberá pagar directamente al locador el precio del subarriendo.El desalojo del locatario, por su causa, no perjudicará al sublocatario que no hubiere incurrido en aquélla.CAPÍTULO IV: DESALOJO. CAUSALESArt. 13.– Podrá pedirse el desalojo del inquilino o subinquilino que incurra en falta de pago de dos (2) meses de alquiler vencido. Previamente, el locador deberá intimar formalmente el pago, indicando monto adeudado, concepto de la deuda y lugar de pago. El inquilino o subinquilino abonará dicho monto dentro de los cinco (5) días hábiles a contar de la recepción de la intimación, debiendo abonar los gastos que ello origine.El inquilino o subinquilino, en caso de negativa del locador de percibirlos, podrá consignar el importe adeudado ante la autoridad competente.El juicio de desalojo quedará concluido si dentro del término para contestar la demanda el inquilino o subinquilino abona la suma adeudada al tiempo del depósito judicial, con más el treinta y cinco por ciento (35%) para responder a intereses y costas, sujetos éstos a la correspondiente liquidación judicial.Ejecutoriada la sentencia, practicada la liquidación total de capital, intereses y costas y aprobada la misma podrá librarse orden de lanzamiento, la que podrá ser enervada hasta el momento del lanzamiento por el inquilino o subinquilino, únicamente y siempre que abone el total de la liquidación aprobada en autos con más el treinta por ciento (30%) de la misma en concepto de pena a favor del locador. De este beneficio el locatario sólo podrá hacer uso en una oportunidad.El procedimiento fijado en este artículo se aplicará a todos los contratos de locación, estén o no comprendidos en la prórroga.Art. 14.– Será pasible de desalojo el locatario que:a) Haga del inmueble uso abusivo, se destine a fines ilícitos, deshonestos, contrarios a las buenas costumbres, la ley o altere la normal convivencia;b) Dé al inmueble, total o parcialmente, un uso distinto al que corresponde a su naturaleza o por contrato.Art. 15.– El

locatario que no habitare el inmueble en forma efectiva y continuada durante cuatro (4) meses consecutivos sin causa razonable, o durante doce (12) meses consecutivos con causa, será pasible de desalojo y de resarcimiento, por ocupación ilegítima, desde la fecha en que hubiese sido intimado fehacientemente a restituir al inmueble. En los supuestos del párrafo anterior se computará el tiempo transcurrido con anterioridad a la vigencia de esta ley. Cuando el abandono pueda reputarse definitivo, el desalojo podrá decretarse aunque no hayan transcurrido dichos plazos. Art. 16.– Queda prohibida la transferencia total o parcial de la locación o sublocación sin la autorización expresa del propietario. La violación de esta norma será causal de desalojo, excepto lo previsto por el art. 10, inc. d). Las cesiones o sublocaciones realizadas con anterioridad a esta ley, respecto a locaciones prorrogadas por leyes anteriores, serán juzgadas según sus disposiciones. En los juicios de desalojo por esta causal deberá citarse, bajo pena de nulidad, al infractor y a los beneficiarios, quienes, si intervinieren, tendrán el carácter de parte. Art. 17.– El propietario o copropietario de uno o varios inmuebles, podrá demandar la restitución de uno de ellos para alojamiento propio, de un ascendiente o descendiente o para ampliación de su vivienda, cuando ésta resultare insuficiente para sus necesidades actuales, siempre que concurrieren las siguientes condiciones: a) Ser titular del dominio con anterioridad al 31 de diciembre de 1971; b) No tener ni haber tenido el propietario, los beneficiarios de la desocupación o sus respectivos cónyuges, otro inmueble propio adecuado a sus necesidades, disponible en los tres (3) años anteriores a la presentación de la demanda. Los plazos de antigüedad no se interrumpirán por fallecimiento del propietario, pudiendo sus sucesores invocar en su beneficio la que hubiera tenido el causante. Art. 18.– En la situación prevista en el artículo anterior el propietario deberá compensar al locatario con un importe equivalente del veinte por ciento (20%) de la valuación real y actual del inmueble determinada en forma judicial. Art. 19.– Si el propietario no tuviere otra unidad que aquella cuya recuperación solicita para habitarla con su grupo conviviente y él y su cónyuge no poseen otro inmueble ni bienes de fortuna, ni otras rentas o ingresos que los provenientes de su trabajo o prestación previsional y los alquileres de la vivienda requerida, tampoco tendrán obligación de satisfacer la compensación establecida en el artículo anterior. El propietario no podrá enajenarla por un plazo de tres años, y el juez dispondrá, al dictar sentencia, la anotación marginal en el Registro de la Propiedad de la prohibición de venta. Art. 20.– El beneficiario de la vivienda recuperada deberá ocuparla en forma efectiva y continuada durante el mínimo de tres (3) años contados a partir de los noventa (90) días siguientes a la restitución. Art. 21.– El propietario podrá demandar la restitución de lo arrendado para construir un edificio que cumpla alguno de los siguientes requisitos: a) Triplique la superficie cubierta existente si se destinare a vivienda o la quintuple si otro fuere el destino del inmueble a construir; b) Triplique como mínimo el número de unidades funcionales de vivienda existentes; c) Tenga la máxima superficie cubierta permitida por las reglamentaciones oficiales. Art. 22.– En el caso del artículo anterior, con la demanda deberá acreditarse el dominio del inmueble y acompañarse la siguiente documentación firmada por profesional habilitado; planos, planillas de superficie por ambiente, memoria descriptiva de lo existente y de lo proyectado, informe sobre el cumplimiento de lo establecido en el artículo anterior y plazo probable de la duración de la obra. Para esta causal de desalojo regirá el sistema de compensaciones que se determina en el art. 18 y no serán de aplicación las excepciones del art. 19. La compensación será proporcionada a la parte ocupada por contrato. Art. 23.– Si existieran sublocatarios, la compensación se prorrateará entre todos los ocupantes en base a la superficie exclusiva que utilice cada uno de ellos. Art. 24.– La construcción deberá iniciarse dentro de los noventa (90) días de recuperado totalmente el inmueble, salvo impedimentos debidamente justificados y se terminará en el plazo que el juez fije valorando las características de la obra y el informe profesional. Art. 25.– Si la persona o personas para quienes se requirió la restitución de la vivienda en base al derecho acordado por el art. 17 no fueran a vivir a la finca desalojada dentro de los noventa (90) días de entregada la misma, o no la ocuparan durante un término no menor de tres (3) años, en forma continua o ininterrumpida, salvo causa justificada, el propietario será pasible de una sanción pecuniaria que no podrá ser inferior al duplo de la indemnización fijada a favor de los inquilinos, sin perjuicio de las demás acciones que pudieran corresponder a los interesados, quienes podrán exigir la devolución de la finca que motivara el juicio. Ello será sin afectar los derechos adquiridos por terceros contratantes de buena fe, con posterioridad a la entrega de la vivienda al propietario que litigara. La sanción que imponga la multa al propietario podrá ser ejecutada en el mismo expediente en que ha sido establecida, debiendo ser actualizado su monto a la fecha de su cobro con relación a los índices del aumento del costo de la vida. Art. 26.– El propietario que no diera cumplimiento a las obligaciones a su cargo, contenidas en el art. 24, será pasible de las sanciones establecidas en el artículo anterior. Además, el incumplimiento de la obligación de edificar establecida en el art. 24, será sancionada con multa de pesos diez mil (\$ 10.000) a pesos cien mil (\$ 100.000). El organismo administrativo de aplicación será el encargado de verificar el cumplimiento de dicha obligación, imponer y cobrar la sanción, cuyo monto se destinará a programas de viviendas a su cargo. Art. 27.– En los juicios de desalojo, cualquiera fuere la causal invocada, cuando el locatario hubiere abandonado la unidad, el juez podrá acordar al locador la tenencia del inmueble en el carácter de medida cautelar, bajo caución y con prohibición de innovar. Deberá tomarse razón del estado del inmueble e inventariarse los bienes muebles. El locador queda obligado a la guarda de éstos durante cuatro (4) meses; transcurrido este plazo podrá depositarlos judicialmente a cargo del locatario. La resolución, que será

recurrible, no suspenderá la sustanciación del proceso ni causará instancia; podrá ser revocada de oficio o a petición de parte.

CAPÍTULO V: DISPOSICIONES PROCESALES

Art. 28.– La sentencia de desalojo se hará efectiva contra todo ocupante, por lo que deberán ser notificados de la misma. El lanzamiento se ordenará a los diez (10) días si se tratare de desalojos por causas imputables al locatario y a los noventa (90) días en los demás casos. Cuando procediese el pago de indemnización, el lanzamiento no podrá ser ordenado mientras no se haya puesto a disposición de sus destinatarios la totalidad de la compensación.

Art. 29.– Será inapelable la sentencia recaída en juicio de desalojo, cualquiera fuere el monto económico que surja de éste o el importe del alquiler. El recurso se concederá en todos los casos libremente y con efecto suspensivo. También serán recurribles el auto que declare la cuestión de puro derecho, no siendo de aplicación lo dispuesto por el art. 3 del decreto ley 17624/1968.

Art. 30.– En todo juicio de desalojo el inquilino, en su primera presentación, deberá manifestar si existen o no sublocatarios. Si los hubiere, denunciará sus nombres y las condiciones de la sublocación. El inquilino que omitiere aquella manifestación, será sancionado con multa que el juez fijará entre pesos cincuenta (\$ 50) y pesos mil (\$ 1000), que tendrá el mismo destino que el establecido en el art. 26.

Art. 31.– De la demanda de desalojo se dará traslado a los subinquilinos y ocupantes, quienes serán tenidos por parte, si correspondiere. El oficial notificador podrá requerir el auxilio de la fuerza pública, allanar domicilio y exigir la exhibición del documento de identidad. Deberá identificar a todos los ocupantes de la unidad materia del juicio e informará al juez sobre el carácter que invoquen. No se admitirá la presentación en el juicio de quien no hubiere invocado el carácter de subinquilino u ocupante, con anterioridad al llamado de autos para sentencia.

Art. 32.– Una vez contestada la demanda y cuando existieren hechos controvertidos, los jueces antes de disponer la apertura a prueba convocarán a las partes a una audiencia de conciliación. La incomparecencia de cualquiera de los actuantes sin causa previamente justificada, lo hará pasible de una sanción de hasta mil pesos (\$ 1000) en favor del organismo administrativo de aplicación y con destino previsto en el art. 26.

Art. 33.– En los juicios de desalojo por falta de pago, sólo se admitirá como prueba del pago, por parte del demandado, la instrumental que acredite el haberse abonado los alquileres. Si se negare la autenticidad de los documentos acompañados, será admisible al respecto, la prueba de confesión y la pericial.

CAPÍTULO VI: OPCIÓN DE COMPRA

Art. 34.– Los propietarios que resuelvan vender, dar en pago, permutar, ceder sus derechos o transferir en forma total o parcial un inmueble comprendido en la prórroga dispuesta por esta ley, deberán comunicar por telegrama colacionado o por otro medio auténtico, el nombre y domicilio del comprador, el precio y las demás condiciones de la operación a los locatarios. Éstos tendrán un plazo de treinta (30) días hábiles para comunicar por telegrama colacionado o por otro medio auténtico al propietario, la opción de compra correspondiente. Al vencer este plazo, caduca de pleno derecho el ejercicio de la opción. Para la venta a terceros deberá acreditarse documentadamente en el acto de la escrituración, el cumplimiento del requisito indicado en este artículo, bajo pena de nulidad. El locatario podrá hacer uso del derecho preferencial que se le acuerda por este artículo, durante el tiempo de la vigencia de la presente ley.

Art. 35.– Cuando se tratare de un edificio compuesto de dos o más unidades, no sometido al régimen de la ley 13512, podrán hacer uso del beneficio que contempla este artículo el locatario o los locatarios que están dispuestos a formalizar la operación respecto a las unidades que ocupan; en el caso de ser dos o más los locatarios interesados, se les transferirá el bien, en condominio; igual procedimiento o temperamento se adoptará cuando se trate de un inmueble locado a dos o más inquilinos. En el caso de subasta judicial o extrajudicial, deberán comunicarse en forma fehaciente su realización y condiciones al locatario o locatarios, con una antelación no menor de treinta (30) días hábiles a la fecha fijada para el remate. El locatario o locatarios podrán hacer uso de la opción en el acto de la subasta una vez finalizada ésta, aceptando el precio ofrecido por el mejor postor. La disposición contenida en este artículo se aplicará a todos los contratos de locación, estén o no comprendidos en la prórroga.

Art. 36.– Toda ocupación lícita de una vivienda, ya sea pieza, casa o departamento, con carácter estable, se presume locación, salvo prueba en contrario, sin que sean suficientes para destruir dicha presunción, solamente las cláusulas contractuales de los contratos escritos respectivos, que le den otra calidad jurídica, o la califiquen como otro negocio jurídico.

CAPÍTULO VII: DEL SEGURO OBLIGATORIO DE GARANTÍAS

Art. 37.– Todo contrato de arrendamiento urbano, cualquiera fuere su destino, estará amparado obligatoriamente, a partir de la vigencia de esta ley, por un seguro de garantía de alquileres, contratado por la Caja Nacional de Ahorro y Seguro. El mismo cubrirá: a) Alquileres impagos por el período de vigencia del contrato, subrogándose la aseguradora en la acción de cobro contra el deudor directo; b) Alquileres, por muerte o declaración de incapacidad del arrendatario y hasta la finalización del contrato; c) Daños a la propiedad arrendada, y d) Todo otro riesgo derivado de la locación. El pago de la prima correspondiente será soportado por partes iguales por el arrendador y el arrendatario. La misma tendrá carácter social y la reglamentación establecerá la forma de funcionamiento y compensación a la institución aseguradora. Las partes están obligadas a la renovación del seguro en cada supuesto de prórroga del contrato, ya fuere por vía contractual, legal o judicial. La falta de pago de la prima por parte del inquilino se considerará, a los efectos legales, como falta de pago del alquiler y asumirá sus mismas consecuencias.

Art. 38.– Queda prohibida en toda convención arrenditicia posterior a la vigencia del sistema de seguro, la exigencia de depósito de garantía.

CAPÍTULO VIII: DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Art. 39.– La presente ley sólo se aplicará de oficio a

los juicios de desalojo que no tuvieren sentencia firme a la fecha de su entrada en vigencia. Los juicios de desalojo fundados en causales que esta ley no prevé o cuando habiéndolas previsto, hubiere modificado los requisitos exigidos para su procedencia, podrán ser desistidos por los interesados sin perjuicio de su derecho a iniciarlos nuevamente si correspondiere. Las costas del juicio desistido se impondrán en el orden causado. Art. 40.— Las acciones que emergan de lo preceptuado en los arts. 14 y 16, tendrán un plazo de caducidad de seis (6) meses a partir del hecho que las motive o desde que el mismo llegó a conocimiento del locador o de la resolución condenatoria en los casos de delitos o contravenciones vinculadas a la locación en su caso. **CAPÍTULO IX: ALCANCE DE APLICACIÓN** Art. 41.— Serán válidos los convenios celebrados o que se celebren entre las partes, con relación al precio de la locación y desocupación de unidades locativas. Su cumplimiento podrá ser exigido judicialmente. A pedido de parte, los convenios podrán ser homologados judicialmente. Art. 42.— Las disposiciones de esta ley son de orden público, sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior. Art. 43.— Los decretos leyes 18880/1970 ; 18901/1970 ; 19405/1971 ; el decreto 981/1973 y toda otra disposición legal que se oponga al régimen establecido, quedan derogadas a partir de la fecha de vigencia de la presente ley. **CAPÍTULO X: COMPETENCIA DE APLICACIÓN ADMINISTRATIVA** Art. 44.— La aplicación de la presente ley en la faz administrativa y en lo que hace a la policía locativa estará a cargo, en cada jurisdicción, del organismo que a tal propósito determinen las autoridades locales, y en la Capital Federal, de la Superintendencia de Locaciones, que dependerá del Ministerio de Bienestar Social, Secretaría de Vivienda a competencia. Art. 45.— El poder administrador de cada jurisdicción dictará las normas y reglamentos referentes al funcionamiento de los organismos de aplicación que creen. **A) COMPETENCIA** Art. 46.— En la Capital Federal, la Superintendencia de Locaciones actuará como autoridad de aplicación de esta ley y con la siguiente competencia: a) Actuar como organismo de conciliación y solución en todo conflicto —aun los atribuidos a la justicia en la presente ley— que voluntariamente le sometan locadores o inquilinos. Cuando se tratare de supuestos de competencia también judicial, en el procedimiento administrativo ambas partes evitarán costas, honorarios de peritos e impuestos y podrán asistirse de letrados; b) Realizar la policía locativa referida al control de la prestación de los servicios accesorios de la locación contractualmente convenidos o que por sus características el edificio deba prestar. Atento a ello y salvo casos de fuerza mayor debidamente comprobados, ningún locador podrá suprimir ni reducir los servicios complementarios a su cargo, los que deberán prestarse en las condiciones convenidas o en las que razonablemente correspondiesen para satisfacer la finalidad de cada servicio. Si la policía locativa comprobara sumariamente la violación de este precepto intimará al locador a su restablecimiento inmediato, bajo apercibimiento de aplicarse multa, cuyo monto será determinado por las reglamentaciones locales sin perjuicio de las acciones civiles a que el locatario se considere acreedor, y en los conceptos de daños y perjuicios por el tiempo de privación de servicios complementarios. La multa se aplicará por día de demora en que se tarde en restablecer el servicio; c) Ante este organismo se requerirán las autorizaciones referentes al art. 8, y al mismo competará el control de la realización de las refecciones; d) Suministrar las informaciones técnicas que le requieran los magistrados judiciales; e) A pedido de parte vigilar el uso y goce de la cosa locada, así como los impedimentos que para ello hubiere, y arbitrar las soluciones que correspondieren; y, f) Efectuar el contralor del cumplimiento de las obligaciones derivadas de los arts. 20 y 24. **B) PROCEDIMIENTO** Art. 47.— A los poderes locales compete reglamentar el funcionamiento de los organismos a los cuales se otorgará la policía de las locaciones. El destino de las sanciones pecuniarias que no estuviere expresamente determinado en esta ley, ingresa a los fondos u organismos que determinen las reglamentaciones. **C) RECURSOS** Art. 48.— Las resoluciones definitivas de los organismos administrativos de aplicación de esta ley, referidas a las facultades que les confieren los incs. a) y b) del art. 45, serán apelables dentro del tercer día de notificada la resolución por ante el juzgado competente en la materia. El recurso de apelación que comprende al de nulidad podrá interponerse por telegrama colacionado ante el organismo administrativo. En la Capital Federal el recurso se concederá ante la Cámara Nacional Especial en lo Civil y Comercial. El apelante podrá si así lo desea, dentro del quinto día de tomado conocimiento por cédula, de estar los autos en secretaría, presentar una memoria en que expresará los agravios que le causa la resolución apelada. Igualmente podrá hacerlo la contraparte, o en sostenimiento de la resolución. Sin otra sustanciación, la sala que corresponda dictará resolución definitiva. No es óbice para que entienda la sala, la no presentación de memorias. Art. 49.— A los efectos de la realización del censo nacional de locaciones, el organismo de aplicación de la ley, podrá requerir la colaboración de entidades nacionales, centralizadas o autárquicas. **CAPÍTULO XI: VIGENCIA** Art. 50.— Las disposiciones de la presente ley entrarán en vigencia en todo el ámbito del país, a partir del 1 de enero de 1974. **CAPÍTULO XII** Art. 51.— En todos los contratos de locación, estén o no comprendidos en esta ley, los tribunales de justicia tendrán amplias facultades para interpretar y resolver los casos en que se demuestre que cualquiera de las partes lesione las normas de la moral, buenas costumbres, orden público o los fines económicos y sociales del derecho; así como también para sancionar con una multa de hasta un año de alquiler a favor de la parte perjudicada, la utilización abusiva de las actuaciones judiciales. Art. 52.— Comuníquese al Poder Ejecutivo. Allende – Lastiri – Cantoni – Rocamora