

CONGRESO DE LA NACIÓN

República Argentina

LEY 14.288 · 1953

ARRENDAMIENTOS Y APARCERIAS RURALES

Boletín Oficial, 9 de octubre de 1953 · 5 artículos

Texto original, como se publicó

ÍNDICE

Arrendamientos y Aparcerias Rurales

PRORROGASE CON VARIAS MODIFICACIONES LA VIGENCIA DE LA LEY DE ALQUILERES

LEY 14.288

El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina, reunidos en Congreso, sancionan con fuerza de LEY:

ARTÍCULO 1°. Prorróganse, en cuanto no se modifiquen por los artículos siguientes, las disposiciones de la Ley N° 13.581, con los agregados de los artículos 1° y 2° de la Ley N° 13.936, 2° de la Ley N° 14.053 y 1° de la Ley N° 14.178, hasta el 30 de septiembre de 1954.

ARTÍCULO 2°. Substitúyense las disposiciones de la Ley N° 13.581 que a continuación se mencionan:

Artículo 8° por el siguiente: En caso de fallecimiento o desocupación voluntaria y definitiva de la vivienda por su locatario la prórroga beneficiará a los miembros de su familia y personas legalmente a su cargo que habitualmente vivieran con él, siempre que acrediten haberlo hecho en forma continua y conforme al plazo y requisitos que establezca la reglamentación.

Cuando se trate de inmuebles con otro destino, la prórroga beneficiará a los sucesores legales, por causa de fallecimiento que continúen la actividad a que la unidad locativa está afectada.

Primer párrafo del artículo 23 por éste: Procederá el desalojo de los inmuebles que sean de propiedad del Estado, de entidades que cumplan funciones de orden público y de interés nacional y también de los que sea de Estados extranjeros y se hallen destinados a servir de sede a sus representaciones diplomáticas. Quedan comprendidas en las prescripciones del párrafo anterior las asociaciones profesionales de trabajadores con personería gremial (Decreto 23.852/45, ratificado por Ley N° 12.921). En este supuesto, los jueces requerirán informes a la respectiva Cámara de Alquileres, acerca de la necesidad y posibilidad de ocupar el inmueble en relación con el interés real de las partes.

Segundo párrafo del artículo 26 por el siguiente: A partir de la promulgación de esta ley, cuando el término fijado en el contrato o el que establece el artículo 1.507 del Código Civil, se encuentre vencido, podrá el propietario requerir el desalojo para vivir en la finca con su familia, siempre que él o su cónyuge no posean otra vivienda en la misma localidad, y que ofrezca al inquilino desalojado ámbito habitable adecuado a sus necesidades y posibilidades. El juez resolverá en caso de oposición. El inquilino gozará de un plazo de 90 días para desalojar, contando a partir de la notificación de la sentencia firme que así lo resuelva.

En los casos que el actor hubiere adquirido su única propiedad con anterioridad al 1° de julio de 1943, quedará dispensado de la obligación de ofrecer al inquilino o subinquilino habitación, siempre que solicite el cumplimiento de los siguientes requisitos:

El inquilino o subinquilino ocupantes, deberán recurrir dentro del término de sesenta días de la notificación de la demanda antes las instituciones oficiales, a fin de solicitar un crédito acorde con sus necesidades y posibilidades, debiendo cumplir con todos los requisitos y en

los términos que las reglamentaciones exijan.

Las instituciones oficiales de crédito otorgarán preferencia dentro de sus respectivas reglamentaciones, a esta categoría de solicitantes.

Otorgado el crédito, el beneficiario tendrá el plazo de un año para desalojar.

En los casos de que el demandado no hubiere recurrido al crédito o que se encontraren vencidos los términos anteriormente mencionados, procede a su desalojo.

Artículo 28 por el siguiente: El propietario que desee construir una o más unidades de vivienda para ampliar la edificación existente, podrá solicitar, en caso de oposición de sus inquilinos, la intervención de la Cámara de Alquileres, a fin de posibilitar los trabajos respectivos, la que decidirá si los locatarios deben someterse al requerimiento del propietario.

Declarada injustificada la oposición de los inquilinos, la Cámara de Alquileres intimará el cumplimiento de su decisión, y en caso de negativa, ordenará la ejecución de lo dispuesto, a cuyo fin las autoridades policiales y comunales deberán prestar su auxilio y cooperación.

Será condición necesaria para que la solicitud del propietario proceda, que el plazo contractual o el previsto por el artículo 1.507 del Código Civil se encontraren vencidos.

Artículo 32 por el siguiente: A partir de la promulgación de la presente ley, cuando el término fijado en el contrato o el establecido en el artículo 1.507 del Código Civil se encontrare vencido, procederá igualmente el desalojo cuando se compruebe que el inquilino o subinquilino ha transferido el uso de la cosa locada, exista o no prohibición expresa en el contrato y cualquier fuere el destino a que el inmueble estuviera afectado.

Se exceptúa de la presente prohibición a los siguientes casos:

a) Cuando la transferencia se origina por cesión recíproca;

b) Cuando la transferencia obedezca a causas de utilidad pública o necesidad del Estado;

c) Los casos previstos en el artículo 26.

La cesión entre locatarios consistirá en la transmisión recíproca de los derechos y obligaciones que resulten de los respectivos contratos de locación, considerándose como precio total de dicha transmisión la mutua cesión en las condiciones prescritas por el artículo 1.598 del Código Civil. En este supuesto la permuta deberá formularse por escrito, previa autorización de la respectiva Cámara de Alquileres.

Declárase como obligación de los cesionarios, ocupar durante 18 meses como mínimo en el inmueble cedido, salvo causas debidamente justificadas por la Cámara. Las infracciones a esta disposición o la existencia de simulación por parte de él o los responsables, serán penadas conforme lo dispone el artículo 36, sin perjuicio de la acción privada que corresponda al locador o sublocador para seguir el desalojo del inmueble.

Artículo 40 por el siguiente: Las cuestiones que se susciten entre locadores e inquilinos, no comprendidas en el artículo 42, podrán ser sometidas por ellos a la Cámara de Alquileres de su jurisdicción.

Las actuaciones que se promueven ante la Cámara de Alquileres de la Capital Federal y las de los territorios nacionales estarán exentas del sellado de actuación.

Artículo 42 por el siguiente: Las cámaras de alquileres, tendrán las siguientes facultades, sin perjuicio de las otras que en esta ley se consignan:

a) Resolver situaciones emergentes de modalidades especiales de la locación;

b) Fijar valores locativos a las construcciones nuevas, hasta el 31 de diciembre de 1953 y a las transformadas, conforme con la reglamentación de esta ley;

c) Fijar valores locativos de piezas arrendadas o subarrendadas;

d) Establecer la verdadera naturaleza de los contratos llevados a su conocimiento, siempre que no hubiera contienda judicial previa;

e) Resolver en caso de oposición la instalación de nuevos elementos que hagan a la necesidad o comodidad del inquilino, siempre que no se perjudique el edificio y que la erogación corra por cuenta exclusiva del locatario;

f) Llevar los registros necesarios para el cumplimiento de esta ley.

ARTÍCULO 3°. Los derechos que esta ley acuerda a los locatarios o sublocatarios, sólo podrán ser invocados por aquellos que tengan el uso y ocupación y por los propietarios en la medida de su legítimo interés.

En estos casos el o los subinquilinos podrán substituir al locatario principal en las condiciones prescriptas en el artículo 9°.

ARTÍCULO 4°. A los efectos de esta ley y a partir del 1° de enero de 1954, los edificios nuevos que se locaren estarán exentos de la fijación de valores locativos.

ARTÍCULO 5°. Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Dada en la Sala de Sesiones del Congreso Argentino, en Buenos Aires, a los treinta días del mes de Septiembre del año mil novecientos cincuenta y tres.

A. E. CORREA

A. J. BENITEZ

Alberto H. Reales

Rafael V. González

— Registrada bajo el N° 14.288—



VEREDICTA LEYES

Arrendamientos y Aparcerias Rurales. Texto original, como se publicó.

Datos: Base InfoLEG de Normativa Nacional, Ministerio de Justicia de la Nación (CC BY 4.0).