

Nueva Ley de Alquileres: aspectos claves

El pasado 11 de junio el Congreso Nacional aprobó cambios en la regulación sobre alquileres, modificando así el Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN). La [Ley N° 27.551](#) (publicada en el Boletín Oficial el 30/06/2020) establece nuevas reglas para los contratos de locación que serán aplicables a los nuevos contratos que se celebren con posterioridad al 30 de junio de 2020.

Entre las modificaciones más relevantes se encuentran las siguientes:

- **Plazo mínimo legal.** Se amplía el plazo mínimo legal de dos a tres años tanto para las **locaciones comerciales como para vivienda**, con las excepciones ya existentes en el artículo 1199 del CCCN (embajadas, fines turísticos, guarda de cosas, etc.). El locatario puede renunciar a este plazo si está en la tenencia de la cosa.
- **Garantía.** En el caso de locaciones para vivienda, el locatario debe proponer al menos dos alternativas para ser utilizadas como garantía. Entre ellas: título de propiedad inmueble, seguro de caución, fianza o garantía personal del locatario a través de constancias de ingresos.
 - Respecto del valor de la garantía, ésta no puede superar el equivalente a cinco veces el valor mensual de la locación, salvo respecto a la alternativa de los recibos de sueldo, en cuyo caso puede elevarse a diez veces.
 - No puede requerirse del locatario la firma de pagarés o cualquier otro documento que no forme parte del contrato original.
 - La nueva norma establece que el locador estaría obligado a aceptar alguna de las alternativas que se le proponen. Sin embargo, no es claro como esta obligación se implementará.
- **Ajuste de precio.** Se permite el ajuste del precio de los alquileres, configurando una nueva excepción a la prohibición "general" de indexar de la Ley 23.928 de Convertibilidad. El ajuste permitido varía si se trata de locaciones para vivienda o locaciones comerciales.
 - La actualización del valor mensual de la locación para **uso habitacional** será anual y deberá sujetarse a un índice conformado en partes iguales por IPC (Índice de Precios al Consumidor) y al RIPTÉ (Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores Estables) que deberá ser elaborado y publicado mensualmente por el BCRA. El alquiler debe fijarse como "valor único y por períodos mensuales", esto implica que no pueden pactarse alquileres escalonados como es usual hacer.
 - En las **locaciones comerciales**, por su parte, no se define un índice específico, por lo cual locador y locatario pueden convenir el ajuste que les convenga.
- **Declaración ante la AFIP.** Se establece la obligatoriedad de declarar los contratos de locación ante la AFIP, bajo pena de las sanciones establecidas en la Ley 11.683 de Procedimiento Fiscal (multas). En el supuesto que se inicien acciones judiciales, el juez interviniente debe informar al organismo recaudador la existencia del contrato previo al

traslado de la demanda. La AFIP deberá disponer de un régimen de facilidades para la registración de contratos vigentes.

- **Corredor matriculado.** En las locaciones de inmuebles la intermediación solo podrá estar a cargo de un profesional matriculado para ejercer el corretaje inmobiliario.
- **Rescisión anticipada:** Se mantiene el mismo régimen de rescisión anticipada:
 - Si han transcurrido seis meses desde la celebración del contrato, el locatario debe notificar al locador con al menos un mes de anticipación su decisión de terminar el alquiler.
 - Si la cancelación se produce durante el primer año, el locatario debe abonar un mes y medio de alquiler. Luego del primer año, un mes de penalidad.
 - **Se agrega, en el caso de las locaciones destinadas a vivienda, cuando la rescisión se notifica con tres meses de anticipación o más –habiéndose transcurridos al menos seis meses de contrato– no corresponde el pago de indemnización alguna.**
- **Renovación:** En las locaciones destinadas a vivienda, dentro de los tres meses anteriores a la terminación, cualquiera de las partes puede convocar a la otra parte para negociar una prórroga en un plazo no mayor a 15 días. Si hay silencio del locador o falta de acuerdo, el locatario puede terminar anticipadamente sin penalidades.
- **Depósito.** Se establece cómo debe devolverse el depósito en las locaciones para vivienda: mediante la entrega de una suma equivalente al precio del último mes de la locación (o la parte proporcional en caso de haberse efectuado un depósito inferior) al momento de la restitución del inmueble; se autoriza así una suerte de compensación entre el depósito y deudas por servicios públicos domiciliarios o expensas.
- **Reparaciones.** En caso de negativa o silencio del locador ante un reclamo del locatario para que efectúe alguna reparación urgente, se dispone que el locatario puede realizarlo por sí, con cargo al locador, una vez transcurridas al menos 24 horas corridas, contadas a partir de la recepción de la notificación. Si las reparaciones no fueran urgentes, el locatario debe intimar al locador para que realice las mismas dentro de un plazo que no podrá ser inferior a 10 días corridos, contados a partir de la recepción de la intimación, cumplido el cual podrá proceder en la forma antes indicada. En todos los casos, la notificación remitida al domicilio denunciado por el locador en el contrato, se tendrá por válida, aún si el locador se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por motivos imputables al mismo.
- **Cargas y contribuciones del inmueble.** Se elimina la facultad de las partes de pactar que las cargas y contribuciones que gravan el inmueble, así como las expensas extraordinarias, queden a cargo del inquilino.
- **Expensas.** Solo podrán establecerse a cargo del locatario aquellas expensas que deriven de gastos habituales (los que se vinculan con los servicios normales y permanentes a disposición del locatario) independientemente de que sean considerados como expensas comunes ordinarias o extraordinarias.
- **Compensación.** Se habilita que los gastos a cargo del locador puedan ser compensados por el locatario con el importe de los alquileres, previa notificación fehaciente.

- **Consignación:** Se dispone que si el locador se rehusara a cobrar el canon locativo, el locatario deberá intimarlo de manera fehaciente a que lo reciba dentro de las 48 horas siguientes a su notificación. En caso de silencio o negativa del locador, el locatario, dentro de los 3 días hábiles siguientes al vencimiento del plazo estipulado en la notificación, debe proceder a la consignación judicial del monto adeudado, o mediante cheque cancelatorio, de conformidad con las previsiones de la Ley 25.345 y regulaciones del BCRA, de acuerdo a las modalidades que fijen al efecto las distintas jurisdicciones y el BCRA, estando los gastos y costas a cargo del locador.
- **Intimación de pago y desalojo.**
 - Si el destino es habitacional, previamente a la demanda de desalojo por falta de pago de alquileres, el locador debe intimar fehacientemente al locatario al pago de la cantidad debida, otorgando para ello un plazo que nunca debe ser inferior a 10 días corridos contados a partir de la recepción de la intimación, especificando el lugar de pago. La notificación previa a la demanda de desalojo, remitida al domicilio denunciado en el contrato por el locatario se tiene por válida, aun si éste se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por motivos imputables al mismo. Cumplido el plazo antes indicado, o habiéndose verificado la extinción de la locación por cualquier motivo, el locatario debe restituir la tenencia del inmueble. Ante el incumplimiento del locatario, el locador puede iniciar la acción judicial de desalojo.
 - En ningún caso el locador puede negarse a recibir las llaves o condicionar la misma, sin perjuicio de la reserva por las obligaciones pendientes a cargo del locatario. En caso de negativa o silencio del locador, éste puede realizar la consignación judicial de las llaves, siendo los gastos y costas a cargo del locador. En ningún caso se adeudarán alquileres ni otra obligación accesoria a partir del día de la notificación fehaciente realizada al locador a efectos de que reciba las llaves.
- **Domicilio electrónico.** Se establece que locador y locatario pueden pactar un domicilio electrónico (email) para recibir las notificaciones vinculadas con el contrato de alquiler.
- Se crea el Programa Nacional de Alquiler Social para facilitar el acceso a una vivienda digna.
- **Resolución de Conflictos.** Se exhorta al Poder Ejecutivo Nacional para que, a través del Ministerio de Justicia y DDHH de la Nación y en forma concertada con las provincias y CABA, realicen las acciones necesarias para fomentar el desarrollo de ámbitos de mediación y arbitraje, gratuitos o de bajo costo, aplicando métodos para la resolución de conflictos derivados de la relación locativa.
- Se modifica la Ley de Mediación, eliminando la alternativa de la mediación prejudicial obligatoria para los casos de desalojos.

Acerca de ACDE

Es una asociación de dirigentes de empresa, que tiene como objetivo constituirse en un ámbito de análisis y reflexión de la temática empresarial a la luz de los valores cristianos; y de acción, a través de su compromiso social en una labor empresarial regida por principios éticos y al servicio del bien común. ACDE es una asociación de personas y no de empresas, siendo éste un elemento distintivo respecto de otras organizaciones. ACDE es firmante del Pacto Global en

Argentina con el objetivo de salvaguardar un crecimiento económico duradero en el contexto de la globalización, mediante la promoción de un conjunto de valores universales que son considerados fundamentales para satisfacer las necesidades de la población mundial. ACDE es integrante de la mesa coordinadora del Foro de Convergencia Empresaria que reúne a más de 50 entidades empresarias y que tiene como objetivo proponer políticas de Estado que brinden marco adecuado para la inversión, el aumento de la producción, la promoción del empleo formal, la reducción de la pobreza y la inclusión social.