



Alquileres

Guía de derechos



Defensoría
Provincia de Buenos Aires

Alquileres

Guía de derechos

Introducción

En este documento se detalla la información técnica necesaria para la elaboración de un manual para uso público.

Contrato de acuerdo a la Ley 27.551

- El contrato que firmes tiene que estar regulado por el Código Civil y Comercial de la Nación, actualizado, además, por la Ley de Alquileres 27.551, que entró en vigencia el 1/07/2020 para todos los contratos que se hayan firmado desde ese día, aunque no aplica para contratos firmados con anterioridad.

Duración del contrato

- El mínimo legal de tu contrato debe ser por tres años. Así lo establece el artículo 1.198 del Código Civil y Comercial de la Nación, sustituido por el artículo 3 de la Ley de Alquileres 27.551. Este artículo versa sobre el plazo mínimo de locación de inmuebles cualquiera sea su destino (excepto alquileres temporarios, guarda cosas, sede de embajada, etc.), aunque aclara que si el inquilino está en tenencia de la cosa (aun alquilando la propiedad), puede renunciar a este plazo si así lo desea; es decir, que solo el inquilino es el que puede tomar la decisión de renunciar al plazo mínimo legal que establece el mencionado artículo.

Depósito en garantía

- El valor del depósito en garantía debe ser igual al primer mes de contrato de **alquiler** y la devolución del mismo deberá ser equivalente al valor del último mes de alquiler.

El artículo 1.196 del Código Civil y Comercial de la Nación, sustituido por el artículo 2 de la Ley de Alquileres 27.551 establece que no puede requerirse para los **alquileres de vivienda** el pago de alquileres anticipados por períodos mayores a un mes, el pago del valor de llave o equivalentes o la firma de pagarés que no formen parte del contrato original.

En relación al depósito, éste no puede ser mayor al importe del equivalente al primer mes de **alquiler**. En el caso de su devolución, este debe ser reintegrado mediante la entrega de una suma equivalente al precio del último mes del **alquiler** o la parte proporcional en caso de haberse efectuado un depósito inferior a un mes de alquiler.



El reintegro deberá hacerse efectivo en el momento de la restitución de la **vivienda**.

Valor del alquiler

- El valor del alquiler para el primer año se basará en lo que establece el mercado (acuerdo entre las partes). El valor del segundo y tercer año será regulado por el Índice de Contratos de Locación (ICL) calculado y publicado por el Banco Central de la República Argentina (BCRA).

El artículo 14 de la Ley de Alquileres 27.551 establece cómo deben ser los ajustes para las locaciones de inmuebles con fines habitacionales (no contempla los comerciales). El valor del alquiler debe fijarse como valor único y por periodos mensuales sobre el cual solo pueden realizarse ajustes anuales.

Honorarios profesionales

- Los honorarios que te puede cobrar el martillero, según lo establece la ley 14.085, debe ser entre el 1 y el 2% por cada parte (propietario e inquilino) sobre el importe de la totalidad del plazo del contrato, es decir, los 36 meses (3 años). Sin embargo, tené en cuenta que una de las partes puede asumir el total del pago de los honorarios.

La ley 14.085 de Martilleros y Corredores Públicos, en su artículo 54, establece los porcentajes para arrendamientos en locaciones urbanas o rurales ya mencionados. Para calcular el valor del primer año se debe proceder de la siguiente manera: multiplicar el valor del primer mes de contrato por 36 meses y sobre ese total se calcula el 4%.

Inventario

- Los contratos de locación deberían contar con un inventario de todo lo que hay en la vivienda.

Es importante que el contrato que firmes este inventariado con los artefactos emplazados en el inmueble, además de que se especifiquen las condiciones reales en las que se encuentra el **alquiler**.

También es de suma importancia que el inquilino realice un contrainventario del funcionamiento de los artefactos de la **vivienda** y de las condiciones reales de la misma al momento del ingreso, por lo que se sugiere probar cada uno de los artefactos (estufa o tiro balanceado, portero, calefón o termotanque, cocina, etc.) y observar las condiciones reales para luego informar debidamente a la inmobiliaria o al **propietario**.

Se sugiere que el contrainventario se realice durante los primeros tres meses de vigencia del contrato, y debe ser

enviado al domicilio indicado en el contrato para todos los efectos legales. Puede realizarse por correo electrónico.

Obligaciones de los locadores (propietarios)

- El Código Civil y Comercial de la Nación con las modificaciones de la Ley de Alquileres 27.551 establece las obligaciones de los **propietarios**.

El propietario tiene ciertas obligaciones que se encuentran expresadas en el Código, del artículo 1.200 al 1.204 bis.

El **propietario** debe entregar el inmueble conforme a lo acordado en el contrato y conservarlo para el uso y goce convenido efectuando las reparaciones necesarias. En este sentido, el **inquilino** debe notificar debidamente (fehacientemente/**formalmente**) de la existencia de dichos problemas a resolver. Si la reparación es urgente, una vez transcurridas 24 horas a partir de la recepción de la notificación, el inquilino puede realizarlo por su cuenta a costa del **propietario** (presentando facturas formales de la reparación). Si el arreglo no fuese urgente, el inquilino debe esperar diez días a partir de la recepción de dicha notificación.

Por otro lado, es importante aclarar que si se ve frustrado el uso y goce del **inmueble** por causas no imputables al inquilino, este último puede solicitar la rescisión del contrato de locación (de manera formal), o la cesación del pago del precio por el tiempo que no pueda usar o gozar de este.

Obligaciones de los locatarios (inquilinos)

- El Código Civil y Comercial de la Nación con las modificaciones de la Ley de Alquileres 27.551 establece las obligaciones de los **inquilinos**.

El inquilino tiene ciertas obligaciones que se encuentran expresadas en el Código, del artículo 1.205 al 1.210.

El **inquilino** no puede variar el destino del inmueble, debe darle el uso conforme a lo acordado en el contrato, es decir, si el inquilino alquiló una vivienda para uso habitacional no puede utilizarla para uso comercial.

Debe conservar el inmueble en el buen estado en que lo recibió, respondiendo por cualquier deterioro causado a **este último**, incluso por visitantes ocasionales; asimismo responde por la destrucción del **inmueble** por incendio no originado en caso fortuito.

El locatario debe mantener el inmueble en buen estado y realizar mejoras de mantenimiento.

Debe abonar el canon locativo convenido (alquiler), además

de pagar las cargas y contribuciones que se originen en el destino que dé al **inmueble** (servicios públicos, por ejemplo). No tiene a su cargo el pago de las que graven a **éste** (impuesto inmobiliario, por ejemplo) ni las expensas comunes extraordinarias.

Finalmente, debe restituir el inmueble al finalizar el contrato en el estado en que lo recibió, salvo los deterioros provenientes del transcurso del tiempo y el uso regular.

Rescisión contractual

- Existen distintos tipos de resoluciones (rescisión) de contrato establecidos en la normativa vigente.

Resolver o rescindir el contrato anticipadamente es finalizarlo antes de que se cumpla el tiempo del **alquiler**. Esto puede darse unilateralmente por tres razones:

- 1) Porque el locatario o inquilino no cumple con alguna de sus obligaciones
- 2) Porque el locador o **propietario** no cumple con alguna de sus obligaciones
- 3) Porque el locatario o **inquilino** decide terminar el **alquiler** antes del plazo establecido en el contrato

Ampliando, una de las rescisiones se da por culpa imputable al locatario o inquilino cuando éste incumple alguna de las condiciones establecidas en el contrato.

Siguiendo lo establecido en el artículo 1.219 del Código Civil y Comercial de la Nación en cuanto a la resolución imputable al inquilino, el **propietario** puede resolver el contrato al **inquilino** cuando éste cambia el destino del inmueble (**se alquila una vivienda y se utiliza para uso comercial**) o le da un uso irregular, aunque ello no cause perjuicio al **propietario**. También puede rescindir por no conservar en condiciones apropiadas el **inmueble** o abandonar **el alquiler** sin dejar a quien cuide de la misma. Por otro lado también por falta de pago del canon locativo convenido durante dos períodos consecutivos.

Otra de las resoluciones de contrato es la que regula el artículo 1.220 del Código Civil y Comercial de la Nación, sin embargo, existen algunos criterios para hacer uso de esta: lo primero, es que el inquilino puede resolver el contrato si el **propietario** no cumple con la obligación de mantener el inmueble para que sirva para el uso y goce convenido, y en segunda instancia si el inmueble presenta vicios ocultos (humedad estructural, filtraciones, etc.). Es importante entender que, si el **propietario** no se responsabiliza por los arreglos necesarios, se puede hacer uso de esta resolución notificado formalmente.

Finalmente, otro tipo de resolución de contrato es el establecido por el art. 1.221 del Código Civil y Comercial de la Nación sustituido por el art. 9 de la Ley de Alquileres 27.551, que establece la llamada resolución anticipada que no tiene nada que ver con el artículo anteriormente mencionado. En este caso se puede resolver el contrato del inmueble siempre y cuando hayan transcurrido los primeros seis meses de **alquiler**, notificado fehacientemente (formalmente) al **propietario** con al menos un mes de anticipación. Si se hace uso de esta opción resolutoria antes del primer año de relación locativa, se debe abonar en concepto de indemnización el equivalente a un mes y medio de alquiler. Por otro lado, si se hace uso después del primer año de locación, se debe abonar en concepto de indemnización el equivalente a un mes de alquiler.



Finalmente, es importante remarcar que si el **alquiler** es habitacional se puede dar aviso con tres meses de anticipación, habiendo transcurrido los primeros seis meses de contrato y notificando formalmente, y de esta manera se evita el pago de indemnización.

Renovación contractual

- Con respecto a las renovaciones contractuales para **los alquileres** destinados a uso habitacional, la Ley de Alquileres 27.551 regula el procedimiento a seguir.

Dentro de los tres últimos meses de la relación locativa (**alquiler**), cualquiera de las partes puede convocar a la otra notificándola fehacientemente a efectos de acordar la renovación del contrato en un plazo no mayor a quince días corridos.

En caso de silencio del **propietario** o frente a su negativa de llegar a un acuerdo, estando debidamente notificado, el **inquilino** puede resolver el contrato de manera anticipada sin pagar la indemnización correspondiente.

Entrega de llaves

- El acto de entrega de llaves es un acto formal de devolución del inmueble.
- Contraentrega de llaves: el inquilino debe recibir el acta en donde se indique lo siguiente: día y lugar de entrega, el estado del inmueble, si se adeudan servicios o **alquileres**, y si se realizaran descuentos del depósito y por qué motivos.

Esta debe estar firmada por **el propietario** y, si existiesen dudas por parte del inquilino, éste puede firmar en disconformidad y entregar las llaves.

La importancia de la entrega o devolución de la llave radica en que cuando uno alquila una cosa adquiere el uso y goce de esa cosa a través del pago del **alquiler**.

La entrega de llave es el acto formal por el cual adquirimos la tenencia temporal de la cosa dada en **alquiler** y la devolución de la llave es el acto formal por el cual entregamos o devolvemos la posesión de esa cosa que nos fue dada.

Si se rescinde el contrato de alquiler por el motivo que fuere pero no se entrega la llave y, en consecuencia, tampoco la posesión del inmueble, se considera que la relación contractual continúa y por ende también continúa la obligación de pago del canon locativo por más que el contrato papel figure concluido. La importancia está en que es la manera de demostrar que devolvimos aquello que nos



fue dado en alquiler y debe quedar plasmado en un documento que se denomina Acta de devolución de llaves.

Es aconsejable aclarar también las condiciones en las que se devuelve el inmueble, como ya se ha mencionado anteriormente. Se recuerda que al inicio del **alquiler** nos obligamos mediante un contrato escrito a devolver el inmueble alquilado de una determinada forma (pintado, limpio o cualquier otra condición que se haya pactado) y si en el contrato nada dice sobre cómo debe ser devuelto, lo aconsejable es aclarar en el acta que el inmueble, objeto del contrato, se devuelve libre de ocupantes, en buen estado de conservación y aseo, que no se adeudan importes por servicios ni tampoco cánones locativos. También en el acta deben aclararse todos los desperfectos de los que somos responsables, los cuales serán descontados del depósito entregado al inicio de la relación contractual salvo cualquier otro pacto o arreglo al que se haya arribado.

El acta debe firmarse por duplicado, una copia para cada parte.

Garantías

- La nueva Ley de Alquileres 27.551 establece la cantidad de garantías que los locatarios pueden presentar al momento de alquilar **un inmueble** con fines habitacionales.

El artículo 13 de la Ley de Alquileres establece las garantías que el inquilino puede ofrecer. **Al menos dos** de las siguientes:

- a) Título de propiedad inmueble.
- b) Aval bancario.
- c) Seguro de caución.
- d) Garantía de fianza o fiador solidario.

e) Garantía personal del locatario, que se documenta con recibo de sueldo, certificado de ingresos o cualquier otro medio fehaciente. En caso de ser más de un locatario, deben sumarse los ingresos de cada uno de ellos a los efectos de este artículo.

Domicilios especiales

- La Ley de Alquileres 27.551 sustituye el artículo 75 del Código Civil y Comercial de la Nación, quien establece los domicilios especiales.

Este artículo establece domicilios especiales, es decir, que las partes de un contrato pueden elegir un domicilio para el ejercicio de los derechos y obligaciones que de él emanan. Pueden además constituir un domicilio electrónico (**e-mail**) en el que se tengan por eficaces todas las notificaciones, comunicaciones y emplazamientos que allí se dirijan.

La seña vs. la reserva

- El artículo 1.059 del Código Civil y Comercial de la Nación establece las disposiciones de la entrega de la seña.

La seña es confirmatoria del acto, excepto que las partes convengan arrepentirse. En tal sentido, quien entregó la seña la pierde en beneficio de la otra y quien la recibió debe restituirla doblada. Es decir, en cuanto a la forma de operarse, varía según quien es la parte que se arrepiente (**propietario o inquilino**). Si el **inquilino** se arrepiente perderá la seña, mientras que si el **propietario** es el que se arrepiente deberá devolverla doblada.

Es muy importante saber que el Código Civil y Comercial de la Nación sólo contempla la seña, no así la reserva. Por lo tanto, si se firma un **Formulario de Reserva**, no aplica lo mencionado líneas anteriores, en tal sentido, no se devolverá doblada.

