



NUEVA LEY DE ALQUILERES

EN EL CODIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACION

Domicilio especial para el contrato

- Art. 75: Las partes de un contrato pueden elegir un domicilio para el ejercicio de sus derechos y obligaciones que de él emanen. Pueden además constituir un domicilio electrónico en que se tengan por eficaces todas las notificaciones, comunicaciones y emplazamientos que allí se dirijan.

Requisitos para la locación habitacional

ARTICULO 1196.- Locación habitacional. Si el destino es habitacional, no puede requerirse del locatario: a) el pago de alquileres anticipados por períodos mayores a un mes; b) depósitos de garantía o exigencias asimilables, por cantidad mayor del importe equivalente al primer mes de alquiler; c) el pago de valor llave o equivalentes, d) la firma de pagares o cualquier otro documento que no forme parte del contrato

DEVOLUCION DEL DEPOSITO

- El deposito de garantía será devuelto mediante la entrega de una suma equivalente al precio del ultimo mes de la locación, o parte proporcional en caso de haberse efectuado un deposito inferior a un mes de alquiler. **EL REINTEGRO DEBERA HACERSE EFECTIVO EN EL MOMENTO DE LA RESTITUCION DEL INMUEBLE** . En el caso de existir alguna deuda por servicios públicos domiciliarios o expensas, correspondientes al periodo contractual y que al momento de la entrega del inmueble no hubiesen sido facturadas, puede acordarse su pago tomando al efecto los valores del ultimo servicio o expensas abonadas , o bien el locador puede retener la suma equivalente a dichos montos como garantía de pago. En este ultimo caso una vez que el locatario abone las facturas remanentes , debe presentar las constancias al locador, quien debe restituir de manera inmediata las sumas retenidas.

Plazo mínimo legal 36 meses cualquiera sea su destino

- ARTICULO 1198.- Plazo mínimo de la locación de inmueble. El contrato de locación de inmueble, cualquiera sea su destino, si carece de plazo expreso y determinado mayor, se considera celebrado por el plazo mínimo legal de tres años, excepto los casos del artículo 1199.

El locatario puede renunciar a este plazo si está en la tenencia de la cosa.

Excepciones al plazo mínimo legal

- Art. 1199
- No se aplica el plazo mínimo legal a los contratos de locación de inmuebles o parte de ellos destinados a:
- A) Sede de embajadas, consulados u organismos internacionales y el destinado o habitación de su personal extranjero diplomático o consular.
- b) Habitación con muebles que se arrienden con fines de turístico, descanso o similares. Si el plazo del contrato o de los contratos consecutivos supera los tres meses, se presume que no fue hecho con esos fines.

Excepciones al plazo mínimo legal

- c) Guarda de cosas.
- d) Exposición u oferta de cosas o servicios en un predio ferial.
- Tampoco se aplica el plazo mínimo legal a los contratos que tengan por objeto el cumplimiento de una finalidad determinada expresada en el contrato y que debe normalmente cumplirse en el plazo menor pactado.

Conservación de la cosa-

- ARTICULO 1201.- Conservar la cosa con aptitud para el uso convenido. El locador debe conservar la cosa locada en estado de servir al uso y goce convenido y efectuar a su cargo la reparación que exija el deterioro en su calidad o defecto, originado por cualquier causa no imputable al locatario.
- En caso de negativa o silencio del locador ante un reclamo del locatario debidamente notificado, para que efectúe alguna reparación urgente, el locatario podrá realizarla 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 deberá intimar al locador para que realice las mismas dentro de un plazo que no podrá ser inferior a diez (10) días corridos, contados a partir de la recepción de la intimación, cumplido el cual podrá proceder en la forma indicada en el párrafo precedente.

CONSERVACION DE LA COSA LOCADA

- 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.

FRUSTRACION DEL USO Y GOCE DE LA COSA – ART. 1203

- Si por causas no imputables al locatario, este se ve impedido de usar o gozar de la cosa, o esta no puede servir para el objeto de la convención, puede pedir la rescisión del contrato o la cesación del pago del precio por que tiempo que no pueda usar o gozar de la cosa. Si no se viese afectada directa o indirectamente la cosa misma, sus obligaciones continúan como antes.

Compensación de los gastos

- ARTÍCULO 1204 bis.- Compensacion. Los gastos y acreencias que se encuentran a cargo del locador conforme las disposiciones de esta Sección, podrán ser compensados de pleno derecho por el locatario con los cánones locativos, previa notificación fehaciente al locador del detalle de los mismos.

Cargas y contribuciones de la locación

- Art. 1209: Pagar cargas y contribuciones por la actividad. El locatario tiene a su cargo el pago de las cargas y contribuciones que se originen en el destino que se dé a la cosa locada. No tiene a su cargo el pago de las que graven la cosa ni las expensas comunes extraordinarias. Solo podrán establecerse que estarán a cargo del locatario aquellas expensas que devienen de los gastos habituales entendiéndose por tales aquellos que se vinculan con los servicios normales y permanentes a disposición del inquilino, independientemente que sean consideradas como expensas ordinarias o extraordinarias.

Resolución anticipada

- Artículo 1221. Resolución anticipada. El contrato de locación de inmuebles puede ser resuelto anticipadamente por el locatario:
- A) Si la cosa locada es un inmueble y han transcurrido seis meses de contrato, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador con al menos un mes de anticipación.
- Si hace uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, debe abonar al locador, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un mes y medio de alquiler al momento de desocupar el inmueble y la de un mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso.

Resolución anticipada

- En los casos inmuebles destinados a vivienda cuando la notificación al locador se realiza con una anticipación de tres meses o mas, transcurridos los seis meses del contrato, no corresponde indemnización alguna por dicho concepto.
- B) En los casos del art 1199 debiendo abonar al locador el equivalente a dos meses de alquiler.

Renovación del contrato de locación

- ARTÍCULO 1221 bis. Renovación del contrato. En los contratos de inmuebles destinados a vivienda, dentro de los dos últimos 3 meses de la relación locativa, cualquiera de las partes podrá convocar a la otra, notificándola en forma fehaciente, a efectos de acordar la renovación del contrato, en un plazo no mayor a quince días corridos.
- En caso de silencio del locador o frente a su negativa de llegar a un acuerdo, estando debidamente notificado, el locatario puede resolver el contrato de manera anticipada sin pagar la indemnización correspondiente.

Intimación de pago

- ARTICULO 1222.- Intimación de pago y desalojo de viviendas.
- 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 diez (10) días corridos contados a partir de la recepción de la intimación, consignando el lugar de pago.

La notificación remitida al domicilio denunciado en el contrato por el locatario, se tendrá por válida, aún si éste se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por motivos imputables al mismo.

Intimación de pago

- Cumplido el plazo previsto en el primer párrafo de este artículo, o habiéndose verificado la extinción de la locación por cualquiera de los motivos previstos en esta Sección, el locatario deberá restituir la tenencia del inmueble locado. Ante el incumplimiento del locatario, el locador podrá iniciar la acción judicial de desalojo, la que deberá sustanciarse por el proceso previsto al efecto en cada jurisdicción y en caso de no prever un procedimiento especial, el más abreviado que establezcan sus leyes procesales o especiales.
- En ningún caso el locador puede negarse a recibir las llaves del inmueble o condicionar la misma, sin perjuicio de la reserva por las obligaciones pendientes a cargo del locatario. En caso de negativa o silencio frente al requerimiento por parte del locatario a efectos de que se le reciba la llave del inmueble, el locatario podrá realizar la consignación judicial de las llaves, siendo los gastos y costas a cargo del locador.

- En ningún caso se deberán alquileres ni ningún tipo de obligación accesoria a partir del día de la notificación fehaciente realizada al locador, siempre que el locatario efectúe la consignación judicial dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la misma, o desde que fuera notificado el depósito judicial de la llave si la consignación se hubiese iniciado después del vencimiento de dicho plazo.”

Intervención del Corredor

- Art. 1351: Intervención de uno o varios corredores. Si solo interviene un corredor, todas las partes le deben comisión excepto pacto en contrario o protesta de una de las partes según el art. 1346. No existe solidaridad entre las partes respecto del corredor. Si interviene un corredor por cada parte, cada uno de ellos solo tiene derecho a cobrar comisión de su respectivo comitente.
- En las locaciones de inmuebles la intermediación solo podrá estar a cargo de un profesional matriculado para ejercer el corretaje inmobiliario conforme la legislación local.

Titulo II-Regulación complementaria Deposito en Garantía

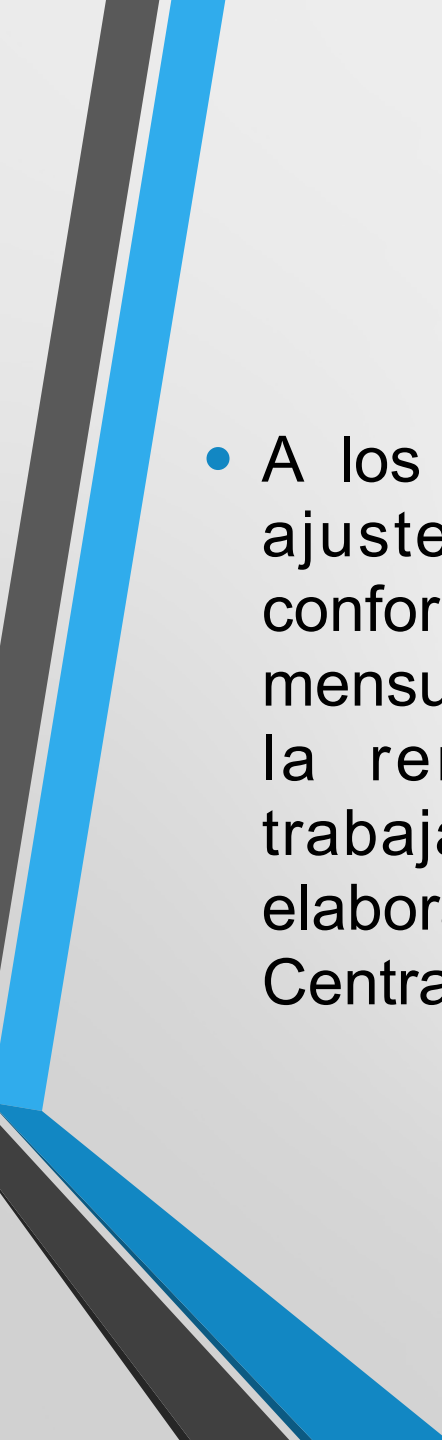
- Granita . En las locaciones habitacionales, en el caso de requerirse una garantía, el locatario propondrá al locador al menos dos de las siguientes:
 - a)Titulo de propiedad inmueble
 - b) Aval bancario
 - c) Seguro de caución
 - d)Garantía de fianza o fiador solidario o

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

- El locador no puede requerir una garantía que supere el equivalente a cinco veces el valor mensual de la locación, salvo que se trate del supuesto previsto en el inciso e), en el cual puede elevarse dicho valor hasta un máximo de 10 veces . Bajo tales condiciones, el locador debe aceptar una de las garantías propuestas por el locatario.
- En los supuestos de los incisos b,c y d la reglamentación debe establecer los requisitos que deben cumplir las personas que otorguen estas garantías así como las características y condiciones de las mismas.

Ajuste del contrato de alquiler

- Los contratos de locación cualquiera sea su destino están exceptuados de lo dispuesto en los art. 7 y 10 de la ley 23928 y sus modificaciones
- (Prohibición de indexación)
- En los contratos de locación de inmuebles destinados a uso habitacional, el precio del alquiler debe fijarse como valor único y por periodos mensuales, sobre el cual solo pueden realizarse ajustes anuales. En ningún caso pueden establecerse bonificaciones ni otras metodologías que induzcan a error al locatario.

- 
- A los fines dispuestos en el párrafo anterior , los ajustes deben efectuarse utilizando el índice conformado por partes iguales por las variaciones mensuales del índice de precios al consumidor (IPC) y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estatales (RIPTE) que debe ser elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central de la Republica Argentina.

Consignación

- Si el locador de un inmueble se rehusare a cobrar el canon locativo, según lo dispones el 1208, el locatario debe intimarlo de manera fehaciente a que lo reciba dentro de las 48 hs 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 conforme las previsiones de la ley 25.345

Denuncia del Contrato ante Afip

Los contratos de locación de inmueble deben ser declarados por el locador ante la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) dentro del plazo, en la forma y con los alcances que dicho organismo disponga. La AFIP debe disponer un régimen de facilidades para la registración de los contratos vigentes . El incumplimiento del locador lo hace pasible de sanciones previstas en la ley 11.683.

- Cuando se inicien acciones judiciales a causa de la ejecución del contrato de locación, previo a correr traslado de la demanda , el juez debe informar a la AFIP, la existencia del contrato de fin de tomar intervención.
- Sin perjuicio de la obligación del locador, cualquiera de las partes podrá informar la existencia del contrato a la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP) a los fines dispuestos en el presente artículo.
-

Alquiler social

Alquiler social: Crease el Programa Nacional de Alquiler social destinado a la adopción de medidas que tiendan a facilitar el acceso a una vivienda digna en alquiler mediante una contratación formal.

Método de resolución de Conflictos

- El poder Ejecutivo Nacional debe realizar las acciones necesarias para fomentar el desarrollo de ámbitos de mediación y arbitraje gratuitos o de bajo costo, aplicando métodos específicos para la resolución de conflictos derivados de la relación locativa.