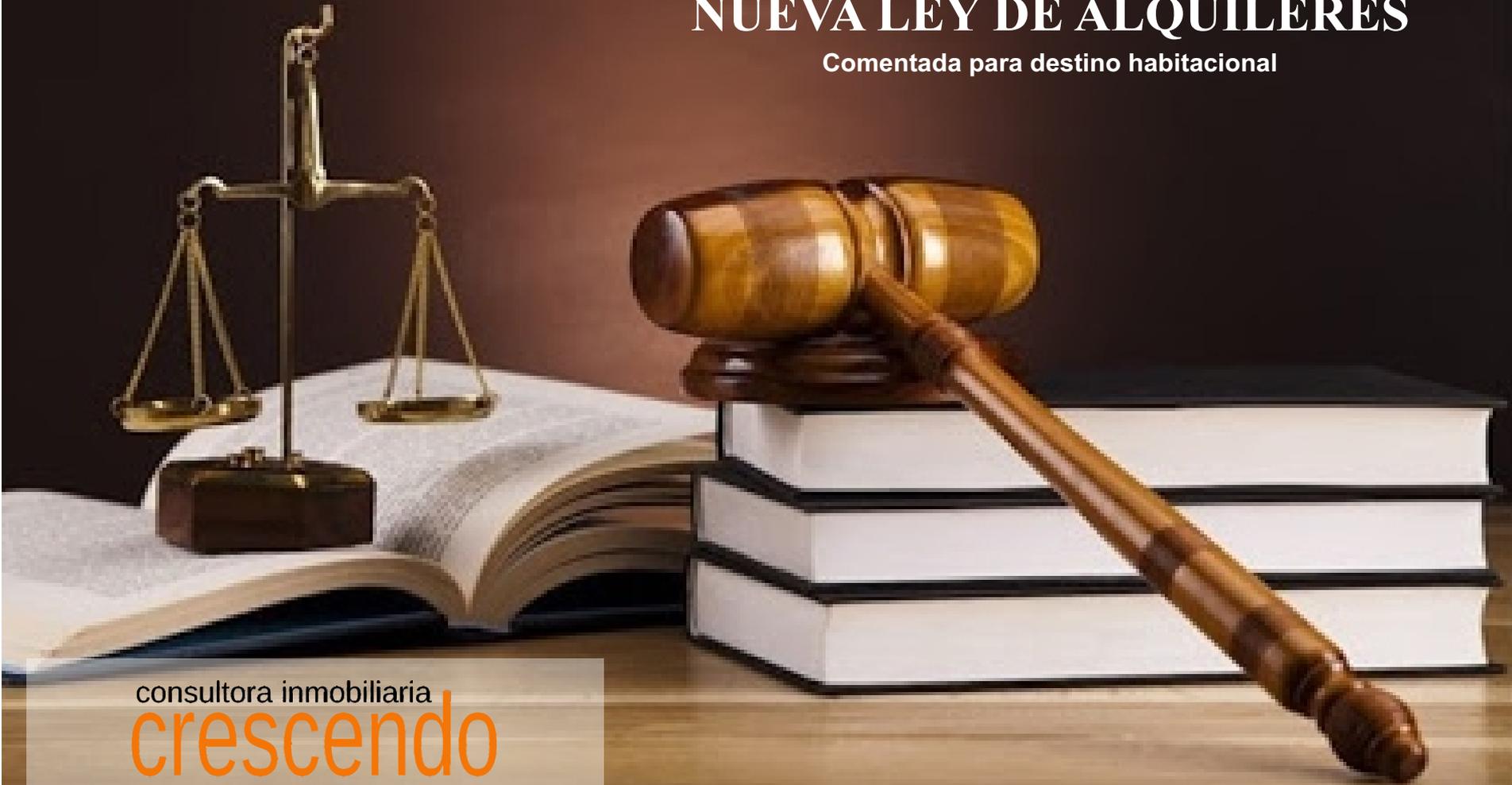


# NUEVA LEY DE ALQUILERES

Comentada para destino habitacional



consultora inmobiliaria  
**crescendo**



ARTÍCULO 1º.- Sustitúyase el artículo 75 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

“ARTÍCULO 75.- Domicilio especial. Las partes de un contrato pueden elegir un domicilio para el ejercicio de los derechos y obligaciones que de él emanan. Podrán además constituir un domicilio electrónico en el cual se tendrán por válidas y vinculantes las notificaciones que se cursaren al mismo, siendo plenamente eficaces todos los emplazamientos y/o comunicaciones que allí se practiquen.”.

*Este artículo actualiza nuestro Código Civil y Comercial.*

*Es altamente positivo pues, incorpora la validez de una dirección de e-mail.*

*Esto significa una mayor agilidad y un costo cero para la comunicación entre las partes.*

*El texto dice “podrán” por lo que no es obligatorio, pero si conveniente.*



ARTÍCULO 2º.- Sustitúyase el artículo 1196 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

“ARTÍCULO 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. El depósito de garantía será devuelto mediante la entrega de una suma equivalente al precio del último mes de la locación, o la parte proporcional en caso de haberse acordado un depósito inferior a un mes de alquiler. El reintegro deberá hacerse efectivo en el momento de la restitución de la tenencia del inmueble. En el caso de existir alguna deuda por servicios públicos domiciliarios o expensas, correspondientes al período contractual y que al momento de la entrega del inmueble no hubiese sido facturada, podrá acordarse su pago tomando al efecto los valores del último servicio o expensas abonado, o bien el locador podrá retener una suma equivalente a dichos montos como garantía de pago. En este último caso, una vez que el locatario abone las facturas remanentes, presentará las constancias al locador, quien deberá restituir de manera inmediata las sumas retenidas;

c) el pago de valor llave o equivalentes; y

d) la firma de pagarés o cualquier otro documento que no forme parte del contrato original”.

*Limita el monto del depósito de garantía a un solo mes, equivalente su valor al primer mes de alquiler. El locador debe devolver al locatario el depósito actualizado al valor del último mes de alquiler vigente, debiéndolo hacer efectivo al momento de la de la restitución de la tenencia del inmueble.*

*Sería justo para ambas partes entregar moneda extranjera (por ej. dólares).*

consultora inmobiliaria  
**crescendo**



ARTÍCULO 3°.- Sustitúyase el artículo 1198 del Código Civil y Comercial de la Nación, por el siguiente:

“Artículo 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 considerará celebrado por el plazo mínimo legal de tres (3) años, excepto los casos del artículo 1199.

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

*Plazo mínimo tres años. Se aplica a todo destino locativo. Para el locatario: Es conveniente porque le da mayor estabilidad en su domicilio. Para el locador es beneficiosa, pues le brinda tranquilidad al no tener que renegociar o buscar un nuevo inquilino cada dos años. Esto no era posible anteriormente porque existía la prohibición de aplicar un índice de actualización. Es norma de orden público, por lo que no puede pactarse en menor plazo.*



*Plazo mínimo tres años. No aplica cuando se alquila con fin determinado, por ejemplo para un estudiante del interior que alquila de marzo a diciembre o para una familia que firmo la venta de su inmueble con entrega y el que compran lo escrituran en 90 días.*

consultora inmobiliaria  
**crescendo**

ARTÍCULO 4º.- Sustitúyase el artículo 1199 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

“ARTÍCULO 1199.- Excepciones al plazo mínimo legal. No se aplica el plazo mínimo legal a los contratos de locación de inmuebles o parte de ellos destinados a:

a) sede de embajada, consulado u organismo internacional, y el destinado a habitación de su personal extranjero diplomático o consular;

b) habitación con muebles que se arrienden con fines de turismo, descanso o similares. Si el plazo del contrato o de contratos consecutivos, supera los tres (3) meses, se presume que no fue hecho con esos fines;

Comentario: Vuelve al régimen del CCyC anterior a la reforma de la ley 27.221 que aplicaba la normativa sobre hospedaje. Es disposición imperativa.

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.”



ARTÍCULO 5º.- Sustitúyase el artículo 1201 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

“ARTÍCULO 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.

***Conservar la cosa es disposición de orden público para el locador. Si el Locador se negara o no contestara el reclamo debidamente notificado, el locatario podrá: a) Si fuera urgente reparar a cargo del locador pasadas 24hs. de la notificación. b) Si no lo fuera el plazo se extiende a 10 días corridos.***

***“Es disposición de orden público”***

consultora inmobiliaria  
**crescendo**



**“Frustración del uso o goce de la cosa.”**

consultora inmobiliaria  
**crescendo**

ARTÍCULO 6°.- Sustitúyase el artículo 1203 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

“ARTICULO 1203.- Frustración del uso o goce de la cosa. Si por motivos no imputables al locatario éste se viese impedido de usar o gozar de la cosa, o ésta no puede servir para el objeto de la convención, puede pedir la rescisión del contrato, o la cesación del pago del precio por el 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.”

*La ley anterior hacía mención al caso fortuito o de fuerza mayor, ahora se tiene en cuenta “motivos no imputables al locatario”. Esto es mucho más amplio y podría incluir las acciones de terceros. No es disposición de orden público, por lo que puede ser renunciable.*



**“Otorga el pleno derecho al locatario a compensar”**

ARTÍCULO 7°.- Agréguese como artículo 1204 bis del Código Civil y Comercial de la Nación el siguiente:

“ARTÍCULO 1204 bis.- Compensación. 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.”

*Es un artículo conflictivo porque otorga el pleno derecho al locatario a compensar, aunque los gastos no fueran aprobados por el locador. El locatario deberá presentar la debida documentación respaldatoria de los gastos realizados. No es norma de orden público, por lo tanto ser modificada o anulada por acuerdo entre las partes.*

consultora inmobiliaria  
**crescendo**



ARTÍCULO 8°.- Sustitúyase el artículo 1209 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

“ARTÍCULO 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 de a la cosa locada. No tiene a su cargo el pago de las que gravan la cosa ni las expensas comunes extraordinarias. Sólo podrá establecerse que estarán a cargo del locatario aquellas expensas que deriven de gastos habituales, entendiéndose por tales aquellos que se vinculan a los servicios normales y permanentes a disposición del locatario, independientemente de que sean considerados como expensas comunes ordinarias o extraordinarias.”.

**“Es disposición de orden público”**

*El locatario no debe pagar los impuestos y tasas sobre el inmueble.*

*Al eliminarse “salvo pacto en contrario” se vuelve una disposición de orden público.*

consultora inmobiliaria  
**crescendo**



**“Es disposición de orden público”**

consultora inmobiliaria  
**crescendo**

ARTÍCULO 9°.- Sustitúyase el artículo 1221 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

"ARTÍCULO 1221.- Resolución anticipada. El contrato de locación puede ser resuelto anticipadamente por el locatario:

a) si han transcurrido seis meses de contrato, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador con al menos un (1) 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 (1) mes y medio de alquiler al momento de desocupar el inmueble y la de un (1) mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso. En los contratos de inmuebles destinados a vivienda, cuando la notificación al locador se realiza con una anticipación de tres (3) meses o más, transcurridos al menos seis (6) de contrato, no corresponde el pago de indemnización alguna por dicho concepto.

b) En los casos del art. 1199, debiendo abonar al locador el equivalente a dos (2) meses de alquiler."

*Establece un plazo de prenotificación de un mes y si el locatario la realiza con una anticipación de tres o más meses pasados los seis meses de contrato no pagará indemnización alguna.*



## Renovación Contractual

ARTÍCULO 10°.- Agréguese como artículo 1221 bis del Código Civil y Comercial de la Nación el siguiente:

"ARTÍCULO 1221 bis. Renovación del contrato. En los contratos de inmuebles destinados a vivienda, dentro de los tres (3) últimos 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 (15) 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."

***“NO es disposición de orden público”***

*Esta facultad del locatario es una forma de garantizarle la posibilidad de resolver el contrato sin indemnización dentro de los últimos 90 días.*



## ***“Es disposición de orden público”***

consultora inmobiliaria  
**crescendo**

ARTÍCULO 11º.- Sustitúyase el artículo 1222 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

"ARTÍCULO 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 días corridos contados a partir de la recepción de la intimación, especificando 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.

Cumplido el plazo previsto en el primer párrafo de este artículo, o habiéndose verificado la extinción de la locación por cualquier motivo, 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 podrá 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 inquilino a efectos de que se le reciba la llave del inmueble, éste podrá realizar la consignación judicial de las mismas, 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 a efectos de que reciba las llaves del inmueble, siempre que el locatario efectúe la consignación judicial dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la misma, o desde que le fuera notificado al locador el depósito judicial de la llave si la consignación se hubiese iniciado después del vencimiento de dicho plazo."



**CORREDOR  
INMOBILIARIO  
MATRICULADO**

ARTÍCULO 12º.- Sustitúyase el artículo 1351 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

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

***“En las locaciones de inmuebles la intermediación solo podrá estar a cargo de un corredor profesional matriculado.”***



consultora inmobiliaria  
**crescendo**



## TÍTULO II

Regulación complementaria de las locaciones

ARTÍCULO 13°.- Garantía. En las locaciones habitacionales, en el caso de requerirse una garantía, el locatario propondrá al locador al menos dos de las siguientes garantías:

- a) Título 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 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.

El locador no puede requerir una garantía que supere el equivalente a cinco (5) veces el valor mensual de la locación, salvo que se tratase del supuesto previsto en el inciso e) en el cual podrá elevarse dicho valor hasta un máximo de diez (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.

***Es un artículo muy conflictivo, sobretodo por el límite de los montos fijados que no tienen en cuenta los tiempos judiciales***



**ARTÍCULO 14°.- Ajustes.** Los contratos de locación, cualquiera sea su destino, estarán exceptuados de lo dispuesto en los artículos 7° y 10 de la Ley N° 23.928 y sus modificatorias.

En los contratos de locación de inmuebles destinados a uso habitacional, el precio del alquiler debe fijarse como valor único y por períodos mensuales, sobre el cual solo podrán realizarse ajustes anuales. En ningún caso se podrán establecer bonificaciones ni otras metodologías que induzcan a error al locatario.

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

***“Es disposición de orden público”***

***Los ajustes serán anuales y surgirán de promediar el IPC y el RIPTE.***



ARTÍCULO 15°.- Consignación. Si el locador de un inmueble se rehusare a cobrar el canon locativo, según lo dispone el artículo 1208 del Código Civil y Comercial de la Nación, el locatario deberá intimarlo de manera fehaciente a que lo reciba dentro las cuarenta y ocho horas siguientes a su notificación. En caso de silencio o negativa del locador, el locatario, dentro de los tres días hábiles siguientes al vencimiento del plazo estipulado en la notificación, deberá proceder a la consignación judicial del monto adeudado, o mediante cheque cancelatorio, de conformidad con las previsiones de la Ley N° 25.345, de acuerdo a las modalidades que fijen al efecto las distintas jurisdicciones provinciales, el gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y en su caso el Banco Central de la República Argentina, estando los gastos y costas correspondientes a cargo del locador.

***Brinda una solución al locatario en el caso de que el locador se rehusa al cobrar el canon locativo.***



ARTÍCULO 16°.- Los contratos de locación de inmueble deberán ser declarados por el locador ante la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP), dentro del plazo, en la forma y con los alcances que dicho Organismo disponga. La Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) dispondrá un régimen de facilidades para la registración de contratos vigentes. El incumplimiento del locador lo hará pasible de las sanciones previstas en la Ley N° 11.683 (t.o. en 1998 y sus modificaciones).

Cuando se inicien acciones judiciales a causa de la ejecución de un contrato de locación, previo a correr traslado de la demanda, el Juez deberá informar a la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP) sobre la existencia del contrato, a los fines de que tome la intervención que corresponda.

No obstante, 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, en los términos que esta autoridad disponga.

***Según la opinión de destacados profesionales, retrasará los juicios y atenta contra garantías constitucionales.***

***No obstante, la obligación del locador, cualquiera de las partes podrá informar la existencia del contrato a la AFIP a los fines dispuestos en el presente artículo, en los términos que esta autoridad disponga.***