

Alquileres: mientras sigue vigente la polémica ley, qué hay que tener en cuenta antes de firmar un contrato a 3 años

07/07/2023



Mientras sigue en vigencia la polémica Ley de Alquileres, con algunas perspectivas posibles de derogación o modificación en el Congreso nacional tal como lo informó **Infobae**, hay algunos consejos prácticos y simples que hay que tener en cuenta a la hora de firmar los contratos. Hasta que no se determine lo contrario seguirán haciéndose con las actuales condiciones de la normativa que entró en vigencia en julio de 2020.

Esta ley generó un mercado de locaciones disfuncional y es clave hacer un repaso de los puntos salientes.

– En primer lugar, siempre es aconsejable hacer el contrato por escrito. De lo contrario, la prueba, en caso de conflicto, es mucho más difícil de producir.

– El plazo mínimo del contrato de alquiler de vivienda es de 3 años. La actualización de los valores en el mercado residencial es cada 12 meses y está basada en el Índice de Contratos de Locación (ICL) que regula el Banco Central.

La ley establece que los contratos deben ajustarse anualmente por el ICL, fórmula que computa la inflación que mide el INDEC y la de los salarios por el RIPTE

– Al hacer el acuerdo, el inquilino debe abonar el depósito de garantía. “Es una suma que retiene el propietario para asegurarse el cumplimiento del contrato. Debe ser de al menos un mes de alquiler y al terminar el contrato, si el inmueble está en condiciones, se deberá devolver al valor del último alquiler abonado”, aclaró a **Infobae** **Mariano García Malbrán**, presidente de la Cámara de Empresas de Servicios Inmobiliarios (Camesi).

– En el contrato deben verificarse los datos de todas las partes, constatando las identidades con los respectivos documentos originales. **Lisandro Cuello**, de la inmobiliaria homónima, dijo que “es importante que el contrato de alquiler tenga la fecha y lugar donde se firma, y que cuente con las características del objeto de la locación. Además, debe indicar el plazo de duración, tanto en meses como en fecha. Por ejemplo: treinta y seis (36) meses contados a partir del 1 de agosto de 2022 hasta el 31 de julio de 2025”.

– En el acuerdo debe figurar dónde y cómo se abonará el canon locativo e indicar todas las cargas que debe pagar el inquilino y cuáles el propietario.

Qué más se requiere

Un tema importante son las garantías. “El inquilino debe proponer al propietario al menos dos garantías que pueden ser: título de propiedad inmueble, aval bancario, seguro de caución, garantía de fianza o fiador solidario, o garantía personal del locatario, que se documenta con recibo de sueldo, certificado de ingresos o cualquier otro medio fehaciente”, dijo Cuello.

✘ Si se deben hacer reparaciones importantes y si no se puede usar el inmueble, el inquilino puede pedir la rescisión del contrato

Sobre las expensas el inquilino debe pagar las ordinarias y el propietario las extraordinarias.

Mientras que para gastos de reparación el locador es responsable de conservar el inmueble. García Malbrán añadió que “debe hacerse cargo de reparar el deterioro del inmueble originado por cualquier causa que no sea imputable al inquilino. Si el locador guarda silencio o se niega a realizar una reparación urgente, el inquilino lo puede hacer por su cuenta y el locador debe descontarlo del alquiler siguiente. Esto se aplica si pasan 24 horas corridas desde que el locador es notificado de la necesidad de hacer la reparación”.

Si las reparaciones no son urgentes, el inquilino debe intimar al locador para que las realice en un plazo de 10 días corridos. Si no las hace, el inquilino puede hacerlas por su cuenta y el locador debe pagarlas luego.

En cuanto a las mejoras, el inquilino puede hacerlas en el inmueble siempre que el contrato no las prohíba expresamente. El locador está obligado a pagar los trabajos si son para mantener el inmueble. Por ejemplo, arreglar un techo. El dueño no está obligado a pagar las mejoras si no son necesarias y fueron hechas por una cuestión de comodidad o lujo.

Si el locador de un inmueble se niega a cobrar el alquiler, el inquilino debe intimarlo para que reciba el pago dentro de las 48 horas siguientes a la notificación.

Otras cláusulas

Cuello, aclaró que “en general, el inquilino paga las firmas propias del contrato y de los garantes, mientras que el propietario sólo paga su firma”.

✘ Para la renovación del contrato, dentro de los 3 últimos meses del pacto de alquiler, cualquiera de las partes puede convocar a la otra para acordarlo

El inquilino puede terminar el contrato de forma anticipada. Se deben cumplir estos requisitos: si la decisión se toma durante el primer año del contrato, se debe pagar como indemnización 1 mes y medio de alquiler al momento de desocupar el inmueble. Si la decisión se toma luego de pasado 1 año de contrato, se debe pagar 1 mes de alquiler. En los contratos de inmuebles destinados a vivienda, si ya pasaron al menos 6 meses de contrato y la notificación al locador se hace con una anticipación de 3 meses o más, no corresponde pagar indemnización.

Si el locador guarda silencio o se niega a llegar a un acuerdo y está debidamente notificado, el inquilino puede finalizar el contrato de manera anticipada sin pagar la indemnización.

Antes de iniciar la intimación de desalojo por falta de pago de alquileres, el locador debe intimar al inquilino para que pague la deuda en un plazo mínimo de 10 días y debe indicar el lugar del desembolso. La intimación se hace al domicilio indicado en el contrato.

En cuanto al desalojo, el inquilino debe devolver el inmueble si se cumplió el plazo de intimación para el pago o si finalizó el contrato de locación por cualquier motivo. Si no

devuelve el inmueble, el locador puede iniciar la acción judicial de desalojo.

“Los contratos deben ser declarados por el locador en la AFIP, dentro del plazo y con los requisitos dispuestos por este organismo”, concluyó García Malbrán.

Fuente: Infobae