

¿Cómo hacer para rescindir un contrato de alquiler?: todo lo que tenés que saber

25/03/2025



La Ley de Alquileres ya no va más tras la derogación de la misma con el decreto 70/2023 que firmó el Presidente Milei. Esto modificó algunas pautas establecidas sobre cómo hacer para rescindir un contrato y los costos que conlleva.

Algo importante a tener en cuenta es la fecha en la que se firmó el contrato. Si el mismo se celebró mediante la vigencia de la Ley 27.551 y la 27.737, se rigen por sus disposiciones pese a la salida posterior del DNU que las anula. Aquellos que se firmaron luego del 21 de diciembre de 2023, tiene un **esquema de rescisión anticipada diferente.**

Según explicó a *Infobae*, **Alberto Héctor Loyarte**, experto en Real Estate y corredor inmobiliario»los inquilinos pueden solicitar la rescisión con condiciones distintas a las establecidas en las leyes anteriores, lo que obliga a

propietarios e inmobiliarias a verificar la normativa aplicable».



Con la ley anterior, si el inquilino avisaba que dejaría el inmueble con 90 días de anticipación, no debía pagar ninguna indemnización al propietario. Si el preaviso era menor, debía abonarse una compensación equivalente a un mes y medio de alquiler si la rescisión ocurría antes del primer año. Sino, un mes de alquiler si se producía después.

El DNU realizó un cambio estructural frente a esto. Ya no existe esta modalidad, sino que la **indemnización por rescisión anticipada equivale al 10%** del saldo de alquileres impagos hasta la finalización pactada del contrato.

Loyarte recomienda realizar una **inspección conjunta del inmueble** para documentar su estado y facilitar la devolución del depósito. En contratos celebrados antes del DNU, el monto a reintegrar debe calcularse con base en el último alquiler abonado.

Pasos para rescindir un contrato de forma adecuada

- **Notificación por escrito:** El inquilino debe informar al propietario por escrito sobre su decisión de rescindir el contrato, proponiendo una fecha para la entrega del inmueble.
- **Inspección de la propiedad:** Se recomienda realizar un inventario detallado para comprobar el estado de la vivienda y detectar posibles daños.
- **Liquidación de deudas:** El inquilino debe asegurarse de saldar cualquier deuda pendiente, como alquileres, expensas y servicios, antes de la entrega del inmueble.
- **Devolución del depósito:** El propietario debe devolver el depósito de garantía, descontando los gastos por reparaciones, siempre que estas sean debidamente justificadas. En los contratos firmados antes del DNU del 29/12/23, el valor del depósito a devolver debe ser igual al monto del último alquiler.

¿Cuándo puede el propietario finalizar un contrato?

Con la nueva legislación, se introduce una diferencia respecto a la normativa anterior: **ahora, el propietario tiene la facultad de dar por finalizado el contrato antes de su vencimiento.** Según el artículo 1219 del Código Civil y Comercial (CCyC), el locador puede rescindir el contrato por diversas razones, tales como un cambio en el destino del inmueble, uso irregular de la propiedad, falta de conservación del inmueble, abandono sin reemplazo o falta de pago durante dos períodos consecutivos.

«Ahora el contrato puede estipular que el locador puede

rescindirlo en cualquier momento, incluso sin causa, marcando un contraste con la posibilidad anterior, que estaba limitada al inquilino y requería el pago de una multa por la rescisión anticipada del contrato”, explicó a *Infobae* Mariano Esper, abogado y profesor especializado en temas inmobiliarios y empresariales.

Fuente: La Mañana de Neuquén