



FEDERACION INMOBILIARIA  
de la REPUBLICA ARGENTINA

## LEY DE ALQUILERES

El Senado de la Nación aprobó el denominado “proyecto de Ley de Alquileres” remitido por Cámara de Diputados a fines de 2019. El que entrará en vigencia el día después de su publicación, lo que entendemos sucederá en los próximos días. Manteniéndose vigente también hasta el 30/09/2020 el DNU 320/20.

Las modificaciones que esta nueva norma contiene, vienen a traer claridad en algunos puntos de la práctica locativa y a dar respuesta a los reclamos de varias asociaciones de inquilinos, aunque teniendo en cuenta también, puntos planteados emanados de nuestras instituciones de Corredores Inmobiliarios, (no como parte, pero sí como articuladores de los intereses entre Propietarios e Inquilinos), máxime respecto de los honorarios de los Corredores Inmobiliarios Profesionales, por lo tanto, en los cuatro años de análisis de los diferentes proyectos en danza, ha resultado éste el de mayor consenso marcando un punto medio en la discusión.

Somos conscientes que en la norma aún se advierten desavenencias, tanto en su redacción como en la posibilidad de lograr sin conflictividad sus propósitos, y mucho más conscientes somos de que no será esta norma una solución mágica, mucho menos para el sector de ciudadanos argentinos que no pueden todavía satisfacer su deseo tan anhelado de la vivienda propia. Asimismo no solucionará el problema base de inflación constante, pérdida de capacidad adquisitiva de nuestra moneda y salarios de un tiempo a esta parte, que cada vez hace más difícil cubrir las obligaciones periódicas para mantener una vida digna con el esfuerzo del propio trabajo honesto.

No podemos dejar de destacar que nuestra labor profesional como CORREDORES INMOBILIARIOS MATRICULADOS ha sido debidamente reconocida y respetada, y nuestros honorarios profesionales son establecidos como el ingreso lícito de nuestra labor, con derecho a su cobro a quien le suministremos nuestros servicios, poniendo en su debido lugar de jerarquía nuestro trabajo y prohibiendo la intermediación en contratos locativos a toda otra profesión o particular no habilitado.

De forma preliminar hacemos algunas consideraciones a tener en cuenta de la normativa:

- **Notificaciones electrónicas:** Marca expresamente la total eficacia de las comunicaciones y emplazamientos por correos electrónicos en todo tipo de contratos, lo que trae agilidad, simpleza y economía a las partes.
- **Actualización/Ajustes:** Se suprime la prohibición de indexar los alquileres cualquiera sea su destino. Para los alquileres habitacionales el precio solo podrá tener ajustes anuales en base a un índice que comenzará a elaborar el Banco Central de la República Argentina (no el INDEC), conformado en igual medida por el índice de Precios al Consumidor (IPC) y la Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores Estables (RIPE).



FEDERACION INMOBILIARIA  
de la REPUBLICA ARGENTINA

- **Plazo Mínimo:** El plazo mínimo de locación de inmueble, cualquiera sea su destino, tendrá un mínimo de 3 años (salvo las típicas excepciones del Art. 1199 del CCyC)
- **Anticipos – Pagarés:** En destino habitacional el locatario no abonará más de un mes de alquiler por adelantado, ni entregará pagarés u otro documento que no se vincule al contrato.
- **Depósito en Garantía:** En destino habitacional, el depósito en garantía será el equivalente al primer mes de alquiler y se devolverá al valor del último mes de alquiler, de forma inmediata al momento de la restitución del inmueble, pudiendo retener solo un importe proporcional para expensas y servicios (no por reparaciones ni pintura).
- **Reparaciones – Imposibilidad de uso y goce:** En todo los destinos los inquilinos deberán notificar al locador la necesidad de reparaciones que surjan de la calidad o defecto del inmueble originado por cualquier causa no imputable al locatario. El locador las deberá realizar dentro del plazo de 24hs o 10 días, según sean o no urgentes, luego de lo cual el inquilino podrá realizarlas y descontarlas del alquiler dando detalle. Si se ve imposibilitado el uso de forma directa o indirecta podrá el locatario rescindir el contrato o pedir la cesación del pago del precio.
- **Impuestos- Expensas:** En todos los destinos el Locatario no tiene a su cargo el pago de impuestos que graven a la propiedad (Ej: Impuesto Inmobiliario), ni las expensas extraordinarias (las que quedan más definidas).
- **Garantías:** En las locaciones habitacionales el locatario debe proponer al menos “dos” alternativas de garantías y el locador debe aceptar “una” (entre título de propiedad inmueble, aval bancario, seguro de caución, fianza o garantía personal del locatario con recibo de sueldos, certificado de ingresos, etc.). La garantía no debe superar más de 5 veces el valor del alquiler (o 10 si es solo recibo de sueldo).
- **Resolución Anticipada:** Mantiene en régimen actual de indemnización para todos los destinos (1 mes o un mes y medio), agregando la obligatoriedad de un mes de preaviso. En los destinados a vivienda agrega la posibilidad de que con un preaviso de 3 meses no pague indemnización.
- **Renovación:** En las locaciones de vivienda las partes con al menos 3 meses de anticipación deben comunicar su decisión de renovar el contrato y las condiciones del mismo. El silencio o negativa del locador habilita al locatario a resolver anticipadamente sin pagar indemnización.



FEDERACION INMOBILIARIA  
de la REPUBLICA ARGENTINA

- **Declaración ante AFIP:** En todos los destinos será obligación del Locador (y facultad de las otras partes), declarar el contrato de locación ante AFIP (Administración Federal de Ingresos Públicos), dentro de los plazos que disponga el organismo s/reglamentación a dictarse (con un régimen de facilidades para registrar los que ya se encuentran vigentes) y bajo pena de sanción por incumplimiento y de que en caso de juicio el juez informe a la AFIP.
- **Mediación y Arbitraje:** Para la resolución de conflictos en cualquier relación locativa, el proyecto establece que deberán crearse en las provincias y la Ciudad de Buenos Aires ámbitos de mediación y arbitraje gratuitos o de bajo costo (dentro del área del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos).
- **Intimación de Pago y Desalojos Express:** En destino habitacional exige intimación previa al desalojo por falta de pago. El procedimiento para desalojo será el más abreviado de cada jurisdicción.
- **Consignación de llaves o pagos – Reservas de derechos:** En toda locación el locador no puede negarse a recibir las llaves o condicionarlo (solo podrá hacer reserva de derechos), ni tampoco puede negarse a recibir un pago completo (pero si pagos parciales), pudiendo el locatario hacer consignación judicial de llaves o pagos, con gastos y costas a cargo del locador.
- **Incumbencia y Honorarios del Corredor Inmobiliario:** En todas las locaciones de inmuebles la intermediación en el contrato de alquiler sólo podrá estar a cargo de un Corredor Inmobiliario Profesional Matriculado, a quien todas las partes le deben sus honorarios salvo protesta o pacto en contrario. Debiendo recordar que los honorarios se rigen según las leyes provinciales.
- **Alquiler social:** Se crea 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 para personas en situación de vulnerabilidad, el que será organizado por la Secretaría de la Vivienda.

Las instituciones nucleadas por la FEDERACIÓN INMOBILIARIA DE LA REPÚBLICA ARGENTINA instamos a nuestros matriculados y asociados a continuar trabajando bajo el respeto de las normativas, siendo nuestra labor profesional de primaria relevancia para llevar a cada cliente, locador y locatario, la tranquilidad de un buen asesoramiento y un ámbito donde siempre puedan lograr verdaderos acuerdos de partes, en armonía y total respeto de sus derechos, siendo nuestra labor profesional una herramienta para el crecimiento, la paz y el bienestar social.