

Estimados clientes,

Con nuestro boletín de noticias nos gustaría informarles sobre noticias legales recientes y significativas.

EN ESTE ASUNTO

Ley 27.551. Nuevas normas para contratos de locación

LEY 27.551. NUEVAS NORMAS PARA CONTRATOS DE LOCACIÓN

El 30 de junio de 2020 se publicó en el Boletín Oficial la Ley 27.551. Dicha ley modifica los contratos de locación, principalmente de inmuebles y, en particular, de viviendas en diferentes aspectos.

1. PLAZOS

El plazo mínimo de un contrato de locación de vivienda se eleva de dos años a tres años.

El plazo mínimo no se aplica a la habitación con muebles que se arrienda con fines de turismo, descanso o similares. Una presunción de que no era con esos fines es si el plazo del contrato superaba los tres meses. Con la reforma se presume que aquellas finalidades no existen cuando el plazo del contrato es mayor a tres meses o el plazo de contratos consecutivos supera los tres meses.

2. PRECIO DEL ALQUILER

La reforma dispone que los contratos de locación, cualquiera sea su destino, están exceptuados de la prohibición de indexación.

Esta norma nueva se aplica a todas las locaciones de cosas, muebles e inmuebles, de vivienda o comerciales.

Respecto a los contratos de locación de vivienda, el precio del alquiler debe fijarse como valor único y por períodos mensuales, sobre el cual solo pueden realizarse ajustes anuales. Ya no se pueden pactar precios escalonados. Los ajustes deben 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 debe ser elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA).

En principio, la nueva norma no impediría celebrar los contratos de alquiler en moneda extranjera. Los ajustes que se prevén son optativos para las partes y éstas podrían no utilizarlos.

3. REGISTRO DE CONTRATOS DE LOCACIÓN

Los contratos de locación de inmuebles deben ser declarados por el locador ante la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP).

Cuando se inicien acciones judiciales a causa de la ejecución de un contrato de locación, previo a correr traslado de la demanda, el juez debe informar a la AFIP sobre la existencia del contrato.

Sin perjuicio de la obligación del locador, cualquiera de las partes puede informar la existencia del contrato a la AFIP.

Esta norma se refiere a todos los contratos de locación de inmuebles (urbanos y rurales, de vivienda y comerciales), no solamente a los destinados a vivienda.

4. GARANTÍAS

Se modifica el régimen de garantías de los contratos de locación de viviendas.

Según el régimen anterior no se le podía exigir al locatario de vivienda depósitos de garantía o exigencias asimilables, por cantidad mayor del importe equivalente a un mes de alquiler por cada año de locación contratado, y el contrato de locación tenía una vigencia mínima de dos años.

Con la reforma no se puede exigir al locatario de vivienda depósitos de garantía o exigencias asimilables, por cantidad mayor del importe equivalente al primer mes de alquiler y el contrato tiene una vigencia mínima de tres años.

Hasta ahora el depósito de garantía era devuelto al término de la locación tal como había sido entregado.

Con la reforma, lo que el locador debe devolver en concepto de depósito de garantía es una suma equivalente al precio del último mes de la locación, o la parte proporcional en caso de haberse efectuado un depósito inferior a un mes de alquiler. Es decir que el depósito en garantía a devolver podría representar una suma mayor que el entregado originalmente en depósito. Además, a partir de la reforma se prohíbe exigir al locatario la firma de pagarés o cualquier otro documento que no forme parte del contrato original. Esta posibilidad era una manera para el locador de obtener una garantía adicional.

La reforma también establece que, en las locaciones de viviendas, en el caso de requerirse una garantía, el locatario debe proponer 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.**

La garantía no puede representar una suma superior a cinco veces el valor mensual de la locación (o 10 veces si es garantía personal del locatario). Bajo tales condiciones, el locador debe aceptar una de las garantías propuestas por el locatario.

5. OBLIGACIONES DEL LOCADOR Y DEL LOCATARIO

La reforma modificó varias normas sobre los contratos de locación.

La obligación del locador de conservar la cosa con aptitud para

el uso convenido y el derecho del locatario a pedir la rescisión del contrato, en caso de frustración del uso o goce de la cosa, o la cesación del pago del precio por el tiempo que no pueda usar o gozar de la cosa, se aplican en todos los casos, salvo que se deban a una causa imputable al locatario. De esta forma, el locatario queda en una posición mejor que antes, porque en los hechos el locador debe probar esa causa para liberarse de su obligación de conservación o impedir que el locatario deje de pagar el precio.

La reforma eliminó el derecho que tenía el locatario a reducir el canon temporariamente en proporción a la gravedad de la turbación o, según las circunstancias, a resolver el contrato, si al efectuar la reparación o innovación se interrumpía o turbaba el uso y goce convenido.

Además, la reforma le da al locatario la posibilidad de compensar de pleno derecho los gastos y acreencias que se encuentran a cargo del locador con los cánones locativos, previa notificación fehaciente al locador del detalle de los mismos.

Con el régimen anterior el locatario no tenía a su cargo el pago de las contribuciones que gravan la cosa locada, excepto pacto en contrario. Con la reforma no estarán a cargo del locatario las expensas comunes extraordinarias y sólo puede convenirse que estén a cargo del locatario aquellas expensas que deriven de gastos habituales.

Es importante recordar que estas normas se aplican a todas las locaciones de cosas, muebles e inmuebles, de vivienda o comerciales.

6. EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE DESTINADO A VIVIENDA

En el caso de rescisión anticipada de un contrato de locación de inmueble por el locatario, la reforma introduce un plazo mínimo de un mes de anticipación para resolver el contrato (la legislación vigente hasta hoy no lo tiene).

La legislación actual establece que en caso de rescisión anticipada por el locatario se deberá otorgar una indemnización prevista por el CCC, que es un mes y medio de alquiler si se ejercita durante el primer año del contrato y de un mes de alquiler si se ejercita transcurrido dicho lapso. Esta indemnización se mantiene en la reforma, pero en los contratos de inmuebles destinados a vivienda, se crean dos formas de evitar el pago:

- a) Cuando el locatario notifica al locador su rescisión con una anticipación de tres meses o más, transcurridos al menos seis meses de contrato.
- b) Cuando el locatario, dentro de los últimos tres meses, convoca al locador para acordar la renovación del contrato y éste no contesta o no se llega a un acuerdo.

7. INTIMACIÓN DE PAGO Y DESALOJO EN CASO DE VIVIENDAS

En caso de viviendas, previamente a la demanda de desalojo por falta de pago de alquileres, el locador debe intimar fehacientemente al locatario al pago en un plazo no menor a 10 días corridos.

8. MEDIACIÓN PREVIA OBLIGATORIA PARA EL DESALOJO

El procedimiento de mediación prejudicial obligatoria establecido en la Ley 26.589 era optativo para el reclamante en los casos de desalojo sin que el requerido pueda cuestionar la vía. Esta posibilidad, que había sido suspendida por el Decreto 320/2020 para ciertos casos, fue eliminada definitivamente por la reforma. Por lo tanto, para todos los procesos de desalojo de ahora en más será necesario seguir ese procedimiento de mediación prejudicial en forma obligatoria.

Durante la emergencia del Covid-19, las mediaciones prejudiciales obligatorias no se pueden realizar en forma presencial. Se puede hacer en forma virtual, siempre que tengan el consentimiento de las dos partes, según dispone la Resolución 121/2020 del Ministerio de Justicia. Si una de las dos partes se niega, no es posible hacerla, ni tampoco pasar a la etapa siguiente del juicio de desalojo.

Esta norma se aplica a todas las locaciones de inmuebles, sean rurales o urbanos, de vivienda o comerciales.

9. VIGENCIA

Las nuevas normas serán aplicables para los contratos que se celebren a partir de su entrada en vigencia, es decir, a partir del 1° de julio de 2020.

No es claro qué ocurrirá con las renovaciones automáticas de los contratos actualmente en vigencia. Si se considera que es el mismo contrato, debería mantenerse regido por las normas anteriores. En cambio, si se considera que es un

nuevo contrato, estará sujeto a las nuevas normas.

En cambio, la Ley 25.771 no se superpondría con los contratos de locación de inmuebles alcanzados por el Decreto 320/2020, dictado a causa de la epidemia de Covid-19, que se aplicaba a los contratos vigentes a ese momento. Este decreto prorrogó los contratos de alquiler, suspendió la ejecución de las sentencias judiciales de desalojo y congeló los precios de los alquileres, todo ello hasta el 30 de septiembre de 2020 (plazo que puede ser prorrogado por el Poder Ejecutivo). Por otra parte, debido a la exigencia de mediación previa y a la imposibilidad de realizar mediaciones presenciales (solo es posible una mediación por medios virtuales con el consentimiento de ambas partes), en los hechos, mientras subsistan estas restricciones, es imposible iniciar juicios de desalojo. A los contratos alcanzados por dicho decreto no se les aplicaría la nueva normativa, sino la excepcional del Decreto 320/2020 y, en forma subsidiaria, la vigente al momento de su celebración.

10. OTRAS DISPOSICIONES

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.

11. DOMICILIO ESPECIAL ELECTRÓNICO

Como regla general, no limitado a los contratos de locación, se modificó el CCC para permitir que las partes de un contrato puedan además constituir un domicilio electrónico en el que se tengan por eficaces todas las notificaciones, comunicaciones y emplazamientos que allí se dirijan.

CONTACTO

Para sus consultas adicionales, las siguientes personas de contacto están disponibles:



**JOSÉ A.
MARTÍNEZ DE HOZ**

jose.martinezdehoz@mhrlegal.com

[+INFO](#)



**PABLO
RUEDA**

pablo.rueda@mhrlegal.com

[+INFO](#)

Esta publicación está destinada exclusivamente a fines de información general y no sustituye la consulta legal o fiscal.

Boucharard 680 - Piso 19°
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
C1106ABJ - Argentina
(+54-11) 2150.9779

Corrientes1650
Ciudad de Neuquén
Argentina
(54-299) 442.2135

www.mhrlegal.com