

Promulgan nueva ley de alquileres: cuáles son las principales modificaciones



A través de su publicación en el Boletín Oficial, el Gobierno promulgó la ley 27.551 "de alquileres", que modifica el Código Civil y Comercial de la Nación y, entre otros puntos, extiende el plazo mínimo de los contratos de alquiler de dos a tres años.

La nueva norma introduce cambios en la actualización del valor de los alquileres, el pago de expensas y los desalojos, y crea el Programa Nacional de Alquiler Social para facilitar el acceso a las personas en situación de vulnerabilidad.

Estos son los principales lineamientos de la ley de alquileres:

- El índice para la actualización anual de los precios estará conformado en igual medida por el 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 (BCRA).
- El plazo mínimo de la locación de inmueble serán tres años.
- No podrá exigirse al locatario el pago de alquileres anticipados por períodos mayores a un mes. El importe del depósito de garantía no podrá ser mayor al equivalente al primer mes de alquiler.
- Introduce la posibilidad de que los inquilinos puedan hacer los arreglos y descontarlos del alquiler, dado que en caso de negativa o silencio del locador ante un reclamo del locatario debidamente notificado para que realice alguna reparación urgente, el locatario puede realizarlas por sí a cargo del locador, una vez transcurridas 24 horas de la notificación.
- El locatario no tiene a su cargo el pago de impuestos que gravan a la propiedad -como el ABL y ARBA- ni el pago de expensas comunes extraordinarias.
- Los locadores deberán aceptar como garantía alguna de las siguientes opciones: título de propiedad inmueble, aval bancario, seguro de caución, garantía de fianza o fiador solidario o

garantía personal del locatario (recibo de sueldo o certificado de ingresos que pueden sumarse en caso de ser más de un locatario).

- El locador deberá informar con tres meses de anticipación si renueva y las condiciones para el nuevo contrato.
- Establece que el locador debe intimar fehacientemente al locatario dando un plazo no menor a 10 días corridos de recibida la notificación y lugar de pago previo a la acción judicial de desalojo.
- Será obligación del locador declarar el contrato de alquiler ante la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP), dentro de los plazos que disponga este organismo.
- Para la resolución de conflictos, el proyecto establece que deberán crearse en el ámbito público de las provincias y la Ciudad de Buenos Aires ámbitos de mediación y arbitraje gratuitos o de bajo costo.
- La intermediación en el contrato de alquiler sólo podrá estar a cargo de un profesional matriculado y si interviene un solo corredor, ambas partes, propietario e inquilino, deberán pagar comisión.
- 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.

Fuente: Ambito.com