

## CONTRATO DE LOCACION

En la ciudad de Mendoza, a los            días del mes de            del año 20.., entre **el Sr. MATIAS STEVANATO** D.N.I.: 28.787.167, y el Secretario de Hacienda y Administración, ....., DNI ....., con domicilio especial en Pablo Pescara nº 190 Maipú, Mendoza, en adelante “**LOCATARIO**” por una parte y por la otra parte, ..... D.N.I. Nº ....., con domicilio ....., en adelante el “**LOCADOR**”, han convenido celebrar el presente contrato de locación, sujeto a las disposiciones legales vigentes en la materia y a las cláusulas y estipulaciones que a continuación se detallan:

### PRIMERA. INMUEBLE:

- 1.1 El **LOCADOR** cede en locación al **LOCATARIO** y éste recibe y acepta en carácter de tal, un inmueble sito en calle..... de Maipú, Mendoza, en adelante el **INMUEBLE**.
- 1.2 El **INMUEBLE** cuenta de ..... y se encuentra en regular condiciones de mantenimiento, según se detalla en **ANEXO I. (esto en caso de ser necesario detallar)**.
- 1.3 EL **LOCATARIO** recibe la propiedad desocupada y en buen estado de aseo y conservación, que dice conocer y aceptar, obligándose a a devolver el inmueble en las mismas condiciones, poniendo especial cuidado en la limpieza periódica, debiendo pagar el importe de los objetos que faltaren o estuvieran rotos y los deterioros producidos, salvo los que resulten del buen uso y la sola acción el tiempo.

### SEGUNDA. PLAZO:

- 2.1 La presente locación se pacta por el plazo de TRES (3) AÑOS, contado a partir del día ... de ....del año 2023, venciendo en consecuencia, el día .. de ... del año 2026, fecha en la cual el **LOCATARIO** entregará el **INMUEBLE** al **LOCADOR**. El vencimiento del plazo se operará de pleno derecho el día mencionado sin necesidad de notificación o requerimiento alguno por parte del **LOCADOR**.

## 2.2 PRÓRROGA

Dentro de los tres (3) últimos meses de la relación locativa, cualquiera de las partes podrá convocar a la otra, notificándola en forma fehaciente, a efecto de acordar la prórroga del contrato de locación, en un plazo no mayor de quince (15) días corridos.

## TERCERA. DESTINO:

**3.1- EL LOCATARIO** ocupará la propiedad locada para **oficinas del personal/depósito**, no pudiendo hacer modificaciones en la misma sin el consentimiento previo por escrito del LOCADOR. Las mejoras que el LOCATARIO hiciere, de cualquier naturaleza que fueren, quedarán en beneficio de la propiedad sin remuneración alguna, salvo, aquéllas que EL LOCADOR solicite sean restituidas a su estado original. Tampoco podrá el LOCATARIO tener en ella productos o elementos que pudieran afectar la seguridad de las personas, objetos o instalaciones ni realizar actos que contraríen las normas municipales vigentes.

**3.2 SUBARRIENDO:** EL LOCATARIO se obliga a no subarrendar el todo o en parte de la propiedad, a no transferir, ceder ni vender este contrato, con pena de rescindirse el contrato.

## CUARTA. PRECIO- FORMA DE PAGO- MORA:

### **4.1 PRECIO DEL ALQUILER – AJUSTE ANUAL.**

Las partes fijan de común acuerdo por esta locación el pago del canon mensual en la moneda de curso legal y forzoso, prescripta por el ordenamiento jurídico vigente en el país, a la fecha de suscripción de este contrato. El LOCATARIO pagará un canon mensual de **PESOS ..... (\$ .....-)** que regirá para los primeros doce (12) meses iniciales. **El precio de la locación se ajustará anualmente 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 elaborará y publicará mensualmente el Banco Central de la República Argentina (BCRA).

#### **4.2 MODALIDAD:**

El canon mensual de alquiler será abonado en del 01 al 10 de cada mes vencido, mediante transferencia bancaria a la cuenta indicada por el LOCADOR o mediante cheque en la Tesorería Municipal.

#### **4.3 SERVICIOS – TASAS.**

Durante la vigencia del presente contrato y hasta la real y efectiva restitución de la tenencia del inmueble alquilado en las condiciones pactadas, el LOCATARIO se obliga a pagar: A) Servicio de Energía Eléctrica, B) Servicio de Gas Natural C) Servicio de agua y cloacas; D) Cualquier otro servicio que sea suministrado, eventualmente, en el inmueble alquilado (Ejemplo: teléfono, expensas, cable video, etc.); E) Tasas, Contribuciones e Impuestos Municipales. Los servicios, contribuciones y tasas municipales y multas detallados precedentemente se suman e integran el precio del alquiler. La LOCATARIA deberá entregar a la LOCADORA, en el acto en que abone el precio del alquiler, los instrumentos originales y/o constancias que acrediten el pago de los servicios especificados precedentemente.

**4.4** Estará a cargo del **LOCADOR** el pago de las expensas extraordinarias, el impuesto inmobiliario y cualquier otro impuesto futuro que se crease y que grave la propiedad. --

#### **4.5 MORA:**

Si el LOCATARIO diera motivo por cualquier causa a que se iniciara juicio de desalojo, se compromete a pagar, desde la iniciación del juicio hasta que el LOCADOR reciba las llaves de la propiedad a su entera satisfacción, una suma equivalente al doble del canon vigente, además del alquiler pactado.

#### **4.6 CONSIGNACION DE LLAVES:**

En caso de consignación de llaves, el alquiler regirá hasta el día en que el LOCADOR tome posesión real y efectiva de la propiedad.

## **QUINTA. OBLIGACIONES DE LAS PARTES:**

### **5.1- INSPECCIÓN:**

Durante el término de veinte (20) días corridos, posteriores a la toma de posesión del inmueble, el **LOCATARIO** constatará el buen funcionamiento de las instalaciones eléctricas, sanitarias, mecánicas y de aire acondicionado y si hubiese desperfectos que merezcan reparación o mantenimiento, lo pondrá en conocimiento del **LOCADOR** para que éste lo solucione.-

### **5.2- REPARACIONES:**

Todo arreglo o reparación de simple mantenimiento mejoras útiles y de mero lujo, queda a cargo y a costa exclusiva del LOCATARIO. La reparación de los deterioros por daños y perjuicios causados a la cosa locada imputables al LOCATARIO, a las personas que ingresen, son a cargo y a costa exclusivo del LOCATARIO. REPARACIONES URGENTES: las reparaciones urgentes están a cargo exclusivo del LOCADOR. Las reparaciones urgentes son las obras y trabajos cuya realización es indispensable para la conservación de la cosa. En caso de negativa o silencio del LOCADOR ante un reclamo del LOCATARIO, debidamente notificada, para que efectué la reparación urgente, el LOCATARIO puede realizarla por propio derecho, a cargo del LOCADOR, una vez transcurridas al menos veinticuatro (24) horas corridas, contadas a partir de la recepción de la notificación. Con carácter enunciativa y atento a la casuística jurisprudencial se consideran reparaciones urgentes a las siguientes: filtración de aguas en los techos, deficiente funcionamiento de las cloacas, electrificación de paredes, roturas de caños de gas y agua, etc. REPARACIONES QUE NO SON URGENTES: el LOCATARIO debe intimar al LOCADOR para que realice las mismas dentro de un plazo que no podrá ser inferior a diez (10) días corridos, contados a partir de la recepción de la intimación, cumplido el cual podrá el LOCATARIO realizar las reparaciones por sí, con cargo exclusivo al LOCADOR. En todos los casos, la notificación remitida al domicilio denunciado por el LOCADOR en el contrato, incluido el domicilio electrónico, se tendrá por válida, aun si el locador se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por motivos imputables a la misma.

**5.3 CONSERVACIÓN: EL LOCADOR** debe conservar la cosa locada en estado de servir al uso y goce convenido y efectuar a su cargo la reparación que exija el deterioro en su calidad o defecto, originado por cualquier causa no imputable al locatario.

**5.4 FRUSTRACIÓN DEL USO O GOCE DE LA COSA.** Si por motivos no imputables al locatario éste se viese impedido de usar o gozar de la cosa, o ésta no puede servir para el objeto de la convención, puede pedir la rescisión del contrato, o la cesación del pago del precio por el tiempo que no pueda usar o gozar de la cosa. Si no se viese afectada directa o indirectamente la cosa misma, sus obligaciones continúan como antes.

**5.5 MORA DE PLENO DERECHO:**

La falta de cumplimiento por parte del LOCATARIO a cualquiera de las cláusulas del presente contrato, en especial, la falta de pago de DOS (2) MESES EN FORMA CONSECUTIVA de alquiler en la época y lugar establecidos, la hará incurrir en mora de pleno derecho y sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial y producirá la rescisión culpable de este contrato, lo que facultará al **LOCADOR** para promover el desalojo y reclamar el pago de los daños y perjuicios.

**SEXTA. RESCISION DEL CONTRATO:**

**6.1 EI LOCATARIO** podrá, transcurridos los seis primeros meses de vigencia de la relación locativa, resolver la contratación, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión a la LOCADORA con una antelación mínima de treinta (30) días de la fecha en que reintegrará el inmueble alquilado. El LOCATARIO, de hacer uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, deberá abonar al LOCADOR, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un mes y medio de alquiler al momento de desocupar la vivienda y la de un sólo mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso. Téngase presente que el canon pactado entre las partes a tenerse en cuenta para hacer efectiva la indemnización, es el que se encuentra pagando la parte LOCATARIA a la fecha de rescisión. –

## **SÉPTIMA.- DOMICILIOS ESPECIALES Y COMPETENCIA:**

### **7.1 DOMICILIOS ESPECIALES**

Para todos los efectos emergentes directa o indirectamente de este contrato y de la relación locativa prevista en el mismo, se declaran los siguientes domicilios especiales donde se tendrán por válidas todas las notificaciones extrajudiciales y judiciales: El LOCADOR en .....; la parte LOCATARIA en pablo Pescara 190 de la ciudad de Maipú, Mendoza. –

**DOMICILIOS ELECTRÓNICOS** Las partes fijan los siguientes domicilios electrónicos: LOCADOR: .....@..... LOCATARIO: ..@..... Las partes acuerdan que, en los domicilios electrónicos fijados en esta cláusula se tendrán por fehacientes, válidas y vinculantes las notificaciones que se cursaren a los mismos, siendo plenamente eficaces todos los emplazamientos y/o comunicaciones que allí se practiquen.

**7.2** Las **PARTES** ante alguna divergencia con motivo del **CONTRATO**, comprometen sus mejores esfuerzos para llegar a una solución a través de consultas mutuas, sin perjuicio de ello, se someten a la competencia de los tribunales ordinarios de la Provincia de Mendoza, con renuncia expresa a todo otro fuero o jurisdicción que por cualquier causa les correspondiere.

## **OCTAVA. IMPUESTO DE SELLOS**

**8.1** Las erogaciones que por sellado de ley pudieran corresponder al **CONTRATO**, serán abonados 50% por el LOCADOR, quedando el LOCATARIO exento de dicha obligación conforme lo establecido en el Código Fiscal vigente.

En prueba de CONFORMIDAD y previa lectura y ratificación, se firma el **CONTRATO**, en dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un mismo efecto, quedando el original con el sellado de Ley en poder del LOCADOR y copia con sellado en poder del LOCATARIO en el lugar y fecha indicados al UT-SUPRA.

**ANEXO I**  
**INVENTARIO**

Correspondiente al Contrato de Locación de Inmueble (**CONTRATO**), celebrado en la ciudad de Mendoza, a los días del mes de del 2023, entre el entre **el Sr. MATIAS STEVANATO** D.N.I.: 28.787.167, y el Secretario de Hacienda y Administración,....., DNI....., con domicilio especial en Pablo Pescara nº 190 Maipú, Mendoza, en adelante “**LOCATARIO**” por una parte y por la otra parte, ..... D.N.I. N° ....., con domicilio ....., en adelante el “**LOCADOR**”. (Se pueden adjuntar fotografías)

CANTIDAD (letras)	DESCRIPCIÓN DEL BIEN	OBSERVACION

ARTÍCULO DOCTRINARIO: NUEVA LEY DE ALQUILERES. DR. ENRIQUE ABIATTI. <https://www.reporteinmobiliario.com/nuke/article3863-nueva-ley-de-alquileres.html>

## TÍTULO I

### Reformas al Código Civil y Comercial de la Nación

ARTÍCULO 1º.- Sustitúyase el artículo 75 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

“ARTÍCULO 75.- Domicilio especial. Las partes de un contrato pueden elegir un domicilio para el ejercicio de los derechos y obligaciones que de él emanen. Podrán además constituir un domicilio electrónico en el cual se tendrán por válidas y vinculantes las notificaciones que se cursaren al mismo, siendo plenamente eficaces todos los emplazamientos y/o comunicaciones que allí se practiquen.”. Comentario: Es positivo por la inmediatez y costo cero de este tipo de notificación.

ARTÍCULO 2º.- Sustitúyase el artículo 1196 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

“ARTÍCULO 1196.- Locación habitacional. Si el destino es habitacional, no puede requerirse del locatario:

a) el pago de alquileres anticipados por períodos mayores a un mes.

b) depósitos de garantía o exigencias asimilables, por cantidad mayor del importe equivalente al primer mes de alquiler. El depósito de garantía será devuelto mediante la entrega de una suma equivalente al precio del último mes de la locación, o la parte proporcional en caso de haberse acordado un depósito inferior a un mes de alquiler. El reintegro deberá hacerse efectivo en el momento de la restitución de la tenencia del inmueble. En el caso de existir alguna deuda por servicios públicos domiciliarios o expensas, correspondientes al período contractual y que al momento de la entrega del inmueble no hubiese sido facturada, podrá acordarse su pago tomando al efecto los valores del último servicio o expensas abonado, o bien el locador podrá retener una suma equivalente a dichos montos como garantía de pago. En este último caso, una vez que el locatario abone las facturas remanentes, presentará las constancias al locador, quien deberá restituir de manera inmediata las sumas retenidas;

c) el pago de valor llave o equivalentes; y

d) la firma de pagarés o cualquier otro documento que no forme parte del contrato original”.

Comentario: Esta norma rige solo para la locación de destino habitacional y limita el monto del depósito de garantía a un solo mes, equivalente su valor al primer mes de alquiler, independientemente de la cantidad de años pactados como plazo contractual, lo cual deja al locador en una delicada situación ante incumplimiento del inquilino que supere el valor del depósito. Es disposición de orden público. Pero nada impediría que un tercero entregue sumas adicionales, sin restricción alguna, ya que a él no le alcanza la limitación imperativa.

Otra novedad respecto del régimen anterior también está dada por la obligación del locador de devolver al locatario el depósito actualizado conforme al valor del último mes de alquiler vigente, debiéndolo hacer efectivo al momento de la de la restitución de la tenencia del inmueble. También en caso de haberse pactado la entrega de montos inferiores a la de un mes de alquiler, el locador devolverá la parte proporcional; al respecto,



vemos que pueden entregarse cantidades inferiores, pero no mayores. La actualización del valor es una disposición equitativa.

Otra forma sería por entrega de moneda extranjera, que de acuerdo al art. 765 del CCyC, **es “cosa” y no moneda, por lo que el depósito en vez de ser irregular (art. 1367 CCyC) como lo es el dinero —cosa fungible—, sería regular (art. 1356 CCyC) y con ello, la “cosa” moneda foránea no se deprecia como sucede con la moneda local de curso legal.** También podría entregarse cosas como barras de oro, monedas de oro extranjeras (si fueran argentinos oro, al tratarse de moneda de curso legal, sería depósito irregular). En relación **a la valorización de la “cosa” moneda extranjera con el paso del tiempo, por depreciación** de la moneda legal, la norma nada dice, por lo que estimamos que por razones de sentido común y buena fe (art. 961 CCyC), habría que estar a que el valor original al momento de la contratación, no supere el de un mes del alquiler inicial, independientemente de si luego supera el monto del último alquiler o de los que se vayan devengando durante el decurso contractual. Cuando existan deudas por servicios públicos domiciliarios o expensas, correspondientes al período contractual y que al momento de la restitución del inmueble no se encontrase facturada, podrá convenirse la cancelación de tal obligación, tomando los montos dinerarios del último servicio o expensas pagado, o bien el locador podrá retener del depósito una suma equivalente a dichos montos en garantía de pago y una vez que el inquilino abone las facturas remanentes, presentará las constancias al locador, quien restituirá de inmediato las sumas que hubiere retenido.

Sigue vigente la prohibición de pago de valor llave, a que no se trata de locación de finalidad comercial. La nueva normativa prohíbe la firma de pagarés o cualquier otro documento que no forme parte del contrato original. Esto es para evitar los incrementos **de alquileres fuera del contrato (vulgarmente denominados “en negro”), pero en la práctica será difícil erradicar esta mala práctica, ya que nada impediría que un tercero ajeno a la relación contractual locativa, suscriba contratos de mutuo garantizados con pagarés, con otro tercero personero del locador.**

ARTÍCULO 3º.- Sustitúyase el artículo 1198 del Código Civil y Comercial de la Nación, por el siguiente:

“Artículo 1198.- Plazo mínimo de la locación de inmueble. El contrato de locación de inmueble, cualquiera sea su destino, si carece de plazo expreso y determinado mayor, se considerará celebrado por el plazo mínimo legal de tres (3) años, excepto los casos del artículo 1199.

El locatario puede renunciar a este plazo si está en la tenencia de la cosa.”

Comentario: Se aplica a todo destino locativo. No es observable, ya que tiende a evitar las constantes mudanzas y consiguientes gastos para el locatario y las refacciones habituales a cargo del locador cada vez que cambia de inquilino. Además en la locación comercial actualmente se sigue pactando en muchos casos el plazo de 3 años. Es norma de orden público.

ARTÍCULO 4º.- Sustitúyase el artículo 1199 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

“ARTÍCULO 1199.- Excepciones al plazo mínimo legal. No se aplica el plazo mínimo legal a los contratos de locación de inmuebles o parte de ellos destinados a:

- a) sede de embajada, consulado u organismo internacional, y el destinado a habitación de su personal extranjero diplomático o consular;
- b) habitación con muebles que se arrienden con fines de turismo, descanso o similares. Si el plazo del contrato o de contratos consecutivos, supera los tres (3) meses, se presume que no fue hecho con esos fines;

Comentario: Vuelve al régimen del CCyC anterior a la reforma de la ley 27.221 que aplicaba la normativa sobre hospedaje. Es disposición imperativa.

c) guarda de cosas;

d) exposición u oferta de cosas o servicios en un predio ferial.

Tampoco se aplica el plazo mínimo legal a los contratos que tengan por objeto el cumplimiento de una finalidad determinada expresada en el contrato y que debe normalmente cumplirse en el *plazo menor pactado*.”

ARTÍCULO 5º.- Sustitúyase el artículo 1201 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

“ARTÍCULO 1201.- Conservar la cosa con aptitud para el uso convenido. El locador debe conservar la cosa locada en estado de servir al uso y goce convenido y efectuar a su cargo la reparación que exija el deterioro en su calidad o defecto, originado por cualquier causa no imputable al locatario.

Comentario: Es disposición de orden público para el locador. En caso de negativa o silencio del locador ante un reclamo del locatario debidamente notificado, para que efectúe alguna reparación urgente, el locatario puede realizarla por sí, con cargo al locador, una vez transcurridas al menos veinticuatro (24) horas corridas, contadas a partir de la recepción de la notificación. Si las reparaciones no fueran urgentes, el locatario debe intimar al locador para que realice las mismas dentro de un plazo que no podrá ser inferior a diez (10) días corridos, contados a partir de la recepción de la intimación, cumplido el cual podrá proceder en la forma indicada en el párrafo precedente.

Comentario: Es norma de orden público para el locatario. Habrá que aclarar en el contrato quién determina la urgencia y cómo. En todos los casos, la notificación remitida al domicilio denunciado por el locador en el contrato se tendrá por válida, aún si el locador ***se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por motivos imputables al mismo.***”

Comentario: Habría que aclarar en el contrato cómo juega el art. 75 CCyC respecto del domicilio electrónico para estos casos.

ARTÍCULO 6º.- Sustitúyase el artículo 1203 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

“ARTICULO 1203.- Frustración del uso o goce de la cosa. Si por motivos no imputables al locatario éste se viese impedido de usar o gozar de la cosa, o ésta no puede servir para el objeto de la convención, puede pedir la rescisión del contrato, o la cesación del pago del precio por el tiempo que no pueda usar o gozar de la cosa. Si no se viese afectada directa o indirectamente la cosa misma, sus obligaciones continúan como antes.”

Comentario: Se ***eliminó el caso fortuito o fuerza mayor y se lo reemplazó por “motivos no imputables al locatario”, cuestión mucho más amplia, que podrían incluir las acciones de terceros.*** En los casos de alquileres de locales comerciales, habría que aclarar en el contrato casos como la no habilitación por la autoridad pública del local o la clausura del mismo durante el desarrollo del contrato, cuestiones que generalmente son ajenas al locador. No es disposición de orden público, por lo que puede ser renunciante.

ARTÍCULO 7º.- Agréguese como artículo 1204 bis del Código Civil y Comercial de la Nación el siguiente:

“ARTÍCULO 1204 bis.- Compensación. Los gastos y acreencias que se encuentran a cargo del locador conforme las disposiciones de esta Sección, podrán ser compensados de pleno derecho por el locatario con los cánones locativos, previa notificación fehaciente al locador del detalle de los mismos.”

Comentario: Esto va a generar conflictos porque no puede otorgarse el pleno derecho al locatario a compensar, si previamente ello no es aprobado por el locador. Desde luego que todo intento de compensación deberá estar avalado con la documentación respaldatoria consistente en las facturas, contratos de obra y detalles de los trabajos y gastos incurridos. No es norma de orden público, por lo tanto, sería renunciable por cláusula expresa en el contrato o por convenio anexo.

ARTÍCULO 8º.- Sustitúyase el artículo 1209 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

“ARTÍCULO 1209.- Pagar cargas y contribuciones por la actividad. El locatario tiene a su cargo el pago de las cargas y contribuciones que se originen en el destino que de a la cosa locada. No tiene a su cargo el pago de las que graven la cosa ni las expensas comunes extraordinarias. Sólo podrá establecerse que estarán a cargo del locatario aquellas expensas que deriven de gastos habituales, entendiéndose por tales aquellos que se vinculan a los servicios normales y permanentes a disposición del locatario, independientemente de que sean considerados como expensas comunes ordinarias o extraordinarias.”.

Comentario: Con esta disposición se elimina la posibilidad que el locatario pague los impuestos y tasas sobre el inmueble (por ej. ABL), como es habitual. Sí debería pagar por ej., los servicios de aguas corrientes y sanitarios (AYSA), dado que los utiliza en su beneficio. Ya la jurisprudencia había establecido que no tenía a su cargo las expensas **comunes extraordinarias. Se eliminó el párrafo “excepto pacto en contrario”. Sería una** norma de orden público. Para compensar la baja rentabilidad actual de los alquileres, los locadores seguramente ante la imposibilidad de hacer asumir a los locatarios el pago de impuestos y tasas, incrementarán el monto de los alquileres.

ARTÍCULO 9º.- Sustitúyase el artículo 1221 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

“ARTÍCULO 1221.- Resolución anticipada. El contrato de locación puede ser resuelto anticipadamente por el locatario:

a) si han transcurrido seis meses de contrato, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador con al menos un (1) mes de anticipación. Si hace uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, debe abonar al locador, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un (1) mes y medio de alquiler al momento de desocupar el inmueble y la de un (1) mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso. En los contratos de inmuebles destinados a vivienda, cuando la notificación al locador se realiza con una anticipación de tres (3) meses o más, transcurridos al menos seis (6) de contrato, no corresponde el pago de indemnización alguna por dicho concepto.

b) En los casos del art. 1199, debiendo abonar al locador el equivalente a dos (2) meses de alquiler.”

Comentario: Se establece un plazo de prenotificación un mes, que antes no existía. Y para la locación de vivienda exclusivamente, si el locatario la realiza con una anticipación de tres o más meses no pagará indemnización alguna. Es norma de orden público. En el caso del art. 1199 (excepciones al plazo mínimo legal, por ej. diplomáticos, turismo, cumplimiento de finalidad determinada, la indemnización equivalente a dos (2) meses de alquiler es ridícula, ya que si se fija el plazo por ej., en un mes en una locación de fin determinado de 2 meses, esa indemnización sería excesiva.

ARTÍCULO 10º.- Agréguese como artículo 1221 bis del Código Civil y Comercial de la Nación el siguiente:

“ARTÍCULO 1221 bis. Renovación del contrato. En los contratos de inmuebles destinados a vivienda, dentro de los tres (3) últimos meses de la relación locativa, cualquiera de las partes

podrá convocar a la otra, notificándola en forma fehaciente, a efectos de acordar la renovación del contrato, en un plazo no mayor a quince (15) días corridos. En caso de silencio del locador o frente a su negativa de llegar a un acuerdo, estando debidamente notificado, el locatario puede resolver el contrato de manera anticipada sin pagar la indemnización correspondiente.”

Comentario: Solo aplicable a la finalidad habitacional. Esta facultad del locatario no ofrecerá mayores inconvenientes. En la forma que está redactada, no sería una norma imperativa, por lo que podría ser renunciable en el contrato o por instrumento anexo.

ARTÍCULO 11°.- Sustitúyase el artículo 1222 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

“ARTÍCULO 1222.- Intimación de pago y desalojo de viviendas. Si el destino es habitacional, previamente a la demanda de desalojo por falta de pago de alquileres, el locador debe intimar fehacientemente al locatario al pago de la cantidad debida, otorgando para ello un plazo que nunca debe ser inferior a diez días corridos contados a partir de la recepción de la intimación, especificando el lugar de pago. La notificación remitida al domicilio denunciado en el contrato por el locatario se tendrá por válida, aún si éste se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por motivos imputables al mismo.

Cumplido el plazo previsto en el primer párrafo de este artículo, o habiéndose verificado la extinción de la locación por cualquier motivo, el locatario deberá restituir la tenencia del inmueble locado. Ante el incumplimiento del locatario, el locador podrá iniciar la acción judicial de desalojo, la que deberá sustanciarse por el proceso previsto a efecto en cada jurisdicción y en caso de no prever un procedimiento especial, el más abreviado que establezcan sus leyes procesales o especiales. En ningún caso el locador podrá negarse a recibir las llaves del inmueble o condicionar la misma, sin perjuicio de la reserva por las obligaciones pendientes a cargo del locatario. En caso de negativa o silencio frente al requerimiento por parte del inquilino a efectos de que se le reciba la llave del inmueble, éste podrá realizar la consignación judicial de las mismas, siendo los gastos y costas a cargo del locador. En ningún caso se deberán alquileres ni ningún tipo de obligación accesorio a partir del día de la notificación fehaciente realizada al locador a efectos de que reciba las llaves del inmueble, siempre que el locatario efectúe la consignación judicial dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la misma, o desde que le fuera notificado al locador el depósito judicial de la llave si la consignación se hubiese iniciado después del vencimiento de dicho plazo.”

Comentario: Es una normativa aplicable solo al destino habitacional. Es disposición imperativa, por lo tanto irrenunciable. Habría que aclarar si conforme al art. 75 CCyC, sería suficiente medio de notificación el correo electrónico.

ARTÍCULO 12°.- Sustitúyase el artículo 1351 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

“ARTÍCULO 1351.- Intervención de uno o de varios corredores. Si sólo interviene un corredor, todas las partes le deben comisión, excepto pacto en contrario o protesta de una de las partes según el artículo 1346. No existe solidaridad entre las partes respecto del corredor. Si interviene un corredor por cada parte, cada uno de ellos sólo tiene derecho a cobrar comisión de su respectivo comitente. En las locaciones de inmuebles la intermediación solo podrá estar a cargo de un corredor profesional matriculado.”

Comentario: Es una norma justa y superadora de los conflictos instalados por ej. en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que inconstitucionalmente priva al corredor inmobiliario de cobrar su honorario al locatario.

## TÍTULO II

### Regulación complementaria de las locaciones

ARTÍCULO 13°.- Garantía. En las locaciones habitacionales, en el caso de requerirse una garantía, el locatario propondrá 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, que se documenta con recibo de sueldo, certificado de ingresos o cualquier otro medio fehaciente. En caso de ser más de un locatario, deben sumarse los ingresos de cada uno de ellos a los efectos de este artículo.

El locador no puede requerir una garantía que supere el equivalente a cinco (5) veces el valor mensual de la locación, salvo que se tratase del supuesto previsto en el inciso e) en el cual podrá elevarse dicho valor hasta un máximo de diez (10) veces. Bajo tales condiciones, el locador debe aceptar una de las garantías propuestas por el locatario.

En los supuestos de los incisos b, c y d, la reglamentación debe establecer los requisitos que deben cumplir las personas que otorguen estas garantías así como las características y condiciones de las mismas.

Comentario: Es una disposición que generará conflictos, especialmente por el límite de los montos, que no coincidirán con los elevados tiempos que demoran los juicios de desalojo, ni con los daños que se pudieran ocasionar al inmueble. El inc. a) no aclara en qué consiste la garantía del título de propiedad de un inmueble, si se inscribirá una inhibición respecto del mismo en el Registro de la Prop. Inmueble, etc. Incluso es tan poco clara esta la disposición, que el pretensor de locatario podría ofrecer un título imperfecto, un inmueble con afectaciones de embargo u otras restricciones, incluso hasta podría estar ubicado en cualquier provincia o en el extranjero. Realmente es un despropósito. Es norma imperativa, ya que el locador debe aceptar cualquiera de las garantías que ofrezca el locatario.

ARTÍCULO 14°.- Ajustes. Los contratos de locación, cualquiera sea su destino, estarán exceptuados de lo dispuesto en los artículos 7° y 10 de la Ley N° 23.928 y sus modificatorias.

En los contratos de locación de inmuebles destinados a uso habitacional, el precio del alquiler debe fijarse como valor único y por períodos mensuales, sobre el cual solo podrán realizarse ajustes anuales. En ningún caso se podrán establecer bonificaciones ni otras metodologías que induzcan a error al locatario.

A los fines dispuestos en el párrafo anterior, los ajustes deberán 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 deberá ser elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA).

Comentario: Es una disposición de orden público aplicable a todos los destinos locativos, derogándose al respecto la prohibición de indexar de la ley 23.928. Viene a vedar la posibilidad del escalonamiento, por ej. trimestral o semestral, o relacionado con el valor de alguna cosa (art. 1133 CCyC) o el fijado por dos o tres corredores inmobiliarios (art. 1134 CCyC), siendo ese método de fijación por tercero el más justo para determinar el valor locativo. Será el Banco Central y no el INDEC quien elabore los índices.

**ARTÍCULO 15°.-** Consignación. Si el locador de un inmueble se rehusare a cobrar el canon locativo, según lo dispone el artículo 1208 del Código Civil y Comercial de la Nación, el locatario deberá intimarlo de manera fehaciente a que lo reciba dentro las cuarenta y ocho horas siguientes a su notificación. En caso de silencio o negativa del locador, el locatario, dentro de los tres días hábiles siguientes al vencimiento del plazo estipulado en la notificación, deberá proceder a la consignación judicial del monto adeudado, o mediante cheque cancelatorio, de conformidad con las previsiones de la Ley N° 25.345, de acuerdo a las modalidades que fijen al efecto las distintas jurisdicciones provinciales, el gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y en su caso el Banco Central de la República Argentina, estando los gastos y costas correspondientes a cargo del locador.

Comentario: Es una solución para el caso que el locador se niegue a recibir los alquileres. Así se evitará la mora del locatario que ofrece pagar.

**ARTÍCULO 16°.-** Los contratos de locación de inmueble deberán ser declarados por el locador ante la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP), dentro del plazo, en la forma y con los alcances que dicho Organismo disponga. La Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) dispondrá un régimen de facilidades para la registración de contratos vigentes. El incumplimiento del locador lo hará pasible de las sanciones previstas en la Ley N° 11.683 (t.o. en 1998 y sus modificaciones).

Cuando se inicien acciones judiciales a causa de la ejecución de un contrato de locación, previo a correr traslado de la demanda, el Juez deberá informar a la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP) sobre la existencia del contrato, a los fines de que tome la intervención que corresponda.

No obstante, la obligación del locador, cualquiera de las partes podrá informar la existencia del contrato a la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP) a los fines dispuestos en el presente artículo, en los términos que esta autoridad disponga.

Comentario: Esto generará inconvenientes y además al abrirle la posibilidad a la AFIP para tomar intervención en los procesos de desalojo, cobro de alquileres, etc. retrasará los juicios y atentará contra la garantía del art. 18 de la CN al debido proceso y además violenta la autonomía procesal de las provincias vulnerando las disposiciones del art. 31 de la Constitución Nacional.

### TÍTULO III

#### Programa Nacional de Alquiler Social

**ARTÍCULO 17°.-** Alquiler social. Crease 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.

**ARTÍCULO 18°.-** Organismo Rector. El Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda, a través de la Secretaría de Vivienda, será el Organismo Rector encargado del diseño de las políticas públicas para efectivizar el Programa Nacional de Alquiler Social creado por el artículo 18 de la presente norma.

**ARTÍCULO 19°.-** Medidas de implementación del programa. La Secretaría de Vivienda, para garantizar el logro de los objetivos del Programa Nacional de Alquiler Social creado por el artículo 14 de la presente norma, deberá:

a. tener especial consideración con las personas que se encuentren en situación de violencia de género en el marco de lo previsto en la Ley de Protección Integral a las Mujeres N° 26.485;



- b. promover, a través de los organismos competentes, la regulación del accionar de entidades que otorguen garantías de fianza o seguros de caución para contratos de alquiler de viviendas;
- c. propiciar la creación de líneas de subsidios o créditos blandos a efectos de facilitar el acceso a la locación de viviendas;
- d. diseñar e implementar mecanismos orientados a ampliar la oferta de alquileres de inmuebles destinados a la vivienda;
- e. promover en conjunto con la Administración Nacional de la Seguridad Social la adopción de medidas que permitan facilitar el acceso al alquiler a jubilados, pensionados y titulares de la prestación por desempleo;
- f. adoptar cualquier otra medida en su carácter de Organismo Rector que tenga por objeto facilitar el acceso a una vivienda digna en alquiler para todas aquellas personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad;
- g. fomentar la creación de mecanismos tendientes a asegurar el efectivo cumplimiento por parte del locador y del locatario de las obligaciones a su cargo; h. apoyar a quienes tengan dificultades para cumplir con los requisitos de garantía, depósito y demás gastos necesarios para obtener una vivienda en alquiler, siempre que el destino de la locación sea el de vivienda familiar única en los términos y con los alcances que establezca la reglamentación;
- i. promover, a través de los organismos competentes la creación de un seguro obligatorio que cubra la falta de pago de alquileres y las indemnizaciones por daño y ocupación indebida del inmueble;
- j. generar alternativas para la resolución de conflictos entre locador y locatario, en general dictar o propiciar todo tipo de medidas orientadas a favorecer y ampliar la oferta de alquileres de inmuebles destinados a la vivienda y facilitar el acceso a dicha modalidad contractual.

Comentario: Quién pagará la prima del seguro?

Comentario: Esta ley debería contener expresamente en su articulado, incentivos de desgravación impositiva para las inversiones en construcción o refacción de viviendas destinadas a la locación habitacional, tal como lo contemplaba la Ley de Alquileres 23.091 del año 1984.

#### TÍTULO IV

##### Métodos alternativos de resolución de conflictos

ARTÍCULO 21º.- Resolución de conflictos. El Poder Ejecutivo Nacional, a través del área competente del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, en forma concertada con las provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, realizará las acciones necesarias para fomentar el desarrollo de ámbitos de mediación y arbitraje, gratuitos o de bajo costo, aplicando métodos específicos para la resolución de conflictos derivados de la relación locativa.

ARTÍCULO 22º.- Modificación de la Ley N° 26.589. Sustitúyase el artículo 6º de la Ley N° 26.589, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 6º- Aplicación optativa del procedimiento de mediación prejudicial obligatoria. En los casos de ejecución el procedimiento de mediación prejudicial obligatoria será optativo para el reclamante sin que el requerido pueda cuestionar la vía.”.

ARTÍCULO 23º.- Las disposiciones de la presente ley entrarán en vigencia el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la REPÚBLICA ARGENTINA. ARTÍCULO 24º.- Comuníquese al PODER EJECUTIVO NACIONAL.

---

Comentario: Los grandes ausentes en esta ley, son la desgravación impositiva y los incentivos para los inversores en viviendas destinadas a la locación, tal como lo preveía la ley 23.091. Con ello se generarían alicientes a la inversión inmobiliaria, siendo la industria de la construcción la que más actividades conexas desarrolla en la economía interna del país. Es inconcebible la miopía sobre este tema de los legisladores que aprobaron esta ley. No tenían más que copiar lo que ya estaba escrito en la legislación locativa de 1984, ya que hay que incentivar la construcción o refacción de inmuebles destinados al alquiler habitacional y no desalentarla con gravosos impuestos e intervenciones indebidas y obstruccionistas de la AFIP en los procesos relacionados con los contratos locativos.