



# Guía práctica para inquilinos/as

2024

[defensorba.org.ar](http://defensorba.org.ar)



**Defensoría**  
Provincia de Buenos Aires



# Guía práctica para inquilinos/as

2024

## Introducción

Este documento detalla información técnica necesaria para el alquiler de un inmueble con destino habitacional o vivienda.

## Partes del Contrato

El locador/a es generalmente el propietario/a  
El locatario/a es el inquilino/a

## Leyes aplicables

Si bien en el territorio argentino al momento de firmar un contrato de alquiler cuyo objeto sea el de vivienda, existe la libertad de negociación y contratación, este siempre queda regulado dentro de los límites establecidos por las leyes aplicables al momento de firmarse. Las leyes aplicables son el Código Civil y Comercial de la Nación y sus modificaciones por Ley 27.551, Ley 27.737 y DNU 70/2023.

## Se distinguen 4 momentos

1. Los contratos firmados con anterioridad al 30 de junio de 2020 se rigen según la redacción original del Código Civil y Comercial de la Nación que entró en vigencia el 1 de agosto de 2015.
2. Los contratos firmados entre el 1 de julio de 2020 y el 17 de octubre de 2023 se rigen según el Código Civil y Comercial de la Nación modificado por Ley 27.551.
3. Los contratos firmados entre el 18 de octubre de 2023 y el 28 de diciembre de 2023 se rigen según el Código Civil y Comercial de la Nación modificado por las Leyes 27.551 y 27.737.
4. Los contratos firmados desde el 30 de diciembre de 2023 en adelante se regirán según el Código Civil y Comercial de la Nación y las modificaciones establecidas por el DNU 70/2023.

## IMPORTANTE:

**El DNU 70/2023 no es de carácter retroactivo, entró en vigencia a las 00:00 hs. del 30 de diciembre de 2023. Por consiguiente, los contratos firmados con anterioridad a la entrada**



**en vigencia del DNU 70/2023 siguen siendo regidos por las leyes aplicables al momento de la firma del contrato.**

### Duración del Contrato

Para los contratos firmados hasta el 29 de diciembre de 2023, su plazo continúa sin modificaciones.

Para los contratos firmados a partir del 30 de diciembre de 2023 su vigencia está establecida en el artículo 1.198 del Código Civil y Comercial de la Nación: el plazo de las locaciones con cualquier destino será el que las partes hayan establecido.

En caso que no se hubiere establecido plazo,

- para los contratos de locación con destino temporal, el tiempo de locación será el que establezcan los usos y costumbres del lugar donde se asienta el inmueble locado.
- para los contratos de locación con destino a vivienda permanente, con o sin muebles, el tiempo de locación será de dos (2) años.
- para los contratos de locación para los restantes destinos será de tres (3) años.

### Depósito en garantía

El dinero entregado como "depósito" es un dinero que siempre pertenece al/la locatario/a. Funciona como "garantía" y debe ser devuelto al finalizar el contrato. Si hubiera daños o arreglos menores que pueda requerir el inmueble, el depósito puede ser utilizado para solventar esos gastos.

A partir del 29 de diciembre de 2023 puede ser dado en moneda extranjera, y al final de la locación el propietario/a deberá devolver la misma cantidad y moneda entregada. El reintegro del depósito deberá hacerse efectivo en el momento de la restitución de la vivienda o según como se haya pactado en el contrato sobre la forma de devolución.

Para los contratos que fueron firmados con anterioridad a la entrada en vigencia del DNU 70/2023, el artículo

1.196 del Código Civil y Comercial de la Nación modificado por Ley 27.551 establece que el depósito de garantía sea devuelto mediante la entrega de 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.

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, puede acordarse su pago tomando al efecto los valores del último servicio o expensas abonado, o bien el locador/a puede retener una suma equivalente a dichos montos como garantía de pago.

En este último caso, una vez que el locatario/a abone las facturas remanentes, debe presentar las constancias al locador, quien debe restituir de manera inmediata las sumas retenidas.

### La seña versus la reserva

El artículo 1.059 del Código Civil y Comercial de la Nación establece las disposiciones sobre la regulación de la seña, no sobre la reserva. La seña confirma la operación, excepto que las partes acuerden la facultad de arrepentirse; y en tal caso, si es que está convenido el arrepentimiento, quien entregó la seña, la pierde en beneficio de la otra, y quien la recibió, deberá restituirla al doble.

La reserva de alquiler opera diferente, ya que es un dinero que el corredor inmobiliario toma en reserva al interesado para tener prioridad como oferente sobre el resto. Si el propietario/a acepta la oferta, el corredor/a procede a la formalización del contrato; pero si no acepta, la reserva se devuelve en las mismas condiciones en las que se recibe, sin intereses y sin duplicarse excepto que las partes hayan pactado la facultad de arrepentimiento y restitución doblada.

### Moneda

Para los contratos firmados a partir del 30 de diciembre de 2023 los alquileres podrán establecerse en moneda de curso legal o en moneda extranjera, a libertad de



contratación de las partes y según el artículo 1.199. Una vez pactado el tipo de moneda, el inquilino/a no podrá exigir que se le acepte el pago en una moneda diferente a la establecida en el contrato.

### Valor del alquiler y modalidad de aumento

En principio, el valor de alquiler está sujeto a las reglas de mercado entre oferta y demanda, y el precio se establece de común acuerdo entre las partes que suscriben el contrato.

Para los contratos firmados a partir del 30 de diciembre de 2023 y en adelante las partes podrán pactar libremente el precio del canon locativo y la modalidad de ajuste del valor de los alquileres siguientes hasta la finalización del contrato. Será válido el uso de cualquier índice pactado por las partes, sea público o privado, expresado en la misma moneda en la que se pactaron los alquileres.

Si el índice elegido dejara de publicarse durante la vigencia del contrato, se utilizará un índice oficial de características similares que publique el Instituto Nacional de Estadística y Censos siempre que el precio estuviera fijado en moneda nacional; en moneda extranjera será el que cumpla las mismas funciones en el país que emita la moneda de pago pactada.

Los contratos firmados con anterioridad a la entrada en vigencia del DNU 70/2023 se rigen según el Código Civil y Comercial de la Nación modificado por las Leyes 27.551 y 27.737 según corresponda su vigencia y firma del contrato.

Para los contratos firmados únicamente entre el 1 de julio de 2020 y el 17 de octubre de 2023 y de acuerdo al artículo 14 de la Ley 27.551, el valor del alquiler de una vivienda podía establecerse solamente para el principio de la relación locativa, es decir para el primer año de vigencia. El valor del segundo y tercer año queda

regulado por el Índice de Contratos de Locación (ICL) elaborado por el Banco Central de la República Argentina. El cálculo del ICL continúa vigente y es publicado diariamente por el Banco en su página web oficial, utilizando un índice conformado en partes iguales por las variaciones mensuales del Índice de Precios al Consumidor (IPC) y la Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores Estables (RIPE).

El ICL se calcula entrando en la página:

[https://www.bcra.gov.ar/PublicacionesEstadisticas/Principales\\_variables\\_datos.asp?serie=7988&detalle=%Cndice%20para%20Contratos%20de%20Locaci%F3n%20\(ICL-Ley%2027.551,%20con%20dos%20decimales,%20base%2030.6.20=1\)](https://www.bcra.gov.ar/PublicacionesEstadisticas/Principales_variables_datos.asp?serie=7988&detalle=%Cndice%20para%20Contratos%20de%20Locaci%F3n%20(ICL-Ley%2027.551,%20con%20dos%20decimales,%20base%2030.6.20=1))

Los contratos cuya vigencia inicie entre el 18 de octubre de 2023 y el 29 de diciembre de 2023 se rigen además por la Ley 27.737 que modifica el artículo 14 de la ley 27551. El precio de los contratos de locación de inmuebles con destino a uso habitacional se establecía al principio de la relación locativa, en moneda nacional y por períodos mensuales, sobre el cual podían realizarse ajustes con la periodicidad que acuerden las partes y por intervalos no inferiores a seis (6) meses. A los fines dispuestos por la Ley 27.737, los ajustes deberán efectuarse utilizando el índice de Casa Propia, que se trata de un coeficiente conformado por la menor variación que surja de comparar el promedio del 0,9 de la variación del Coeficiente de Variación Salarial (CVS), publicado por el INDEC y la variación del Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER), publicado por el Banco Central de la República Argentina.



Se calcula entrando en la página <https://www.argentina.gob.ar/habitat/procrear/coeficiente-casa-propia> o desde Google buscando “coeficiente casa propia”. Una vez dentro de la página, al final se debe pinchar en “valores casa propia”, luego se debe multiplicar el coeficiente x coeficiente x coeficiente x coeficiente x coeficiente x coeficiente de los últimos 6 meses y multiplicar el resultado por el valor de alquiler que se venía pagando. El resultado total será el nuevo valor del alquiler para los próximos meses.

### Facturación de alquileres

La actividad de renta está gravada por impuestos, y es normativa de la AFIP que los alquileres sean facturados. Es responsabilidad del locador/a, y el recibo que corresponde por el pago del alquiler es la factura, no así el recibo simple. Sin embargo, se aclara que ya no es exigible al locador/a la obligación de registrar los contratos en RELI AFIP (registración de locación de inmuebles).

### Honorarios Profesionales

Los honorarios que puede cobrar un profesional por la elaboración de un contrato de alquiler son del 4% para el caso de los/as martilleros/as y del 5% para el caso de los abogados/as. Ambos cálculos se realizan sobre el resultado de la multiplicación del valor del primer mes de alquiler por la cantidad de meses de la totalidad del plazo de locación.

Sin embargo la actividad mediadora del negocio entre un propietario/a y un inquilino/a (corretaje) únicamente puede ser realizada por un martillero/a y corredor/a público/a debidamente matriculado.

Un abogado/a puede vender el contrato a las partes pero sin mediar entre éstas.

El honorario del martillero/a surge de la Ley 14.085, artículo 54, título II, inciso 6.

El honorario del abogado/a surge de la Ley 14.967, artículo 9, título II, inciso 5.

### Inventario

Los contratos de locación deberían contar con un

inventario de todo lo que haya instalado en la vivienda. Es importante que el contrato que se firme esté debidamente inventariado, incluyendo todos los artefactos instalados en el inmueble ya que forman parte de la cosa locada.

Si no se especifican las condiciones de todo lo instalado, se recomienda inmediatamente a tomar tenencia del inmueble sacar fotos y notificar en forma fehaciente al locador/a en el domicilio electrónico que figura en el contrato acerca del estado real de funcionamiento de los todos los artefactos instalados en la vivienda y las condiciones de la misma al momento del ingreso (a modo de contrainventario). Se sugiere probar cada uno de los artefactos (estufas, portero, calefón o termotanque, cocina, canillas etc.)

### Vicios ocultos

Un vicio oculto es un desperfecto que puede tener el inmueble alquilado, que al momento de la firma del contrato no se percibe, pero inmediatamente luego de tomar posesión, resulta un impedimento para el uso y goce de la propiedad.

El plazo para reclamar por estos daños es de 3 meses y en tal sentido se sugiere que el contrainventario se realice antes de los primeros tres meses de vigencia del contrato, y debe ser enviado al domicilio indicado en el contrato para todos los efectos legales. Puede realizarse por correo electrónico siempre que haya uno denunciado en el contrato para ambas partes.

### Domicilios Especiales

El DNU 70/2023 integra la modificatoria del artículo 75 del Código Civil y Comercial de la Nación introducida por la Ley 27.551, que admite la posibilidad no sólo de establecer un domicilio especial para el ejercicio de los derechos y obligaciones que puedan surgir del contrato, sino también que esta notificación se puede realizar por correo electrónico (e-mail) en el que se tendrán por eficaces todas las notificaciones, comunicaciones y emplazamientos que allí se dirijan.

Al momento de firmar un contrato se sugiere controlar que exista un correo electrónico para todas las partes



firmantes. Si no está consignado, solicitarlo al efecto de mejorar la fluidez en la comunicación entre las partes y evitar el costo de una carta documento.

Esta modificación, introducida por la Ley 27.551, continúa vigente ya que fue ratificada e integrada al DNU 70/2023.

### Notificación Fehaciente

Cuando surge la necesidad de comunicar alguna cuestión a la otra parte (como por ejemplo peticionar una reparación), la comunicación puede realizarse de modo informal inicialmente (como ser un mensaje de texto o llamado telefónico), pero en caso de negativa o silencio de la otra parte, la comunicación debe realizarse formalmente por notificación fehaciente.

Para que la notificación sea eficaz y válida legalmente deberá cursarse por algún medio que le otorgue fehaciencia, como ser:

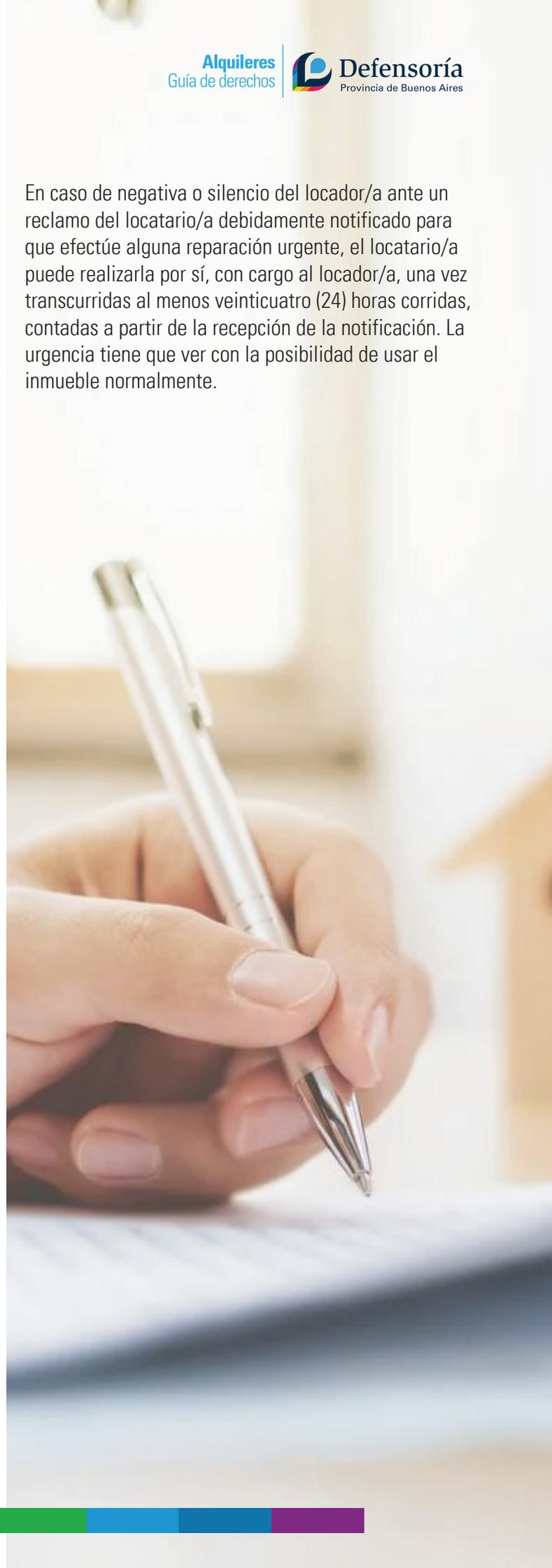
- Carta documento.
- Telegrama colacionado
- Telegrama con copia certificada y aviso de entrega (todos del Correo Argentino).
- Notificación notarial por escribano.
- Acta o carta privada con certificación notarial de las firmas del locador/a y locatario/a.
- Escritura pública en la cual comparece el locatario/a y se notifica al locador/a.

En todos los casos, la notificación remitida al domicilio denunciado por el locador/a en el contrato se tendrá por válida, aun si el locador/a se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por motivos imputables al mismo, como que se niegue a recibirla.

### Procedimiento de petición de Reparaciones:

En razón del artículo 1.201 del Código Civil y Comercial de la Nación modificado por la Ley 27.737, el inquilino/a debe notificar o intimar a la parte propietaria a través de los medios mencionados y en el domicilio denunciado en el contrato. Normalmente, al final de un contrato se establecen domicilios especiales al efecto de la eficacia de las notificaciones.

En caso de negativa o silencio del locador/a ante un reclamo del locatario/a debidamente notificado para que efectúe alguna reparación urgente, el locatario/a puede realizarla por sí, con cargo al locador/a, una vez transcurridas al menos veinticuatro (24) horas corridas, contadas a partir de la recepción de la notificación. La urgencia tiene que ver con la posibilidad de usar el inmueble normalmente.



Si las reparaciones no fueran urgentes, el inquilino/a debe intimar al propietario/a para que realice las reparaciones dentro de un plazo que no podrá ser inferior a diez (10) días corridos, contados a partir de la fecha de recepción de la intimación, cumplido este plazo de 10 días si el propietario/a no efectúa las reparaciones, el inquilino/a puede realizar las reparaciones por sí trasladando el cargo al propietario/a o descontarlas del monto del alquiler al mes siguiente.

La reparación realizada sí o sí debe demostrarse con factura legal, no sirven ni la factura X, ni el ticket, ni el recibo de pago común.

### Obligaciones de los locadores (propietarios/as)

El Código Civil y Comercial de la Nación con las modificaciones de las Leyes de Alquileres 27.737 y el DNU 70/2023 establecen las obligaciones a los propietarios/as. Están enumeradas del artículo 1.200 al 1.203.

Cuando el locador/a alquila, cede el uso y goce de la propiedad dada en locación por el tiempo de vigencia del contrato y conforme a lo acordado en este, debe entregar el inmueble en condiciones de servir al uso y goce para el inquilino/a o locatario/a. Para el caso de posibles roturas estructurales, el propietario/a o locador/a es responsable de las reparaciones que fueran necesarias realizar.

En este sentido y al efecto de la validez legal, para solicitar las reparaciones que fueren menester realizar, el inquilino/a debe notificar fehacientemente la existencia de dichos problemas a resolver. Se recuerda que esta notificación no puede ser informal, es decir ni por WhatsApp, ni por mensaje de texto, ni verbal.

### Obligaciones de los locatarios/as (inquilinos/as)

El Código Civil y Comercial de la Nación con las modificaciones de la Ley de Alquileres 27.737 y el DNU 70/2023 establecen las obligaciones de los inquilinos/as en los artículos 1.205 al 1.210.

La obligación principal que tiene el locatario/a o

inquilino/a es la de pagar el canon locativo establecido en el contrato.

El inquilino/a no puede variar el destino del inmueble y debe darle un uso conforme a lo establecido en el contrato, es decir que si el inquilino/a alquiló una vivienda para uso habitacional de vivienda no puede utilizarla para uso comercial.

Debe conservar el inmueble en el mismo buen estado en que lo recibió salvo los desperfectos que pudo haber conocido.

El inquilino/a es responsable por cualquier deterioro causado al inmueble, incluso por visitantes ocasionales. Responde también por la destrucción del inmueble por incendio no originado en caso fortuito, por tal motivo siempre es aconsejable asegurar el inmueble alquilado. El inquilino/a es responsable de mantener el inmueble en buen estado y realizar mejoras de mantenimiento que fueran necesarias realizar. Ante cualquier desperfecto en la propiedad siempre debe avisar tal circunstancia en modo fehaciente.

El locatario/a debe abonar las cargas y contribuciones que se originen en el destino que dé al inmueble locado para el caso de alquileres comerciales, pero no tiene a su cargo el pago de todo impuesto que grave la propiedad (sea impuesto inmobiliario o municipal SUM, TSG, ABL, etc) ya que el DNU 70/2023 integra la Ley 27.551

Finalmente, debe restituir el inmueble al finalizar el contrato en el estado en que lo recibió, salvo los deterioros provenientes del mero transcurso del tiempo y el uso regular del mismo.

Cabe aclarar que desde la entrada en vigencia del DNU 70/2023, las partes son libres para celebrar un contrato y determinar su contenido, dentro de los límites impuestos por la ley o el orden público. Las normas legales siempre son de aplicación supletoria a la voluntad de las partes expresada en el contrato en cada una de sus cláusulas o convenciones del contrato. Por consiguiente hay que prestar atención a lo firmado en



el contrato en razón de las obligaciones que cada inquilino asume.

### Expensas

El Código Civil y Comercial de la Nación modificó la normativa respecto de lo que establecía la vieja ley 13.512 de Propiedad Horizontal. En este sentido muchas de las cuestiones que se consideraban “extraordinarias”, hoy en día se establecen como “ordinarias”.

Con la sanción de las leyes de alquileres 27.551 y 27.737 se modifican también algunos artículos del Código Civil y Comercial de la Nación y aparece la distinción entre gasto habitual y no habitual. El DNU 70/2023 integra la modificatoria del artículo 1.209 del Código Civil y Comercial de la Nación introducida por la Ley 27.551.

La expensa es el recupero del gasto del edificio sobre el mes en curso, que normalmente se liquida al final del mes y se cobra en el mes siguiente para que el consorcio recupere el dinero erogado por tales gastos. Se dividen según el coeficiente asignado a cada unidad funcional por el reglamento de propiedad horizontal propio del edificio.

El consorcio es la persona jurídica que se conforma entre los propietarios de las distintas unidades funcionales una vez otorgado el reglamento de propiedad horizontal. Tiene su domicilio en el inmueble. Sus órganos son la asamblea de propietarios y el administrador/a del consorcio quien además, es representante legal de éste.

Según el artículo 2.048 del Código Civil y Comercial de la Nación cada propietario/a debe atender los gastos de conservación y reparación de su propia unidad funcional. Asimismo, debe pagar las expensas comunes ordinarias de administración y reparación o sustitución de las cosas y partes comunes o bienes del consorcio necesarios para mantener en buen estado las condiciones de seguridad, comodidad y decoro del inmueble más las resultantes de las obligaciones impuestas al administrador/a por la ley, por el

reglamento o por la asamblea. No obstante, estas obligaciones de gastos de mantenimiento común del consorcio generalmente son trasladadas al inquilino/a por contrato y por ser el inquilino/a un ocupante del consorcio, esto corresponde.

En este sentido y en razón del artículo 1.209 del Código Civil y Comercial de la Nación modificado por la Ley 27.551 e integrado en el DNU 70/2023 brindamos esta guía de orientación con la idea de sugerir claridad en la liquidación y responsabilidades de pago en cuanto a expensas por gastos comunes ordinarios habituales (a cargo del locatario/a), gastos comunes ordinarios no habituales y gastos comunes extraordinarios (estos dos últimos a cargo del locador/a).

### Expensas ordinarias habituales. Están a cargo del inquilino/a:

Son aquellas expensas que derivan de gastos habituales de uso común que se vinculan a los servicios normales y permanentes a disposición del locatario/a y ocupantes del consorcio.

- Servicios del edificio para espacios comunes: luz, gas. Agua solo cuando es común a todo el edificio.
- Seguro obligatorio del consorcio.
- Mantenimiento y recarga de matafuegos.
- Abono por limpieza de espacios comunes del edificio. Incluye elementos de limpieza, uniformes, etc.
- Abono por servicio de seguridad física o electrónica del edificio.
- Sueldos y cargas sociales y sindicales del personal en relación de dependencia del consorcio, sean encargado/a, portero/a, o cualquier otro personal empleado por el consorcio incluyendo limpieza.
- Abonos por servicios de mantenimiento del edificio como ascensores, bombas de agua, de portón de cochera y montacargas, de desinfección, de piscina, etc.
- Gastos de la administración y honorarios del administrador/a, gastos bancarios, mantenimientos de cuenta y de cobranza.
- Limpieza de tanques de agua y cisternas.
- Destape de caños de desagüe en pasillos y espacios comunes.



- Servicio de jardinería.
- Mantenimiento para la conservación de las instalaciones del edificio, lamparitas o perillas de luz, reparación de cerraduras, entre otros.

### Expensas ordinarias no habituales. Están a cargo del propietario/a:

Son aquellos trabajos de conservación de partes comunes que exceden el normal mantenimiento de las instalaciones, pero que son necesarias para la conservación de los bienes comunes del edificio. Pueden ser por ejemplo:

- Reparaciones de unidades dañadas por roturas de caños (producto del daño por su antigüedad o mala calidad de los materiales).
- Mantenimiento efectuado en medianeras, laterales y loza de la terraza del edificio.
- Readecuación del servicio de provisión de gas común ante un corte del servicio.
- Readecuación integral del tablero eléctrico común del edificio.
- Cambios de calderas de calefacción y termotanques de provisión de agua caliente.
- Cambios de cerraduras manuales por sistema de ingreso electrónico.
- Rúbrica de libros de consorcio.
- Indemnizaciones y gastos judiciales por despido del personal en relación de dependencia del consorcio, entre otros.

### Expensas extraordinarias

Son aquellas expensas para cubrir el gasto de alguna decisión no común y que los propietarios adoptan en asamblea convocada al efecto. Se dan cuando por alguna necesidad del consorcio o del edificio, el administrador/a convoca a asamblea extraordinaria y los propietarios de las distintas unidades funcionales votan por sí o por no. En caso de aprobarse el orden tratado, tal gasto o erogación se liquida para satisfacer la necesidad de modo extraordinario. Este tipo de expensas estarán siempre a cargo del propietario porque son para beneficio de la propiedad o copropietarios/as consorcistas.

Se establece que serán gastos extraordinarios aquellos que impliquen una mejora que incremente el valor al edificio, como por ejemplo:

- Instalar un solárium.
- Comprar equipamiento nuevo para el SUM.
- Construir una pileta de natación.
- Construir parrillas.
- Instalación de cámaras de seguridad e instalación de sistemas de seguridad y video vigilancia, juegos para niños, compra de obras de arte en palieres comunes y cualquier otra modificación que no implique el mero mantenimiento del edificio.
- Fondos de reserva que se establezcan por asamblea.

### Obligación de pago de expensas

El pago de expensas recae en cabeza del propietario/a del inmueble, de quien sea poseedor con boleto de compraventa o del usufructuario del inmueble.

Cuando el inmueble se encuentre alquilado, el inquilino/a será quién se obligue ante el locador/a a abonar las expensas ordinarias de acuerdo a lo pactado por cláusula del contrato que oportunamente se firme.

La falta de pago de las expensas puede ocasionar el inicio de acciones judiciales que recaen sobre el dueño/a del inmueble, pero que éste podrá reclamarlas al inquilino/a tanto como a las garantías del contrato.

### Rescisión contractual

Resolver o rescindir el contrato anticipadamente es finalizarlo antes de que se cumpla el tiempo del plazo del alquiler.

Existen distintos tipos de resoluciones de contrato establecidos en la normativa vigente y puede darse unilateralmente por tres razones:

1. **POR CULPA DEL LOCATARIO/A:** cuando éste no cumple con alguna de sus obligaciones
2. **POR CULPA DEL LOCADOR/A:** cuando éste no cumple con alguna de sus obligaciones
3. **RESOLUCIÓN VOLUNTARIA:** cuando el locatario/a o



inquilino/a decide terminar el alquiler antes del plazo establecido en el contrato simplemente porque quiere hacerlo.

**1. RESCISIÓN POR CULPA DEL LOCATARIO/A:** siguiendo lo establecido en el artículo 1.219 del Código Civil y Comercial de la Nación el propietario/a puede terminar el contrato de locación cuando el inquilino/a incumple alguna de las condiciones establecidas en el contrato:

a) Por cambio de destino cuando se alquila una vivienda y se utiliza para uso comercial o le da un uso irregular, aunque ello no cause perjuicio al propietario/a.

b) Por no conservar en condiciones apropiadas el inmueble o abandonar el alquiler sin dejar a quien cuide del inmueble.

c) Por otro lado también por falta de pago del canon locativo convenido durante dos períodos consecutivos.

d) Por cualquier causa fijada en el contrato (inciso incorporado por DNU 70/2023).

**2. RESCISIÓN POR CULPA DEL LOCADOR/A:** este tipo de resoluciones de contrato es la que regula el artículo 1.220 del Código Civil y Comercial de la Nación sustituido por DNU 70/2023, sin embargo existen algunos criterios para hacer uso de este tipo de rescisión.

Lo primero es que el inquilino/a puede resolver el contrato si el propietario/a no cumple con la obligación de mantener el inmueble para que sirva para el uso y goce convenido siempre y cuando el daño no haya sido ocasionado directa o indirectamente por el locatario/a, y en segunda instancia el inquilino/a puede resolver el contrato si el inmueble presenta vicios ocultos (humedad estructural, filtraciones, grietas en paredes, etc. Que deben aparecer dentro de los primeros 3 meses de alquiler).

Es importante entender que, si el propietario/a no se responsabiliza por los arreglos necesarios, se puede hacer uso de esta resolución siempre notificado formalmente primero.

**3. RESOLUCIÓN VOLUNTARIA:** este tipo de resoluciones de contrato está establecido por el art. 1.221 del Código Civil y Comercial de la Nación y establece la resolución anticipada voluntaria. Esta facultad la tiene únicamente el inquilino o locatario y en este caso se puede resolver el contrato del inmueble anticipadamente en cualquier momento del contrato, abonando el equivalente al diez por ciento (10%) del saldo del canon locativo futuro, calculado desde la fecha de la notificación de la rescisión hasta la fecha de finalización pactada en el contrato.



## Renovación de Contrato

Con respecto a las renovaciones contractuales para los alquileres destinados a uso habitacional, es importante entender que siempre es firmar un contrato nuevo, y que el viejo contrato no tiene relación con el nuevo por más que el objeto del contrato sea el mismo lugar que se está siendo habitado.

Hay que tener en cuenta que cualquiera de las partes, sean locador/a o locatario/a, puede convocar a la otra a efectos de acordar la renovación del contrato, que la negociación por renovación debe darse según lo que se haya convenido en el contrato. Se sugiere consultar por futuras renovaciones por notificación fehaciente.

## Entrega de llaves

La importancia de la entrega o devolución de la llave está en que cuando uno alquila una cosa inmueble, adquiere el uso y goce de esa cosa a través del pago del canon locativo.

- La entrega de llave es el acto formal por el cual adquirimos la tenencia temporal de la cosa dada en locación al inicio del alquiler.
- La devolución de la llave es el acto formal por el cual entregamos o devolvemos la tenencia de esa cosa inmueble que nos fue dada en locación al finalizar el alquiler.

**ACLARACIÓN:** Si se rescinde el contrato de alquiler por el motivo que fuera pero no se entrega la llave del inmueble y en consecuencia tampoco la tenencia del inmueble, se considera que la relación contractual continúa y por ende también continúa la obligación de pago del canon locativo, por más que el contrato papel figure concluido.

## Devolución de llaves:

Al momento de devolver la propiedad, lo ideal es que este acto quede plasmado en un documento llamado "Acta de entrega de llaves". Esta acta debe indicar lo siguiente:

- Día y hora de la entrega de llaves.
- Condiciones y estado del inmueble a modo de inventario.
- Debe constar si se adeudan servicios o alquileres.
- Debe constar si se realizaron descuentos del

depósito y por qué motivos.

- El acta debe estar firmada por ambas partes firmantes del contrato.

Se recuerda que al inicio del alquiler, al firmar contrato nos estamos obligando a devolver el inmueble alquilado de una determinada forma (pintado, limpio no se especifica cómo debe ser devuelto, lo aconsejable es aclarar en el acta que el inmueble objeto del contrato se devuelve libre de ocupantes, en buen estado de conservación y aseo, que no se adeuden importes por servicios ni tampoco cánones locativos). También en el acta deben aclararse todos los desperfectos de los que somos responsables, los que serán descontados del depósito entregado al inicio de la relación contractual, salvo cualquier otro pacto o arreglo al que se haya arribado.

El acta debe firmarse por duplicado, una copia para cada parte.

**IMPORTANTE:** con la entrada en vigencia del DNU 70/2023 se modifica el artículo 958 del Código Civil y Comercial de la Nación ampliando la libertad de contratación: las partes pueden determinar el contenido del contrato dentro de los límites impuestos por la ley o el orden público. Existiendo esta mayor libertad, es importante entender y leer el contrato antes de su firma y en lo que hace a las obligaciones asumidas, para que al finalizar su vigencia y al momento de la devolución del inmueble no surjan inconvenientes que puedan entorpecernos la economía.

## Garantías

Para garantizarse el cobro del canon locativo el propietario/a o locador/a puede solicitar distintos requisitos sobre los cuales desde la entrada en vigencia del DNU 70/2023 no hay restricciones.

Las obligaciones del fiador cesan automáticamente al vencimiento del plazo de la locación, excepto la que derive de la no restitución en tiempo del inmueble locado.

Se exige el consentimiento expreso del fiador para obligarse en la renovación o prórroga expresa o tácita, una vez vencido el plazo del contrato de locación. Es nula toda disposición anticipada que extienda la fianza, sea simple, solidaria como codeudor o principal pagador, del contrato de locación original.

