

Información importante en el marco de la “Derogación de la Ley de Alquileres” incluida dentro del Decreto de Necesidad de Urgencia (DNU 70/2023) emitido por el Presidente de la Nación el día 20 de diciembre de 2023.

- 1) **No afecta a los contratos de locación** firmados con anterioridad al DNU. No hay modificación a las relaciones jurídicas preexistentes al DNU. Es decir, un Contrato firmado durante la vigencia de la Ley de Alquileres N° 27551 y su modificatoria 27.737 deben cumplirse con dicha ley.
- 2) El presente DNU **entraría en vigencia desde el 29 de diciembre de 2023**, está condicionado al tratamiento del Congreso (Comisión Bicameral).
- 3) **El DNU deroga la Ley 27.551 y la Ley 27.737** en materia contractual. También modifica normas del Código Civil y Comercial.

Las modificaciones principales en referencia a la legislación vigente sobre los vínculos contractuales son:

- a) Plazo:** El plazo será el que pacten las partes. No existe plazo mínimo legal para ningún tipo de contrato de locación (vivienda o restantes destinos). En caso que los contratantes no hayan fijado un plazo en el contrato, entonces la vigencia será de 2 años para locaciones con destino habitacional y de 3 años para restantes destinos.
- b) Precio:** Hay plena libertad contractual para determinar el precio y las actualizaciones de los alquileres. Se admitirá la utilización de índices y las partes podrán pactar la periodicidad en que éstos sean aplicados. Se pueden pactar alquileres en moneda extranjera y, en cuyo caso, se debe pagar en esa moneda.
- c) Periodicidad del pago:** Las partes no pueden pactar una periodicidad inferior a la mensual. Se admite el pago por anticipado de varios periodos juntos en las locaciones habitacionales, cuestión que antes no se permitía.
- d) Recisión anticipada:** El locatario puede rescindir anticipadamente el contrato en cualquier momento. Ya no hace falta esperar a que transcurran los primeros 6 meses de locación. Se establece una única indemnización en favor del locador que es el equivalente al 10% del monto total que reste abonar del contrato.
- e) Fianza, garantía:** Las partes pactarán libremente las garantías y fianzas exigidas. La Ley no condiciona ni objeta al respecto. En caso de que las partes pacten depósitos, podrán hacerlo en pesos o moneda extranjera. A su vez, las partes podrán acordar el plazo de restitución del mismo.

f) SE REFUERZAN LOS PRINCIPIOS DE LIBERTAD CONTRACTUAL Y AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD. Por lo que es recomendable que los contratos contemplen de la manera más clara, precisa y exacta la voluntad de los contratantes. Para ello resulta fundamental la tarea profesional, objetiva e imparcial de un corredor público inmobiliario.

g) Se elimina la compensación de alquileres con reparaciones que hubiera realizado el locatario y la obligación del locador de para mejoras.

h) Ya no se requiere la realización de una mediación prejudicial obligatoria para iniciar un proceso de desalojo.

i) Los honorarios profesionales de los Profesionales Inmobiliarios no se ven afectados por el DNU y se devengan en la moneda en la que se pacte el contrato.

j) Se elimina la obligatoriedad de fijar domicilio electrónico.

POR LO TANTO, SUGERIMOS

Ante la posible e inminente derogación de la Ley de Alquileres y el retorno a las normas del Código Civil y Comercial con algunas modificaciones que realiza el mismo DNU **apelamos a la responsabilidad de los Profesionales Inmobiliarios** y que se utilice el principio de buena fe (Art. 9 y 961 del CCCN) para resolver diferencias entre los contratantes. En particular, cuando el destino de la locación sea de vivienda, el profesional debe redoblar esfuerzos para lograr acuerdos que contemplen las necesidades y posibilidades de las contratantes en un contexto inflacionario y de recesión económica.

De acuerdo a los cambios legislativos pendulares de los últimos años, consideramos que como actores preponderantes de este sector nos corresponde un asesoramiento objetivo, imparcial, ético y responsable a nuestros clientes: que son tanto los inquilinos como de propietarios.

Confiamos que la normalización del mercado dará mayor previsibilidad y ante una mayor oferta de inmuebles para alquilar los precios y las condiciones contractuales se armonizarán.

En el corto plazo, NUESTRO ACCIONAR será primordial para que exista una convivencia óptima entre las partes. Es por ello que a la hora de intermediar en alquileres de vivienda alentamos tanto el cuidado de la recuperación de la rentabilidad de los propietarios como de las posibilidades del salario/ingreso de inquilinos.

Por lo que en contratos de locación con destino habitacional sugerimos:

- Propiciar los contratos en pesos y desalentar fijar precios en moneda extranjera.
- Fijar contratos con plazos de 24 meses o más.
- Programar actualizaciones entre 3 a 6 meses (según la calidad de la propiedad, ubicación y capacidad económica).
- Evitar dobles variables de ajuste. Fijar actualizaciones se anclen en porcentuales (X % cada X cantidad de meses) y/o referencias directas al ICL, variación de salarios o variación de precios al consumidor.