

Nueva ley de alquileres

Desde el 1° de julio rige la nueva ley de alquileres que, entre otras novedades, introduce cambios en la actualización del valor de los alquileres, el pago de expensas y crea el Programa Nacional de Alquiler Social. La ley es de aplicación

Principales puntos de la Ley 27551:

- 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 (RIPE), que debe ser elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central (BCRA).
- El plazo mínimo de la locación de inmueble serán tres años.
- 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. 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 con cargo al locador, una vez transcurridas 24 horas de la notificación.
- El locatario no tiene a su cargo el pago expensas comunes extraordinarias ni aquellos gastos inherentes a la propiedad como Impuesto inmobiliario, Alumbrado público y otros gastos municipales, etc.
- 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).
- Faltando 3 meses para finalizar el contrato cualquiera de las partes puede convocar a la otra a efectos de acordar la renovación del contrato. En caso de silencio o negativa del locador de llegar a un acuerdo, el locatario puede resolver el contrato sin pagar la indemnización correspondiente.
- Se incorpora la posibilidad de constituir un domicilio electrónico para las notificaciones fehacientes de manera de agilizar las comunicaciones entre las partes del contrato.
- Se establece que previamente a la demanda de desalojo por falta de pago de

alquileres el locador debe intimar fehacientemente al locatario. La notificación remitida al domicilio denunciado en el contrato por el locatario se tiene por válida.

- Para la resolución de conflictos derivados de la relación locativa se establece que el Poder Ejecutivo Nacional, en forma concertada con las Provincias y la CABA, debe realizar las acciones necesarias para fomentar el desarrollo de ámbitos de mediación y arbitraje, gratuitos o de bajo costo.
- En los casos de desalojo el procedimiento de mediación prejudicial deja de ser optativo para el reclamante como hasta ahora y pasa a ser obligatorio.
- 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. 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)
- 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.
- La intermediación en el contrato de alquiler sólo podrá estar a cargo de un profesional matriculado para ejercer el corretaje conforme a la legislación local.
- 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.

Enlace a la [Ley 27551 publicada en el Boletín Oficial](#)

Cabe destacar, que al mismo tiempo, continúa vigente el Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU) 320/20, que entre otras medidas congela el precio de los alquileres, prorroga los contratos y suspende los desalojos hasta el 30 de septiembre.

[Enlace al DNU 320/20](#)