

**:: LEY DE ALQUILERES 27.551 | NOVEDADES Y PRINCIPALES MODIFICACIONES AL CÓDIGO CIVIL Y
COMERCIAL DE LA NACIÓN ::**

El 29 de junio de 2020 el Poder Ejecutivo Nacional dictó el decreto 580/2020 mediante el cual promulgó la ley 27.551 -publicada en el B.O. el 30 de junio de 2020-, que fuera sancionada por el Congreso de la Nación el 11 de junio de 2020.

La nueva ley establece su entrada en vigencia a partir del día siguiente de su publicación en el B.O. y rige para los contratos a celebrarse con posterioridad, no alcanzando a los contratos en curso ni modificándolos en su ejecución.

La ley introduce diversas modificaciones al Código Civil y Comercial de la Nación (“CCCN”), así como algunas cuestiones novedosas, a título de “regulaciones complementarias de las locaciones”:

➤ **Domicilio electrónico.**

El art. 1 de la ley modifica el art. 75 del CCCN, introduciendo la posibilidad de las partes de constituir un domicilio electrónico en el que se tengan por eficaces todas las notificaciones, comunicaciones y emplazamientos que allí se dirijan. Nos parece útil esta incorporación la que también debería ser tenida por válida a los efectos de notificaciones judiciales.

➤ **Plazo de duración.**

El art. 3 de la nueva ley modifica el art. 1198 del CCCN, elevando el plazo mínimo de duración de los contratos de locación -cualquiera sea su destino- de dos a tres años. Sin perjuicio de ello, se mantiene la disposición que faculta al locatario a renunciar a este plazo si está en la tenencia de la cosa. La extensión del plazo, si bien en algunos casos podría beneficiar a ambas partes evitando los gastos de las renovaciones, podría también determinar que algunos inmuebles salgan del mercado locativo por cuanto el locador deberá considerar que tendrá que mantener un bien indisponible por un tiempo mayor.

➤ **Actualización del precio locativo.**

El art. 14 de la nueva ley habilita expresamente la actualización del precio de los contratos de locación -cualquiera sea su destino-, exceptuándolos de las disposiciones contenidas en los artículos 7 y 10 de la ley 23.928 y sus modificatorias.

Asimismo, establece que 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

pueden realizarse ajustes anuales, no pudiendo establecerse bonificaciones ni otras metodologías que induzcan a error al locatario.

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 (RIPE), que será elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA).

En el escenario altamente inflacionario de los setenta (70) años - exceptuando unos pocos años de la década de los 90 - que se avizora continuará en los años siguientes, limitar las posibilidades de ajuste, estableciendo un único ajuste anual, puede afectar los derechos de las partes ya sea por fijarse un alquiler demasiado elevado buscando coberturas o un alquiler que quede desactualizado en perjuicio del locador.

➤ **Depósito en garantía y firma de documentos adicionales.**

El art. 2 de la ley modifica el inc. b) del art. 1196 del CCCN, de modo tal que en las locaciones con destino habitacional, no pueden requerirse al locatario depósitos en garantía mayores al monto del primer mes de todo el contrato. La anterior regulación establecía que las sumas requeridas por tal concepto no podían exceder el *“importe equivalente a un mes de alquiler por cada año de locación”*.

Asimismo, regula los términos de la restitución de las sumas entregadas en concepto de depósito, que deberá hacerse efectiva al momento de la restitución del inmueble, mediante la entrega de una suma equivalente al precio del último mes de la locación.

En el caso que existan deudas por servicios públicos domiciliarios o expensas, correspondientes al período contractual y que al momento de la entrega del inmueble no hubiese sido facturada, puede (i) acordarse su pago tomando al efecto los valores del último servicio o expensas abonado, o (ii) el locador puede retener una suma equivalente a dichos montos como garantía de pago, en cuyo caso, una vez que el locatario abone las facturas, debe presentar las constancias al locador, quien debe restituir inmediatamente las sumas retenidas.

Asimismo, incorpora como inc. d) al mencionado art. 1196, la prohibición de exigir al locatario la firma de pagarés o cualquier otro documento que no forme parte del contrato original.

Este punto – reducción del depósito en garantía- si bien persigue facilitar el acceso a la vivienda de los inquilinos, lo hace a expensas de la seguridad y garantía de cobro del locador.

➤ **Reparaciones a cargo del locador. Compensación de gastos.**

El art. 5 de la ley modifica el art. 1201 del CCCN. Así, las reparaciones a las que queda obligado a efectuar el locador son aquellas que exija el deterioro en la calidad o defecto del bien locado, *“originado por cualquier causa no imputable al locatario”*. La regulación anterior obligaba al locador a efectuar tales reparaciones originadas en la calidad o defecto del bien, *“en su propia culpa, o en la de sus dependientes o en hechos de terceros o caso fortuito.”*

La novedad del nuevo art. 1201 es la regulación expresa del mecanismo para llevar a cabo las reparaciones:

- Reparaciones urgentes: Si transcurridas 24 horas desde la recepción de la notificación por parte del locador de la necesidad de realizarlas, éste se negara o guardara silencio, el locatario puede realizarla por sí, con cargo al locador.
- Reparaciones no urgentes: El locatario debe intimar al locador para que realice las mismas dentro de un plazo que no podrá ser inferior a diez días corridos, contados a partir de la recepción de la intimación, cumplido el cual podrá proceder en la forma indicada prevista para las reparaciones urgentes.

Por su parte, el art. 7 de la ley incorpora al CCCN el art. 1204, el cual establece que los gastos y acreencias que se encuentran a cargo del locador, pueden ser compensados de pleno derecho por el locatario con los cánones locativos, previa notificación fehaciente al locador del detalle de los mismos.

➤ **Ampliación de la facultad rescisoria del locatario.**

El nuevo art. 1203 del CCCN, sustituido por el art. 6 de la nueva ley, otorga al locatario la facultad de optar entre la rescisión del contrato o la cesación del pago del precio en caso que se vea impedido de usar o gozar de la cosa, o que ésta no sirva para el objeto convenido, cuando ello se origine en *“causas no imputables al locatario”*. Así, la nueva regulación amplía la facultad del locatario, que de conformidad con lo dispuesto por el anterior art. 1203, podía ejercer dicha opción en caso de ocurrencia de *“caso fortuito o fuerza mayor”*.

➤ **Expensas.**

El nuevo art. 1209 del CCCN, modificado por el art. 8 de la ley 27.551, establece expresamente que no queda a cargo del locatario el pago de las expensas comunes extraordinarias. Asimismo, prevé que sólo puede establecerse que estén a su cargo 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.

➤ **Garantías.**

El art. 13 de la nueva ley establece que el locatario debe proponer al menos dos de las siguientes garantías al locador: **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 (documentada 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 podrá requerir una garantía que supere el equivalente a cinco veces el valor mensual de la locación, salvo que se trate del supuesto previsto en el inciso e), en el cual puede elevarse dicho valor hasta un máximo de diez veces. En este punto consideramos que el propietario podría quedar desamparado con una garantía tan limitada – cinco veces el valor mensual de la locación- teniendo en consideración la duración habitual de los procesos de desalojo.

Destacamos que el inciso e) no constituye ninguna garantía sino simplemente constancias de supuesta solvencia del deudor de la obligación principal y que la limitación de las garantías a cinco veces el valor mensual de la locación implicará en muchos casos una grave afectación de los derechos de los locadores, particularmente ante la falta de pago y solvencia del deudor principal, teniendo particularmente en cuenta que los procesos de desalojo y cobro duran en la práctica mucho más que cinco meses.

Esto, sumado a las otras restricciones a los derechos del locador, como la limitación del depósito en garantía a un mes de alquiler, la introducción de nuevas causales rescisorias, la falta de vías expeditas para desalojar a los inquilinos que no cumplan con sus obligaciones y el nuevo régimen de reparaciones, tendrá sin duda un impacto negativo en la ya alicaída construcción de inmuebles destinados a vivienda, actividad cuyo desarrollo debería propiciar – o, como mínimo, no desalentar - el Estado a fin de hacer más accesible el costo de las mismas y de los alquileres. Los capitales privados argentinos que fondean esos emprendimientos constructivos pueden migrar fácilmente a jurisdicciones vecinas, cada vez más ávidas por captar capitales y ello sería razonable que se procurase evitar, en vez de alentarse.

➤ **Renovación del contrato. Resolución sin pago de indemnización.**

El art. 10 de la nueva ley dispone la incorporación del art. 1221 bis del CCCN, el cual establece que dentro de los tres últimos meses de la relación locativa en los contratos de inmuebles destinados a vivienda, cualquiera de las partes puede convocar a la otra, notificándola en forma fehaciente, a

efectos de procurar acordar la renovación del contrato, en un plazo no mayor a quince días corridos.

Asimismo, dispone que en caso de silencio del locador o frente a su negativa de llegar a un acuerdo, el locatario podrá resolver el contrato de manera anticipada sin pagar la indemnización alguna.

Por su parte, el art. 9, dispone que si -transcurridos al menos 6 meses del contrato de locación con destino vivienda- el locatario notifica al locador su decisión de resolver el contrato con una anticipación de tres meses o más, no corresponde el pago de indemnización alguna por dicho concepto.

➤ **Declaración de los contratos ante la AFIP.**

Conforme lo dispuesto por el art. 16 de la nueva ley, los contratos de locación de inmueble deben ser declarados por el locador ante la AFIP, siendo pasible en caso de incumplimiento de las sanciones previstas en la ley 11.683.

Asimismo, y sin perjuicio de la obligación del locador, también se establece que cualquiera de las partes puede informar la existencia del contrato a la AFIP.

➤ **Métodos alternativos de resolución de conflictos.**

El art. 21 de la nueva ley, dispone que 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, debe realizar 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.

Por su parte, el art. 22 modifica el art. 6 de la Ley de Mediación y Conciliación N° 26.589: en los casos de ejecución (ya no en los de desalojo) el procedimiento de mediación prejudicial obligatoria es optativo para el reclamante, sin que el requerido pueda cuestionar la vía.

➤ **Programa Nacional de Alquiler Social.**

El Título III de la ley 27.551 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.

El organismo rector encargado del diseño de políticas públicas para su efectivización es el Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda, a través de la Secretaría de Vivienda.

El Programa en cuestión prevé la adopción de medidas y mecanismos relacionados con la ampliación de la oferta de alquileres destinados a vivienda, la creación de líneas de subsidios y créditos blandos, entre otros.

Buenos Aires, 2 de julio de 2020.
