

CENTRO PÚBLICO DE MEDIACIÓN COMUNITARIA
DEFENSOR DEL PUEBLO DE CÓRDOBA

GUÍA PRÁCTICA
SOBRE ALQUILERES

2024



Este documento detalla información que puede ser de utilidad al momento de alquilar un inmueble con destino habitacional o vivienda.

¿CUÁLES SON LAS LEYES QUE RIGEN EN MATERIA DE ALQUILERES EN LA ACTUALIDAD?


- ✓ Para los contratos firmados con anterioridad al 30 de junio de 2020 rige la redacción original del Código Civil y Comercial de la Nación que entró en vigencia el 1 de agosto de 2015.
- ✓ Para los contratos firmados entre el 1 de julio de 2020 y el 17 de octubre de 2023 rige el Código Civil y Comercial de la Nación modificado por Ley 27.551.
- ✓ Para los contratos firmados entre el 18 de octubre de 2023 y el 28 de diciembre de 2023 rige el Código Civil y Comercial de la Nación modificado por las Leyes 27.551 y 27.737.
- ✓ Para los contratos firmados desde el 30 de diciembre de 2023 en adelante rige el Código Civil y Comercial de la Nación y las modificaciones establecidas por el DNU 70/2023

¿CUÁL ES LA DURACIÓN DE LOS CONTRATOS?

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 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.
-
- 

¿CÓMO SE ESTABLECE EL VALOR DEL ALQUILER Y LA MODALIDAD DEL AUMENTO?

✓ Para los contratos firmados entre el 1 de julio de 2020 y el 17 de octubre de 2023 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 el 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 (RIPTE).

El ICL se calcula entrando a la página oficial del Banco Central de la República Argentina desde el siguiente link: <https://www.bcra.gob.ar/default.asp>.

En dicha página se encontrará un apartado que dice: **PRINCIPALES VARIABLES**, debiendo seleccionar la opción **"ICL - Ley 27.551"**. Posteriormente, se deberá ingresar el periodo cuya actualización se pretende, es decir, la fecha de inicio del mismo, lo que arrojará como resultado el porcentaje mensual de aumento, cuya sumatoria dará lugar al porcentaje total que resultará aplicable sobre el valor contractual inicial a los fines de su actualización.

✓ El precio de los contratos de locación de inmuebles con destino a uso habitacional cuya vigencia inicie entre el 18 de octubre de 2023 y el 29 de diciembre de 2023 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. 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 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 clicar en "valores casa propia", luego se debe multiplicar los seis últimos coeficientes (coeficiente x



coeficiente x coeficiente x coeficiente x coeficiente x coeficiente) correspondientes a 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.

✓ 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.

¿EN QUE MONEDA SE PUEDE ESTIPULAR EL CONTRATO?

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. 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.

¿QUÉ GARANTÍAS SE PUEDEN SOLICITAR?

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. Algunos de ellos pueden ser: Garantías propietarias o sobre inmuebles; Garantías personales o sobre recibo de haberes; Depósitos; Pagarés; Otros.

¿SE PUEDE FINALIZAR EL CONTRATO ANTES DE QUE SE CUMPLA EL PLAZO DEL ALQUILER?

La finalización unilateral del contrato puede darse por tres razones:

1 - POR CULPA DEL LOCATARIO/A: cuando éste no cumple con alguna de sus obligaciones contractuales

2 - POR CULPA DEL LOCADOR/A: cuando éste no cumple con alguna de sus obligaciones contractuales

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.



Resolución voluntaria

Para los contratos firmados a partir del 30 de diciembre de 2023 y en adelante, 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.

ALGUNAS SUGERENCIAS

Con la entrada en vigencia del DNU 70/2023 se amplía 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 leer y entender el contrato antes de su firma, para evitar que al finalizar su vigencia surjan inconvenientes que puedan entorpecer la devolución del inmueble

Centro Público de Mediación Comunitaria del Defensor del Pueblo de la Provincia de Córdoba - Estamos para colaborar/informar, puedes consultarnos de manera gratuita.



Dirección: Tucumán 25, Torre Oeste - 1º Piso. Córdoba Capital



Horario de atención: De lunes a viernes de 9 a 18.00 hs.



Teléfonos de contacto: 351-4342040 (int. 128) - WhatsApp 351-7396264.



Correo electrónico: area.mediacion.defensorcba@gmail.com

