

## LOS CAMBIOS QUE IMPULSA LA NUEVA LEY DE ALQUILERES

La sanción de la Ley 27.737, que ha modificado el Código Civil y Comercial de la Nación, instaaura cambios en lo relativo al contrato de locación de inmuebles, con destino comercial o de vivienda:

a) Si bien continúa el plazo mínimo en los contratos de locación de inmueble, cualquiera sea su destino, en tres (3) años, se incorpora a la excepción prevista en el inc. b) del art. 1.199 a la “Habitación con muebles” que sea para “cualquier otro fin temporario en interés del locatario”, estableciendo la presunción iuris tantum (es decir, salvo prueba en contrario) de que si el plazo del contrato o de los contratos consecutivos supera los tres (3) meses, que no fue hecho con esos fines, lo cual abre la puerta a legalizar los alquileres de tipo “Airbnb”

b) Respecto a las obligaciones de conservación del inmueble, que están en cabeza del locador, en caso de desperfectos o roturas no imputables al locatario, se prevé que si fueran urgentes, este último puede realizarlas, en caso de negativa o silencio del locador, y estarán a cargo del locador.

Si las reparaciones no fueran urgentes, el locatario debe intimar al locador para que realice las mismas dentro de un plazo que no podrá ser inferior a diez (10) días corridos, cumplido el cual podrá proceder en la forma indicada en el párrafo precedente.

c) En el caso de rescisiones anticipadas por parte del locatario, se incorpora una obligación de preavisar al locador en el plazo de 1 mes, manteniéndose las multas previstas por la normativa anterior.

d) La nueva ley pone fin a una práctica que se había vuelto común en los últimos meses: los alquileres en dólares. La norma establece que el precio de los alquileres debe expresarse en moneda nacional, y la publicidad de propiedades para alquilar no podrá mencionar otra moneda que no sea el peso argentino.

e) En cuanto a la actualización de los alquileres, se introduce un cambio significativo: A diferencia de la ley anterior, que permitía un único ajuste anual, la reforma dispone que las actualizaciones se llevarán a cabo mínimamente cada seis meses, utilizando como base el coeficiente “*Casa Propia*,” que es empleado por el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat.

