PAULA MENDEZ
NEGOCIOS INMOBILIARIOS

LEY DE ALQUILERES

Debate sobre el delicado equilibrio entre los derechos, las obligaciones de los profesionales y las pretensiones del consumidor.

Dra. Paula Mendez:

- Abogada especializada en derecho penal
- Corredora y martillera publica.
- Asesora de la presidencia del CMCPSI.

Av. DEL PUERTO 215NORDELTA,BAHÍA GRANDE-ED. ESTUDIOS DE LA BAHÍA, 4º PISO
OF 408-409. 4873-0208 / +54911 6399-5420 / PAULA@PAULAMENDEZ.COM.AR

PAULA MENDEZ
NEGOCIOS INMOBILIARIOS

EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN VS PROYECTO DE LEY

Deposito:

Art 1196 CCYCN: Si el destino es habitacional, no puede requerirse del locatario:
1- El pago de alquileres anticipados por periodos mayores a un mes.
2- Depósitos de garantía o exigencias asimilables, por cantidad mayor del importe equivalente a un mes de alquiler por cada año de locación contratado
3- El pago de valor llave o equivalente

Art 2 P.L.: 1) El deposito para contratos de alquiler con destino habitacional sera como máximo el valor del primer mes de alquiler.
2) El reintegro del deposito debera hacerse efectivo en el momento de la restitucion del inmueble y actualizado

Av. DEL PUERTO 215NORDELTA,BAHÍA GRANDE-ED. ESTUDIOS DE LA BAHÍA, 4º PISO
OF 408-409. 4873-0208 / +54911 6399-5420 / PAULA@PAULAMENDEZ.COM.AR

PAULA MENDEZ
NEGOCIOS INMOBILIARIOS

EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN VS PROYECTO DE LEY

Plazo mínimo de locación:

ART 1198 CCYC: Plazo mínimo de locacion de inmueble. El contrato de locación de inmueble, cualquiera sea su destino, si carece de plazo expreso y determinado mayor, se considera celebrado por el plazo mínimo legal de 2 años. El locatario puede renunciar a este plazo si esta en la tenencia de la cosa.

ART 3 P.L: Se extendera de 2 a 3 años la duración mínima del contrato.

Av. DEL PUERTO 215NORDELTA,BAHÍA GRANDE-ED. ESTUDIOS DE LA BAHÍA, 4º PISO
OF 408-409. 4873-0208 / +54911 6399-5420 / PAULA@PAULAMENDEZ.COM.AR

PAULA MENDEZ
NEGOCIOS INMOBILIARIOS

EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN VS PROYECTO DE LEY

ART 1221: Resolución anticipada. El contrato de locación puede ser resuelto anticipadamente por el locatario: si la cosa lacada es un inmueble y han transcurrido 6 meses de contrato, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador. Si hace uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, debe abonar al locador, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un mes y medio de alquiler al momento de desocupar el inmueble.

ART 9 P.L: La resolución anticipada debe ser anunciada por el locatario después de los 6 meses con al menos 1 mes de anticipación (la indemnización sera igual que ahora) si avisa con 3 meses no corresponde indemnización.

ART10 P.L: La renovación del contrato dentro de los 3 últimos meses cualquiera de las partes podrá convocar a la otra. En caso de silencio del locador o no llegandose a un acuerdo, el locatario puede resolver el contrato de manera anticipado sin el pago de la indemnización

Av. DEL PUERTO 215NORDELTA,BAHÍA GRANDE-ED. ESTUDIOS DE LA BAHÍA, 4º PISO
OF 408-409. 4873-0208 / +54911 6399-5420 / PAULA@PAULAMENDEZ.COM.AR

PAULA MENDEZ
NEGOCIOS INMOBILIARIOS

EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN VS PROYECTO DE LEY

Cargas y Contribuciones:

Art 1209 CCYCN: Pagar cargas y contribuciones por la actividad. El locatario tiene a su cargo el pago de las cargas y contribuciones que se originen en el destino que de a la cosa locada. No tiene a su cargo el pago de las que graven la cosa, excepto pacto en contrario.

Art 8 P.L: El inquilino tiene a su cargo el pago de cargas y contribuciones que se originan del destino de la cosa locada.
No tiene a su cargo el pago de las que graven la cosa, ni las expensas extraordinarias.

Av. DEL PUERTO 215NORDELTA,BAHÍA GRANDE-ED. ESTUDIOS DE LA BAHÍA, 4º PISO
OF 408-409. 4873-0208 / +54911 6399-5420 / PAULA@PAULAMENDEZ.COM.AR

PAULA MENDEZ
NEGOCIOS INMOBILIARIOS

EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN VS PROYECTO DE LEY

Garantía: El inquilino podrá elegir dos opciones dentro de 5 posibilidades y el propietario deberá aceptar una de esas propuestas.
Distintos tipos de garantías: - Aval Bancario.
- Seguro de caución.
- Garantía de fianza.
- Garantía Personal del inquilino.
- Garantía Propietaria.

Incremento anual: Se estableció que el precio del alquiler se actualizará anualmente acorde a una formula mixta que combinara, en partes iguales, el indice salarial y el indice de inflación.

AFIP: Los contratos deben ser declarados por el locador en la AFIP. Cuando se inicien acciones judiciales, previo a correr traslado de la demanda, el Juez deberá informar a la AFIP sobre la existencia del contrato para que tome intervención.

Av. DEL PUERTO 215NORDELTA,BAHÍA GRANDE-ED. ESTUDIOS DE LA BAHÍA, 4º PISO
OF 408-409. 4873-0208 / +54911 6399-5420 / PAULA@PAULAMENDEZ.COM.AR

PAULA MENDEZ
NEGOCIOS INMOBILIARIOS

EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN VS PROYECTO DE LEY

Jerarquía Normativa:

La jerarquía normativa es un principio jurídico por el cual las normas de un ordenamiento jurídico se ordenan mediante un sistema de prioridad, según el cual unas normas tienen preferencia sobre otras; para establecer tal prioridad se pueden usar distintos criterios, como son, por ejemplo, la validez de la norma basada en otra previa superior, la función de la norma, la preferencia en la aplicación de la norma o el diferente órgano político del que surge la norma.
Con la jerarquía normativa se ordenan diferentes elementos del ordenamiento jurídico, de modo que este consigue unidad y coherencia

Av. DEL PUERTO 215NORDELTA,BAHÍA GRANDE-ED. ESTUDIOS DE LA BAHÍA, 4º PISO
OF 408-409. 4873-0208 / +54911 6399-5420 / PAULA@PAULAMENDEZ.COM.AR

PAULA MENDEZ
NEGOCIOS INMOBILIARIOS

EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN VS PROYECTO DE LEY

Carta del colegio de martilleros:

En lineas generales, todo costo que pese sobre un inmueble que se pretende arrendar, ya sean honorarios profesionales o gastos de cualquier naturaleza, indefectiblemente se trasladan a los valores locativos, con lo cual si bien a simple vista parece ser un beneficio en favor del inquilino, termina siendo una carga para este, por que resulta de un aumento del valor locativo, como ocurrió en C.A.B.A, que puede verificarse objetivamente en incrementos de mas de un 20% de los valores locativos con relación a los valores del resto del país.

El nuevo proyecto obliga a los propietarios a aceptar un tipo de garantía, y a condicionar el valor de los depósitos, que es una facultad privativa del ejercicio del derecho de propiedad y de su protección, que a la larga tendera sin dudas a quitar inmuebles del mercado y a frenar las inversiones en este sector, resultando por esta causa un aumento del valor locativo de los pocos inmuebles que se ofrecerían en el largo plazo, ya esta sucediendo en C.A.B.A.

Av. DEL PUERTO 215NORDELTA,BAHÍA GRANDE-ED. ESTUDIOS DE LA BAHÍA, 4° PISO
OF 408-409. 4873-0208 / +54911 6399-5420 / PAULA@PAULAMENDEZ.COM.AR