



Colegio de Abogados del Departamento Judicial de Dolores.

Belgrano N° 160 - 7100 Dolores (Bs. As)- Tel-Fax: (02245) 441592 / 441990 / 446343

Página web: www.colabdol.com.ar E mail: info@colabdol.com.ar

CIRCULAR N° 3245/20

Dolores, 01 de julio de 2020

REF.: SE PROMULGÓ LA NUEVA LEY DE ALQUILERES

El Gobierno reglamentó a través del [Boletín Oficial](#) la **nueva ley de alquileres que modifica las reglas de juego entre inquilinos y propietarios establecidas en el Código Civil**, como la extensión del contrato mínimo a tres años y el ajuste anual mediante el uso de una fórmula integrada por el índice de precios al consumidor y el de variación salarial.

Entre los cambios más importantes del texto, que [fue sancionado el 11 de junio](#) por la Cámara alta, aprobada por 41 votos del oficialismo, se establece el plazo mínimo para la duración de los contratos en tres años, entre [otras modificaciones](#).

Además, fija un procedimiento para el ajuste del valor mensual de los contratos, el cual deberá actualizarse una vez por año en base a un nuevo índice, que estará compuesto en partes iguales por el índice de precios al consumidor, que elabora el Indec, y el de variación salarial de los trabajadores registrados (Ripte), del Ministerio de Trabajo. El valor de referencia será publicado todos los meses por el Banco Central.

Además, se establece en el equivalente de un mes de alquiler el depósito que debe abonar el inquilino y que tanto las expensas extraordinarias como impuestos sobre la propiedad, como el ABL, correrán por cuenta del locador.

Otra modificación destacada es la habilitación a una gama de alternativas para que el inquilino pueda usar como garantía del cumplimiento del contrato.

A las inmobiliarias, la propiedad de un tercero, se suma la posibilidad de ofrecer seguros de caución, avales bancarios y garantías de fianza y personales del inquilino, como el respaldo con recibos de sueldo o certificados de ingresos. No obstante, el aval no será unilateral, ya que deberá contar con el consentimiento del propietario.

Por último, la ley regula los mecanismos de resolución anticipada y de renovación de los contratos. En el primer escenario, el inquilino deberá anunciar su salida con tres meses de anticipación, caso contrario deberá pagar las penalidades convenidas. En el segundo supuesto, deberá ejecutarse dentro de los últimos tres meses de la relación contractual y podrá ser solicitada por cualquiera de las partes en un plazo no mayor de quince días corridos.

Se remite en adjunto la nueva Ley de Alquileres.

Dr. Adrián Rubén Lamacchia.
Presidente.-