

CONSEJOS UTILES PARA LOS CONTRATOS DE ALQUILER

El gran número de consultas formuladas respecto de los contratos de alquiler -que tienen por lo general una vigencia de 2 años- en cuanto a los aumentos del precio de los mismos y al modo en que el inquilino (locatario) y el dueño (locador) pueden pactar en forma ordenada la conclusión del contrato, provocan que **ADELCO** brinde los siguientes consejos al respecto:

- Alquileres escalonados: Ante las circunstancias de los constantes cambios en los precios de los alquileres, muchas veces los inquilinos no saben cuánto terminarán pagando por mes durante los dos años que se fijan para este tipo de contratos. Esta modalidad se da cuando el inquilino y propietario pactan entre ellos, aumentos predeterminados cada tanta cantidad de meses. También ocurre cuando al inquilino se le vence el contrato y el propietario del inmueble le exige que para renovarlo éste se firme en forma “escalonada”. Por ejemplo, el propietario incluye una cláusula que establezca que los primeros 6 meses se pague \$600, los siguientes 6 meses \$650 y así hasta la conclusión del contrato. Esta modalidad es legal y sólo requiere el acuerdo de las partes del contrato: el dueño o locador y el inquilino o locatario. Sin embargo, el inquilino debe leer muy detenidamente el contrato antes de firmarlo con esta cláusula ya que la situación de necesidad del inquilino por conseguir o continuar teniendo un lugar donde vivir hace que se configuren abusos por parte del dueño o locador, quien puede incluir cualquier tipo de índice económico para escalar el precio (Índice de Precios al Consumidor Nivel General, Salario Mínimo Vital y Móvil, aumento del valor del dólar estadounidense, etc.) y, luego de firmarlo, hay que atenerse a sus términos, salvo que se pida la nulidad de la cláusula del precio en la Justicia. Por otra parte, hay que tener mucho cuidado cuando se está negociando esta modalidad de escalonamiento en el precio de los alquileres ya que la misma puede ser utilizada por los locadores como herramienta para presionar que el inquilino concluya la relación contractual ante el aumento del precio, lo cual obligaría a pagar al locador una indemnización equivalente a un mes y medio del alquiler al momento de desocupar la vivienda (si esto se produce entre los 6 meses y el año de vigencia del contrato) y sólo un mes de alquiler si dicha conclusión del contrato se produce luego de transcurrido el año de alquiler (art. 8 de la Ley 23.091 de Locaciones Urbanas).

En todo caso, antes de firmar un contrato de alquiler con precio escalonado, el inquilino debe calcular cuál es el índice que más se acercaría a la realidad de los hechos y debatirlo con el dueño a los efectos de incluirlo en el contrato de alquiler. Como consejo, si el aumento que propone el locador es elevado respecto del aumento general del costo de vida y no llega a un arreglo sobre el tema, no firme el escalonamiento del precio y trate de negociar un valor acorde con la realidad económica del país.

- Renegociación periódica del contrato: Se trata de una cláusula que determina que cada cierto período de tiempo el propietario y el inquilino se juntan a repactar el contrato. Esta renegociación tendrá como intermediarios a tasadores, u otras inmobiliarias que determinen un monto promedio que reemplazará al anterior y que busque beneficiar a ambos. La diferencia con la opción anterior es que en este caso no se dispone como dato del monto total de la operación. Esta cláusula también es legal y presenta la posibilidad de resolver el contrato renunciando a plazos, preaviso e indemnización, si alguno de los dos estuviera disconforme con el nuevo precio. Los nuevos precios pueden ser establecidos tomando como referencia el promedio de los precios de los alquileres de tres inmobiliarias conocidas, especificadas en el contrato. De esta manera se establece un precio más justo y acorde al mercado.

En los contratos comerciales, los especialistas recomiendan que, por su particularidad, locador y locatario pueden convenir, además de un monto fijo, un porcentaje en función de la tasa de beneficio que se obtiene. Esta postura se acerca a un intercambio más activo entre las partes en torno de la actividad comercial, sin que ninguno de los dos se perjudique.

- Indexación de los contratos: Mediante esta cláusula, el propietario establece que el valor del alquiler irá variando de forma indeterminada en el tiempo, en función de aumentos en el índice general de precios. El inquilino desconoce cuál será el valor de la cuota en los meses siguientes. **Esta cláusula es ilegal.** Los contratos de locación regidos por la Ley 23.091 de locaciones urbanas, no pueden ser objeto de repotenciación, indexación ni de índice oficial alguno que permita afectarlos a una actualización.

Muchas personas, sin embargo, se ven obligadas a firmar contratos con esta cláusula porque temen no conseguir otro alquiler mejor. Los inquilinos deben saber que aunque hayan avalado

con su firma esta cláusula, llegado el momento podrán, mediante carta documento, intimar al propietario a que cobre el alquiler sin indexación.

Si el propietario le inicia juicio al inquilino para desalojarlo, el juez le dará la razón a este último, ya que los montos de alquiler que exige el propietario no tienen sustento legal.

Aunque el aumento no sea válido, el inquilino deberá pagarle en tiempo y forma al propietario el valor que se había prefijado en el contrato antes de la indexación de los valores.

Negarse a pagar es una herramienta que el propietario podrá utilizar en contra del inquilino ya que la falta de pago de dos meses consecutivos de alquiler habilita al locador a extinguir el contrato y, como recaudo previo a iniciar juicio de desalojo, debe intimar fehacientemente al inquilino (por carta documento) a que abone la cantidad debida en el plazo de 10 días corridos (sábados y domingos incluidos) desde la recepción de la intimación consignando el lugar de pago (art. 5 de la Ley 23.091).

Si el propietario se niega a recibir el dinero, el inquilino debe enviarle una carta documento intimándolo a que reciba el alquiler bajo apercibimiento de efectuar una consignación judicial. (Se trata de notificar a un juez sobre la situación, quien abrirá una cuenta para que el inquilino deposite el dinero que el propietario se niega a recibirle. De esta manera queda constancia de que pagó y que fue el propietario quien no quiso cobrar).

- Convenio de Desocupación: Es un acuerdo escrito entre las partes en los que se pactan los términos, plazos y condiciones en que se efectuará la devolución de la propiedad luego de vencido el plazo establecido en el contrato de alquiler. Este acuerdo que es de buena técnica efectuarlo a fin de pactar en forma ordenada la conclusión de la relación se referirá a los términos en que se devolverá el inmueble alquilado (por ej. perfecto estado de uso, conservación e higiene y cómo se probará tal circunstancia: documento escrito emanado de los locadores) y su fecha y lugar (por ej. al finalizar el contrato de alquiler, el 30 de marzo de 2008 en el domicilio de la calle XXX, etc.), las condiciones en que se entrega el inmueble al inquilino y los artefactos que se encuentran dentro del mismo, consecuencias de la falta de entrega de la propiedad en el lugar y fechas indicados (indemnización de daños y perjuicios ocasionados). Este convenio debe emitirse en dos copias, una para el locador y otra para el locatario, al igual que el contrato de alquiler. Por lo general se firman el mismo día en que se firma el contrato de alquiler pero nada impide que se suscriba en una fecha posterior.

Asimismo, el día pactado para la entrega del inmueble es conveniente redactar por escrito un "Acta de Desocupación y Entrega de Llaves del Inmueble Locado" en dos ejemplares (uno para el locador y el restante para el locatario). En dicho instrumento debe dejarse constancia que el inquilino desaloja y entrega al locador el inmueble con todas sus instalaciones y accesorios en perfecto estado de uso, conservación e higiene y libre de toda ocupación de terceros así como los juegos de llaves correspondientes; que el locador recibe el inmueble locado y los juegos de llaves de conformidad; que el locatario retiró todas las cosas de su propiedad no quedando ninguna cosa suya dentro del inmueble; que el locatario reconoce que pagará cualquier suma adeudada por impuestos y servicios públicos (luz, gas, agua, etc.) durante la vigencia del contrato de alquiler que hasta el día de la entrega del inmueble no fue pagado y que se entregan las boletas de impuestos y servicios públicos abonadas por el inquilino durante ese plazo; que salvo dicha reserva, las partes (locador y locatario) declaren no deberse entre sí suma u obligación alguna no teniendo nada más que reclamarse respecto del contrato de alquiler extinguido.

- Extinción del contrato de alquiler luego de vencido el plazo pactado: Si no existe convenio de desocupación, el contrato vencería, en principio, el día establecido allí. Pero luego de ello, ¿el inquilino debe desocupar inmediatamente el inmueble? Esto depende primeramente, de la voluntad de ambas partes y la relación que exista entre inquilino y dueño. Legalmente, si el inquilino continúa pagando el precio convenido en el contrato vencido y el locador lo recibe de conformidad, puede seguir habitando en el inmueble alquilado ya que ese contrato vencido continúa vigente bajo sus mismos términos hasta que el locador (dueño) pida la devolución del inmueble (debe realizarlo mediante carta documento) y podrá pedirla en cualquier tiempo, sea cual fuere el que el arrendatario hubiese continuado en el uso y goce del mismo (art. 1622 del Código Civil).