

INMUEBLES/ CONDICIONES AL ENTREGAR EL BIEN

Alquilar un inmueble

Por Dr. ENRIQUE
LUIS ABATTI (*)



Es habitual que los contratos locativos tengan una cláusula estableciendo que el locatario recibe el inmueble en perfecto estado de conservación y con todos sus accesorios y artefactos de calefacción, cocina y sanitarios, cañerías, piscina y filtro, alarmas, etc. en buen o perfecto estado de funcionamiento, debiendo todo ser devuelto a la finalización del contrato en igual estado, salvo el desgaste natural producido por el paso del tiempo y un uso cuidadoso. Como principio general, el art.

Art. 1514 del Código Civil impone que "el locador está obligado a entregar la cosa al locatario con todos los accesorios que dependan de ella al tiempo del contrato, en buen estado de conservación para ser propia al uso para el cual ha sido contratada, salvo si conviniesen que se entregue en el estado en que se halle. Este convenio se presume, cuando se arriendan edificios arruinados...", y cuando se accede al inmueble sin exigir reparaciones correspondientes.

Pero la realidad puede ser otra y, no encontrarse tal cual describe el contrato; así las cañerías obstruidas o con pérdidas, los artefactos con funcionamiento defectuoso o nulo, el inmueble con daños, humedades, filtraciones, rajaduras, olores desagradables, los techos mal, etc.

Según el art. 1525 del Código Civil, el locador responde de los vicios o defectos graves del inmueble alquilado que impidieran su utilización, aunque él no los hubiese conocido o hubiesen sobrevenido en el curso de la locación y el locatario puede pedir la disminución del precio o la rescisión del contrato, salvo si hubiese conocido los vicios o defectos de la cosa, por ello el inquilino debe reclamar inmediatamente, ya que desde el momento cuando los vicios ocultos se hacen evidentes, tiene tres meses para reclamar su reparación (art. 4041 Cód. Civil) y, mientras tanto, la disminución del alquiler. Pero esto es dificultoso, cuando no se formularon las correspondientes observaciones, porque el silencio

es manifestación de voluntad como asentimiento (art. 919 Cód.Civil) y a la hora de devolver el inmueble al fin del contrato, surgirán los problemas para el locatario, porque si no reclamó proseguirá la ficción y se expone a que el locador lo demande por no entregar todo, conforme consta en el contrato, sea en perfecto estado de conservación y funcionamiento, porque el art. 1615 del Cód. Civil determina que el inquilino debe restituir el inmueble en el mismo estado como lo recibió, si no hubiere hecho descripción de su estado y, por el art. 1616 se presume que el locatario lo recibió en buen estado, si no hizo su descripción, salvo prueba en contrario.

El locatario deberá notificar por medio fehaciente (carta documento) al locador inmediatamente de recibido el inmueble, sobre su real estado de conservación y funcionamiento (Abatti-Rocca (h), 1500 Modelos de contratos..., TºVII, Cartas Documento, Buenos Aires 2007, p. 326.), asimismo y ante irrespuesta positiva, luego convendrá dejar constancia en acta notarial y con fotografías certificadas y, según la magnitud de los daños, pedir dictamen a perito ingeniero o arquitecto y testigos y luego nuevamente notificar al locador e intimarlo a realizar las reparaciones y, en su caso, bajo apercibimiento de resolver el contrato más reclamar los daños y perjuicios. Además, se podrá pedir la disminución proporcional del alquiler, hasta que el locador solucione los problemas.

El locador debe describir siempre el estado real del inmueble cuando lo alquila y si está en malas condiciones, consignarlo así en el contrato.

(*) Abogado. Tel. 4315-0135. Agrad. Dr. Ival Roca (h), Abogado.

.....
COVIENE DEJAR ESTE DATO ¿???