

la ley de tu lado



Con la colaboración del Colegio de Abogados de Mendoza. Para consultas y sugerencias de temas: laleydetulado@losandes.com.ar



VALIDEZ. Los contratos tienen plena vigencia y son ley para las partes aunque no estén sellados.



INTERMEDIARIO. Las inmobiliarias vinculan a propietario e inquilino, pero no son parte del contrato.

Alquiler. Todo lo que hay que tener en cuenta

Si bien los contratos son moneda corriente y práctica cotidiana, pocas veces sabemos con certeza a qué nos exponemos y nos comprometemos con este acto. Derechos y deberes.

Dra. Mariana Retamales
presidenta Comisión de Derecho del Consumidor

El contrato de locación nos resulta familiar a todos o casi todos. Sin embargo, a la hora de conocer nuestros derechos cuánto sabemos de este contrato de uso tan habitual.

La inmobiliaria

El contrato de alquiler se celebra entre el dueño del inmueble y el inquilino. Pero aquí falta alguien que todos conocemos: la inmobiliaria. ¿Qué lugar ocupa en el contrato? Existen dos posibilidades.

1. Puede ser la conexión entre su cliente (el propietario) y el inquilino (vos). Luego, celebrado el contrato desaparece

de la escena. Por su intervención, recibe una remuneración consistente en el valor de un mes de alquiler (al menos es lo que se acostumbra en la provincia de Mendoza), el cual se paga por adelantado. El nuevo Código Civil y Comercial de la Nación establece que no puede cobrarse en comisión más del valor de un mes de alquiler por año de locación.

2. O bien, puede ser la conexión entre su cliente (propietario) y el inquilino (vos) y, además, encargarse de cobrar el alquiler mes a mes. Ello la convierte en un intermediario permanente entre vos y el propietario. Es importante que sepas que la inmobiliaria no es parte del contrato y a la hora de reclamar tus derechos las comunicaciones deben estar dirigidas al propietario, aquel con quien

tienes el vínculo contractual.

tienes el vínculo contractual.

Las condiciones

Normalmente, necesitamos dos garantes con bono de sueldo, un garante propietario, mes de depósito, mes de comisión y mes de alquiler adelantado.

Los garantes. El papel de los garantes es el de respaldar el cumplimiento del contrato en el caso que vos lo incum-

plas. Eso significa que asumen una gran responsabilidad. Por eso, si vas a salir de garante en favor de algún conocido, asegurate de que sea confiable. Porque no hay defensa posible cuando te demandan el cumplimiento del contrato de alquiler: tendrías que pagar y después intentar un arreglo con tu conocido. No digo que no seas garante. Pero es importante que sepas que si la persona a la que le salís de garante no cumple vas a pagar vos. Y eso tenés que saberlo.

Mes de depósito. Funciona como garantía o respaldo para el caso que vos incumplas el contrato en cualquier sentido: ya sea que no pagues, o que rompas algo, o que dejes deudas (por ejemplo, de luz, gas o agua). Terminado el contrato deberá ser restituído.

Mes de comisión. Se trata de la remuneración del comisionista.

Medio sellado. Se acostumbra que el impuesto de sellos se pague a medias entre el pro-

pietario y el inquilino. Asegurate de retirar tu contrato sellado de la inmobiliaria. Es una carga de la inmobiliaria hacerlo sellar y entregártelo cuando vayas a pedirlo. Es fundamental que tengas tu copia firmada del contrato, el cual debe tener la firma de todos los que intervinieron: propietario, inquilino y garantes.

¿Qué pasa si no está sellado? Algunos piensan que si el contrato que no está sellado no tiene validez. Esto es falso. El contrato sin sellar tiene plena vigencia y es ley para las partes.

¡Atención! Si te cobran el sellado, debes exigirles que el contrato esté efectivamente sellado.

Duración. El contrato por ley no puede durar menos de dos años. Si se hace por menos tiempo, la ley lo tiene por celebrado para dos años. El plazo está puesto a favor del inquilino. Es decir que si te quisieras ir antes podrías hacerlo, notificándolo por medio de carta documento.

EDESIE CONCURSO PRIVADO DE PRECIOS 007/2018 OBJETO: EQUIPAMIENTO PARA MEJORAS TÉCNICAS EN LINEAS MONOFILARES EN ÁREA DE CONCESIÓN DE EDESTE. APERTURA: 21 de Junio de 2018 - 11,00 hs. RECEPCIÓN DE OFERTAS: Hasta una hora antes de la prevista para la apertura. LUGAR DE APERTURA: Av. Boulogne Sur Mer 490 - General San Martín MENDOZA CONSULTA Y VENTA DE PLIEGO: Área Logística de DAD Tel. 0263-4439100 PRESUPUESTO: \$1.201.558,00 (Un millón doscientos un mil quinientos cincuenta y ocho) MAS IVA. VALOR DEL PLIEGO: \$ 1.200,00 (Un mil doscientos).

interturis
vamos de viaje

FILIAL MENDOZA SELECCIONARÁ

ENCARGADO/A

Su principal responsabilidad será llevar adelante la estrategia de comercialización de los productos ofrecidos por Interturis.

Requisitos y condiciones del puesto:

- Formación universitaria en el área de turismo (deseable).
- Experiencia mínima de 5 años en el área de turismo.
- Experiencia en funciones comerciales.
- Experiencia en conducción de equipos.
- Conocimiento de inglés oral y escrito (deseable).
- Manejo de sistemas relacionados al negocio (deseable).
- Visión comercial, buen manejo de relaciones interpersonales y habilidades de negociación.
- Proactivo, con buen grado de autonomía.

La Organización ofrece:

Atractivas condiciones laborales, integrando una Organización que considera el trabajo en equipo, la vocación de servicio y el logro de resultados como valores.

Solicitamos a los interesados, ingresar su CV, indicando remuneración pretendida a www.osde.com.ar/rrhh.

SEGUINOS EN LAS REDES

f YouTube Instagram Twitter

LOSANDES

LOSANDES PRESENTA

Economías y sociedades cuyanas

BUSCÁ LA SEXTA ENTREGA ESTE JUEVES 7 DE JUNIO

¡NO TE QUEDES SIN COMPLETAR TU COLECCIÓN!

Conseguí los fascículos anteriores en Galería Piazza o pedíselos a tu canillita

Historia del desarrollo económico desde la independencia hasta nuestros días.

MENDOZA GOBIERNO INCIHUSA CONICET UNIVERSIDAD MAZA LOSANDES

ESTADO DEL TIEMPO

HOY 3/13 Por la mañana Poca nubosidad y frío con heladas. Tarde y noche Algo nublado con poco cambio de la temperatura.

Masa de aire frío y estable predomina en la región. El cielo con poca nubosidad y el viento leve de dirección sudeste. Los registros de temperatura con poco cambio.

SOL Sale 08.31 Puesta 18.35

FASES DE LA LUNA Nueva 13 JUN, Creciente 20 JUN, Llena 29 MAY, Menguante 06 JUN

Miércoles 3/15 **Jueves 4/11** **Viernes 2/10** **Sábado 3/13** **Domingo 2/11** **Lunes 1/12**

RÉCORD DE TEMPERATURAS 30,4° 07/06/2006 -4,3° 14/06/1967

LLUVIAS Promedio anual: 220 mm

110,9 El Plumerillo 116,1 San Martín 69,6 San Rafael 48,1 Malargüe

El país 5/15 7/18 1/13 1/10

Met. eorólogo Ferrnando Jara