

LOCACION COMERCIAL

Dr. Mario Dubois. Publicado el 14 de enero de 2017 en el Portal Cipolletti Digital. mdubois@estudio-dubois.com.ar

En el ejercicio diario de la profesión, muchas son las consultas que hace la gente, sobre innumerables temas. Antes eran telefónicas o en forma personal en el estudio, pero en la actualidad, con el avance de la tecnología y los medios de comunicación, también se realizan mediante mensajes de texto, WhatsApp, Messenger, mail y otras.

La idea de esta columna es agregar otra fuente de comunicación y adelantarme a la consulta respondiendo sobre temas que cualquier lector puede preguntar a un abogado, cuando tiene que tomar decisiones personales, comerciales o empresarias.-

Así, por ejemplo, es muy común que un emprendedor, quiera empezar a desarrollar un negocio y averigüe sobre alquiler de locales para instalar su taller o comercio.

Entonces la pregunta es **¿Por cuánto tiempo puede alquilarse un inmueble para uso comercial?** Y la pregunta es importante porque hay que tener en cuenta la inversión a realizar y el tiempo en que se recupera, así como la ganancia esperada.

El plazo del contrato es aquel que las partes acuerden, pero existe un mínimo de dos años y un máximo de cincuenta años que establece la ley.

Si el negocio no funciona, **¿Puedo como inquilino dar por finalizado el contrato antes de tiempo?** La ley prevé que después de seis meses de contrato el locatario o inquilino puede resolver el contrato, y para ello debe notificar al propietario o locador en forma fehaciente, y además abonarle al mismo una indemnización equivalente a un mes y medio de alquiler si se produce durante la vigencia del primer año de contrato o de un solo mes si la extinción del contrato es posterior.

El propietario ¿puede dar por finalizado el contrato antes de tiempo?

Solamente si el inquilino no cumple con el pago del alquiler o cambia el destino para el cual fue alquilado y que expresamente figura en el contrato. También en el caso de que el inquilino no cumpla con lo acordado y ceda el contrato o le alquile una parte del inmueble a un tercero

¿Se puede fijar el precio en moneda extranjera? Si, el precio del alquiler se puede establecer tanto en pesos como en moneda extranjera, que en general son dólares. También el depósito de garantía puede ser en dólares.

¿Tengo que pagar los impuestos y las expensas del local? Normalmente en los contrato de locación, queda en cabeza del inquilino el pago de todos los impuestos que gravan el inmueble y la actividad comercial que desarrolla el locatario. Con respecto a las expensas, solo en caso de que el local se encuentre en un edificio sujeto a la ley de propiedad horizontal y que así se haya acordado entre las partes.

Nuestro emprendedor ha recibido información vital para decidir sobre su futuro negocio y seguramente tendrá que pensar, hacer cuentas y diagramar su emprendimiento. Pero, mientras lo diseña nuevos interrogantes le surgirán, los que iremos desarrollando en nuestras próximas notas.