

Voy a alquilar

Qué revisar antes de firmar, durante el contrato y al entregar las llaves.



Tu mapa de lectura

Antes de firmar, entendé el compromiso	4
La fecha del contrato cambia la lectura	5
Quién ofrece la vivienda	6
La visita con una lista	7
Reserva y seña: leé qué estás entregando	8
Cuánto cuesta entrar	9
Un presupuesto que mire más de un mes	10
El contrato por escrito	11
Plazo y destino	12
Moneda y forma de pago	13
Ajustes: la cláusula completa	14
Cómo revisar un cálculo	15
El depósito en garantía	16
Garantía propietaria, fiador y seguro	17
Expensas: mirar el concepto	18
Servicios, impuestos y deudas anteriores	19
Recibos y comprobantes	20
La entrega inicial del inmueble	21
Reparación, mantenimiento o mejora	22
Reparaciones urgentes	23
Reparaciones no urgentes	24
Humedad, filtraciones y defectos ocultos	25
Visitas, privacidad y convivencia	26
Compartir, ceder o subalquilar	27
Si empezás a atrasarte	28
Intimación y desalojo	29

Herramientas y consulta

Resolver anticipadamente el contrato	30
Renovación y continuación	31
Entregar las llaves y cerrar bien	32
Liquidación de salida y depósito	33
Caso 1 · Una cuota baja con ajuste confuso	34
Caso 2 · La reparación y el descuento	35
Caso 3 · Expensas “ordinarias” con una obra	36
Caso 4 · Quiero irme antes	37
Caso 5 · No reciben las llaves	38
Caso 6 · El garante no sabía de la renovación	39
Herramienta 1 · Ficha del contrato	40
Herramienta 2 · Costo de ingreso	41
Herramienta 3 · Control de ajustes	42
Herramienta 4 · Estado de entrada	43
Herramienta 5 · Aviso de un defecto	44
Herramienta 6 · Salida y liquidación	45
Fuentes · El marco legal	46
Fuentes · Datos y canales locales	47
Un contrato que puedas explicar	48

Antes de firmar, entendé el compromiso

El alquiler empieza antes de recibir las llaves y termina después de organizar su devolución.

Esta guía está pensada para personas que buscan una vivienda en Argentina. Te ayuda a revisar una propuesta, entender los gastos, documentar el estado del inmueble y ordenar problemas durante el contrato. Podés usar sus cuadros con el borrador a la vista.

La edición toma como referencia el Código Civil y Comercial actualizado al 7 de septiembre de 2026. Los contratos celebrados bajo regímenes anteriores necesitan una lectura según su fecha y condiciones. Las reglas locales sobre corretaje, tributos, procedimiento y otros aspectos no son idénticas en todo el país.

La práctica profesional del estudio tiene base en la Provincia de Buenos Aires. No trasladamos automáticamente las reglas de CABA a una vivienda bonaerense ni ofrecemos un modelo que resuelva todas las jurisdicciones. Los alquileres comerciales, turísticos, rurales y situaciones internacionales tienen particularidades que exceden el foco principal.

Los números de los casos son ficticios y sirven para practicar cálculos. No representan precios de mercado ni una recomendación sobre cuánto deberías gastar. Las herramientas organizan datos; no sustituyen la revisión de un contrato concreto.

Leé primero la ficha de fecha y régimen. Después revisá precio, ajustes, garantías, gastos, reparaciones y salida. Una cláusula importante no se vuelve clara por estar escrita en letra pequeña.

La fecha del contrato cambia la lectura

Las reformas de alquileres produjeron regímenes diferentes. No corresponde aplicar una regla actual a cualquier contrato antiguo sin analizar su vigencia temporal. El artículo 7 del Código distingue los efectos de las leyes nuevas y contiene reglas específicas sobre contratos en curso.

El DNU 70/2023 modificó, entre otros puntos, plazo, moneda, ajustes, depósito y resolución anticipada. Para los contratos sujetos a ese régimen, varias condiciones pueden acordarse con mayor libertad. Eso vuelve especialmente importante leer lo pactado.

Documento	Qué verificar
Contrato original	Fecha, plazo, destino y firmas
Anexo	Qué modifica y desde cuándo
Prórroga	Si extiende el contrato y en qué términos
Renovación	Si hay un nuevo contrato y sus condiciones
Acuerdo posterior	Alcance, partes y efecto sobre garantías

Un papel llamado “renovación” puede contener cláusulas que requieren interpretar si hay una nueva contratación o una modificación. El nombre no resuelve por sí solo todas las consecuencias.

Anotá fecha de firma, inicio, finalización y acuerdos posteriores. Antes de usar una fórmula de internet, comprobá a qué régimen pertenece.

CCyC, art. 7 y arts. 1187-1226 · DNU 70/2023.

Quién ofrece la vivienda

Antes de transferir dinero, identifiqué a la persona que ofrece el inmueble y con qué facultades actúa. Puede ser propietaria, apoderada, administradora o intermediaria. Cada rol requiere respaldo diferente.

Una publicación y una llave no prueban titularidad. Pedí datos suficientes para verificar identidad, inmueble y facultades. Si interviene una inmobiliaria, comprobé su identificación y matrícula en el colegio o registro de la jurisdicción que corresponda.

No envíes documentos sensibles completos a un contacto que todavía no identificaste. Tampoco asumas que una cuenta bancaria a nombre de un tercero es necesariamente válida porque aparece en un mensaje. Pedí explicación y constancia de quién recibe y por qué concepto.

Antes de pagar	Comprobación
Persona	Identidad y rol
Inmueble	Dirección y unidad exactas
Facultades	Título, poder o autorización pertinente
Intermediario	Matrícula y datos de contacto verificables
Cuenta receptora	Titular y vínculo con la operación

Una urgencia comercial como “hay otra persona esperando” no reemplaza la verificación. Pedí el borrador y el comprobante que documentará cualquier pago.

La visita con una lista

La visita no sirve solo para decidir si te gusta la vivienda. También permite registrar condiciones que después pueden influir en reparaciones, gastos y devolución. Mirá con tiempo y preguntá por lo que no podés comprobar.

Sector	Qué observar
Agua	Presión, pérdidas, desagües y humedad
Electricidad	Estado visible, tablero y funcionamiento seguro
Gas	Artefactos, ventilación y constancias pertinentes
Aberturas	Cierres, vidrios, persianas y filtraciones
Instalaciones	Calefacción, agua caliente y equipos incluidos
Edificio	Accesos, ascensor, obras y servicios comunes

No manipules instalaciones peligrosas ni hagas pruebas que requieren personal habilitado. Si hay señales de riesgo, pedí revisión técnica y documentación. Una promesa de reparación debería convertirse en un compromiso concreto: qué trabajo, quién lo realiza y antes de qué fecha.

Consultá también reglamento, uso permitido, mascotas, espacios comunes y limitaciones relevantes para tu vida cotidiana. Las condiciones deben poder compararse con el contrato.

Sacá fotos con autorización y guardá una lista de observaciones. La visita no reemplaza el acta de entrega, pero te ayuda a negociar con hechos.

CCyC, arts. 1194, 1200-1201 y obligaciones de información aplicables.