

Checklist de Entrega: Cierre de Alquiler sin Sorpresas

Los pasos para recuperar tu propiedad en orden, sin discusiones ni deudas ocultas.

Un alquiler no termina cuando vence el contrato, sino cuando recuperarás la propiedad en buen estado, con las cuentas encaminadas y la documentación firmada. Muchos conflictos de cierre nacen de un solo error: resolver todo de palabra el mismo día que te entregan las llaves.

Repasá estos puntos antes, durante y después de la cita de entrega.

1. Antes de la cita de entrega

- ☐ Coordinaste la fecha de salida por escrito: si el contrato vence por plazo, contactaste al inquilino con anticipación para organizar el protocolo; si hay rescisión anticipada, verificaste que la notificación cumpla el plazo mínimo previsto por la normativa vigente. (Vigencia actual del plazo de preaviso y del porcentaje de indemnización, Art. 1221 CCyCN / DNU 70/2023)
- ☐ Enviaste al domicilio electrónico del inquilino una Guía de Instrucciones de Salida con fecha y hora exactas de la inspección (preferentemente en horas de luz natural).
- ☐ La guía deja claro el estado de pintura y limpieza esperado, y que el inmueble debe entregarse completamente desocupado de muebles y pertenencias.

2. El día de la inspección

- ☐ Fuiste a la cita con el contrato de locación y el inventario fotográfico inicial firmado, para poder comparar de forma objetiva.
- ☐ Revisaste pintura y paredes: color uniforme, sin agujeros de tarugos o clavos sin rellenar.
- ☐ Probaste que ventanas y puertas exteriores abran, cierren y traben correctamente.
- ☐ Verificaste el funcionamiento de artefactos de gas y calefacción, y pediste el certificado de service si esa tarea correspondía al inquilino.
- ☐ Accionaste canillas, revisaste presión de agua y pérdidas, y probaste el tablero eléctrico.

3. Uso normal vs. daño: no lo definas en el momento

Antes de reclamar nada: el desgaste natural por el paso del tiempo no se le cobra al inquilino; el daño por mal uso o negligencia, sí. Si tenés dudas sobre en qué categoría entra algo, fotografialo y consultá antes de descontar un peso del depósito.

4. Lo que firmás y fotografiás ese mismo día

- ☐ Firmaste un Acta de Recepción Provisoria (no una liberación total) con reserva de derechos para revisar consumos rezagados y daños en los próximos días hábiles.
- ☐ Tomaste fotos nítidas de los medidores de luz y gas en el momento exacto de la entrega, con el número de medidor legible.
- ☐ Le pediste al inquilino los comprobantes de libre deuda de servicios, expensas y tasas que tenga a su nombre.

5. Si encontrás daños graves

Cuando la rotura es seria

Aberturas dañadas, mampostería destruida o instalaciones de gas o calefacción inutilizables no se resuelven de palabra. Un Acta de Constatación labrada por un escribano público certifica el estado real del inmueble y te da un respaldo legal difícil de discutir, tanto frente al inquilino como frente a sus garantes.

Un paso más

Siguiente paso

Este checklist cubre la entrega física del inmueble. Para calcular el saldo del depósito, redactar el convenio de rescisión y preparar la propiedad para el próximo ciclo, en LB Consultora Inmobiliaria tenemos el Kit de Liquidación de Depósito y Cierre Económico.

Material de uso general elaborado por LB Consultora Inmobiliaria (Lucía Baldebenito). Los plazos y porcentajes legales citados corresponden a la normativa vigente al momento de su redacción: verificá su vigencia antes de aplicarlos a tu caso. No reemplaza el asesoramiento profesional individual.