



Guía para Inquilinos



Derechos básicos para inquilinos y propietarios 1

Buscar una vivienda 2

- Barrios más accesibles
- Cantidad de ambientes
- Lavadero y balcón

Gastos al firmar un contrato 6

- Comisión inmobiliaria
- Depósito de garantía
- Mes adelantado

Gastos asociados al alquiler 8

- Cuota mensual
- Expensas
- Servicios

Contrato de alquiler 9

- Plazo
- Convenio de desocupación
- Ajustes en el precio
- Otras recomendaciones

Derechos básicos para inquilinos y propietarios

Derechos básicos para inquilinos

- La última modificación de la ley 2340 del Colegio Único de Corredores Inmobiliarios indica que NO se les podrá cobrar honorarios o comisiones inmobiliarias a los inquilinos.
- Tampoco podrán cobrar gastos de gestoría por la solicitud de informes (condiciones de dominio, inhabilitaciones y periodicidad de garantías - formulario 01, 02 y 05) a inquilinos de inmuebles que sean personas físicas.
- Por otro lado, la ley 1251 le confiere al Instituto de la Vivienda (IVC), la potestad de ejercer el control del cumplimiento de las leyes locales que regulen aspectos vinculados a la materia locativa-habitacional y brindar asesoramiento descentralizado a propietarios e inquilinos.
- El IVC junto con la Defensoría del Pueblo podrán asesorar a los inquilinos en caso de ser necesario.

Derechos básicos para propietarios

- La última modificación de la ley 2340, ampara a los propietarios poniendo un monto máximo de comisión/honorarios de inmobiliarias de 4.15% del monto total del contrato.
- Gracias a la modificación en la ley 1251, el IVC puede brindar asesoramiento a los propietarios ante cualquier consulta.

Para más información mirá nuestra sección de “Asistencia Legal”

Lo primero que hay que tener en cuenta a la hora de buscar un alquiler, es considerar tus posibilidades económicas. Es recomendable que el monto del alquiler mensual **no supere el 30% de tus ingresos**, sin olvidar otros gastos, tales como expensas y servicios. En función de eso, deberás pensar el rango posible de precios de alquileres que en la mayoría de los casos depende de la zona (además del tamaño, la cantidad de ambientes y la antigüedad). **Es particularmente importante que tengas en cuenta las expensas del edificio.** Te sugerimos que antes de alquilar solicites a quien ofrece la propiedad las últimas liquidaciones de expensas, de 3 a 6 meses atrás, para que puedas ver la progresión de esos gastos, y de esa forma, preverlos mejor en un futuro.

● Barrios más accesibles



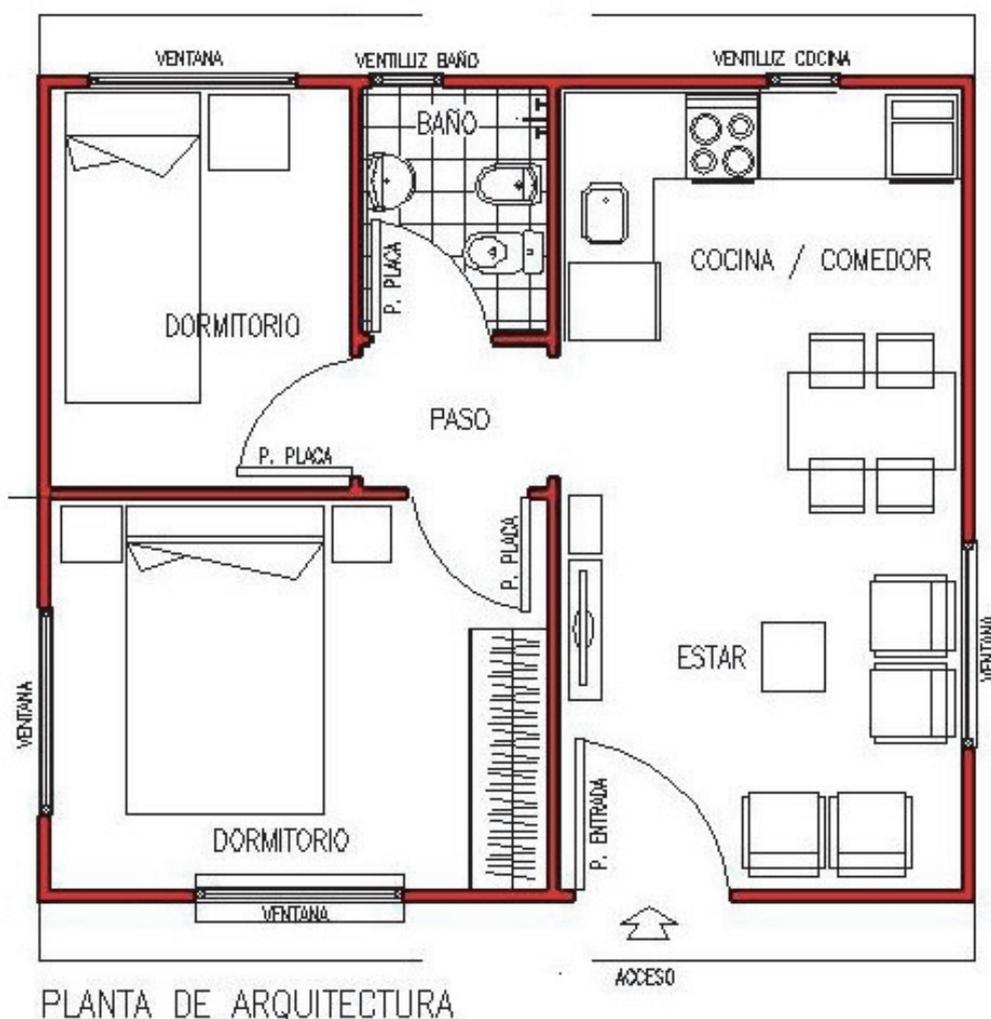
Sitios web para buscar



○ Cantidad de ambientes



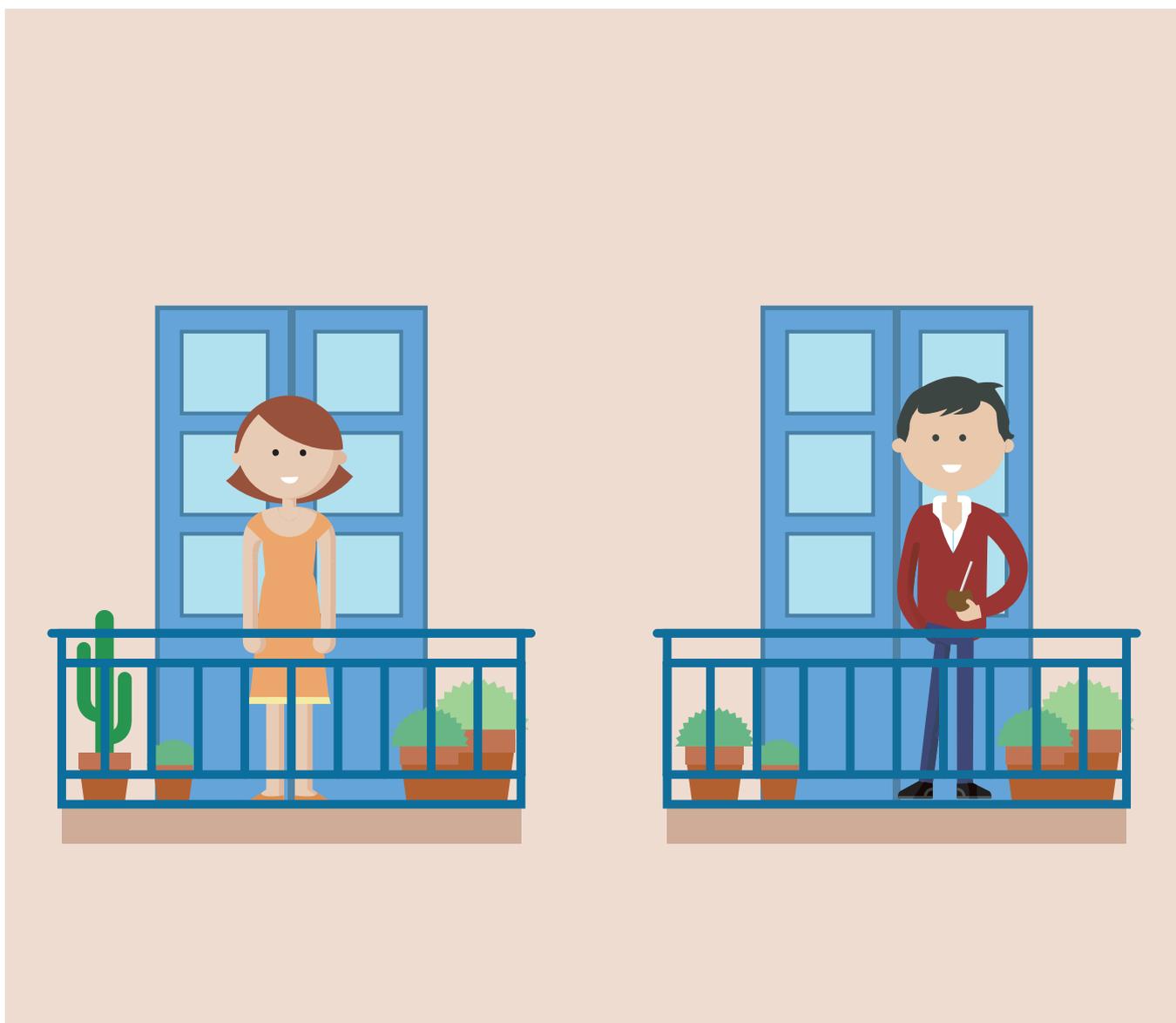
La cantidad de ambientes indica el número de habitaciones, más el comedor que tiene el inmueble. Un monoambiente es un único ambiente (habitación-comedor), que puede tener cocina aparte o incluida en el ambiente (kichinet). Dos ambientes será una habitación con un comedor por separado. Un tres ambientes son 2 habitaciones más el comedor, y así sucesivamente. Es importante que corrobore el estado del inmueble (si existen roturas, humedad, faltantes, etc.) y los detalles inscriptos en el inventario del mismo (accesorios, mobiliarios o cualquier otro elemento que observes dentro de la propiedad). Todos estos detalles deben consignarse en el respectivo contrato.



○ Lavadero y balcón



El lavadero no se cuenta como un ambiente, con lo cual debería detallarse en la publicación del inmueble si dispone de lavadero, si está en la cocina, o si no incluye. Lo mismo sucede con el balcón y su ubicación, es decir, no solo si cuenta con uno o no, sino también si su disposición se orienta hacia el frente, al contra frente, etc.



Este gasto puede resultar muy significativo al bolsillo de quien alquila, por lo cual es vital que se revise previo a la firma.

Los gastos al inicio de un alquiler suelen involucrar lo siguiente:

- Depósito de garantía.
- Mes por adelantado.
- Gastos de informes y certificaciones de firmas.
- Gastos de garantía bancaria o de seguros si no presentás garantía propietaria.

○ Inmobiliaria

La modificación de la ley 2340 del Colegio Único de Corredores Inmobiliarios, indica que no se podrá cobrar honorarios o comisión inmobiliaria a los inquilinos. Tampoco podrán cobrar gastos de gestoría por la solicitud de informes (condiciones de dominio, gravámenes e inhibiciones) a propietarios de inmuebles que sean personas físicas.

○ Depósito en garantía

El depósito en garantía consiste en una suma de dinero destinada a proteger al propietario en caso de que un inquilino no cumpla o viole los términos de un contrato de alquiler. Asimismo, estos términos, están relacionados a la entrega del inmueble al momento de la finalización del contrato. Es usual que se convenga, por ejemplo, que el inmueble se entregue pintado, limpio etc. Conforme a la ley de locaciones urbanas, el monto, no puede ser mayor a un mes de alquiler por cada año de locación acordado.

○ Mes por adelantado



Como el monto mensual del alquiler siempre se abona al inicio de cada mes, al momento de la firma del contrato también debe adelantarse el pago.

○ Gastos de informe y certificaciones de firmas

En caso de que presentes garantía propietaria, te van a pedir distintos tipos de informes sobre esa propiedad. En general los informes que se piden son:

- Informe de inhibición.
- Informe de dominio.
- Informe de multiplicación de pedidos.

Para saber cuál es su costo, entrá a esta página:

www.dnrpi.jus.gov.ar/tabla_valores/tabla_valores.php

En el caso de las certificaciones de firma, el monto dependerá del escribano involucrado. En todos estos casos, las inmobiliarias no podrán cobrar gastos de gestoría por la Ley 2340.

○ Gastos de garantía

En caso de que no cuentes con una garantía propietaria puedes solicitar una garantía bancaria o seguro de fianza. El IVC cuenta con un programa llamado “Alquilar Se Puede” que ofrece una garantía del Banco Ciudad y reemplaza a la tradicional garantía inmobiliaria.

○ La cuota mensual

La cuota mensual de alquiler es el monto de dinero que hayas pactado con el propietario o la inmobiliaria y se paga entre el día 1 a 5 de cada mes. Es muy importante cumplir con esta obligación, ya que su incumplimiento genera intereses para el inquilino, el atraso en el pago durante dos meses consecutivos puede ser causal de desalojo.

○ Expensas

Además del costo del alquiler acordado hay que tener en cuenta otros gastos, entre los cuales, el más significativo son las expensas ordinarias (gastos comunes a todas las unidades del edificio, como ser, mantenimiento de ascensores, portero, productos de limpieza, etc.). Las expensas varían de acuerdo al tamaño y ubicación del departamento, usualmente representan entre un 20 y un 30%. Las expensas son en general a cargo del inquilino, pero a veces se puede pactar con el propietario un precio mayor de alquiler que incluya las expensas y el propietario se encarga de pagarlas.

Las expensas extraordinarias son siempre a cargo del propietario, y se producen cuando hay un gasto extraordinario en el consorcio por algún arreglo estructural del edificio (por ejemplo, fondos de reserva, pago de algún juicio perdido por el Consorcio; para el caso de dudas respecto al carácter ordinario o extraordinario de una determinada expensa, podés consultar a los profesionales de “Asociación en Defensa de Inquilinos”, quienes podrán evacuar tu consulta).

○ Servicios

Además de las expensas, están los servicios de cada unidad funcional que en general están a cargo del inquilino: luz, agua, gas, teléfono, internet, cable, de tener.

El impuesto inmobiliario es a cargo del propietario.

○ Plazo

(24 meses) según lo dispuesto por la ley 23.091, es decir, locaciones urbanas con destino de vivienda.

○ Convenio de desocupación

El contrato prevee también un convenio de desocupación, el cual consiste en un instrumento jurídico para que, en caso de que el inquilino incumpla, el propietario pueda desocupar el inmueble. Este acuerdo expresa además la conformidad del inquilino de abandonar la propiedad una vez finalizado el contrato de alquiler.

○ Ajustes en el precio

Los aumentos en el precio del alquiler dentro de los 2 años de contrato se dejan expresados en el mismo contrato, manifestando por año o semestre cuál será el precio mensual del alquiler. Los alquileres son siempre en pesos argentinos. Tené en cuenta que no hay un tope legal en relación a los aumentos y los ajustes son a discreción de las partes y que no son válidas las cláusulas que dejen precios abiertos.

○ Otras recomendaciones

Contrato

Leé detenidamente el contrato de alquiler antes de firmarlo y fijate especialmente en las condiciones, los servicios que te ofrecen, el precio y la duración del mismo.

- Es aconsejable pedir una copia del contrato para poder analizarlo con detenimiento en tu casa antes de firmarlo.
- Cuando firmes el contrato, es importante también que te entreguen una copia del Reglamento de Copropiedad del edificio y que te asesores sobre las normas de convivencia. Llegado el caso en que no te entreguen copia del reglamento, esto debe quedar expresado en el cuerpo del contrato.





Vamos Buenos Aires