



GUIA DE FORTALECIMIENTO EN DERECHOS VECINALES PARA INQUILINOS Y CONSORCISTAS

LECTURA DEL CONTRATO

Leer el contrato antes de firmarlo, el mismo debe hacerse por escrito. Tenés derecho como inquilino/a a pedir el contrato con anticipación a la firma para que puedas leerlo con tranquilidad. Acercalo a la Subsecretaría de Defensa del Consumidor en el CCM Avda. Paraguay 1240 para que nuestros profesionales lo puedan controlar y evitar cláusulas abusivas.

INSPECCIÓN DEL INMUEBLE

Antes de la celebración del contrato, corroborar el estado de la pintura en paredes, techos, marcos y aberturas. Revisar los pisos, ventanas, muebles de baño y cocina, griferías, como también el funcionamiento de los servicios básicos: agua, luz y gas. Lo descrito contractualmente debe reflejar el verdadero estado de la vivienda.

SOLICITA COMPROBANTES POR TODO LO QUE PAGUES.

No te olvides de pedir recibo de pago donde conste qué estás pagando, la fecha, y el monto. El comprobante debe identificar el periodo al que corresponde dicho pago (Ej. Alquiler Junio 2023). Si se abona otro concepto además del alquiler (servicios, tasas, etc.), es importante detallar rubro por rubro en dicho comprobante.

CONTROLA TUS CONSUMOS.

Controla tus consumos! Como consumidor tienes derecho a controlar las facturas de los servicios que utilices (Ej. Electricidad, aguas, y gas natural). Si las facturas no llegan al domicilio que alquilas, puedes solicitarle al locador o a su administrador que te las pongan a disposición. Comunica de inmediato los problemas estructurales. Si a lo largo de la locación surge algún problema estructural (Ej. Filtraciones o humedades) comunícalo de inmediato al locador y/o a su administrador. Si se tratara de una reparación urgente (Ej. Por peligro de derrumbe) notifica al domicilio declarado por el locador y luego de 24 hs -de recibida la

notificación- podrás ejecutar la obra a cargo de este y compensar los gastos de los próximos alquileres.

NEGOCIA LA RENOVACIÓN CON TIEMPO.

Si es tu intención renovar el alquiler donde estás viviendo, acordarte de iniciar las negociaciones con suficiente tiempo de anticipación (Ej. Dos o tres meses antes de la finalización del contrato). Esto te permitirá mayor previsión de los gastos y aumentos del alquiler, o de mudarte a tiempo en caso de no renovar la locación.

ENTREGA DEL INMUEBLE.

Antes de entregar las llaves realiza un registro fílmico y fotográfico del estado del inmueble al momento de su restitución. Entregar el inmueble según lo pactado teniendo presente el descargo presentado al inicio de la locación. Preferentemente desocupar el inmueble unos días antes al plazo establecido y solicitar una inspección por parte del locador o su administrador.

SOLICITAR CONSTANCIA DE ENTREGA DE LLAVES.

Es importante que, al momento de entregar las llaves, el locador o su administrador te otorgue constancia por escrito donde conste el estado en que se devuelve el inmueble, por ejemplo: libre de personas, cosas y deudas, en buen estado de conservación y funcionamiento.

En caso que quede pendiente algún concepto por pagar, deberá identificar monto y plazo en el cual se tiene que cancelar.

DEPÓSITO EN GARANTÍA.

Si el locador o administrador exige un depósito en garantía deberá dejar constancia por escrito, preferentemente en el contrato. También es importante detallar el plazo, por ejemplo 15, 30 o 60 días, que tendrá el locador o administrador para su utilización o su devolución. Si se utiliza lo depositado, pedir factura de lo abonado.

COMUNICARSE POR ESCRITO.

Las comunicaciones hacia el locador o su administrador, antes, durante y después de la relación contractual, hacerlas siempre por medio fehaciente. Es importante que las comunicaciones queden registradas, sin importar el formato que sea (ejemplo correo electrónico)

EVITÁ LOS ABUSOS

Todo lo que puedas hacer antes de alquilar te dará tranquilidad y herramientas técnicas para arrendar una vivienda sin sobresaltos.

PLAZO MÍNIMO PARA ALQUILAR UN INMUEBLE

A partir de la Ley N° 27.551 el plazo mínimo para alquilar un inmueble aumentó a tres (3) años, independientemente del destino para que se lo utilice. Si el inquilino ya se encontrase en posesión del inmueble (Ej. Renovación contractual) el plazo puede ser menor. Aún así existen excepciones al plazo mínimo y legal y son las siguientes: a) Sede de embajada, consulado u organismo internacional, y el destinado a habitación de su personal extranjero diplomático o consular; b) Habitación con muebles que se arriende con fines de turismo, descanso o similares. Si el plazo del contrato o de los contratos consecutivos supera los tres (3) meses, se presume que no fue hecho con esos fines; c) Guarda de cosas; d) Exposición u oferta de cosas o servicios en un predio ferial.

AUMENTOS DE ALQUILER

A partir de la Ley N° 27.551 los aumentos en los alquileres van a ser anuales, es decir que se van a actualizar una vez al año. El contrato sólo puede fijar el precio del primer año del alquiler y luego actualizarse anualmente según un índice publicado por el BCRA al respecto. Podes ver el índice de actualización en el siguiente enlace: https://www.bcra.gob.ar/PublicacionesEstadisticas/Principales_variables.asp

PAGO DE EXPENSAS

Está prohibido cobrar expensas extraordinarias al inquilino/a; y luego, solamente se debe pagar por los gastos habituales, normales y permanentes a disposición del inquilino/a. Esto implica que un gasto no habitual no se paga, aun cuando esté liquidado como ordinario (Art. 1209).

PAGO DE IMPUESTO INMOBILIARIO

A partir de la ley N° 27.551 el locatario no tiene a su cargo el pago de las cargas y contribuciones que graven la cosa. En consecuencia será a cargo del locador el pago del impuesto inmobiliario.

RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ALQUILER

Podés rescindir el contrato de locación a partir de los 6 meses de iniciado el contrato. La ley exige notificar por medio fehaciente tal decisión, abonando una indemnización equivalente al valor de 1 mes y ½ del alquiler, si esto ocurre dentro del primer año y sólo al valor de 1 mes si la rescisión ocurre dentro del segundo o tercer año. Si la notificación -preaviso- cuenta con tres (3) meses de anticipación podés rescindir el contrato sin pagar ninguna indemnización.

RESCISIÓN DEL CONTRATO POR EL PROPIETARIO

El propietario puede rescindir el contrato de alquiler ante el incumplimiento, por parte del inquilino, de las obligaciones asumidas contractualmente. De no ser así, el propietario debe respetar el contrato de alquiler mientras este se encuentre vigente, aún si el inmueble fuere vendido a un tercero. Nada quita que se pacte una cláusula de resolución permitiéndole al locador hacerlo, pero debe acordarse contractualmente.

FALLECIMIENTO DE INQUILINO

La locación puede continuar en las condiciones pactadas hasta el vencimiento del plazo establecido, por quienes acrediten haber convivido y recibido el mismo ostensible trato familiar durante el año previo al fallecimiento. Caso contrario el contrato debería resolverse por frustración de la finalidad convenida.

DESALOJOS

No importa si tenés o no contrato o donde vivas, únicamente te pueden desalojar por orden judicial. Los desalojos de hecho son ilegales, conviene que enseguida denuncies cualquier amenaza o conducta violenta en el lugar donde alquilas.

Para información y solicitud de turnos puede comunicarse al email inquilinos@municipalidadesalta.gob.ar o bien a la página <https://municipalidadesalta.gob.ar/inquilinos>. Asimismo a la línea 147.

SUBSECRETARIA DE DEFENSA DEL CONSUMIDOR DEL GOBIERNO DE LA CIUDAD DE SALTA

