

Guía para inquilinos/as y propietarios/as

Derechos básicos para inquilinos/as y propietarios/as _____ 1

- Buscar una vivienda _____ 2
- Barrios más accesibles _____ 2
- Cantidad de ambientes _____ 4
- Lavadero y balcón _____ 4

Gastos al firmar un contrato _____ 5

- Inmobiliaria _____ 5
- Depósito de garantía _____ 5
- Mes adelantado _____ 6

Gastos asociados al alquiler _____ 7

- Cuota mensual _____ 7
- Expensas _____ 7
- Servicios _____ 7

Contrato de alquiler _____ 8

- Plazo _____ 8
- Ajustes en el precio _____ 8
- Otras recomendaciones _____ 8

Derechos básicos para inquilinos/as y propietarios/as

Derechos básicos para inquilinos/as

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/as.**

Tampoco podrán cobrar gastos de gestoría por la solicitud de informes (condiciones de dominio, inhibiciones y periodicidad de garantías - formulario 01, 02 y 05) a inquilinos/as de inmuebles que sean personas físicas.

Por otro lado, la ley 1251 le confiere al Instituto de 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/as e inquilinos/as.

El IVC junto con la Defensoría del Pueblo podrán asesorar a los inquilinos/as en caso de ser necesario.

Derechos básicos para propietarios/as

La última modificación de la ley 2340, ampara a los propietarios/as 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.

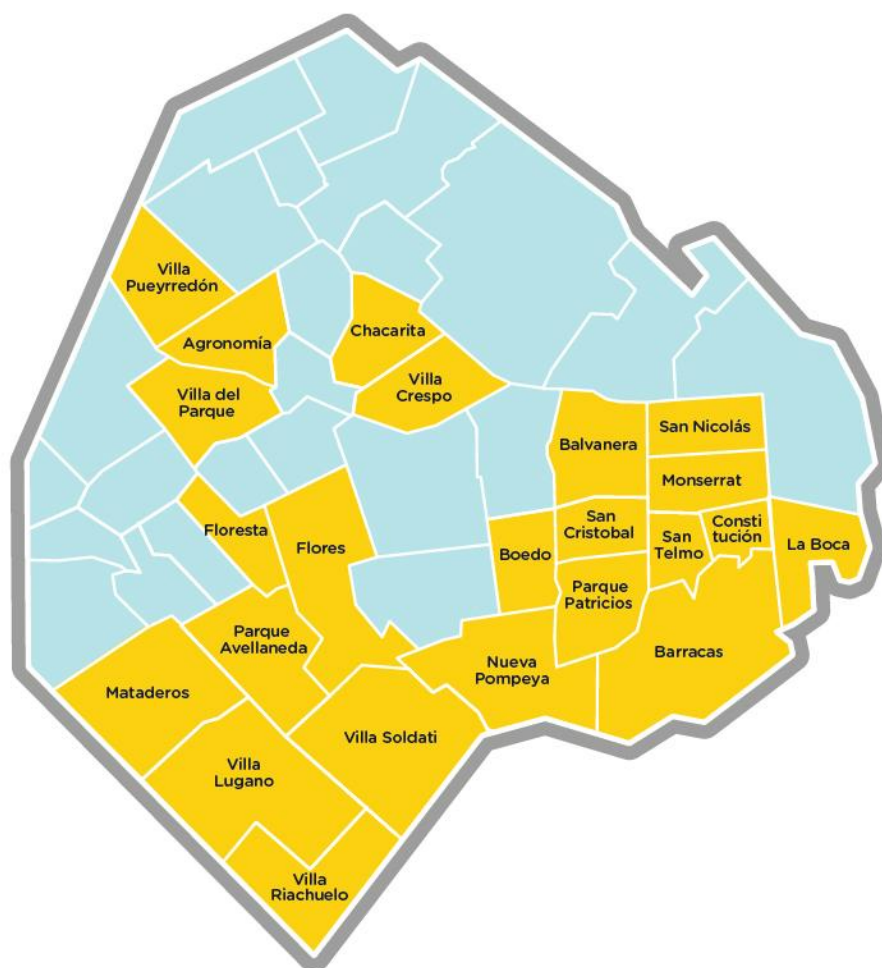
Para más información mirá nuestra sección de “Asistencia Legal”

[Click para ver el texto de la Ley N° 5859](#)

Buscar una vivienda

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). 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



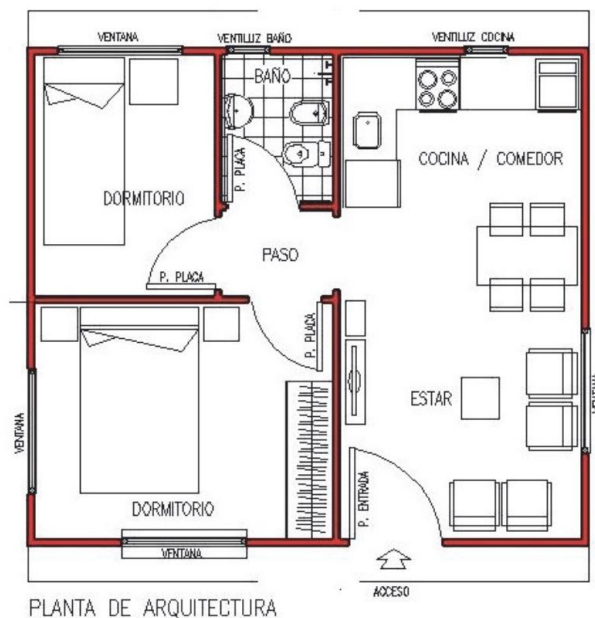
Sitios web para buscar



Derechos básicos para inquilinos/as y propietarios/as

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.

Gastos al firmar un contrato

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 en garantía.
- Mes por adelantado.
- Gastos de informes y certificaciones de firmas. (El IVC ofrece este último servicio de manera gratuita, para mayor información ingresar a la web: vivienda.buenosaires.gob.ar)
- 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/as. Tampoco podrán cobrar gastos de gestoría por la solicitud de informes (condiciones de dominio, inhibiciones y multiplicación de pedidos) a propietarios/as 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 lo establecido en el Código Civil y Comercial, en las locaciones con destino habitacional **solo se le puede requerir al inquilino el importe equivalente al primer mes de alquiler, esa suma será devuelto actualizado al precio del último mes de la locación.** Si el propietario/a acepta, podrás contratar un seguro de caución que contemple el depósito en garantía, y en caso de corresponder responderá la Compañía Aseguradora.

Gastos al firmar un contrato

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 podés solicitar una garantía bancaria o seguro de caución. El IVC cuenta con un programa llamado “Garantía BA” que ofrece un seguro de caución que reemplaza a la tradicional garantía inmobiliaria.

Gastos asociados al alquiler

La cuota mensual

La cuota mensual de alquiler es el monto de dinero que hayas pactado con el propietario/a o la inmobiliaria y habitualmente 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/a, el atraso en el pago durante dos meses consecutivos es causal de rescisión de contrato, por lo que faculta al locador a iniciar el desalojo.

Expensas

Además del costo del alquiler acordado hay que tener en cuenta otros gastos, entre los cuales, el más significativo son las expensas, que suelen variar de acuerdo al tamaño y ubicación del departamento. Cabe señalar que el Código Civil y Comercial establece, que **el inquilino no tiene a su cargo el pago de los impuesto que gravan a la propiedad (por ejemplo el impuesto inmobiliario) y las expensas comunes extraordinarias.** Solo puede establecerse que estén a cargo del locatario aquellas expensas que deriven de **gastos habituales**, entendiéndose por tales aquellos que se vinculan a los servicios normales y permanentes a disposición del locatario, independientemente de que sean considerados como expensas comunes ordinarias o extraordinarias.

Servicios

Además de las expensas, están los **servicios de cada unidad funcional que en general están a cargo del inquilino/a:** luz, agua, gas, teléfono, internet, cable, de tener. **El impuesto inmobiliario es a cargo del propietario/a, y viene en la boleta del ABL.**

Contrato de alquiler

Plazo mínimo

36 meses según lo dispuesto por el Código Civil y Comercial de la Nación.

Ajustes en el precio

En los contratos de locación de inmuebles destinados a uso habitacional, el precio del alquiler debe fijarse como valor único, el cual debe abonarse mensualmente, sobre dicho valor solo pueden realizarse **ajustes anuales**. Los ajustes deben efectuarse utilizando un índice conformado por partes iguales por las variaciones mensuales del índice de precios al consumidor (IPC) y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPTE), que será elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA).

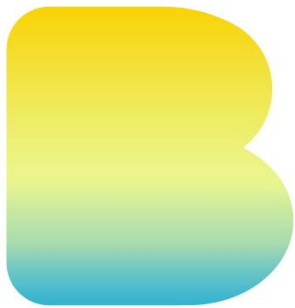
En ningún caso se pueden establecer bonificaciones ni otras metodologías que induzcan a error al locatario.

Otras recomendaciones para el contrato

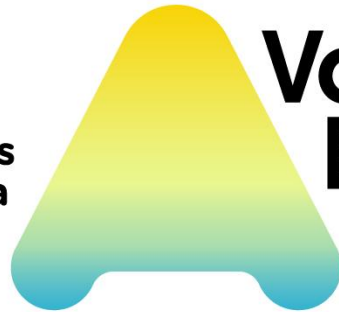
Leé detenidamente el contrato de alquiler antes de firmarlo y fijate especialmente en las condiciones, los servicios que te ofrecen, el precio y la duración del mismo.

- Es tu derecho 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.





**Tomemos
distancia**



**Vamos
Buenos
Aires**