Guía para inquilinos y propietarios

DNU 70/2023

Instituto de Vivienda de la Ciudad

Buenos Aires Ciudad

Vamos por más

Instituto de Vivienda de la Ciudad

DNU 70/2023, para contratos celebrados a partir del 29/12/2023

Gastos y consejos al momento de alquilar

¿Cuáles son los gastos iniciales que debe afrontar la parte locataria?

Al momento de alquilar, la parte locadora podrá requerir:

- Depósito en garantía, el cual puede ser acordado por las partes.
- 1 mes adelantado por valor del primer mes de alquiler.
- En el caso de que se presente una garantía personal de un tercero, el arancel de los informes, el cual se podrá verificar en la página del Registro de Propiedad Inmueble. Se debe tener en cuenta que solo te podrán requerir el valor propio del arancel y no el valor de gestoría, el cual se encuentra prohibido por Ley 5859/2017 de la Ciudad de Buenos Aires.
- Certificaciones de firmas. A pesar de no ser un requisito para la validez del contrato de locación dependerá de lo pactado entre las partes.

Desde este organismo se ofrece el programa de certificaciones gratuitas para inquilinos y garantes, accediendo al mismo a través del siguiente correo:

certificacionesdefirmas@buenosaires.gob.ar

Si necesitás financiamiento para los gastos iniciales, accedé al programa Alquilar+Fácil, que ofrece un crédito por hasta 3 meses de alquiler.

Encontrá toda la información en el siguiente link:

https://vivienda.buenosaires.gob.ar/alquilar#top

¿Cuánto pueden cobrar en concepto de depósito?

Las partes pueden determinar libremente las cantidades y moneda entregadas en concepto de depósito en garantía, y la forma en que será devuelto al finalizar la locación.

¿La inmobiliaria puede cobrar honorarios y gastos de gestoría?

En CABA se aplica la Ley 5.859/2017, que establece que el monto máximo de comisión que se le puede cobrar a los propietarios y propietarias es del 4,15% del valor total del respectivo contrato y que los inquilinos e inquilinas no tienen que pagar las comisiones inmobiliarias, honorarios y gastos de gestoría de informes. La normativa aplica para los contratos con destino a vivienda.

Quiero hacer una denuncia por cobro de comisión inmobiliaria ¿a dónde me dirijo?

La Ley 5.859/2017 delega en el IVC la potestad de controlar el cumplimiento de las leyes locales que regulen aspectos vinculados al alquiler. Es por eso que el IVC cuenta con un canal de denuncia ante los casos de incumplimiento de la Ley 5.859/2017, le dejamos un link a continuación para que puedas formalizar la misma

https://vivienda.buenosaires.gob.ar/denuncias-por-incumplimiento

¿Qué tipos de garantía pueden solicitar para suscribir un contrato?

No es obligatorio contar con una garantía al momento de alquiler, pero el propietario puede solicitarla.

¿Qué es y cómo se accede a un seguro de caución?

Es un tipo de garantía emitida por una compañía de seguros, quien responderá ante el propietario frente a eventuales incumplimientos del inquilino. La misma se encuentra regulada por la Superintendencia de Seguros de la Nación, la cual resulta ser la autoridad de aplicación en la materia.

Actualmente se encuentra disponible la inscripción al programa Garantía+Fácil, un programa que facilita el acceso a seguros de caución de diferentes compañías.

Además, en caso de ser seleccionado, desde el IVC ofrecemos hasta un 70% de bonificación en el costo del seguro.

Para conocer más sobre el programa y acceder a la inscripción, ingresá al siguiente link: https://vivienda.buenosaires.gob.ar/garantia

¿Es importante corroborar el estado de la vivienda antes de suscribir el contrato?

Sí. De esa manera se puede evitar ser sorprendido por desperfectos. Por lo tanto, se debe verificar y dejar constancia del estado del inmueble recordando que en un futuro, al momento de la finalización del contrato, deberá devolverse la propiedad en el estado en que la recibió tal cual se detalla en el contrato.

Durante el contrato

¿Cuál es el plazo del contrato de alquiler?

El plazo de la locación será el que las partes establezcan.

En caso de que no se haya establecido plazo, en los contratos de locación con destino a vivienda permanente, será de dos (2) años.

¿Cómo se establece el aumento del alquiler?

El alquiler puede establecerse en moneda de curso legal o en moneda extranjera, según lo que pacten las partes.

Las partes pueden pactar el ajuste del valor del alquiler y es válido el uso de cualquier índice pactado por las partes, público o privado, expresado en la misma moneda en la que se pactó el alquiler.

Si el índice elegido dejara de publicarse durante la vigencia del contrato, se utilizará un índice oficial de características similares.

¿Quién debe hacerse cargo de las expensas, ABL, AYSA y servicios?

El pago de las expensas, ABL, AYSA y servicios queda sujeto a lo pacten las partes.

Si bien de la normativa actual no surge de manera expresa, comúnmente el pago de las expensas ordinarias (las que derivan de gastos habituales que se vinculan a los servicios normales y permanentes a disposición del inquilino) se establecen a cargo del inquilino y el pago de las cargas y contribuciones que gravan la cosa y las expensas extraordinarias se establecen a cargo del propietario.

Quiero denunciar a la administración por liquidación de expensas, ¿a dónde me dirijo?

Si crees que la administración se encuentra efectuando una liquidación errónea, te sugerimos recurrir al canal de denuncias que ofrece el Gobierno de la Ciudad para estos casos, accediendo al enlace disponible a continuación:

https://www.buenosaires.gob.ar/tramites/denuncia-digital-a-administradores-de-consorcio

¿Quién se hace cargo de los arreglos? ¿Se pueden descontar los arreglos del alquiler?

El inquilino podrá intimar de manera fehaciente al locador en los términos del artículo 1.201 del CCyCN.

"ARTÍCULO 1.201: Conservar la cosa con aptitud para el uso convenido. El locador debe conservar la cosa locada en estado de servir al uso y goce convenido y efectuar a su cargo la reparación que exija el deterioro en su calidad o defecto, originado por cualquier causa no imputable al locatario.

En caso de negativa o silencio del locador ante un reclamo del locatario debidamente notificado, para que efectúe alguna reparación urgente, el locatario puede realizarla

por sí, con cargo al locador, una vez transcurridas al menos veinticuatro (24) horas corridas, contadas a partir de la recepción de la notificación.

Si las reparaciones no fueran urgentes, el locatario debe intimar al locador para que realice las mismas dentro de un plazo que no podrá ser inferior a diez (10) días corridos, contados a partir de la recepción de la intimación, cumplido el cual podrá proceder en la forma indicada en el párrafo precedente. En todos los casos, la notificación remitida al domicilio denunciado por el locador en el contrato se tendrá por válida, aun si el locador se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por motivos imputables al mismo."

Cabe mencionar que la intimación referida, debe realizarse bajo apercibimiento de dar por rescindido el contrato por causas imputables al propietario (art. 1.220 CCyCN).

La vivienda es inhabitable, ¿qué puede hacer el locatario?

En ese caso, lo que te sugerimos es intimar mediante notificación fehaciente al locador en los términos del art. 1201 del CCyCN. La notificación debe hacerse mediante carta documento; o por correo electrónico, si se ha constituido domicilio electrónico en el contrato.

¿Se puede vender la propiedad mientras el contrato tiene vigencia?

La vivienda puede ser vendida mientras se encuentre vigente el contrato de locación.

Finalización del contrato

¿Puede el propietario o propietaria resolver el contrato de locación?

El locador puede resolver el contrato: por cambio de destino o uso irregular; por falta de conservación de la cosa locada; por falta de pago de la prestación dineraria convenida, durante dos períodos consecutivos; por cualquier causa fijada en el contrato.

¿En todos los casos de rescisión hay que abonar multa?

El locatario podrá, en cualquier momento, resolver la contratación abonando el equivalente al diez por ciento (10%) del saldo del canon locativo futuro, calculado desde la fecha de la notificación de la rescisión hasta la fecha de finalización pactada en el contrato.

¿En qué plazo se efectúa la devolución del depósito? ¿de qué modo?

El plazo y el modo para efectuar la devolución del depósito será el que pacten las partes.

Finalizado el contrato, ¿qué se debe hacer?

Al finalizar el contrato se debe realizar la verificación de la propiedad a los fines de registrar su estado, evitando futuros reclamos por parte del locador.

También aconsejamos firmar el acta de entrega de llaves, ya que en caso de no contar con este documento, podrán requerir una multa (según lo estipule su contrato) por cada día en que no se ha efectuado su devolución.

¿Hay un tope legal para establecer el nuevo valor del contrato al renovar?

No hay un tope legal para determinar el precio inicial del alquiler.

¿Qué conceptos se requieren al renovar?

Al momento de renovar se podrá requerir:

- Actualización del depósito.
- 1 mes adelantado por valor del primer mes alquiler.
- El arancel de los informes, que se podrá verificar en la página del Registro de Propiedad Inmueble, no pudiendo cobrar sobre ello gastos de gestoría.
- Certificaciones de firmas. Este gasto dependerá de lo pactado con la parte propietaria. Recordamos que desde este IVC se ofrece el Programa de certificaciones gratuitas.