

ECLA SERIES

HOGAR / VIVIENDA



Educación Comunitaria Legal Argentina

Alquilar un lugar para vivir



VIVIENDA / ALQUILER

INECIP 

INSTITUTO DE ESTUDIOS COMPARADOS
EN CIENCIAS PENALES Y SOCIALES



Global Affairs
Canada

Affaires mondiales
Canada



Índice

LO QUE TENÉS QUE SABER A LA HORA DE ALQUILAR.....3	¿Se pueden modificar los plazos establecidos en el contrato de locación?6
¿Por cuánto tiempo puedo alquilar?3	¿Quién tiene que pagar las expensas de la vivienda que alquilo?6
¿Qué gastos voy a tener si alquilo?3	¿Quién tiene que pagar los arreglos de la casa que alquilo?6
¿En que consiste el depósito?3	¿Puedo dejar de pagar las expensas si el dueño no hace las reparaciones necesarias?7
¿Qué gastos NO me pueden pedir?.....4	Como inquilino ¿puedo poner fin al alquiler antes de que se termine el contrato?.....7
¿Cuál es la comisión inmobiliaria por el contrato de alquiler?4	¿Puedo deducir del impuesto a las ganancias el monto que pago por el alquiler de mi vivienda?7
¿Qué puedo hacer si me quieren cobrar esa suma o superar el 4,15%?.....4	
Si quiero alquilar, ¿me pueden pedir un inmueble como garantía?.....5	
¿Me pueden actualizar el monto del contrato de alquiler?5	



ECLA SERIES: HOGAR / VIVIENDA

· Alquiler / Vivienda ·

LO QUE TENÉS QUE SABER A LA HORA DE ALQUILAR

Cuando alquilás un lugar para vivir, hacés un contrato con el dueño de la vivienda, que se conoce como **contrato de alquiler**.

El acuerdo puede ser escrito o verbal, pero tené en cuenta que si es verbal, será más difícil probar luego la relación.

Asegurate de comprender bien los términos del contrato.

¿Por cuánto tiempo puedo alquilar?

Podés alquilar como mínimo por **2 años** y como máximo por **20 años**. Esto es así sólo si es un alquiler para usar como vivienda, no para uso comercial.

¿Qué gastos voy a tener si alquilo?

Al principio te pueden pedir:

- 1 mes de alquiler por adelantado como máximo.
- Un depósito que no puede ser superior a 1 mes de alquiler por año de contrato. Este dinero te lo devuelven cuando termina el contrato si dejás la vivienda en buen estado.
- Los gastos de escribanía por certificar tu firma y la de tu garante en el contrato.

¿En que consiste el depósito?

Es el dinero que te piden y equivale a 1 mes de alquiler para garantizar que vas a devolver la



ECLA SERIES: HOGAR / VIVIENDA

· Alquiler / Vivienda ·

vivienda en iguales o mejores condiciones que cuando se firmó el contrato de locación.

¿Qué gastos NO me pueden pedir?

NO te pueden pedir:

1. Gastos de los informes del Registro de la Propiedad por la garantía.
2. Comisión inmobiliaria.

El inquilino tampoco debe pagar los gastos de la administración del inmueble, ni los gastos de gestoría sobre las condiciones de dominio, gravámenes e inhibiciones.

¿Cuál es la comisión inmobiliaria por el contrato de alquiler?

Depende del lugar. En la Ciudad de Buenos Aires, la comisión por el alquiler tiene un tope del 4,15% del valor total del contrato.

Es, aproximadamente, 1 mes de alquiler.

Recordá que a partir de agosto de 2017, la comisión NO debe ser pagada por el inquilino. La tiene que pagar el PROPIETARIO del inmueble.

¿Qué puedo hacer si me quieren cobrar esa suma o superar el 4,15%?

Frente a esa situación, podés presentarte en el Consejo del Inquilino de la Ciudad, que depende de la Defensoría del Pueblo.

También podés buscar ayuda en la ONG Inquilinos Agrupados, o en el Instituto de la Vivienda de la



ECLA SERIES: HOGAR / VIVIENDA

· Alquiler / Vivienda ·

Ciudad de Buenos Aires entre otros organismos y asociaciones, para hacer una denuncia judicial, reclamando por el incumplimiento de la ley.

Si estás en esta situación, para realizar el reclamo, es fundamental que trates de conseguir pruebas, como mails o grabaciones de que te quieren cobrar de más.

Las inmobiliarias suelen amenazar con cobrar el IVA a los inquilinos que piden las facturas. Esto es una trampa porque en ningún momento la ley dice que el 4,15% no incluye impuestos, sino que lo fija como valor final.

Si quiero alquilar, ¿me pueden pedir un inmueble como garantía?

Si bien la ley no dice nada, el dueño te puede pedir como garantía una propiedad que esté ubicada en el lugar donde se encuentra el inmueble que querés alquilar.

En la Ciudad de Buenos Aires, por lo general, los propietarios te piden en garantía un inmueble que se encuentre en la ciudad.

¿Me pueden actualizar el monto del contrato de alquiler?

NO. La actualización del contrato de alquiler está prohibida.

Sí se puede utilizar el mecanismo de los alquileres escalonados o la posibilidad de aumentar el alquiler durante el segundo año del contrato, en general, en un 30%.



ECLA SERIES: HOGAR / VIVIENDA

· Alquiler / Vivienda ·

¿Se pueden modificar los plazos establecidos en el contrato de locación?

Sí. Los plazos establecidos en el contrato de locación se pueden modificar con un “**Convenio de Desocupación**”.

Mediante este convenio, luego de firmar el contrato de locación y mientras la vivienda está ocupada, el dueño y el inquilino se pueden poner de acuerdo en modificar los plazos del contrato original respecto a la fecha y las condiciones en que se desocupará el inmueble alquilado.

Para que este acuerdo sea efectivo es necesario que lo apruebe un juez.

¿Quién tiene que pagar las expensas de la vivienda que alquilo?

Depende de lo que pactaste con el propietario en el contrato de alquiler.

Si el contrato dice que el inquilino debe pagar las “expensas comunes”, estás obligado a pagar las expensas ordinarias y extraordinarias.

En cambio, si el contrato dice que el inquilino paga las “expensas ordinarias”, entonces no tenés que pagar las extraordinarias.

¿Quién tiene que pagar los arreglos de la casa que alquilo?

El dueño debe pagar los gastos de reparación que sean necesarios para que la vivienda pueda ser usada como se acordó. Por ejemplo, si se te levantan los pisos del living, se rompe una cañería o se daña la instalación eléctrica.



ECLA SERIES: HOGAR / VIVIENDA

· Alquiler / Vivienda ·

El inquilino sólo debe pagar los arreglos de mantenimiento del inmueble y los que surjan de su responsabilidad.

Sin embargo, cuando la vivienda necesita una reparación urgente, el inquilino puede pagar la reparación y luego cobrar al dueño lo que pagó, pero antes de hacerlo debe avisar al dueño.

¿Puedo dejar de pagar las expensas si el dueño no hace las reparaciones necesarias?

No. Tenés que seguir pagando las expensas porque ese pago es independiente del pago del alquiler y tiene que ver con el mantenimiento normal y habitual del edificio.

Si no pagás las expensas, perjudicás a los demás propietarios del Consorcio.

Como inquilino ¿puedo poner fin al alquiler antes de que se termine el contrato?

Si, podés dejar la vivienda que alquilás antes de que termine el contrato, a partir de los 6 meses desde que alquilaste. Pero vas a tener que pagar al dueño una indemnización:

Esta indemnización es de 1 mes y medio de alquiler si te vas durante el primer año de contrato y de 1 mes de alquiler si te vas después del primer año de contrato.

¿Puedo deducir del impuesto a las ganancias el monto que pago por el alquiler de mi vivienda?

Sí. Podés deducir hasta un 40% del monto del alquiler que pagás, hasta el límite de la ganancia



ECLA SERIES: HOGAR / VIVIENDA

· Alquiler / Vivienda ·

no imponible. Para deducir el monto del alquiler, es necesario que:

- No seas dueño de un inmueble o de una parte de un inmueble.
- El dueño de la vivienda que alquilás te dé factura.
- Mandes a la AFIP una copia de tu contrato de alquiler. Esto lo hacés en la página de la AFIP la primera vez que deducís el alquiler y cada vez que renovás el contrato de alquiler.

INFORMACIÓN ÚTIL:

→ Por consultas y/o reclamos podés enviar un correo a atencioninquilinos@defensoria.org.ar, o llamar de lunes a viernes de 10 a 18 al 0810-3333-6767 o al 4338-4900, a través del **Portal del Vecino** o acercándote personalmente a cualquiera de las sedes de la Defensoría del Pueblo. Las podés encontrar en <http://www.defensoria.org.ar/subsedes1/>

→ **Inquilinos agrupados.**

www.inquilinosagrupados.com.ar/. Allí dan asesoramiento legal a inquilinos que tengan conflictos con inmobiliarias y/o con propietarios. El asesoramiento es presencial los días martes, miércoles y jueves de 16 a 20 hs y los sábados de 10 a 14 hs en Emilio Lamarca 1860, Ciudad de Buenos Aires. No es necesario sacar turno, la atención es por orden de llegada. Es indispensable llevar toda la documentación disponible (contrato de alquiler, comprobantes de pago, cartas documento, etc.)



ECLA SERIES: HOGAR / VIVIENDA

· Alquiler / Vivienda ·

→ **Instituto de la Vivienda.** Centro de Atención:
Dr. Enrique Finochietto 435, Planta Baja, ciudad
de Buenos Aires. Horario de Atención al Público:
9:30 a 14:00, Teléfono Programas Primera Casa y
Alquilar se Puede:147

PATROCINIOS JURIDICOS GRATUITOS

En los siguientes lugares podrás encontrar
asesoramiento jurídico de abogados especialistas
que te informarán y asesorarán de manera gratuita:

▶ Palacio de Tribunales. Centro de Formación Profesional

📍 Talcahuano 550, 8º piso. Ciudad de Buenos Aires

🕒 Lunes, martes, jueves y viernes de 8 a 18 hs

☎ 4371-7679 / 4371-2861 / 4371-1340

▶ Centro de Información Social, Asesoría Legal y Popular (C.I.S.A.L.P.)

📍 Piedras 482 4º "M" Ciudad de Buenos Aires

🕒 Martes y viernes de 14 a 16 hs

☎ 4342-0615 / 4331-9331

▶ Asamblea Permanente de los Derechos Humanos (A.P.D.H)

📍 Callao 569 3er cuerpo. Ciudad de Buenos Aires

🕒 Martes y viernes de 14 a 18 hs

☎ 4374-4382 / 4373-0397 / 4374-8594

▶ Centro de Estudios Legales y Sociales (C.E.L.S.)

📍 Piedras 547. Dto 1 Ciudad de Buenos Aires

🕒 Martes y viernes de 14 a 18 hs

☎ 4334-4200

▶ Secretaría de Desarrollo Económico del Gob. de la Ciudad de Buenos Aires, Defensa del Consumidor

📍 Esmeralda 340 Ciudad de Buenos Aires

🕒 Lunes y Jueves de 10 a 12 hs

☎ 4326-3729



ECLA SERIES: HOGAR / VIVIENDA

· Alquiler / Vivienda ·

▶ CELS-CAREF Asociación Civil (Comisión Argentina para los Refugiados)

📍 J. B. Alberdi 2240 1º piso Ciudad de Buenos Aires

🕒 Lunes y jueves de 16 a 18

☎ 4613-6162

▶ Sede del Colegio de Abogados de San Martín Moreno 4108 (Comisión Derecho Civil)

📍 Moreno 4108(Comisión Derecho Civil).

Ricardo Balbín 1750 (Comisión Derecho Penal)

San Martín, Provincia de Buenos Aires

🕒 Comisión Derecho Civil: martes y viernes de 8 a 10 hs
y lunes y jueves de 18 a 20 hs.

🕒 Comisión Derecho Penal: lunes y jueves 8 a 10 hs

☎ 4713-6407

▶ Sede del Colegio de Abogados de San Isidro

📍 Martín y Omar 339. San Isidro Provincia
de Buenos Aires

🕒 Comisión Derecho Penal: lunes y jueves de 8 a 10 hs

🕒 Comisión Derecho Civil: martes y viernes de 8 a 10 hs

☎ 4732-0303

▶ Sede San Miguel Universidad de Gral. Sarmiento.

📍 Julio A. Roca 850. San Miguel, Provincia
de Buenos Aires

🕒 Lunes y jueves de 14 a 16

▶ Sede Zárate-Campana

📍 French 222

🕒 Lunes y jueves de 16 a 19

▶ Sede Moreno

📍 Padre Varvello 4800 (esq. Roma) Paso del Rey

🕒 Lunes y jueves de 16 a 18 hs



ECLA SERIES: HOGAR / VIVIENDA

· Alquiler / Vivienda ·

▶ C.U.D.

📍 Bermúdez 2651. Ciudad de Buenos Aires

🕒 Martes y viernes de 15 a 18 hs

☎ 4566-8710

▶ C.G.P. N° 3 / cgp03buenosaires.gov.ar

📍 Suárez 2032. Ciudad de Buenos Aires

🕒 Lunes y jueves de 16 a 18

☎ 4307-0774

▶ C.G.P. N° 5 / cgp05buenosaires.gov.ar

📍 Del Barco Centenera 2906 Ciudad de Buenos Aires

🕒 Martes y jueves de 16 a 18

☎ 4918-8920 int. 311

▶ Colegio Público de Abogados de la Capital Federal

📍 Uruguay 412, 2 piso. Ciudad de Buenos Aires

🕒 **Asesoramiento Civil:** Entrega de números de lunes a viernes a las 8:30. Atención a partir de las 10:00 horas

🕒 **Asesoramiento Penal:** Entrega de números los martes y jueves a las 13. Atención a partir de las 14 horas

🕒 **Asesoramiento previsional:** Entrega de números los miércoles a las 13 horas. Atención a partir de las 14

☎ 4379-8700 interno 249

Para afiliados de pocos recursos, el PAMI da asesoramiento jurídico en general y patrocinio sobre temas de sucesión, divorcio y desalojo.

Dirección: Sarmiento 657.

Ciudad de Buenos Aires

Teléfono: 4328-0940 y 4328-8169

Atención: Se solicita turno telefónicamente



Este folleto brinda información legal.
Es necesario que busques asesoramiento legal
por tu situación específica.

Diciembre 2017

PUBLICADO POR:

**ECLA (Educación Comunitaria Legal
Argentina)**

ECLA es un programa de INECIP
(Instituto de Estudios Comparados en
Ciencias Penales y Sociales).

Con el apoyo de:

- CEJA (Centro de Estudios de
Justicia de las Américas)
- Global Affairs Canada

Este folleto es parte de una serie sobre sobre
hogar y vivienda. ECLA también publica y
divulga información legal sobre otros temas.

Para más información
podés consultar nuestra página:

www.ecla.org.ar

