

ECLA SERIES

HOGAR / VIVIENDA



Educación Comunitaria Legal Argentina

Me quieren desalojar de la casa que alquilo



DESALOJO

INECIP 

INSTITUTO DE ESTUDIOS COMPARADOS
EN CIENCIAS PENALES Y SOCIALES



Global Affairs
Canada

Affaires mondiales
Canada



Índice

¿Qué significa que me quieren desalojar de la vivienda que alquilo?.....3	¿El propietario puede iniciarme una acción de desalojo por no abandonar el inmueble si todavía no venció el contrato?6
¿Qué es un juicio de desalojo?.....3	¿Qué pasa si abandoné el inmueble que alquilaba?6
¿Cuáles son las consecuencias del desalojo?3	¿Puedo ser desalojado de la vivienda si no figuro en la sentencia de desalojo dictada por el juez?.....6
¿Qué pasa si no pago el alquiler?.....4	¿Qué puedo hacer si me llega una orden de desalojo?.....7
¿Qué derechos tengo como inquilino en este caso?.....4	¿Cuándo es legal un desalojo?7
¿Qué pasa si se venció el plazo de duración del contrato de alquiler y no desocupé la vivienda?4	¿Cuándo se puede realizar un desalojo?7
¿Qué pasa si uso la vivienda alquilada para un fin distinto del permitido en el contrato?4	¿Qué sucede si al momento del desalojo hay menores de edad o personas con algún tipo de discapacidad en la vivienda?8
¿Qué pasa si la vivienda que estoy alquilando no la ocupo yo como inquilino, sino que permito que la ocupen otras personas que no firmaron el contrato?5	¿Qué pasa si hay una persona enferma dentro de la vivienda a desalojar?.....8
¿Qué pasa si subalquilo la vivienda que alquilo?5	
¿Qué pasa si no conservo el inmueble en buen estado?.....5	



¿Qué significa que me quieren desalojar de la vivienda que alquilo?

Si firmaste un contrato de alquiler y no cumplís con tus obligaciones como inquilino, el dueño del inmueble puede terminar el contrato de alquiler.

Pero si vos no querés irte de la vivienda, el dueño puede iniciarte un juicio de desalojo para recuperar el inmueble que ocupás.

¿Qué es un juicio de desalojo?

Es un juicio que inicia el dueño de la vivienda para recuperar la propiedad ocupada por el inquilino. Lo que busca es que un juez ordene que el inquilino deje la vivienda.

El dueño de la vivienda puede iniciar el juicio cuando el inquilino no cumpla con alguna de las obligaciones pactadas en el contrato.

¿Cuáles son las consecuencias del desalojo?

Si el juez hace lugar al pedido de desalojo realizado por el dueño de la vivienda porque se demuestra que efectivamente el inquilino no cumplió con alguna de las obligaciones pactadas en el contrato, dictará una sentencia donde se ordena el desalojo de la vivienda.

Esta sentencia será notificada al inquilino en la propiedad alquilada y le hará saber que tiene que dejar la vivienda en un determinado plazo. Si no cumple con esa orden, será desalojado de allí con una orden judicial.



¿Qué pasa si no pago el alquiler?

Si no pagás al menos 2 períodos consecutivos de alquiler o no cumplís con las demás obligaciones a tu cargo de acuerdo a lo que pactaste en el contrato (por ej. pagar las expensas comunes), el dueño puede iniciarte un juicio de desalojo si te negás a dejar la vivienda.

Antes de hacer esto, el dueño está obligado a intimarte a que pagues los alquileres que debés mediante una carta documento. El dueño tiene que darte un plazo no menor a los 10 días corridos desde que recibiste la notificación e indicarte el lugar de pago.

¿Qué derechos tengo como inquilino en este caso?

Si te inician una demanda de desalojo por falta de pago, y vos pagaste, tenés derecho a informar al juez que lo hiciste y presentar los comprobantes correspondientes para evitar que te desalojen.

¿Qué pasa si se venció el plazo de duración del contrato de alquiler y no desocupé la vivienda?

Si al cumplirse el plazo de duración del contrato no desocupaste la vivienda, el dueño puede iniciarte un juicio por desalojo sin necesidad de intimarte previamente.

¿Qué pasa si uso la vivienda alquilada para un fin distinto del permitido en el contrato?



Usar la vivienda para fines distintos que los permitidos por el contrato (por ejemplo ejercer el comercio en un departamento alquilado para vivienda), es motivo para que el dueño pida que se termine el contrato.

Si no dejás la vivienda cuando te intima, también te puede iniciar un juicio de desalojo.

¿Qué pasa si la vivienda que estoy alquilando no la ocupo yo como inquilino, sino que permito que la ocupen otras personas que no firmaron el contrato?

El propietario puede terminar el contrato si permitís que la vivienda alquilada sea ocupada por otras personas sin que te dieran la autorización. También en estos casos, te tienen que intimar y si te negás a desocupar la vivienda, el dueño te puede iniciar un juicio de desalojo.

¿Qué pasa si subalquilo la vivienda que alquilo?

El propietario puede terminar el contrato si subalquilás la vivienda. Esto significa que vos alquilás a su vez la vivienda a otra persona.

También en estos casos, te pueden iniciar un juicio de desalojo.

¿Qué pasa si no conservo el inmueble en buen estado?

Si no cumplís con la obligación de conservar la vivienda en buen estado, por ejemplo no hacés las mejoras a las que te obligaste, el propietario puede terminar el contrato.



¿El propietario puede iniciarme una acción de desalojo por no abandonar el inmueble si todavía no venció el contrato?

Si el propietario por algún motivo tiene la sospecha de que cuando venza el contrato, no vas a abandonar el inmueble, te puede iniciar una acción de desalojo anticipado.

Si bien la demanda se inicia con anterioridad al vencimiento del contrato, la sentencia que ordena la desocupación deberá cumplirse una vez finalizado el contrato.

Pero si cumplís con la obligación de devolver el inmueble en la forma convenida, el dueño deberá hacerse cargo de todos los gastos del proceso.

¿Qué pasa si abandoné el inmueble que alquilaba?

Si el dueño de la vivienda denuncia ante un juez que el inquilino abandonó de manera definitiva la vivienda, el juez puede ordenar la verificación del estado del inmueble por medio del oficial de justicia, quien deberá consultar a los vecinos sobre la existencia y paradero de la persona que alquilaba.

También consultará a la policía.

Si no se puede determinar dónde está, el juez puede entregar el inmueble al dueño.

¿Puedo ser desalojado de la vivienda si no figuro en la sentencia de desalojo dictada por el juez?

La sentencia de desalojo se hará efectiva contra el inquilino y todos los que ocupen el inmueble,



aunque no hayan sido mencionados en la diligencia de la notificación por la que se te hace saber que se inicia juicio de desalojo en tu contra.

¿Qué puedo hacer si me llega una orden de desalojo?

Si te llega una orden de desalojo donde el dueño te acusa de no haber cumplido con las obligaciones del contrato, como por ejemplo falta de pago de los alquileres, vencimiento de contrato y no restitución de la vivienda, etc.) tenés que ser notificado por la justicia de esa situación, para que cuentes con la posibilidad de defenderte. Por ejemplo, que tengas la oportunidad de presentar los recibos que prueben que pagaste la cuota de alquiler que se te reclama.

Para esto, vas a necesitar un abogado.

¿Cuándo es legal un desalojo?

Para que un desalojo sea legal es necesario que haya una **orden judicial** que permita el allanamiento del inmueble y su desocupación.

Durante el operativo de desalojo tiene que **estar presente un oficial de justicia** que tenga la orden firmada por el juez.

¿Cuándo se puede realizar un desalojo?

En general, las órdenes de desalojo tienen que ser realizadas **durante el día y de lunes a viernes**.

Para que se realice durante la noche, en fines de semana o feriados, la orden judicial tiene que decirlo expresamente.



ECLA SERIES: HOGAR / VIVIENDA

· Desalojo ·

¿Qué sucede si al momento del desalojo hay menores de edad o personas con algún tipo de discapacidad en la vivienda?

Si hay menores de edad o personas con algún tipo de discapacidad en la vivienda afectada por una orden desalojo, debe intervenir un defensor público de menores e incapaces en la causa, para garantizar que se respeten sus derechos. Si esto no ocurre, el desalojo no puede realizarse.

¿Qué pasa si hay una persona enferma dentro de la vivienda a desalojar?

Si hay una persona enferma en el momento del desalojo, debe estar presente un médico con ambulancia para evaluar su salud y, de ser necesario trasladarla a un hospital. Si el traslado es riesgoso, el médico debe recomendar que se suspenda del operativo.

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,



ECLA SERIES: HOGAR / VIVIENDA

· Desalojo ·

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.)

→ **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



ECLA SERIES: HOGAR / VIVIENDA

· Desalojo ·

▶ **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

▶ **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



ECLA SERIES: HOGAR / VIVIENDA

· Desalojo ·

▶ **Sede Moreno**

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

🕒 Lunes y jueves de 16 a 18 hs

▶ **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

