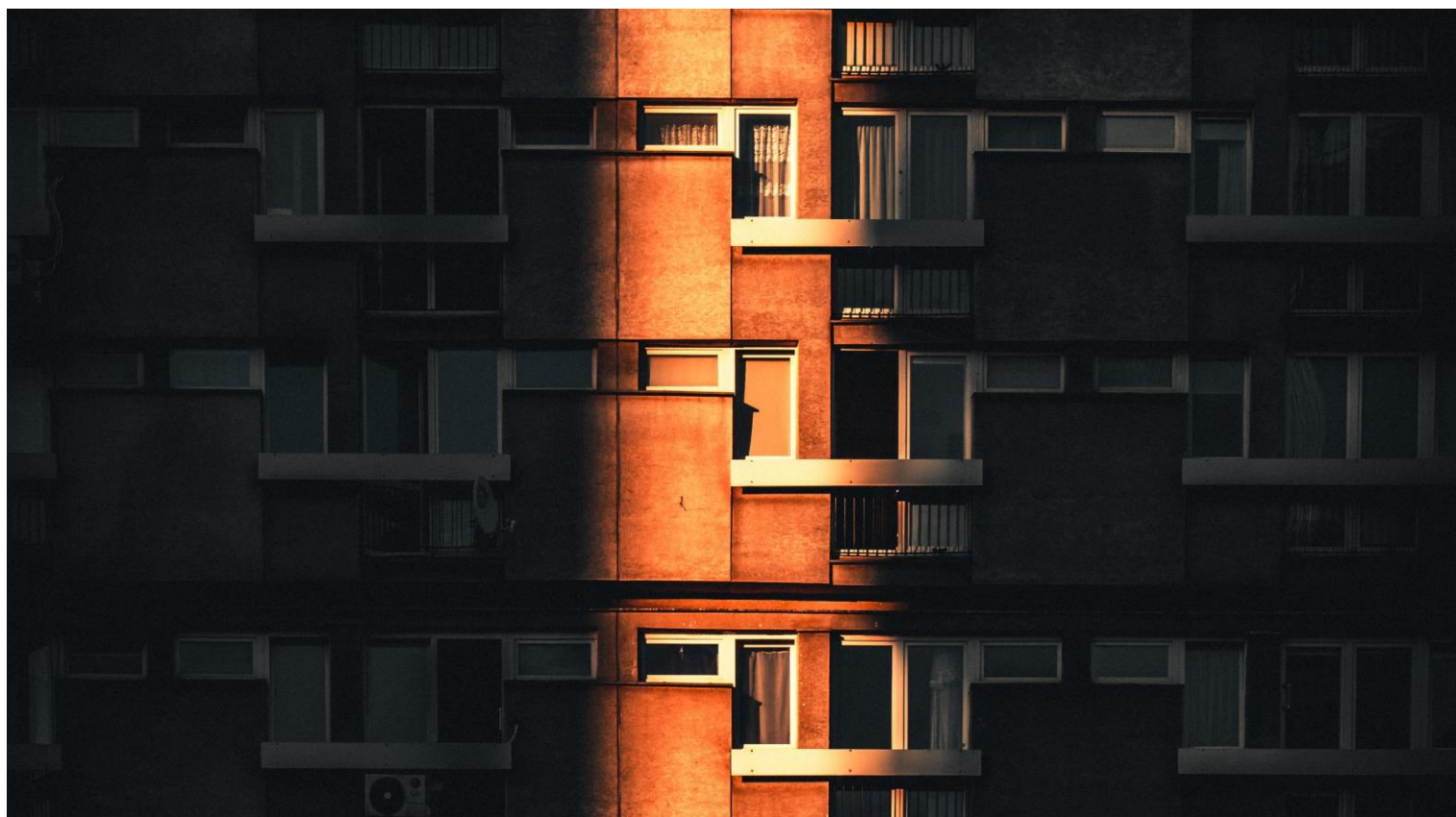


ECLA: Hogar / Vivienda



Educación Comunitaria Legal Argentina

# Alquilar un lugar para vivir





ECLA: Hogar / Vivienda

• Alquiler •

Cuando alquilas un lugar para vivir, haces un acuerdo con el dueño/a, que se conoce como contrato de alquiler. Este contrato puede ser escrito o verbal, pero tené en cuenta que, si es verbal, será más difícil probar su existencia en caso de que sea necesario.

Es muy importante que te saques todas las dudas para comprender bien los términos del contrato y estar seguro/a de las condiciones que se acuerdan.

## 1. ¿Por cuánto tiempo puedo alquilar?

Si vas a alquilar después del 1 de julio del 2020 puedes hacerlo como mínimo por tres años y como máximo por 20 años. Si tu alquiler es anterior a esta fecha puede ser que su plazo mínimo sea de hasta dos años.

## 2. ¿Qué gastos voy a tener si alquilo?

Al principio te pueden pedir:

→ Un mes de alquiler por adelantado.

→ Un depósito que no puede ser superior a un mes de alquiler.

→ Los gastos de escribanía por certificar tu firma y la de tu garante en el contrato.

## 3. ¿En qué consiste ese depósito?

Es el dinero que te piden como garantía de que vas a cumplir con lo que pactaste y devolver la vivienda en iguales o mejores condiciones que cuando se firmó el contrato. Por ello, al momento de devolver las llaves del inmueble, es decir, cuando termina el contrato, si no hubo que hacer reparaciones, te van a devolver el equivalente al valor de alquiler del último mes.



## 4. ¿Qué gastos NO me pueden pedir?

NO te pueden pedir:

- a) Pagar meses de anticipo.
- b) Gastos de los informes del Registro de la Propiedad por la garantía.
- c) Comisión inmobiliaria.
- d) Firmar un pagaré, cheque o cualquier otro documento que no forme parte del contrato original.

## 5. ¿Cuánto es la comisión inmobiliaria por el contrato de alquiler?

Depende del lugar en donde se encuentre la casa que vas a alquilar. En la **Ciudad de Buenos Aires**, la comisión por el alquiler tiene un tope del 4,15% del valor total del contrato. Es, aproximadamente, un mes de alquiler. La comisión NO debe ser pagada por el inquilino, sino que corresponde al **propietario/a** del inmueble.

Por su parte, en la **provincia de Buenos Aires** la misma no puede superar el 2% y corresponde que la paguen ambas partes.

## 6. ¿Qué puedo hacer si me quieren cobrar más que lo permitido por ley?

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



ECLA: Hogar / Vivienda

• Alquiler •

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 estás en **provincia de Buenos Aires**, puedes presentarte en la Defensoría del Pueblo de tu localidad para realizar el reclamo, o ponerte en contacto con la ONG inquilinos Agrupados para denunciar judicialmente el incumplimiento de la ley.

## 7. ¿Me pueden exigir un inmueble como garantía?

No. Vas a poder proponer al menos dos alternativas de garantía. Entre ellas tenés las siguientes opciones: título de propiedad del inmueble, aval bancario, seguro de caución, fianza o garantía personal, es decir, recibo de sueldo, certificado de ingresos o cualquier otro medio.

## 8. ¿Existe un valor máximo por la garantía?

Si. El propietario/a no te puede pedir una garantía que supere hasta cinco veces el valor mensual del alquiler, salvo que sea una garantía personal: en este caso tiene un máximo de 10 veces el valor mensual del contrato.

## 9. ¿Me pueden actualizar el monto del contrato del alquiler?

NO. La actualización del contrato de alquiler está prohibida. Sí existe la posibilidad de aumentar el alquiler en forma anual.



## 10. ¿Cómo se van a establecer los montos de los aumentos?

Se van a calcular a través de un índice que contempla la suba del salario y la inflación.

## 11. ¿De dónde surge ese índice?

El índice para calcular el reajuste estará compuesto en un 50% por la evolución de los salarios y el 50% por la evolución de la inflación que mide el INDEC.

## 12. ¿Qué significa esto?

Que no se va a saber efectivamente cual es el aumento que va a haber en el precio del alquiler al momento de celebrarse el contrato, sino que va a determinarse después.

## 13. ¿Tengo que pagar todo tipo de expensas de la vivienda que alquilo?

Solo tenés que pagar las cargas y contribuciones propias del uso. Estos gastos habituales son conocidos como expensas ordinarias. Toda otra contribución extraordinaria le corresponde al dueño del inmueble.

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

El dueño/a 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. Como inquilino/a sólo debes pagar los arreglos de mantenimiento del inmueble y los que surjan de tu responsabilidad.



ECLA: Hogar / Vivienda

• Alquiler •

Sin embargo, cuando la vivienda necesita una reparación urgente, tenés que avisarle al dueño/a y si no te responde dentro de las 24 hs podés pagarla y luego pedirle que te devuelva lo que pagaste.

Recordá que es importante que guardes todo documento que respalde el arreglo o reparación que realices para poder reclamar el pago.

Si no son urgentes, le tenés que avisar de la necesidad de hacer la reparación y dentro de los 10 días corridos debe realizarla. De no cumplir, podés pagarla y luego pedirle que te devuelva lo que pagaste.

Si el arreglo que se necesita es tan importante, que de no hacerse impide el uso de la vivienda, podés pedir poner fin al contrato o dejar de pagar el alquiler por el plazo en el que no la puedas habitar.

## 15. ¿Qué pasa si el dueño/a no quiere hacerse cargo de un arreglo que le corresponde?

Los gastos en los que incurras podrán ser compensados con el importe que pagas como alquiler, pero antes tenés que notificar al dueño/a de forma fehaciente.

## 16. ¿Puedo dejar de pagar las expensas si el dueño/a no hace las reparaciones necesarias?

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

Si no pagás las expensas, perjudicás a los demás propietarios/as del consorcio.



## 17. Como inquilino/a, ¿puedo ponerle fin al alquiler antes de que se termine el contrato?

Si, podés dejar la vivienda que alquilás antes de que termine el contrato, pero vas a tener que pagar al dueño/a una indemnización:

→ Si es dentro del primer año del contrato, tenés que pagar un mes y medio de alquiler como multa.

→ Si es luego del primer año la multa será solo de un mes de alquiler.

→ Si ya pasaron seis meses de la celebración del contrato y le comunicas al dueño tu voluntad de ponerle fin al mismo con tres meses de anticipación no tenés que pagar ninguna multa.

## 18. ¿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 no imponible. Para deducir el monto del alquiler, es necesario que NO seas dueño/a de un inmueble o de una parte de un inmueble.

## 19. ¿Hay alguna formalidad a tener en cuenta al momento de celebrar el contrato?

Es obligatorio que el dueño declare la existencia del contrato en AFIP y emita factura electrónica como comprobante de pago.



ECLA: Hogar / Vivienda

• Alquiler •

## 20. Quiero renovar el contrato, ¿cuándo debo comunicarle al dueño/a?, ¿tengo un plazo?

Es obligatorio acordar las condiciones de la renovación con 90 días de anticipación, para que en caso de que se decida no renovar, el inquilino/a tenga el tiempo suficiente para buscar un nuevo lugar.

Si el dueño/a guarda silencio o se niega a llegar a un acuerdo podés finalizar el contrato de manera anticipada sin pagar ninguna indemnización.





## Información útil

Por consultas y/o reclamos podés mandar un correo, comunicarte a los siguientes teléfonos o acercarte a las siguientes direcciones:

### Defensoría del Pueblo

- 📍 Podés acercarte personalmente a cualquiera de las sedes de la Defensoría del Pueblo. Las podés encontrar [acá](#).
- 🕒 Lunes a viernes de 10 a 18.
- ☎️ 0810-3333-6767 // 4338-4900.  
[www.defensoria.org.ar](http://www.defensoria.org.ar) a través del Portal del vecino.  
[atencioninquilinos@defensoria.org.ar](mailto:atencioninquilinos@defensoria.org.ar)

### Inquilinos agrupados

- 📍 Emilio Lamarca 1860, Ciudad de Buenos Aires.
- 🕒 Martes, miércoles y jueves de 16 a 20 hs y los sábados de 10 a 14 hs.  
No es necesario sacar turno, la atención es por orden de llegada. Es indispensable llevar toda la documentación disponible (contrato de alquiler, comprobantes de pagos, cartas documento, etc).
- ☎️ Whatsapp: 112-385-4727  
[www.inquilinosagrupados.com.ar](http://www.inquilinosagrupados.com.ar)

### Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires

- 📍 Dr. Enrique Finochietto 435, Planta Baja, ciudad de Buenos Aires.
- 🕒 Lunes a viernes de 9.30hs a 14hs.
- ☎️ Programas Primera Casa y Alquilar se puede llamar al 147.  
<https://vivienda.buenosaires.gob.ar/#top>  
[consultas.ivc@buenosaires.gob.ar](mailto:consultas.ivc@buenosaires.gob.ar)



---

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

---

Para más información podés  
consultar nuestra página:

[www.ecla.org.ar](http://www.ecla.org.ar)

