

INQUILINOS ¿CUÁLES SON MIS DERECHOS?

Manual del vecino



DEFENSORIA del PUEBLO
Río Cuarto



Ismael Rins
Defensor del Pueblo
de Río Cuarto.

CONOCER TUS DERECHOS PARA EXIGIRLOS

Diariamente se acercan a mí muchas personas con el mismo problema: la imposibilidad de alquilar una vivienda o alguna de las dificultades que ello suscita. Alquilar hoy en día, implica tener en cuenta diversos factores: el precio y los tan temidos aumentos, las garantías imposibles de conseguir, las cada vez más altas expensas y muchos otros más, que se nos pasan por alto por no leer la famosa “letra chica”. Es así, que cada vez que un vecino llega con alguna duda acerca de su alquiler, nos damos cuenta de la poca información que se maneja sobre el tema a nivel local. Como Defensoría del Pueblo, tenemos el deber de informarlos respecto a los derechos y obligaciones que les atañen y las distintas precauciones a tomar a los fines que dichos derechos, no sean vulnerados por la suscripción a un contrato que no es beneficioso o les es en exceso pernicioso.

Desde este momento, todos los ciudadanos cuentan con un espacio donde evacuar dudas, obtener información y asesoramiento para hacer valer sus derechos como inquilinos. Las puertas de la Defensoría del Pueblo están abiertas para todos los vecinos y vecinas de la ciudad de Río Cuarto.

MIS DERECHOS AL ALQUILAR

En nuestra ciudad muchos inquilinos admiten no conocer los derechos que tiene como tales. Semanalmente ingresan más de 15 consultas relacionadas con inconvenientes entre inquilinos, propietarios e inmobiliarias. Con esta guía queremos que seas consciente de cuáles son tus derechos al alquilar una propiedad.

El mundo del inquilino no termina una vez que firma el contrato de alquiler, es allí cuando comienza. En muchos casos, la desesperación por alquilar una vivienda que se amolde a sus necesidades, hace que apresuradamente los inquilinos firmen un contrato sin leer realmente el detalle de lo que implica. Como primera medida, y la más importante: realizá una lectura previa y detallada del contrato **ANTES DE FIRMAR**. Si no estás seguro, buscá asesoramiento en la Defensoría del Pueblo o con algún profesional ya que una vez firmado el contrato, te comprometes a cumplir con lo que se detalla en él. A continuación respondemos algunas de las dudas más comunes de los ciudadanos.

¿CUÁNTO TIEMPO DEBE DURAR UN CONTRATO DE ALQUILER?

Seguendo el artículo 1198 de código civil: “El contrato de locación de inmueble, cualquiera sea su destino, si carece de plazo expreso y determinado mayor, se considera celebrado por el plazo mínimo legal de dos años, excepto los casos del artículo 1199 (con

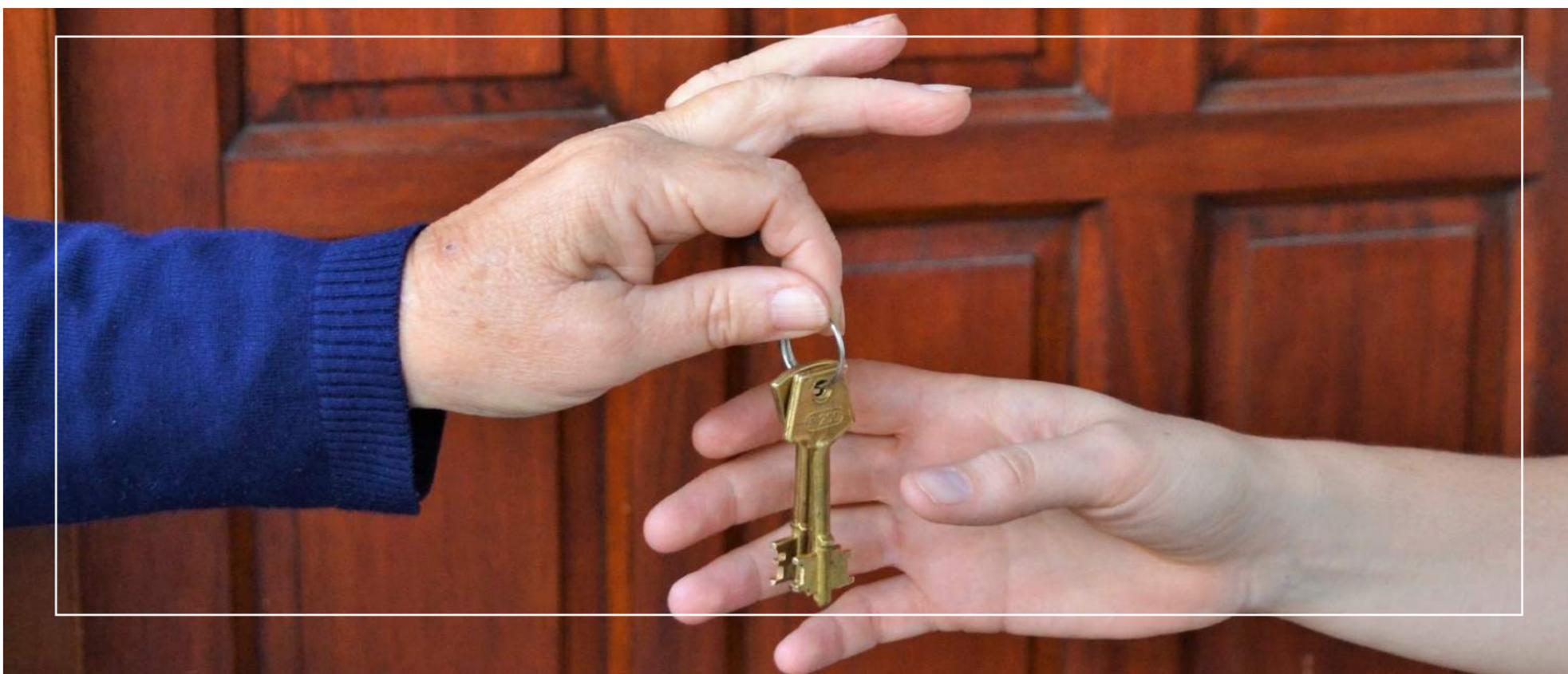
finde de cancelación, arrendamientos con fines turísticos, guarda cosas y exposiciones).

¿ES IMPRESCINDIBLE ALQUILAR A TRAVÉS DE UNA INMOBILIARIA?

No, no es imprescindible. La inmobiliaria es un tercero que se encarga de acercar a las partes a pedido del propietario. De esta forma, quien alquila su vivienda se desentiende de buscar al inquilino y en algunos casos de cobrar el alquiler y gestionar los arreglos del inmueble. Los propietarios y los inquilinos pueden efectuar un contrato de intermediación en donde se estipule las facultades que tendrá la inmobiliaria.

ANTES DE INGRESAR A UNA VIVIENDA, ¿LA RESERVO O LA SEÑA?

Si antes de ingresar a una vivienda te exigen un adelanto, es conveniente que el comprobante de pago diga **SEÑA** y no reserva. ¿Por qué? La seña se imputa como alquiler y la reserva no. Siguien-





do el “Artículo 1059. C.C.- Disposiciones generales: La entrega de seña o arras se interpreta como confirmatoria del acto, excepto que las partes convengan la facultad de arrepentirse; en tal caso, quien entregó la señal la pierde en beneficio de la otra, y quien la recibió, debe restituir el doble”.

¿EN DÓNDE SE TRAMITAN LOS INFORMES DE GARANTÍA?

Se realizan en el Registro de la Propiedad Inmueble, ubicado en el Centro Cívico de la ciudad con domicilio en Presidente Arturo Illia 1254. Es necesario que el garante te acompañe con su DNI y la fotocopia de la escritura. Una vez que inician el trámite, vos podés retirar el informe.

¿CUÁNTO DEBO PAGAR A LA INMOBILIARIA?

Siguiendo el Art. 25 inc. C: “Arrendamientos rurales locaciones urbanas: cinco por ciento (5%) del monto del contrato a cargo del arrendatario o locatario”. Es importante destacar que dicho porcentaje se debe calcular sobre el total del contrato, no tomando el monto del último mes, el cual tiene el monto más alto debido a los aumentos escalonados y multiplicándolo por 24 meses.

¿QUÉ PUEDO HACER SI ME COBRAN DOS MESES DE COMISIÓN?

Si te cobran honorarios mayores a los estipulados por la Ley, se puede realizar la denuncia correspondiente en la CPCPI, que en nuestra ciudad se encuentra en Pedro Zanni 51.

ES MUY IMPORTANTE SABER QUE...

Si el alquiler tiene fines habitacionales la inmobiliaria o locador NO pueden exigir de ninguna manera:

- a) El pago de alquileres anticipados por períodos mayores a un mes;
- b) Depósitos de garantía o exigencias asimilables, por cantidad mayor del importe equivalente a un mes de alquiler por cada año de locación.
- c) El pago de valor llave o equivalentes.

¿QUÉ DEBO TENER EN CUENTA SI ALQUILO EN UN EDIFICIO RECIÉN CONSTRUIDO?

Es importante chequear que el edificio tenga final de obra y que las expensas vengan discriminadas en ordinarias y extraordinarias.

¿QUIÉN DEBE PAGAR LOS SERVICIOS E IMPUESTOS?

Los inquilinos pagan el impuesto inmobiliario municipal, el cual comprende los servicios de alumbrado, barrido y limpieza; además debe abonar los servicios de agua, luz y gas. Por su parte, el propietario paga los impuestos que gravan su propiedad, tal como el impuesto inmobiliario provincial. Artículo 1209. C.C.- “Pagar cargas y contribuciones por la actividad.

¿QUIÉN DEBE PAGAR LAS EXPENSAS?

El inquilino debe pagar las expensas ordinarias y el propietario las extraordinarias. Si no están discriminadas, se debe notificar al propietario para que reclame a la administración. Los gastos ordinarios (artículos de limpieza, desinfección, ascensores, salario del portero, etc.) los debe pagar el inquilino. Los gastos extraordinarios (pintura del edificio, reformas, mejoras), los debe pagar el propietario, ya que ponen en valor su propiedad.

¿EN QUÉ ESTADO DEBE ENTREGARSE LA VIVIENDA?

El propietario debe entregar el inmueble en un estado apropiado para su uso. Artículo 1200: “Entregar la cosa. El locador debe entregar la cosa conforme a lo acordado. A falta de previsión contractual debe entregarla en estado apropiado para su destino, excepto los defectos que el locatario conoció o pudo haber conocido.”

IMPORTANTE: Se recomienda a los inquilinos coordinar con el propietario la presentación de un inventario detallado del estado de la propiedad al momento de alquilarlo. En caso de encontrar daños y/o deterioros graves en la propiedad, conciliar la reparación de estos previo a firmar el contrato a fin de evitar futuros inconvenientes durante el período de alquiler.

¿QUIÉN DEBE HACERSE CARGO DE LOS ARREGLOS?

El propietario debe efectuar a su cargo las reparaciones estructurales del inmueble. El inquilino debe encargarse de los arreglos que surjan de su responsabilidad, es decir, arreglos derivados de roturas o averías de hechos que él haya provocado, los cuales, no incluyen el deterioro normal de la vivienda. Eso sí, el locatario es responsable de realizar un mantenimiento adecuado a la locación, por ejemplo mantener destapados desagües, revisión de calefactores anual, reparación de algún artefacto averiado por su propio uso, etc.

SI EL PROPIETARIO NO SE HACE CARGO DE LOS ARREGLOS, ¿QUÉ HAGO?

El inquilino debe exigir por escrito que el propietario realice los arreglos, pudiendo el mismo realizarlos en caso de que sean urgentes. Para esto es necesario notificar previamente y obtener el comprobante de pago. Posteriormente, los arreglos podrán ser descontados del alquiler.

¿LA DEFENSORÍA DEL PUEBLO PUEDE AYUDARME?

Sí, la Defensoría puede ayudarte desde el área de Asesoramiento Legal. Allí se receptan los distintos reclamos de los inquilinos, se brinda asesoramiento y, de ser necesario, se ofrece servicio de mediación.

¿EN QUÉ MOMENTO DEBO DEVOLVER LAS LLAVES?

Se sugiere acordar la entrega de llaves con antelación a la finalización del contrato. Para evitar problemas, el inquilino debe contar con todos los recibos de pago de alquiler y la baja de los servicios cuando estén a su nombre.

Al momento de entregar las llaves, el propietario o la inmobiliaria deben extender un recibo, como constancia que acredite la restitución del inmueble.

¿PUEDO RESCINDIR EL CONTRATO ANTICIPADAMENTE?

Sí, el inquilino puede rescindir anticipadamente el contrato a partir de los seis meses, pagando una indemnización de un mes y medio de alquiler para el primer año, y de un mes para el segundo. Para finalizar un contrato anticipadamente, es necesario notificar al propietario a través de una carta documento.

TUS DERECHOS LOS HACES VALER ANTES DE FIRMAR EL CONTRATO POR LO QUE ES FUNDAMENTAL QUE LEAS CON ATENCIÓN Y SI EXISTEN OBSERVACIONES LAS REALICES PREVIAMENTE A LA FORMALIZACIÓN DEL MISMO.

PREGUNTAS A TENER EN CUENTA AL LEER EL CONTRATO:

1. ¿Cada cuánto sube el precio del alquiler?
2. ¿Quién debe pagar los impuestos tanto municipales como provinciales, expensas extraordinarias y daños por accidentes climáticos?
3. ¿Cómo se encuentra la propiedad al mudarme? Acordar con el locador la presentación de un inventario detallando el estado en el que se recibió la propiedad durante de los primeros días de habitarla (pintura, funcionamiento correcto de artefactos de gas y plomería, instalaciones eléctricas, humedades, roturas, etc.).
4. ¿Puedo realizar alguna obra de refacción?
5. ¿Quién se hace cargo de los gastos?
6. ¿Cuál es la cláusula de rescisión de alquiler?
7. ¿Cómo debo entregar la propiedad una vez terminado el contrato?

SI NO ESTÁS SEGURO DE FIRMAR, BUSCÁ ASESORAMIENTO PROFESIONAL O ACERCATE A LA DEFENSORÍA PARA DESPEJAR TODAS TUS DUDAS.



DEFENSORIA del PUEBLO
Río Cuarto

Defensoría del Pueblo de Río Cuarto
Sobremonte 549
(0358) 4671211 - 4627777
Horario de atención:
de lunes a viernes de 7:30 a 13:30 hs.

Podés hacer tu consulta vía Email, Facebook o Whatsapp:

 Defensoría Río Cuarto

 358 4155432

 defensoriadelpueblo@riocuarto.gov.ar

IMPUESTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS ¿CÓMO TRAMITAR LA TARIFA SOCIAL?

La tarifa social es un beneficio que permite pagar un precio más bajo por los servicios públicos a aquellas personas en situación de mayor vulnerabilidad. A continuación, te explicamos todos los pasos que tenés que seguir para solicitarla:

- 1 En primer lugar, necesitás tener a mano:
 - Número de CUIL
 - Dirección de correo electrónico
 - Facturas de Gas y Luz de acuerdo al beneficio de tarifa social que quieras solicitar.
- 2 - Con la documentación lista, ingresá a:
<https://www.minem.gov.ar/formulario/cuestionario.html>
- 3 - Respondé las preguntas referidas a tu situación socio-económica. Si cumplís con los requisitos, el sistema te llevará a un formulario que deberás completar con tus datos personales e ingresar el número de cliente (o número de cuenta) de cada servicio. Este, se encuentra en la parte superior derecha de las facturas. Para la ciudad de Río Cuarto, seleccioná la empresa EPEC para electricidad o DISTRIBUIDORA DE GAS DEL CENTRO S.A. para la tarifa de gas.
- 4 - Al guardar los datos, obtendremos un número de trámite, el cual debemos preservar como comprobante de la solicitud. El Ministerio de Energía y Minería evaluará tu situación y las próximas facturaciones se te informará si sos beneficiario de la Tarifa Social.

Programa Más Saber NUEVOS CURSOS Y TALLERES

Con el fin de lograr una educación más inclusiva e igualitaria y de generar mayor conocimiento y respeto sobre nuestros derechos y los del otro, este año, presentamos nuevos cursos de concientización social:

- MALVINAS, la historia viva.
- Navegación Segura.
- Derechos Humanos y Diversidad Sexual.
- Derechos Humanos, Democracia y Memoria.
- Derechos Humanos y Discriminación.
- Derechos Ambientales.
- Acoso Escolar.
- Violencia en el Noviazgo.

SI QUERÉS QUE ESTA CAPACITACIÓN SE DICTE EN TU ESCUELA, CLUB Ú ORGANIZACIÓN, ENVIANOS UN EMAIL A: TALLERES2017@GMAIL.COM