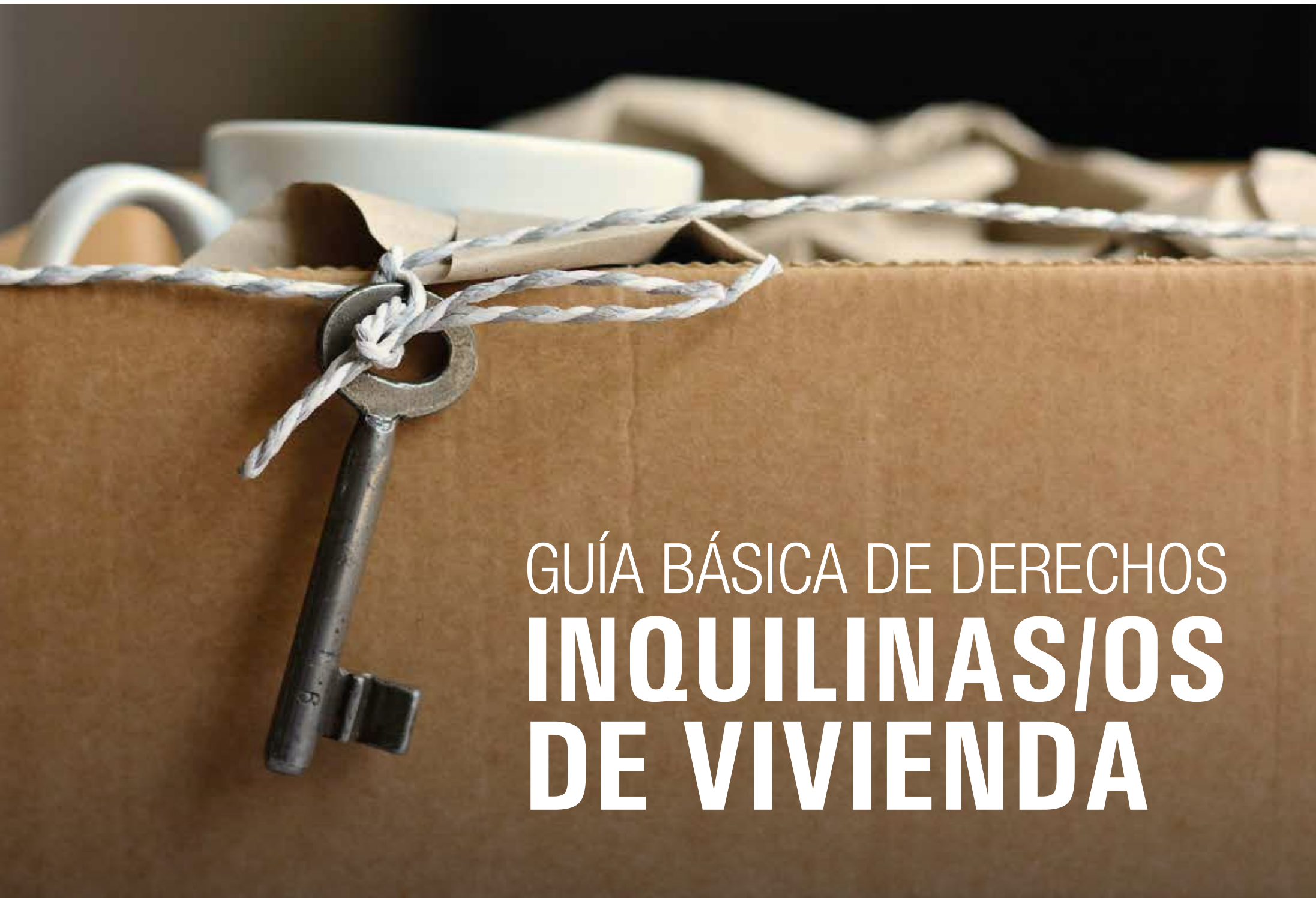




**Defensoría del Pueblo**  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires



# GUÍA BÁSICA DE DERECHOS **INQUILINAS/OS** **DE VIVIENDA**

Atención al Vecino Av. Belgrano 673  
**0800 999 3722**



**defensoriacaba**  
[www.defensoria.org.ar](http://www.defensoria.org.ar)



FERNANDO MUÑOZ  
Coordinador Programa de  
Atención a Inquilinos

---

# GUÍA BÁSICA DE DERECHOS INQUILINAS/OS DE VIVIENDA



La Defensoría del Pueblo pone a disposición esta Guía, de utilidad para todas y todos aquellos que acceden a la vivienda a través del alquiler.

En su contenido pueden encontrarse respuestas para cada momento que inquilinas e inquilinos transitamos: la firma de contrato, la toma de posesión de la vivienda, los aumentos, los desperfectos o arreglos que aparecen durante la vigencia del contrato, la entrega de llaves, etc.

Esta Guía trata normas federales –como la nueva Ley de Alquileres– así como normas de aplicación local. Imaginamos entonces que será de utilidad para inquilinos/as de vivienda de distintas partes del país, aunque en algunos pasajes abordemos cuestiones propias de la Ciudad, como la prohibición de cobrarle comisión inmobiliaria al inquilino/a.

## ¿DESDE CUÁNDO APLICA LA NUEVA LEY DE ALQUILERES?

La Ley 27551 entró en vigencia el 1/7/2020. Es de aplicación obligatoria para todos los contratos que se hayan firmado de ese día en adelante. Que sea obligatoria implica que ninguna de las partes puede salirse de ella ni decidir manejarse con otro marco normativo. No tiene efecto retroactivo; es decir, no aplica para contratos firmados con anterioridad a esa fecha.

## ¿QUÉ PUEDEN EXIGIRME PARA ALQUILAR UNA VIVIENDA?

Para ingresar a un nuevo alquiler solamente pueden exigirte:

- El adelanto del primer mes de alquiler
  - 1 mes de alquiler en concepto de depósito, al valor del primer mes
  - Una garantía entre las dos (2) que vos ofrezcas (recibo de sueldo, etc.)
- Está prohibido el cobro de comisión inmobiliaria (Ley 5859, CABA), también de gastos de gestorías (redacción de contratos). No pueden exigirte que pagues el valor llave de la propiedad. Tampoco la firma de pagarés, comodatos o cualquier otro instrumento que no forme parte del contrato original, como convenios de desocupación.



### LEY DE ALQUILERES VIGENTE

- PLAZO MÍNIMO DE 3 AÑOS
- 1 MES DE DEPÓSITO, AL VALOR DEL PRIMER MES Y SE DEVUELVE ACTUALIZADO
- OTRA DINÁMICA PARA LOS ARREGLOS
- EXPENSAS CLARAS, SOLO POR GASTOS NORMALES Y HABITUALES
- AJUSTE SOLAMENTE ANUAL Y DE ACUERDO CON UN ÍNDICE PÚBLICO. LA RENOVACIÓN SE DEFINE CON 3 MESES DE ANTICIPACIÓN

## ¿CÓMO QUE PUEDO OFRECER DOS GARANTÍAS PARA ALQUILAR?

En el caso que te requiera garantía, la parte locadora no puede exigirte una en particular, sino que tendrá que escoger una entre las dos que ofrezcas (entre: título de propiedad inmueble; aval bancario; seguro de caución; garantía de fianza o fiador solidario; o garantía personal del locatario).

Una cuestión importante, las publicidades inmobiliarias y oferta de alquiler que especifiquen una o más garantías como condiciones de ingreso contradicen la norma. Es decisión del inquilino/a qué garantías ofrecer.

## ¿QUÉ PRECIO INICIAL PUEDEN FIJARME?

Son permanentes las consultas acerca de si el precio inicial del contrato está regulado o si pueden fijar o aumentar el precio según les parezca. La nueva ley regula el aumento del alquiler (anual y según un índice público), pero no el precio inicial.

## ¿QUÉ SUCEDE CON LAS RENOVACIONES?

Las inquietudes sobre aumentos especialmente se dan en las renovaciones, donde, entre el último mes del contrato que termina y el primero que se inicia, se imponen aumentos muchas veces desmedidos. A pesar de existir continuidad de vivienda, cuando se vuelve a firmar contrato el precio inicial no está regulado.



TRAS LA SANCIÓN DEFINITIVA DE LA LEY NACIONAL DE ALQUILERES, EL PROGRAMA DE ATENCIÓN A INQUILINOS DE LA INSTITUCIÓN REDACTÓ UN MODELO DE CONTRATO QUE PODRÁ SER UTILIZADO EN TODAS LAS RELACIONES DE ALQUILER DE VIVIENDA DEL PAÍS. PODÉS DESCARGARLO INGRESANDO EN:  
[WWW.DEFENSORIA.ORG.AR/MODELODECONTRATO](http://WWW.DEFENSORIA.ORG.AR/MODELODECONTRATO).



## ¿QUÉ PLAZO DEBE TENER UN CONTRATO DE ALQUILER?

La nueva ley elevó a 3 años el plazo mínimo de alquiler, dándole así más previsibilidad y seguridad de vivienda al inquilino/a. Que sea un mínimo significa que no puede haber alquileres para vivienda por menos años, pero sí por más (4, 5, 10 o más años).

A tener en cuenta: ninguna de las partes puede fijar un plazo menor si la relación tiene por fin la vivienda del inquilino/a. Los contratos de este tipo firmados por un plazo menor (3 meses, 1 año, etc.) se presumen por ley por el mínimo legal de 3 años.

## ¿QUÉ FORMA DE PAGO TIENE QUE DEFINIR EL CONTRATO?

Las operaciones por alquiler de vivienda suelen registrar los niveles más altos de informalidad. Es frecuente que se exijan pagos en efectivo, incluso determinando que la cancelación se haga en horario de oficina de la inmobiliaria o en la vivienda del locador, cuando esté en su casa. Este tipo de exigencias son arbitrarias, entonces, improcedentes.

## ¿EN QUÉ ESTADO DEBE ENTREGARSE LA VIVIENDA?

El/la locador/a debe entregar el inmueble en un estado apropiado para su uso y asegurar luego que esas mismas condiciones se mantengan en un 100% durante todo el contrato. Es conveniente que el/la inquilino/a realice un inventario al momento de ingresar a la vivienda y lo presente junto con el pago del siguiente alquiler.





## **¿QUÉ DIFERENCIA HAY ENTRE UNA COMUNICACIÓN Y UNA NOTIFICACIÓN? ¿PODRÉ MANEJARME POR CORREO ELECTRÓNICO?**

Es importante contribuir a que la comunicación durante la relación de alquiler sea franca, tolerante y en buenos términos. El diálogo por WhatsApp pocas veces ayuda, suele alimentar tensiones y malas interpretaciones. Lo mejor es proponer comunicarse por correo-e desde el inicio de la relación.

Luego, la ley exige que determinadas cuestiones se comuniquen por vía formal, porque solo así se activa la responsabilidad de la otra parte. Eso sucede con los arreglos, como veremos, donde si no hay comunicación formal del problema la locadora puede darse por no enterada y no realizarlos. Este tipo de comunicaciones son las notificaciones; se hacen por carta documento, salvo que por contrato se convenga que sean por correo-e, en cuyo caso las notificaciones por correo electrónico tienen el mismo valor que las cartas documentos.

Antes de esta ley los aumentos del alquiler eran arbitrarios y discrecionales, sobre la base de índices que resultaban de métricas abstractas producidas por el mismo sector inmobiliario (valor plaza, de mercado, etcétera).

La regulación del aumento del alquiler es uno de los grandes avances de la nueva ley. De ahora en adelante todos los contratos aumentarán lo mismo y anualmente, según un índice público que producirá el Estado Nacional, mes a mes.

Entonces, muy importante: el contrato solamente puede establecer el valor del alquiler para el primer año. Para el segundo y el tercero el valor dependerá de ese índice, que publicará el Banco Central como resultado del coeficiente entre inflación (IPC) y salario (RIPTE) del mes.

La publicación del primer índice deberá hacerse en julio de 2021. En esa fecha recién aumentarán todos los contratos firmados en igual mes de este año.

## **¿CÓMO SON LOS AUMENTOS DEL ALQUILER?**

## ¿QUÉ ARREGLOS LE CORRESPONDEN A LA PARTE LOCADORA Y CUÁLES A MÍ?

La locadora tiene que asegurar que el estado inicial del inmueble se mantenga durante toda la relación. Tiene a su cargo todas las reparaciones y arreglos por deterioros de cualquier tipo, originados por cualquier causa que no sea imputable al inquilino/a. A vos solo te tocan tareas de simple mantenimiento.

## ¿QUÉ PUEDO HACER SI LA LOCADORA NO HACE LOS ARREGLOS? (ART. 1201)

Son comunes los reclamos por arreglos que no se hacen o reparaciones que quedan inconclusas y que en lo cotidiano afectan la vivienda y hasta la salud personal o familiar (ej. humedad en los ambientes).

La nueva Ley viene a darle una solución a esto, distinguiendo entre cuestiones Urgentes\* y No Urgentes\*\* y dándole plazos a la locadora para que haga los arreglos. Una cuestión muy importante: previo a todo tenés que notificar formalmente a la locadora del problema y reclamarle que haga los arreglos que le corresponden. Esta comunicación es por carta documento, salvo que la comunicación por correo-e esté acordada por contrato.

\* Reparaciones Urgentes: la locadora tiene 24 horas corridas para hacer los arreglos.

\*\*No Urgentes: 10 días corridos.

Para ambos ejemplos, en caso de silencio o negativa de la locadora a hacer los arreglos, el/la inquilino/a puede hacerlos directamente por su cuenta y descontar lo invertido del alquiler. Lo mismo para el caso que la locadora rechace la carta documento o nadie la reciba.

## ¿QUÉ PASA SI NO PUEDO HACER YO LOS ARREGLOS?

Puede suceder que el locador rechace o se niegue a hacer arreglos que le corresponden y que el/la inquilino/a no pueda hacerlos por su cuenta (ej., por lo costoso del trabajo). Ante circunstancias como éstas, se puede solicitar –notificando– una reducción temporal del alquiler hasta tanto se solucione el problema. Ese descuento tiene que ser proporcional a la afectación parcial de vivienda que estás teniendo (ej., habitación inutilizada por humedad). Esta comunicación tiene que ser formal. Si el problema persiste o se agrava se puede plantear la rescisión con causa del contrato.





## ¿QUÉ PASA SI EL INMUEBLE YA NO PUEDE UTILIZARSE COMO VIVIENDA? (ART. 1203)

En todo momento la parte locadora tiene que asegurar que el inmueble cumpla su función de vivienda. Si esta función se interrumpe por el motivo que fuere ajeno al inquilino/a y la vivienda se hace inhabitable, se puede notificar la interrupción del pago del alquiler hasta tanto la locadora resuelva esta circunstancia (ej., corte de servicios públicos, severa precariedad edilicia). Por estas mismas circunstancias se puede directamente plantear la rescisión con causa del contrato.

## ¿TIENEN QUE DARMER FACTURA POR EL ALQUILER? ¿QUÉ HAGO SI NO CUMPLEN?

Sí, la Resolución 4004-E (de AFIP) establece para los alquileres que sean cobrados por dueño directo o a través de terceros, como la inmobiliaria, la obligatoriedad de entregar Factura B o C, con nombre, apellido y CUIT del locador, domicilio alquilado y precio del alquiler. Los recibos genéricos (de librería) le sirven al inquilino/a como prueba de pago del alquiler, pero no le sirven para deducir alquiler de ganancias (Ley 27346), ni tampoco a la locadora para cumplir ante la AFIP. Importante: de ningún modo pueden hacer un recargo por IVA o exigirle ese pago al inquilino/a. El alquiler de vivienda está exento de este impuesto (Art. 7.22, Ley del IVA). Si no le dan facturas o le hacen recargos puede denunciarlo en la AFIP.

## ¿TENGO QUE PAGAR EL ABL Y EL IMPUESTO INMOBILIARIO?

No pueden exigirte el pago de impuestos (cargas y contribuciones) que graven el inmueble. Esto está definido en el artículo 1209, el que textualmente dice: “El locatario tiene a su cargo el pago de las cargas y contribuciones que se originen en el destino que dé a la cosa locada. No tiene a su cargo el pago de las que graven la cosa”.

## ¿PUEDO DESCONTAR DEL ALQUILER SI PAGUÉ ALGO QUE LE CORRESPONDÍA A LA LOCADORA?

Sí, a través de la compensación, una herramienta que incorpora esta ley que puede ser bien útil a la dinámica del alquiler. Es simple, si se pagó un gasto o deuda de la locadora (ej., impuestos, servicios, expensas, arreglos) se lo puede descontar del siguiente alquiler. Importante: antes de hacer el descuento hay que notificarle a la locadora, documentándole el concepto y monto.

## ¿QUÉ EXPENSAS TENGO QUE PAGAR?

En los últimos años las expensas pasaron a representar alrededor de un 25% del alquiler, cuando históricamente no alcanzaban más del 10%. La nueva ley avanza muchísimo en este punto. Dos cuestiones claves: a partir de ahora está prohibido cobrarle expensas extraordinarias al inquilino/a; y luego, solamente se debe pagar por los gastos habituales, normales y permanentes a disposición del inquilino/a. Entonces, porque es bien importante: un gasto no habitual no se paga (arreglos en otro departamento), aun cuando esté liquidado como ordinario (Art. 1209).

## ¿EL CONTRATO TIENE QUE REGISTRARSE EN AFIP?

Sí, la nueva ley establece la obligación de declarar los contratos ante ese organismo. Esta obligación recae sobre la locadora, con sanciones por incumplimiento. Una cuestión importante: el/la inquilino/a por su cuenta puede informar la existencia del contrato a la AFIP.

## ESTOY SIN CONTRATO, ¿CUÁL ES MI SITUACIÓN?

El contrato de alquiler tiene que hacerse por escrito. Sin embargo, que no exista contrato no quiere decir que no exista relación de alquiler. Al contrario, existiendo alquiler te alcanzan las mismas normas y te caben los mismos derechos que a un inquilino/a con contrato. Para estos casos es importante que reúnas documentos que prueben la existencia de la relación (recibos de pago, facturas de servicios, etcétera).

## ¿PUEDO RESCINDIR EL CONTRATO?

Sí, es un derecho que solo tiene el/la inquilino/a y puede ejecutarlo cuando quiera, previa notificación. La rescisión puede ser con causa (por incumplimiento severo del locador, inhabilitación o vicios ocultos) o sin causa. Por la primera, no corresponde el pago de indemnización y queda habilitado/a para reclamar un resarcimiento.

Una vez transcurridos seis meses de relación, puede rescindir sin causa el contrato (sin expresar los motivos). Si bien la terminación anticipada sin causa requiere una multa de parte del inquilino, si notifica la rescisión con 3 meses de anticipación, no debe pagar indemnización (Art. 1221).



LA NUEVA LEY INCORPORA UNA POSIBILIDAD MÁS, TAMBIÉN MUY ÚTIL PARA ASEGURAR LA PROGRESIVIDAD DE VIVIENDA: DESPUÉS DE LOS PRIMEROS 6 MESES, SI NOTIFICÁS LA RESCISIÓN CON 3 MESES DE ANTICIPACIÓN NO PAGÁS INDEMNIZACIÓN (ART. 1221).





## ¿PUEDO PEDIR UNA DEFINICIÓN SOBRE LA RENOVACIÓN DEL CONTRATO?

Es habitual recibir la angustia de quienes, después de consultar por meses, una semana antes de que finalice se enteran de que no se les va a renovar el contrato.

La nueva ley resuelve este abuso del siguiente modo: 3 meses antes de la finalización del contrato se puede notificar (por carta documento) a la parte locadora para que en un plazo no mayor a 15 días defina o no la renovación. Si la parte locadora no responde, o bien rechaza renovar el contrato, el/la inquilino/a queda habilitado/a a entregar el inmueble cuando necesite antes de que finalice el contrato sin pagar indemnización (Art. 1221 bis).

## ¿QUÉ ES LA “ENTREGA DE LLAVES”?

Es el acto formal de devolución de la posesión del inmueble. Tiene que realizarse de modo previo al vencimiento del contrato, pudiendo ser el día anterior. Contra entrega de llaves el/la inquilino tiene que recibir el Acta de entrega de llaves, donde se indique: día y lugar de entrega; estado del inmueble; si existen obligaciones pendientes a cargo del inquilino/a (ej., servicios); si se combina un descuento del depósito y qué cantidad de dinero.

El acta tiene que estar firmada por la parte locadora. Si hay dudas u objeciones sobre el acta es preferible firmarla en disconformidad y entregar las llaves.

## ¿QUÉ PASA CON EL DEPÓSITO? ¿ME LO TIENEN QUE DEVOLVER?

El depósito es dinero del inquilino/a. Por regla, se tiene que devolver y de su reintegro suele depender el próximo alquiler. A pesar de ello, y de la importancia que tiene para la continuidad de vivienda, la no devolución o retención ilegal de este dinero está entre los principales motivos de reclamo.

La nueva ley hace modificaciones clave en materia de depósitos:

- limita el valor exigible: si antes pedían hasta dos alquileres y del mes más caro, ahora, con la nueva ley, solo pueden exigir un alquiler de depósito y del primer mes.
- determina que tenga que devolverse actualizado, al valor del último mes del contrato.
- si todos los contratos diferían la entrega del depósito a 30, 60 y hasta 90 días de la entrega de llaves, a partir de ahora su devolución (a valor actualizado) tiene que hacerse el día que se entregan las llaves.

Por último, si hubiere liquidación pendiente por servicios o expensas a cargo del inquilino/a, la ley dispone que se descuenta del depósito el dinero proporcional según los valores de las últimas liquidaciones (Art. 1196)



## ¿EN QUÉ SUPUESTOS PUEDEN RESCINDIRME EL CONTRATO?

La parte locadora puede resolver el contrato, por: cambio de destino (ej., de vivienda a fin comercial); falta de conservación o abandono del inmueble; y no pago del alquiler por dos meses consecutivos.

La nueva ley dispone que, para el caso de iniciarse juicios por incumplimiento del contrato, el Juez deberá consultarle a la AFIP si el contrato cuyo incumplimiento se plantea está declarado o no.

## ¿ME PUEDEN DESALOJAR?

No importa si tenés o no contrato o donde vivas, solamente te pueden desalojar por orden judicial. Los desalojos de hecho son ilegales, conviene que enseguida denuncies cualquier amenaza.



## ¿LA DEFENSORÍA DEL PUEBLO PUEDE AYUDARME?

La institución cuenta con un área específica para atender las problemáticas de las y los inquilinos. Si tus derechos fueron vulnerados, te ofrecemos asesoramiento legal y, en caso de ser necesario, acceder al sistema de mediaciones y conciliaciones. Los vecinos de la Ciudad de Buenos Aires pueden formular sus consultas llamando de lunes a viernes de 10:00 a 18:00 al 0800-999-3722 o enviando un correo-e a [atencioninquilinos@defensoria.og.ar](mailto:atencioninquilinos@defensoria.og.ar).

# DONDE DENUNCIAR



### INSTITUTO DE VIVIENDA DEL GOBIERNO DE LA CIUDAD (IVC)

Responsable local del cumplimiento de las leyes y el DNU 320/20. También tiene a su cargo el control de la actividad inmobiliaria (Ley 5859).

Email: [asesorialegal.alquileres@buenosaires.gob.ar](mailto:asesorialegal.alquileres@buenosaires.gob.ar)

Dirección: Dr. Enrique Finochietto 435, CABA

Tel: 5030-9800.



### ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS (AFIP)

Responsable del control impositivo y registración de contratos.

Tel: 0800-999-DENU (3368) o presencialmente en cualquier agencia del organismo.



### REGISTRO PÚBLICO DE ADMINISTRADORES (DIRECCIÓN GENERAL DE DEFENSA Y PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR, GCBA)

De forma presencial en las sedes comunales u online desde:

[buenosaires.gob.ar/tramites/denuncia-digital-defensa-al-consumidor](http://buenosaires.gob.ar/tramites/denuncia-digital-defensa-al-consumidor)



### COLEGIO PÚBLICO DE CORREDORES INMOBILIARIOS (CUCICBA)

Responsable de controlar la actuación de las inmobiliarias en la Ciudad (Ley 2340).

Email: [asesorialegal@colegioinmobiliario.org.ar](mailto:asesorialegal@colegioinmobiliario.org.ar)

Dirección: Adolfo Alsina 1382, CABA

Tel: 4124-6060.

RESPETANDO TODOS LOS PROTOCOLOS SANITARIOS DE SEGURIDAD

# VOLVEMOS A RECIBIRTE PERSONALMENTE EN NUESTRAS SEDES

**SEDE CENTRAL  
(MONSERRAT)**  
Av. Belgrano 673.  
L a V 10 a 16 hs.



Defensoría del Pueblo  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

**ENCONTRÁ LA SEDE MÁS PRÓXIMA A TU DOMICILIO  
Y LOS BARRIOS QUE VISITAMOS CADA SEMANA EN**

**WWW.DEFENSORIA.ORG.AR**

# ESTAMOS PARA GARANTIZAR TUS DERECHOS

---

Una de las problemáticas más frecuentes en las grandes ciudades es la de la vivienda. Y Buenos Aires no es una excepción. Existen conflictos de hacinamiento y falta de espacio, y también una gran desigualdad entre quienes residen en lugares precarios y quienes cuentan con varias propiedades, muchas de ellas en desuso. Pero, entre estos, el tema más reiterado y también transversal a toda la ciudadanía es el relativo a las viviendas alquiladas. En nuestra ciudad uno de cada tres hogares es alquilado, es decir que más de 900.000 porteños acceden a un sitio donde vivir de esa forma. Por eso, en 2016 incorporamos a la Defensoría del Pueblo un área especializada en la cuestión, con atención permanente para asesoramiento, consultas y denuncias.

Muchos son los actores que participan del circuito que implica buscar una vivienda acorde a nuestras necesidades: encontrarla, firmar un contrato, pagar el alquiler cada mes, cerrar el contrato y recuperar el depósito previamente pautado. En ese esquema hay temas inherentes al pago de impuestos, expensas y arreglos en los inmuebles que pueden generar desencuentros entre quienes alquilan y quienes son propietarios, o dudas sobre a quién le corresponde cubrir determinado gasto. Por eso, el área de inquilinos trabaja de forma estrecha con el Centro de Mediación de la Defensoría, y muchos de los conflictos que se presentan se resuelven en ese ámbito.

Para poder despejar todas tus dudas y preguntas acerca de la nueva Ley de Alquileres te acercamos esta nueva Guía Básica de Derechos, en la que abordamos las nuevas reglas que incorpora en la relación de alquiler de una vivienda. También describimos los alcances del Decreto 320/20, que establece normas transitorias para los locadores y locatarios en el marco de la emergencia sanitaria establecida por la pandemia del COVID-19.

Nuestro trabajo es garantizar el cumplimiento de las normas y el ejercicio de los derechos de quienes están alcanzados por ellas. Si querés realizar una consulta, hacer un reclamo o iniciar una mediación, estamos para acompañarte. Comunícate con la Defensoría del Pueblo de la Ciudad de Buenos Aires. Tenés quien te defienda.

## DEFENSORES ADJUNTOS



Bárbara Bonelli



Silke Mayra Arndt



Paula Andrea Streger



Carlos Palmiotti



Arturo Pozzali



**Defensoría del Pueblo**  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

0800 999 3722

ATENCIÓN AL VECINO AV. BELGRANO 673

DEFENSORIA.ORG.AR