

# Alquileres

Información primaria



**Defensoría**  
Provincia de Buenos Aires



# Alquileres

## Información primaria



### Garantías

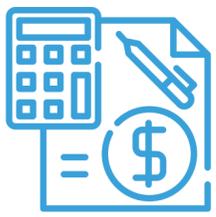
Tenés que verificar que las garantías cumplan con las condiciones: que la garantía propietaria no esté embargada, ni el titular inhibido.



### Reserva de alquiler "ad referéndum"

Es una oferta para el alquiler de un inmueble que se realiza a través de un profesional inmobiliario. Se ofrece una suma de dinero, se la transmite al propietario y éste acepta o realizará una contrapropuesta.





## **Diferencia con la seña**

La entrega de una seña es la confirmación del negocio, excepto que haya acuerdo en la posibilidad de arrepentirse. En el caso de arrepentimiento, quien hizo la seña la pierde en beneficio de la otra parte, y si el que se arrepiente es el que la recibió, debe restituir el doble del dinero tomado.

En una reserva, si se rechaza el alquiler porque el inquilino no cumple con los requisitos, se devuelve la suma aportada; si se arrepiente el inquilino podrá perder el dinero entregado.



## **Antes de firmar un contrato de alquiler**

Visitá y revisá el inmueble para conocer las condiciones, el funcionamiento de sus artefactos, etc. Acordá dónde se pagará el alquiler y a quién. Intentá evitar cláusulas que cobren intereses desproporcionados por el pago fuera de término. El plazo mínimo de duración del contrato es de tres años. El depósito no puede superar el monto de un mes de alquiler.



## ¿Se puede rescindir el contrato anticipadamente?

Sí. El inquilino puede hacerlo voluntariamente, debiendo notificar su decisión al locador a partir de los seis (6) meses, pagando una indemnización al propietario equivalente a un mes y medio de alquiler si lo hace antes del primer año de locación y de un mes si es después. En los contratos de inmuebles destinados a vivienda, cuando la notificación al locador se realiza con una anticipación de tres (3) meses o más, transcurridos al menos seis (6) meses de contrato, no corresponde el pago de indemnización por rescindir anticipadamente.

El propietario no puede rescindir voluntariamente excepto que se adeuden más de dos meses de alquiler o se utilice el inmueble para fines distintos a los convenidos, por ejemplo: la apertura de un local comercial en un alquiler destinado a vivienda.





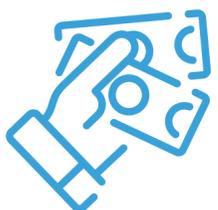
## ¿Es imprescindible alquilar a través de una inmobiliaria?

No. Los propietarios y los inquilinos pueden efectuar un contrato sin intermediación.



## Honorarios

Un martillero colegiado puede cobrar hasta un 4% del valor del contrato; este gasto puede ser compartido entre el inquilino y el propietario. Aunque una de las partes puede asumir la totalidad del pago de los honorarios. Un abogado puede vender un contrato y podrá cobrar en tal concepto entre el 1 y el 5% del valor total del contrato.



## ¿Quién debe pagar las expensas?

El inquilino paga únicamente las expensas provenientes del gasto habitual común (gastos de limpieza, mantenimiento de ascensores, salario del encargado, desinfección, agua y luz comunes). El propietario paga las expensas extraordinarias (pintura del edificio, reformas, mejoras).



## **Pago de servicios**

El inquilino no tiene que pagar impuestos como ARBA o ABL, ni las expensas extraordinarias. Sí debe abonar los servicios públicos que contrate.



## **¿En qué momento te devuelven el depósito?**

El depósito puede ser solicitado una vez se devuelvan las llaves si no existe ninguna deuda. Si el inquilino mantiene deudas (expensas, servicios o alquiler) deberá saldarlas antes de solicitar la devolución de éste y se deben entregar las constancias de los pagos realizados. El propietario no puede retener el depósito o parte de éste sin justificación de causa.



#defensoriaPBA

## **¿La Defensoría del Pueblo puede ayudarme si tengo algún problema con el alquiler?**

Sí, hay un área específica para asesorar a los inquilinos.



**Comunicate:**

**WhatsApp** +54 221 358 1323

**Redes sociales:** @defensoriaPBA



**0800 222 52 62**

**También, podés acercarte personalmente a cualquiera de nuestras delegaciones.**

**defensorba.org.ar**

**Defendemos  
tus Derechos**

**Defensoría**  
Provincia de Buenos Aires

