



UNIVERSIDAD
NACIONAL
DEL LITORAL




DEFENSORÍA DEL PUEBLO
Provincia de Santa Fe

Guía Útil para quienes Alquilan Viviendas en la Provincia de Santa Fe*

Convenio Defensoría del Pueblo de la
Provincia de Santa Fe y Universidad
Nacional del Litoral

* La información vertida en la presente guía corresponde a la normativa vigente nacional y provincial al 1° de octubre de 2020.



En el marco del convenio celebrado entre la Defensoría del Pueblo de la Provincia de Santa Fe y la Universidad Nacional del Litoral se elaboró esta guía con la participación de estudiantes avanzados de la Práctica Profesional Final de la carrera de Abogacía de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, bajo la coordinación de la Profesora Alejandra Alvarez, docente de Derecho de los Contratos y de Práctica Profesional Final. Se cumple así con una actividad de extensión que profundiza la relación de las instituciones académicas con la comunidad y como parte de la formación profesional en la función social de los futuros abogados.

La situación de crisis y emergencia que atraviesa el país y las dificultades que debe afrontar un amplio sector social particularmente en relación a la vivienda y a los contratos de alquiler, así como la dificultad de las personas para comprender el alcance de sus derechos y obligaciones y las normas que los regulan, es motivo de genuina preocupación y permanentes consultas.

Sin pretender agotar todas las situaciones que pueden plantearse, ni la totalidad de los supuestos que las normas prevén para los alquileres, se elaboró esta guía con la intención de brindar respuestas a los interrogantes y dudas más comunes, esperando sea de utilidad.



ÍNDICE

Cuestiones Importantes	5
¿Qué es el contrato de alquiler?	
¿Quiénes pueden alquilar?	
¿Para qué contratos rige la nueva Ley de Alquileres?	
Contratos vigentes anteriores al 01-07-2020 ¿que sucede con ellos?	
Primera Sección	8
Antes de contratar	
Derechos y obligaciones de quienes alquilan	
Gastos	
Segunda Sección	10
Al contratar y durante el contrato	
Qué pagar cuando se firma el contrato	
Al ingresar	
Garantías	
Reparaciones	
Tercera Sección	15
Renovación y/o finalización del contrato	
Números Útiles	19
Defensoría del Pueblo Santa Fe	
Defensoría del Pueblo Rosario	
Defensoría del Pueblo Rafaela	
Defensoría del Pueblo Reconquista	
Defensoría del Pueblo Venado Tuerto	
Modelo de Contrato de Alquiler	20
Modelo de contrato de alquiler actualizado con la nueva Ley	



CUESTIONES IMPORTANTES

¿Qué es el contrato de alquiler?

El contrato de alquiler es aquel en el cual una parte llamada LOCADORA (puede integrarse por una o más personas), se obliga a transferir el uso y goce temporario –por un plazo– de una cosa a la otra parte llamada LOCATARIA o INQUILINO/A (puede integrarse por una o más personas) quien se obliga a pagar mensualmente un precio en dinero y a devolver la cosa al término del contrato.

En esta guía se desarrollará el alquiler de cosas inmuebles urbanas con destino a vivienda o habitación.

La parte LOCADORA generalmente es el dueño/a del inmueble o quien detenta la tenencia legítima de un inmueble. Sin embargo, es conveniente que el locatario/a verifique que el locador/a “tenga facultades suficientes” (legitimación) para dar en locación y evitar posibles conflictos y nulidades.

¿Tiene que hacerse por escrito?

La ley establece que debe hacerse por escrito porque si llegas a tener algún problema e iniciar un reclamo o juicio es más sencillo probarlo. Si no tienes un contrato escrito, el contrato vale, pero es más difícil probarlo.

¿Quiénes pueden alquilar?

En principio, todas las personas capaces y mayores de 18 años pueden celebrar por sí mismas un contrato de alquiler.

En caso de que una persona menor de edad necesite alquilar un inmueble para vivir en él, como es el caso de los estudiantes, podrán celebrar el contrato sus padres o quienes hayan sido designados sus tutores.

¿Para qué contratos rige la nueva ley de alquileres?

Esta nueva Ley N° 27.551 de alquileres rige para todos los contratos que se celebren a partir del 01-07-2020.

Contratos vigentes anteriores al 01-07-2020 ¿qué sucede con ellos?

- **EMERGENCIA PÚBLICA:** Los contratos vigentes anteriores al **1 DE JULIO DE 2020** están intervenidos por el Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU) N°320/2020 dictado por el Presidente de la Nación (Poder Ejecutivo Nacional) y su decreto de prórroga N°766/2020.
 - **Quedan comprendidos:** los inmuebles habitacionales en sus diversas variantes: vivienda única urbana o rural; habitaciones destinadas a vivienda familiar o personal en pensiones, hoteles u otros alojamientos similares, siempre que sean de carácter permanente. Los inmuebles rurales destinados a pequeñas producciones familiares y pequeñas producciones agropecuarias. Los alquileres destinados a actividades comunitarias o culturales.
 - También se incluyen los inmuebles con destino comercial, aunque limitados por la condición fiscal del locatario, que debe estar adherido al Régimen de Monotributo. Esta restricción no opera para los inmuebles alquilados por profesionales autónomos para el ejercicio de su profesión, cualquiera sea la categoría fiscal que revistan.

En ellos se **DISPONE**

- **La suspensión de los desalojos:** Hasta el día 31 de enero del año 2021; NO pueden ejecutarse hasta esa fecha las sentencias de desalojo por falta de pago.
- **La prórroga de los contratos:** Se prorrogan hasta el día 31 de enero de 2021 los contratos cuyo vencimiento haya operado desde el 20 de marzo de este año y hasta el 31/01/2021.

Opción: La parte locataria podrá optar entre mantener la fecha del vencimiento pactado en el contrato o prorrogar dicho plazo por un término menor al autorizado. El ejercicio de cualquiera de estas opciones deberá **notificarse en forma fehaciente a la parte locadora** con una anticipación de por lo menos **quince (15) días a la fecha de vencimiento pactada**.

(Si rige “aislamiento social preventivo obligatorio”, habrá imposibilidad de devolución de la tenencia del inmueble, o sea que no tendrá opción).

- **Congelamiento de los precios:** Hasta el 31 de enero del 2021 se pagará el precio correspondiente al mes de marzo 2020.
Si la parte locataria libremente y por una decisión financiera decide pagar el aumento del alquiler que pudiera corresponder según contrato para no generar deuda, podrá hacerlo.
Este DNU es en favor de la parte Locataria y le impide a la parte Locadora EXIGIR el pago de los aumentos de precio que se generen durante su vigencia.

IMPORTANTE

Quedan excluidos los contratos de locación cuya parte locadora dependa del precio convenido en el contrato de locación para cubrir sus necesidades básicas o las de su grupo familiar primario y conviviente, debiéndose acreditar debidamente tales extremos.

- Deuda por diferencia de precio: La deuda que se genere por el congelamiento de precio podrá ser abonada de 3 a 6 cuotas mensuales a pagar a partir del mes de febrero de 2021 en la misma fecha que se paga el alquiler. Las restantes cuotas vencerán en el mismo día de los meses siguientes consecutivos (o sea, se deberá pagar el monto del alquiler + monto de la cuota). Esta forma de pago se aplicará aun cuando hubiere operado el vencimiento del contrato.

Las partes podrán pactar una forma de pago distinta siempre y cuando sea en beneficio de la parte Locataria; por ejemplo, mayor número de cuotas.

IMPORTANTE

- NO podrán aplicarse intereses moratorios, punitivos, ni ninguna otra penalidad prevista en el contrato a las cuotas pactadas por el congelamiento del precio.
- SÓLO podrán cobrarse intereses compensatorios a la tasa de interés que para plazos fijos en pesos a 30 días cobra el Banco de la Nación Argentina.
 - **Bancarización:** Podrán pagarse los alquileres por transferencia bancaria o por depósito en cajero automático con los datos que comunique la parte Locadora.
 - **Garantías:** las obligaciones de fiadores u otras garantías se extienden hasta el 31 de enero de 2021.
 - **Mediación obligatoria:** Si se hubiera optado por la mediación previa para el proceso de Desalojo, la suspensión del procedimiento se extiende hasta septiembre de 2021.



PRIMERA SECCIÓN



Antes de contratar

Al iniciar la búsqueda de una vivienda para alquilar se recomienda considerar:

- **Las posibilidades económicas:**
Requiere especial atención calcular el total del alquiler: al monto mensual del precio deberán sumarse los demás gastos, tales como expensas y/o servicios. Para el caso de que se ofrezca garantía bancaria o seguro de caución, su costo mensual.
- **Las necesidades:**
Considerar la zona donde se encuentra ubicada la vivienda, la cantidad de ambientes, la antigüedad; la preferencia por casa o departamento, la distancia en relación al lugar de trabajo, escuelas y demás lugares hacia donde se movilicen quienes habiten en la vivienda.

Derechos y Obligaciones de quienes alquilan

Cuando se alquila una vivienda es muy importante conocer y comprender los derechos y obligaciones que nacen del contrato. Una pacífica y equilibrada relación basada en el respeto de lo convenido permite construir acuerdos cuando surgen cuestiones problemáticas evitando desgastes emocionales y económicos para quien alquila y también para el locador/a.

DERECHOS

- A recibir la vivienda en buen estado con todos sus accesorios (instalaciones y conexiones por ej: luz, gas, agua) junto con las llaves/control remoto/botones o tarjetas de apertura magnética; y lo necesario para su uso.
- A que la parte locadora mantenga la vivienda en las condiciones edilicias para que pueda habitarla y vivir en ella haciendo las reparaciones que fueran necesarias; pero

ATENCIÓN: no debe hacerse cargo de los deterioros o roturas propias de desgaste del buen uso diario.

- Si los gastos de mantenimiento que se encuentran a cargo de la parte locadora son realizados por la parte inquilina pueden ser descontados del precio del alquiler, previo aviso y con detalle de los mismos.
- A que no se altere o perturbe el uso de la vivienda por la parte locadora o por otras personas.

OBLIGACIONES

- Pagar el precio del alquiler convenido en el contrato, también llamado “cánon locativo”, en el tiempo, forma y lugar convenidos y que se le extienda el recibo correspondiente.

IMPORTANTE

El incumplimiento de pago genera intereses o multas –según lo establecido en el contrato– que se sumarán al alquiler.

- Pagar los servicios de la vivienda: luz, gas, agua y los demás que se contraten.
- Mantener la vivienda en buen estado de uso y conservación mientras dure el contrato.
- Devolver la vivienda con sus accesorios e instalaciones y conexiones por ej: luz, gas, agua, junto con las llaves/control remoto/botones o tarjetas de apertura magnética, en las condiciones estipuladas en el contrato y libre de cosas y ocupantes.

Gastos relacionados al alquiler

Gastos administrativos y sellados

- Certificación de firmas ante escribano público o tribunales (si no se firma en presencia del locador/a o inmobiliaria)
- Pedidos de informe de las garantías
- Sellado del contrato: Sin garantía: 1 por mil sobre el monto del contrato. Con garantías: 8,5 por mil (Código Fiscal de la Provincia de Santa Fe)

SEGUNDA SECCIÓN

10

Al contratar y durante el contrato

Con intermediarios: Alquiler por Inmobiliarias:

- Deben exhibirte el contrato por el cual el representan al dueño/a de la propiedad que te están ofreciendo y permitirte conocer sus datos personales.
- Sólo están habilitados a cobrar honorarios por las Inmobiliarias quienes sean Corredores Públicos matriculados y deberán extenderte un recibo oficial por los servicios brindados con nombre y matrícula del profesional interviniente. Puedes consultar en <https://ccisantafe.com.ar/padron/>
- Pueden cobrarte una COMISIÓN de hasta el 5% del monto del contrato.

Sin intermediarios: directamente con el dueño de la vivienda. Para asegurarte que lo sea requerí una boleta del Impuesto Inmobiliario donde constan todos los datos referidos al inmueble y que esté a su nombre.

- No debe cobrarte ninguna COMISIÓN.

Recomendaciones

Antes de firmar el contrato:

- **Realizar** un inventario.
- **Verificar** el estado REAL del inmueble lo cual debe constar en el contrato. Se debe dejar constancia por escrito y notificar fehacientemente o por mail inmediatamente a la inmobiliaria o al corredor inmobiliario que intervino, o al dueño sobre el estado real del inmueble en el momento en que lo recibís. **RECORDAR:** esto es muy importante ya que al momento de finalizar el contrato por cualquier causa debes entregar la propiedad en el estado en que dice el contrato que la recibiste.
- **Solicitar** detalladamente la reparación de los desperfectos.
- **Guardar** copia de la constancia, la notificación y el reclamo.

Seña

Si pagas una seña es porque ya has decidido contratar y aceptas las condiciones de contratación y se recibe a cuenta del precio. Si te arrepientes pierdes el dinero entregado. Si es la parte locadora quien se arrepiente te debe devolver el doble de lo que pagaste como "seña". Siempre debes exigir un recibo.

SEÑA NO ES LO MISMO QUE RESERVA

Reserva

Es un pago que realiza generalmente para que no se continúe ofreciendo el inmueble a otras personas por el tiempo que se acuerde o para verificar las garantías. Si no se realiza el contrato se debe reintegrar la suma entregada. Siempre se debe exigir un recibo.

¿Qué se debe pagar cuando se firma el contrato?

- **MES POR ADELANTADO:** Sólo pueden exigir el pago por adelantado de un (1) mes de alquiler.

- **DEPÓSITO DE GARANTÍA o exigencias asimilables:** Sólo se puede exigir el pago de un (1) mes de alquiler por adelantado y como depósito de garantía. Este depósito es por los tres (3) años.

El depósito se devolverá en la forma que se indica en la página 20 al finalizar el contrato. Tendrá que ser devuelto al valor del último mes de contrato el mismo día que se entrega la llave.

En el caso de existir alguna deuda por servicios públicos domiciliarios o expensas, correspondientes al período contractual y que al momento de la entrega del inmueble no hubiese sido facturada, puede acordarse su pago tomando al efecto los valores del último servicio o expensas abonado, o bien el locador/a puede retener una suma equivalente a dichos montos como garantía de pago. En este último caso, **una vez que se abonen las facturas remanentes, se debe presentar las constancias al locador/a, quien debe restituir de manera inmediata las sumas retenidas.**

- **PAGARÉS U OTROS DOCUMENTOS:** no pueden solicitar la firma de pagarés o cualquier otro documento que no forme parte del contrato.

- **PRECIO O CANON MENSUAL:** Es el monto de dinero pactado como “alquiler” entre las partes contratantes sólo puede fijarse el pago mensual.

Al realizar el pago, siempre se debe recibir el recibo que acredite el mismo, como así también los comprobantes digitales en caso de haberse realizado por transferencia, depósito o cualquier medio de cobro electrónico.

Pago electrónico: por la Resolución 3997/17 (de AFIP) las inmobiliarias están obligadas a aceptar pagos electrónicos. Además, el artículo 8 del DNU 320/20 dispone la bancarización del pago del alquiler. Es común que el contrato no especifique un medio de pago electrónico (no indique datos bancarios del propietario/a) o que la persona que alquila pida esta información y no se la den. Ante una situación así es importante que se reclame formalmente que cumplan las normas mencionadas y brinden la información pertinente. Esta comunicación es por carta documento. También se puede denunciar el hecho ante la AFIP.

- **AUMENTO DEL PRECIO DEL ALQUILER:** Sólo pueden realizarse ajustes anuales. Dicho ajuste deberá efectuarse teniendo en cuenta un índice que será elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina. Entonces: el contrato solamente puede establecer el precio del alquiler para el primer

año. Para el segundo y el tercer año, el precio aumentará de acuerdo al cálculo que se realice con la aplicación de ese índice oficial.

- **EXPENSAS:** Para departamentos o viviendas con espacios comunes: Sólo puede establecerse que estén a cargo de la locataria las expensas que deriven de gastos habituales, es decir que tengan que ver con servicios o gastos normales o permanentes, independientemente que sean consideradas o se liquiden como expensas comunes ordinarias o extraordinarias (Ejemplo: sueldo y aportes del encargado, limpieza de las partes comunes, mantenimiento de ascensores, mantenimiento de matafuegos, etc.)

La locataria/inquilino/a NO tiene a su cargo el pago de expensas extraordinarias, los arreglos del edificio, o de otros departamentos, o fondos de reserva.

- **SERVICIOS:** se deben pagar aquellos que correspondan al uso que se dá a la vivienda, como ser: luz, internet, cable, teléfono, agua, gas, etc.

IMPORTANTE

Garantías

Responsabilidad con las garantías: si no se cumple con el contrato o con las condiciones pactadas son las garantías las que tendrán que pagar.

- Las garantías pueden ser de distinto tipo:
 - Garantía personal: con recibo de sueldo. En caso de que se alquile en conjunto con otra persona, se tienen que sumar los ingresos de ambas.
 - Título de propiedad inmueble: libre de embargos, inhibiciones y/o hipotecas.
 - Aval bancario: es un contrato por el cual el banco garantiza a la locadora el pago en caso de que la inquilina no cumpla.
 - Seguro de caución: es un contrato que se toma con una compañía de seguros, quien cubrirá las pérdidas producidas por posibles incumplimientos de obligaciones de parte de la inquilina.
 - Garantía de fianza o fiador solidario: un tercero se compromete a pagar si el/la locatario/a no cumple. Para acreditar que son solventes podrán solicitar la presentación de los recibos de sueldo.
- El/la locador/a no puede pedir una garantía que supere cinco (5) veces el valor mensual del alquiler, salvo que se trate de una garantía personal de la parte que alquila: en este caso puede pedir hasta un máximo de diez (10) veces el valor mensual de la locación. Bajo tales condiciones, el locador debe aceptar una de las garantías propuestas.

En los supuestos de aval bancario, seguro de caución y garantía de fianza o fiador solidario la reglamentación debe establecer los requisitos que deben cumplir las personas que otorguen estas garantías, así como sus características y condiciones.

Domicilio de las partes

Además del domicilio que se fije en el contrato, la nueva ley establece la posibilidad de fijar un domicilio electrónico, es decir una dirección de e-mail, donde serán válidas todas las comunicaciones y avisos que se realicen. **Se RECOMIENDA** revisar periódicamente el mail porque una vez realizada la comunicación por este medio se entiende que la persona destinataria queda notificada. En caso de modificar la dirección electrónica se deberá notificar por escrito o por mail.

¿Qué plazos tiene el contrato de alquiler?

La nueva ley establece un plazo mínimo de tres (3) años para los contratos de alquiler, ya sea con destino para vivienda, comercio o profesión.

El plazo máximo de la locación puede extenderse hasta veinte (20) años.

¿Qué sucede si fallece el/la inquilino/a que firmó el contrato de alquiler?

El alquiler continúa en las mismas condiciones pactadas hasta el vencimiento del plazo contractual por su cónyuge y/o herederos/as y/o por quien acredite haber habitado la vivienda y recibido ostensible trato familiar durante el año previo al fallecimiento.

Reparaciones de la vivienda

¿Quién las paga?

- Corresponde a el/la locador/a conservar la vivienda en buen estado durante todo el tiempo que dure el contrato en condiciones para que pueda ser usada según lo previsto. Debe hacer todas las reparaciones, incluso, en su caso, la renovación o sustitución de algunos de los accesorios de la cosa arrendada, por deterioros de cualquier tipo, originados por cualquier causa que no sea culpa del inquilino/a (Ej. humedad de las paredes, estado de los techos, el desgaste de la instalación eléctrica)
- Corresponde al inquilino/a reparar todo daño o deterioro que se produzca por su culpa o por el hecho de familiares, visitantes ocasionales, daños ocasionados por mascotas. Debe asumir los gastos de conservación y las reparaciones menores por el uso habitual (ej. rotura de vidrios de aberturas, de cerraduras o picaportes, pérdidas en la grifería, cambio de la correa de persianas, etc.)

¿Y si el dueño/a del inmueble no se hace cargo de los arreglos?

Como inquilino/a debes exigir los arreglos por escrito, en caso que sean urgentes puede realizarlos por tu cuenta, transcurridas 24 horas de la recepción notificación que enviaste y pedir todos los comprobantes necesarios para documentar los arreglos. Una vez realizados, puedes descontar los arreglos del monto del alquiler, pues son a cargo del/la locador/a.

Si las reparaciones no son urgentes, debes intimar a el/la locador/a para que las realice dentro del plazo de diez (10) días corridos contados desde que recibió la intimación, cumplido el cual podrás realizarlas de la misma forma que se explicó antes.

¿Qué sucede si ya no se puede usar el inmueble como vivienda?

En todo momento la parte locadora tiene que asegurar que el inmueble cumpla su función de vivienda. Si esta función se interrumpe por un motivo que fuere ajeno al inquilino/a y la vivienda se hace inhabitable, se puede comunicar que se va a interrumpir el pago del alquiler hasta que el/la propietario/a resuelva esta circunstancia (ej., corte de servicios públicos, severa precariedad del edificio, etc.) o pedir la rescisión del contrato.

Si quien alquila se rehúsa al cobro del alquiler ¿qué hacer?

Si el/la locador/a se niega a recibir el dinero, se puede requerir de manera fehaciente (por carta documento, por certificada con aviso de retorno, por telegrama o por mail) que reciba el pago dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes a su notificación. En caso de silencio o negativa de la parte del/la locador/a, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al vencimiento del plazo estipulado (48 hs.) se podrá pagar por vía judicial el monto adeudado o mediante cheque cancelatorio (los gastos judiciales son a cargo del/la locador/a si la negativa es infundada).

Si se abona algo que le correspondía al dueño/a ¿qué hacer?

Se puede descontar del alquiler a través de la compensación, una herramienta muy útil que incorpora la nueva ley. Es simple, si se paga un gasto o deuda del/la dueño/a (ej., impuestos, expensas extraordinarias, arreglos, etc.), se puede descontarlo del siguiente alquiler.

IMPORTANTE

Antes de hacer el descuento hay que comunicárselo al/la dueño/a, documentando el motivo y monto.



TERCERA SECCIÓN

Renovación y/o finalización del contrato

15

Renovación del contrato

La nueva ley permite en los contratos de inmuebles destinados a vivienda, dentro de los tres (3) últimos meses del contrato, cualquiera de las partes pueda convocar a la otra, notificándola en forma fehaciente, a efectos de acordar la renovación del contrato, en un plazo máximo de quince (15) días corridos.

IMPORTANTE

Si NO recibes respuesta de la locadora o se niega a llegar a un acuerdo, puedes resolver el contrato de manera anticipada SIN pagar indemnización.

Finalización del contrato

El contrato de alquiler finaliza normalmente por el cumplimiento del plazo acordado en el mismo.

Si venció el plazo convenido y se continúa en la vivienda con acuerdo del/la locador/a, el alquiler continúa en los mismos términos hasta que cualquiera de las partes dé por concluido el contrato mediante comunicación fehaciente.

¿Se puede decidir finalizar el contrato antes del vencimiento del plazo?

La nueva ley establece que habiendo transcurrido por lo menos seis (6) meses de contrato, se puede resolver el contrato **dando aviso** fehaciente (por escrito o por mail) de la decisión a la locadora con al menos un (1) mes de anticipación. Si se hace uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, se debe abonar al locador/a, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un (1) mes y medio de alquiler al momento de desocupar el inmueble y la de un (1) mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso.

IMPORTANTE

Cuando hayan transcurrido al menos seis (6) meses de contrato, si la notificación al locador la realizas con una anticipación de tres (3) meses o más, no debes pagar la indemnización antes mencionada.

¿El/la locador/a puede finalizar el contrato antes del vencimiento del plazo?

El/la propietario/a debe respetar el contrato de alquiler mientras se encuentre vigente.

IMPORTANTE

Hay situaciones en que **la parte locadora SÍ** puede resolver el contrato de su vencimiento:

- a) Si se le dió un uso diferente al pactado sin autorización; ya que sólo puede modificarse el destino con acuerdo.
- b) Por falta de conservación y/o abandono del inmueble.
- c) Por falta de pago del alquiler por dos (2) períodos consecutivos.

RECORDAR: debido a la emergencia pública el/la locador/a NO puede resolver el contrato por **falta de pago** hasta el 31 de enero del 2021. (ver Sección Cuestiones Importantes)

¿Se pueden realizar desalojos?

Sin orden judicial no se puede desalojar por falta de pago. El/la locador/a tiene la obligación de intimar por los pagos adeudados antes de tomar cualquier otra medida, otorgando un plazo para abonar que no puede ser inferior a diez (10) días corridos a partir de la intimación. La notificación que llegue al domicilio denunciado en el contrato es válida, aunque no se entregue en mano o no se quiera recibirla por cualquier motivo.

Transcurrido ese plazo, se debe entregar el inmueble al locador/a. En caso de que no se haga, o si el contrato de locación se termina por otra razón, se podrá iniciar un juicio de desalojo.

RECORDAR: debido a la emergencia pública están suspendidos los desalojos hasta el 31 de enero del 2021. (ver Sección Cuestiones Importantes)

Finalización del contrato. Cuestiones a tener en cuenta**Entrega de llaves**

Es un acto formal que representa la devolución de la vivienda. Tiene que realizarse al vencimiento del contrato, pudiendo ser el día anterior.

Cuando se entregan las llaves se debe entregar el “Acta de entrega de llaves”, donde se indique: día y lugar de entrega; estado de la vivienda; si existen obligaciones pendientes a cargo del/a inquilino/a (ej., servicios); si se combina un descuento del depósito que se entregó al inicio y qué cantidad de dinero.

El Acta tiene que estar firmada por el/la locador/a. Si hay dudas u objeciones sobre lo que se expresa en el Acta es preferible firmar aclarando la disconformidad y entregar las llaves.

IMPORTANTE

El/la locador/a NO puede negarse a recibir las llaves del inmueble. En caso contrario pueden depositarse (consignarlas) judicialmente y esos gastos estarán a cargo de la otra parte. Es importante que, si se opta por esta alternativa, se haga dentro de los diez (10) días hábiles desde la comunicación al propietario/inmobiliaria de la intención de devolver las llaves.

¿En qué estado se debe restituir la vivienda?

Se debe **entregar la vivienda** en buen estado de conservación, tal como se recibió y salvo los deterioros provenientes del uso regular.

Hay que tener en cuenta si cuando se recibió e ingresó a la vivienda se hizo o no un inventario o se dejó constancia sobre su estado.

Si al recibir la vivienda se hizo un inventario o se dejó constancia sobre su estado, se deberá devolver en las mismas condiciones que se recibió. Si no se hizo, se entenderá que se recibió en “buen estado” y podrá exigirse que así se devuelva, salvo que se pueda probar lo contrario.

Retiro de las mejoras realizadas

Se puede retirar la/s mejora/s expresamente **autorizadas** (por ejemplo: si se autorizó la instalación de un aire acondicionado o de un calefactor), debiendo reparar, en su caso, los daños que su retiro ocasione.

NO se puede retirarlas si así lo acordaron con el/la locador/a o si la separación daña la vivienda, o si aquella separación no produce ningún provecho a favor del/la inquilino/a.

Devolución del Depósito en Garantía

El depósito de garantía será devuelto mediante la entrega de una suma equivalente al precio del último mes de la locación, o la parte proporcional en caso de haber efectuado un depósito inferior a un mes de alquiler.

El reintegro deberá hacerse efectivo en el momento de la restitución del inmueble. En el caso de existir alguna deuda por servicios públicos domiciliarios o expensas, correspondientes al período contractual y que al momento de la entrega del inmueble no hubiese sido facturada, puede acordarse su pago tomando al efecto los valores del último servicio o expensas abonado, o bien el locador/a puede retener una suma equivalente a dichos montos como garantía de pago. En este último caso, una vez que el inquilino/a pague las facturas remanentes, debe presentar las constancias al locador/a, quien deberá restituir de manera inmediata las sumas retenidas.



TELÉFONOS ÚTILES

Para escucharte y responder las consultas estaremos disponibles en:

DEFENSORÍA DEL PUEBLO SANTA FE

- ☎ (0342) 4573374/4573904
- 📍 Eva Perón 2726 (3000) Santa Fe
- ✉ infosfe@defensoriasantafe.gob.ar

DEFENSORÍA DEL PUEBLO ROSARIO

- ☎ (0341) 4721112/13
- 📍 Pasaje Álvarez 1516 (2000) Rosario
- ✉ inforos@defensoriasantafe.gob.ar

DEFENSORÍA DEL PUEBLO RAFAELA

- ☎ (03492) 453101, (03492) 156 09896
- 📍 Alte Brown 73 (2300) Rafaela
- ✉ rafaela@defensoriasantafe.gob.ar

DEFENSORÍA DEL PUEBLO RECONQUISTA

- ☎ (03482) 438849, (03482) 155 77258
- 📍 Patricio Diez 985 (3560) Reconquista
- ✉ reconquista@defensoriasantafe.gob.ar

DEFENSORÍA DEL PUEBLO VENADO TUERTO

- ☎ (03462) 155 92912
- 📍 Av. Estrugamou 1371 (2600) Venado Tuerto
- ✉ venadotuerto@defensoriasantafe.gob.ar

Por otras delegaciones en la provincia o canales de comunicación, podés consultar en www.defensoriasantafe.gob.ar/canales



MODELO DE CONTRATO

20 A continuación se detalla un Modelo estandar de Contrato de Locación de Vivienda

PRIMERA: PARTES. Entre (DNI.....) por una parte, en adelante la parte “LOCADORA”, con domicilio en, de la localidad de....., Provincia de Santa Fe, con domicilio electrónico en el mail:@.....com; y(DNI) en adelante la parte “ LOCATARIA” (inquilino/a) con domicilio en.....,Provincia de Santa Fe, con domicilio electrónico en el mail:@....com, convienen celebrar el presente contrato de locación, el que se registrá por el Código Civil y Comercial de la Nación (CCyCN), leyes aplicables a la materia y las cláusulas de este contrato.

SEGUNDA: OBJETO. LA LOCADORA cede en locación a la LOCATARIA, y ésta acepta, el inmueble sito en la calleNº.....Piso.....Dpto..... (y demás precisiones si fueran necesarias para identificar la vivienda) de la ciudad/localidad de, Provincia de Santa Fe. El inmueble objeto de locación tendrá por destino único la vivienda familiar de LA LOCATARIA, no pudiendo ésta modificarlo salvo consentimiento expreso de LA LOCADORA.

TERCERA: PLAZO. Las partes convienen que la presente locación se extenderá por TRES AÑOS (plazo mínimo: 36 meses) a partir del día/...../..... hasta el día/...../....., inclusive.

CUARTA: PRECIO. Por la locación, las partes convienen un canon locativo de PESOS (\$.....) por mes para el primer año de contrato (los primeros 12 meses).

QUINTA: AJUSTE ANUAL. Para el segundo y tercer año el canon mensual fijado en la cláusula anterior se actualizará conforme el art. 14 de la Ley N°27.551. LA LOCADORA realizará el cálculo del ajuste conforme al índice que publique el Banco Central de la República Argentina para el mes que corresponde el ajuste. El nuevo valor se le informará a la LOCATORIA en forma fehaciente (ej: por escrito Carta con Aviso de Retorno) al domicilio o al mail, al menos diez (10) días antes que venza el pago del mes con ajuste del canon.

SEXTA: PERÍODO Y LUGAR DE PAGO. LA LOCATARIA se obliga a abonar el alquiler convenido por mes entero y por adelantado, entre el 1 y el 10 de cada mes. El pago se efectuará por transferencia electrónica o depósito bancario en la Cuenta N° del Banco, CUIT-....., CBU, de titularidad de LA LOCADORA.

En contrapartida, LA LOCADORA extenderá a LA LOCATARIA la factura electrónica correspondiente, dentro de las 72hs posteriores al pago (Res. N° 4004-E AFIP).

SEPTIMA. DEMORA: La mora en el pago del alquiler se producirá de forma automática. Por ésta se abonará un interés igual a la tasa activa por plazo fijo del Banco de la Nación Argentina, durante el tiempo que demore en efectivizar el pago de los alquileres adeudados.

OCTAVA: EXPENSAS, SERVICIOS E IMPUESTOS. LA LOCATARIA tiene a su cargo el pago en tiempo y forma de la Tasa General de Inmueble (TGI), los servicios de energía eléctrica, agua y gas, y los que contrate en su caso por TV por cable e internet; así como las expensas ordinarias, entendiéndose por éstas aquellas que deriven por servicios normales y permanentes a su disposición.

LA LOCADORA tiene a su cargo las cargas y contribuciones que graven el inmueble (Impuesto Inmobiliario) y las expensas comunes extraordinarias (gastos no habituales).

NOVENA: TITULARIDAD SERVICIOS. LA LOCATARIA, dentro de los TREINTA (30) días de suscripto el presente, transferirá a su nombre los servicios públicos, el servicio de TV por cable e internet.

Para el caso de registrarse deuda previa a este contrato en alguno de estos servicios, LA LOCATARIA podrá cancelarla y compensar lo invertido de próximos alquileres. Esta decisión deberá anticipársela por vía electrónica a la LOCADORA.

LA LOCADORA, dentro de los TREINTA (30) días de terminado el contrato, asegurará el cambio de titularidad del total de servicios, desvinculando así a LA LOCATORIA saliente.

- Para departamentos o unidades de vivienda con espacios comunes. **DECIMA: REGLAMENTOS Y CONSORCIO.** LA LOCATARIA declara conocer, aceptar y se compromete a respetar los reglamentos de Copropiedad y Administración y el Interno del edificio, cuyas copias se hace entrega en el presente acto, siendo responsable ante el consorcio de propietarios de las transgresiones estipuladas en los mismos.

DÉCIMA PRIMERA. MEJORAS Y MODIFICACIONES: LA LOCATARIA no podrá hacer mejoras ni modificaciones de ninguna naturaleza en la propiedad, sin consentimiento previo de LA LOCADORA expresado por vía electrónica.

DÉCIMA SEGUNDA: PROHIBICIÓN. El presente contrato de locación es intransferible, obligando exclusivamente a los aquí firmantes. Queda prohibido a LA LOCATARIA ceder o subarrendar total o parcialmente, ya sea en forma gratuita u onerosa, el inmueble objeto de este contrato sin consentimiento expreso de LA LOCADORA.

Asimismo, queda estrictamente prohibido usarlo indebidamente por LA LOCATARIA contrariando los Reglamentos, las leyes, y darle otro destino que el establecido de vivienda familiar únicamente.

DÉCIMA TERCERA: RESPONSABILIDADES. LA LOCATORIA tiene a su cargo la obligación de mantener el inmueble y restituirlo en el estado que lo recibió, excepto por

deterioros ocasionados por el mero transcurso del tiempo y por el uso regular.

LA LOCADORA tiene a su cargo entregar el inmueble en los términos previstos, conservarlo para que sirva al uso y goce convenido (vivienda) y efectuar las reparaciones que exija el deterioro en su calidad o defecto, originado por cualquier causa no imputable a LA LOCATORIA.

DÉCIMA CUARTA: REPARACIONES. En caso de negativa o silencio de LA LOCADORA ante un reclamo debidamente notificado de LA LOCATORIA para que efectúe alguna reparación urgente, LA LOCATORIA puede realizarla por sí, con cargo a LA LOCADORA, una vez transcurridas al menos veinticuatro (24) horas corridas, contadas a partir de la recepción de la notificación.

Si las reparaciones no fueran urgentes, LA LOCATORIA debe intimar a la LOCADORA para que realice las mismas dentro de un plazo que no podrá ser inferior a diez (10) días corridos, contados a partir de la recepción de la intimación, cumplido el cual podrá proceder en la forma indicada en el párrafo precedente.

DÉCIMA QUINTA. PRIMER MES: LA LOCATARIA abona en este acto la cantidad de PESOS(\$.....) en concepto del alquiler correspondiente al mes de de Por este primer canon, LA LOCADORA remitirá a LA LOCATARIA la correspondiente factura electrónica, conforme la cláusula sexta del presente.

DÉCIMA SEXTA: DEPÓSITO. En garantía de las obligaciones contraídas por este contrato, LA LOCATARIA entrega en depósito a LA LOCADORA la suma de PESOS.....(\$.....), suma igual (o puede establecerse el 50% u otro monto) a la del primer mes de alquiler del contrato.

En el momento que LA LOCATARIA restituya el inmueble a LA LOCADOR/A ésta deberá devolverle el depósito en garantía, actualizado su valor al del último mes del contrato (o la parte proporcional si se realizó un depósito inferior a un mes de alquiler)

Para el caso que LA LOCATORIA no presente libre deuda o exista/n servicio/s público/s domiciliario/s y/o expensas pendientes de pago o liquidación al momento de la entrega del inmueble, LA LOCADORA podrá retener del depósito el valor de la última liquidación del/los servicio/s o la/s expensa/s pendiente de pago; una vez abonadas y presentadas las constancias a ésta deberá restituir la suma retenida de manera inmediata.

DÉCIMA SÉPTIMA: FINALIZACIÓN. La finalización del presente contrato, por cualquier modalidad de extinción, se formalizará a través del Acta de Entrega de Llaves, que LA LOCADORA confeccionará y cuyo texto le enviará a LA LOCATARIA 48 hs antes de la entrega.

El acta informará la fecha y hora de entrega, los nombres completos de los presentes y el carácter de su intervención; detallará el estado del inmueble, el estado de las obligaciones contractuales y la devolución total o parcial del depósito en garantía, entregando un ejemplar a LA LOCATARIA.

DÉCIMA OCTAVA. GARANTÍAS:

Completar con garantía elegida ...

[Ejemplos:

* Presentes en este acto en calidad de fiador/a o fiador/a solidario o codeudor/a solidario principal pagador, la Sr/Sra....., DNI, con domicilio en

de la localidad dede la Prov de Santa Fe, y domicilio electrónico que fija en el mail:@com; quien es titular del dominio del inmueble ubicado.....de la Prov de Santa Fe, por Escritura Pública N°.....pasada ante, en fecha e inscripta en el Registro General:....., el cual se encuentra libre de hipoteca y gravámenes; y el Sr/Sra..... DNI, con domicilio ende la localidad dede la Provincia de Santa Fe, y domicilio electrónico que fija en el mail:@com; quien se desempeña como empleado/a dede la Provincia de Santa Fe, conforme recibo de sueldo del mes deque se ofreció y exhibe; a quienes LA LOCADORA acepta en la calidad invocada.

* LA LOCATARIA acompaña el contrato de aval bancario de fecha..... el cual acepta LA LOCADORA

*LA LOCATARIA acompaña el contrato de seguro de caución de fecha.....el cual acepta LA LOCADORA.

*LA LOCATARIA acompaña recibo de sueldo/s o certificado/s de sus ingresos (LA LOCADORA puede en este caso requerir que el sueldo sea hasta 10 veces el valor del mes de alquiler) el cual acepta LA LOCADORA.

DÉCIMA NOVENA: RESOLUCIÓN ANTICIPADA. LA LOCATARIA puede resolver el presente contrato sin expresión de causa de forma anticipada una vez transcurridos los primeros seis (6) meses de relación, notificando su decisión a LA LOCADORA con un (1) mes de anticipación.

a) Si la resolución es en el primer año de contrato, LA LOCATARIA deberá abonar a LA LOCADORA en concepto de indemnización la suma de un (1) mes y medio de alquiler.

b) Si se produce después del primer año, la indemnización será de un (1) mes.

Transcurridos los primeros seis (6) meses de relación, si LA LOCATARIA notifica a LA LOCADORA su decisión con una anticipación de tres (3) meses o más, no corresponde el pago de indemnización por rescisión anticipada.

VIGÉSIMA: RENOVACIÓN. Dentro de los últimos tres (3) meses del contrato cualquiera de las partes puede convocar a la otra, mediante notificación fehaciente, a acordar sobre la renovación del contrato, en un plazo no mayor a quince (15) días corridos. El silencio de LA LOCADORA, o su negativa a llegar a un acuerdo, LA LOCATARIA puede rescindir el contrato de forma anticipada sin obligación de indemnizar a LA LOCADORA.

VIGÉSIMA PRIMERA: FALTA DE PAGO. La falta de pago de dos (2) meses de alquiler consecutivos da derecho a LA LOCADORA a considerar irrevocablemente rescindido el contrato de locación y tramitar la acción de desalojo.

Previo a ello, frente a cualquier supuesto de incumplimiento LA LOCADORA deberá intimar de modo fehaciente a LA LOCATORIA el cumplimiento de la obligación y/o el pago de los alquileres adeudados, otorgando para ello un plazo nunca inferior a diez (10) días.

VIGÉSIMA SEGUNDA: DOMICILIOS. Las partes (y sus garantes) establecen los domicilios para todo lo relativo al presente contrato en indicados en la cláusula PRIMERA y DECIMA OCTAVA, donde serán válidas todas las notificaciones, emplazamientos o intimaciones que se cursen las cuales se tendrán por válidas y plenamente eficaces. La LOCADORA y/o la LOCATARIA y/o los garantes pueden

modificar los domicilios constituidos notificando de modo fehacientemente con quince (15) días de anticipación a su cambio.

VIGÉSIMA TERCERA. DIÁLOGO: Las partes se comprometen a manejarse en todo momento de buena fe y a sostener dialogo permanente, pacífico y tolerante entre sí durante el desarrollo del contrato.

Asimismo, ante desavenencias o divergencias que no pudieran resolver entre sí, AMBAS PARTES se comprometen a responder positivamente la invitación de la otra a tratar la controversia que fuere a través de una mediación comunitaria gratuita en la Defensoría del Pueblo de la Provincia de Santa Fe.

VIGÉSIMA CUARTA. IMPUESTO DE SELLOS: Las partes pactan que los gastos de impuestos de sellos (SELLADO DEL CONTRATO EN Banco Provincial de Santa Fe) correspondientes a este contrato, serán abonados por el locatario.

VIGÉSIMA QUINTA. JURISDICCIÓN. Se deja constancia que las partes se someten por cualquier cuestión que se suscitare a raíz del presente contrato, a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la ciudad de con renuncia expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción.

VIGÉSIMA SEXTA. REGISTRACIÓN. En cumplimiento de la normativa vigente LA LOCADORA registrará el presente ante la AFIP en el transcurso de los próximos treinta (30) días.

VIGÉSIMA SEPTIMA FIRMA/ ENTREGA: Leído y ratificado el contenido del presente, de conformidad firman las partes TRES (3) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto.

En este mismo acto, LA LOCATARIA retira un ejemplar de su contrato, recibe las llaves y toma la tenencia del inmueble. LA LOCADORA, por su parte, retira dos (2) ejemplares, uno para cumplir con la registración ante AFIP y otro para sí.

En la Ciudad de....., Provincia de Santa Fe (Argentina), el de 20....

FIRMA LOCADORA

FIRMA LOCATARIA

*FIRMAS DE GARANTES