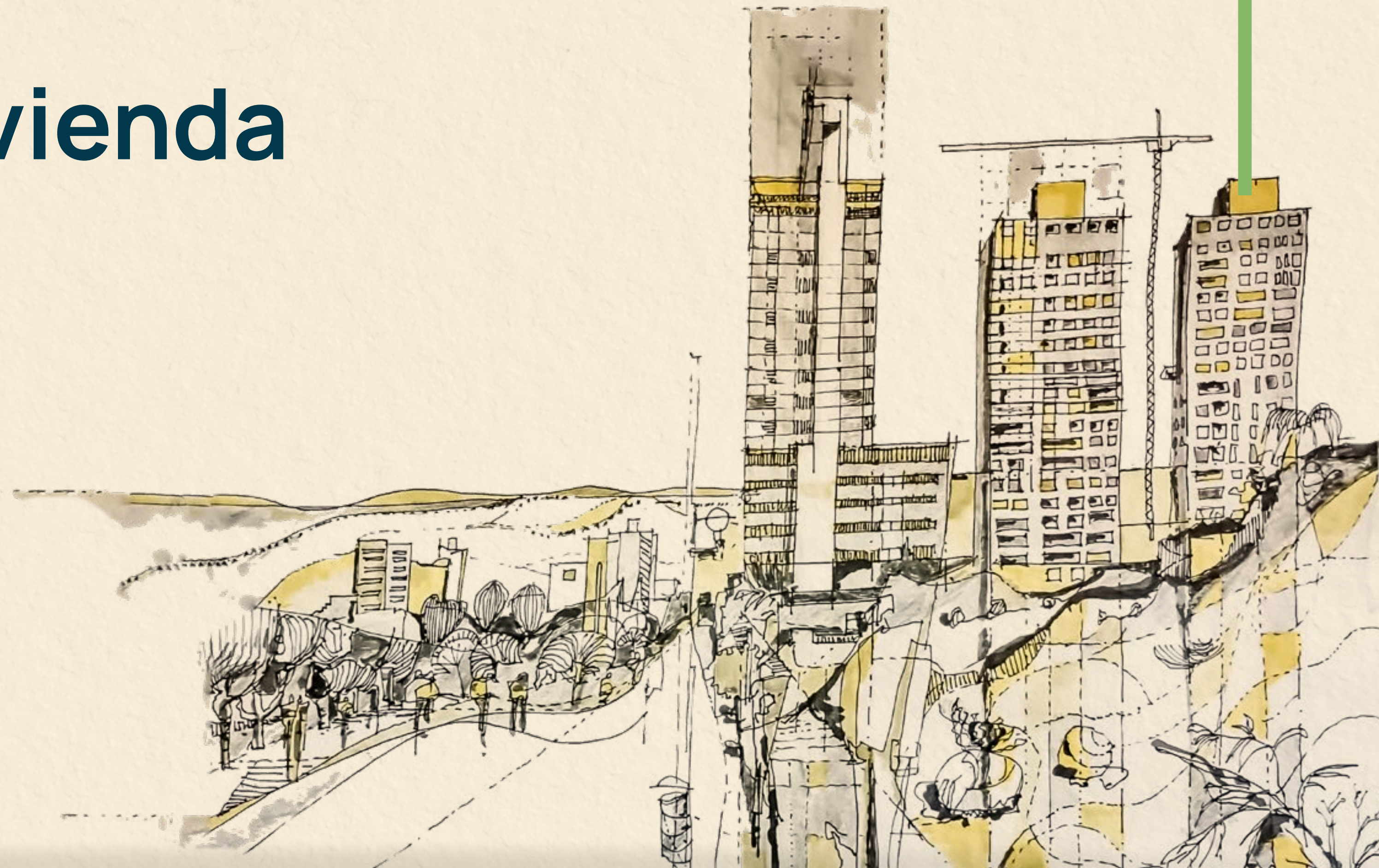


Acceso a la vivienda por alquiler

GUÍA PRÁCTICA

NOVIEMBRE 2024



Ministerio
de Gobierno

Dirección Provincial de
Protección al Consumidor

Provincia del
neuquén



Gobierno
de la Provincia
del Neuquén

INTRODUCCIÓN

Esta guía contiene información importante y una serie de recomendaciones aportadas por el Monitor de Alquileres, perteneciente al Ministerio de Gobierno de la Provincia del Neuquén.

Es importante que conozcas tus derechos y obligaciones cuando decidas alquilar una vivienda, para que consideres tus responsabilidades y garantías que te respaldan como inquilino.

En esta guía vas a encontrar la información que necesitas sobre:

- MODALIDADES DE ALQUILER.
- MARCO JURÍDICO REGULATORIO.

CUANDO VAYAS A ALQUILAR:

Es importante que prestes mucha atención, porque las condiciones que firmes o aceptes **serán las normas que regularán todo el contrato**

Recorré esta guía y sacate todas las dudas.

EXISTEN DOS MODALIDADES DIFERENTES PARA ALQUILAR

POR MEDIO DE UNA INMOBILIARIA

Una inmobiliaria es intermediaria entre vos y el dueño del inmueble. Al momento de contratar te deben dar una factura de los servicios brindados (honorarios profesionales) conforme a los requerimientos de ARCA, incluyendo el nombre y matrícula del profesional interviniente (debe ser o trabajar con un martillero y corredor público).

Tenés que saber que solo están habilitados a efectuar cobranza de honorarios por inmobiliarias, los corredores públicos inmobiliarios matriculados en el Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia del Neuquén.

Podes chequear esa información acá:

COMISIÓN INMOBILIARIA:

Es un pago excepcional que se cobra si alquilas por inmobiliaria. Representa aproximadamente un mes más de alquiler y en éste se abonan los

servicios prestados por el martillero y corredor público.

En Neuquén, la Ley N.º 2538 establece en el Inc. "G" que el 2% abona el propietario y el 3% el locatario, pero no puede superar el monto del mes de alquiler. De acuerdo a la condición fiscal de la inmobiliaria puede ser con o sin IVA.

POR MEDIO DE DUEÑO DIRECTO

Asegurate de que quien quiere alquilar el inmueble sea el propietario.

Una manera de constatarlo es verificar que figure en el registro del impuesto inmobiliario de la Dirección General de Rentas (DGR), donde además figuran los datos del inmueble que está a nombre de esta persona. (NO SIEMPRE ES ASI)

Actualmente, el propietario no debe cobrar ningún monto de dinero extra en concepto de comisión.



¿QUE LEY RIGE EN MI CONTRATO?

Si firmaste un contrato de alquiler en el año 2021 se mantienen todas las condiciones dispuestas por la Ley 27.551 de 2020.

LEY N° 27.551

[click para conocer más sobre esta ley](#)

Si firmaste tu contrato en noviembre de 2023 se rige por la Ley 27.737.

LEY N° 27.737

[click para conocer más sobre esta ley](#)

Si firmaste el contrato entre el 20 de diciembre de 2023 y la actualidad, se rige por el DNU 70/20230

DNU 70/2023

[click para conocer más sobre el DNU](#)





¿QUE TENER EN CUENTA A LA HORA DE INGRESAR?

Cuando alquiles un inmueble, el contrato debe ser siempre por escrito, esta es la forma de demostrar que el contrato de alquiler realmente existe.

Asegurate de examinar el estado general del inmueble antes de alquilarlo. El contrato que firmes debe plasmar su estado real.

Te recomendamos que pactes por escrito un plazo de 15 o 30 días para verificar el correcto funcionamiento de los artefactos de la vivienda y/o hacer observaciones.

Si así no fuera, tendrías que exigir que el contrato refleje la condición de la vivienda al momento de ingresar.

Puede pasar que al ENTRAR AL INMUEBLE existan cosas que NO FUNCIONAN o NO SON como dice el contrato.

Es tu responsabilidad como inquilino NOTIFICAR fehacientemente y dejar constancia al corredor, inmobiliaria o propietario, sobre el ESTADO REAL DEL INMUEBLE al momento que lo recibís.

TE SUGERIMOS

● Hacer una revisión general y registrar el ESTADO del inmueble ¿Cómo funcionan las canillas, calefón, cocina, calefactores? ¿Hay rayones en el piso, pinturas de aberturas? ¿Encontraste humedad en las paredes? Una buena herramienta es tomar FOTOS de desperfectos o de aquello que no se corresponda con lo descrito en el contrato.

Es muy conveniente que le sugieras al propietario o a la inmobiliaria que se tomen fotos del estado del departamento en general y en especial de aquellas situaciones en donde has detectado que existen desperfectos o bien que no se corresponda con lo descrito en el contrato.

Si no lo hacen, tomalas vos y adjuntalas a una nota con duplicado donde quede claro el estado del inmueble, entrega una de las copias a la inmobiliaria o propietario.

Recomendamos que guardes siempre una copia de la nota que entregaste donde conste la fecha de acuse de recibo firmado por un representante

de la inmobiliaria o el propietario; con su firma y aclaración.

● SOLICITAR clara y detalladamente POR ESCRITO la reparación de los desperfectos si los hubiese.

Una modalidad es anotar el reclamo por correo electrónico u otro medio de comunicación efectivo, con el mismo nivel de detalle y fotografías. Es importante que siempre guardes el registro de cuántos reclamos hayas realizado por medios electrónicos.

● Interiorizate sobre las reglas de convivencia del inmueble, como los horarios de silencio, relación con el encargado del edificio, reglamento del consorcio, etc.

¿QUIÉN PUEDE ENTRAR EN TU DEPARTAMENTO/CASA?

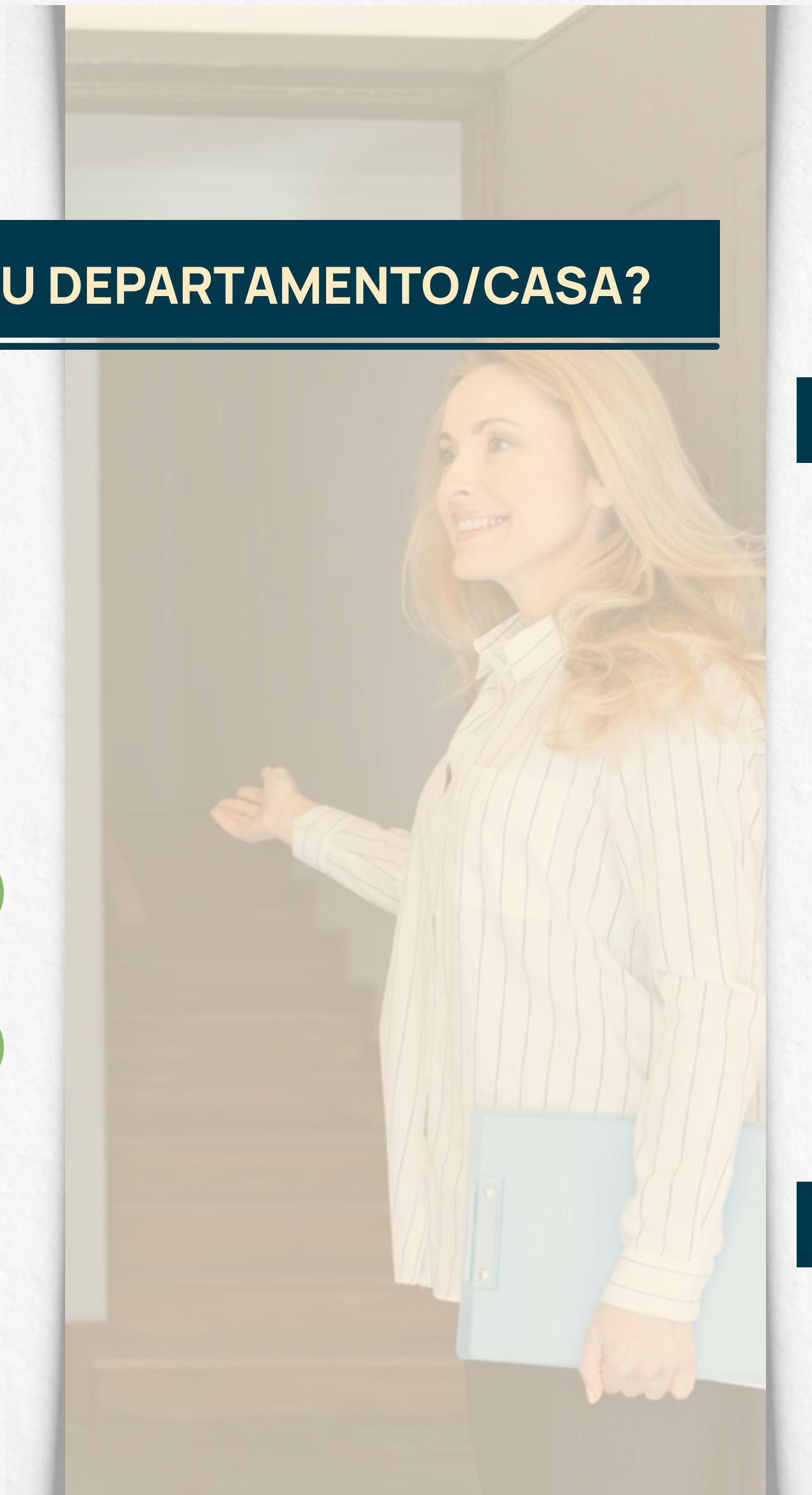
El propietario puede acordar una visita con vos para corroborar el estado del inmueble. No puede ingresar a la vivienda sin tu consentimiento.

Cuando empieces a dar de ALTA los servicios a tu nombre, tanto la inmobiliaria como el propietario DEBEN colaborar con todo lo necesario para su habilitación. Por ejemplo, cuando es necesario una revisión de las condiciones de la instalación eléctrica por un electricista matriculado.

[Click para dar de alta el servicio de LUZ](#)

[Click para dar de alta el servicio de GAS](#)

NO deben cobrarte por tal colaboración, porque la entrega de estos certificados hace a las condiciones de habitabilidad del inmueble, tal como lo estipula el Art. 1200 del Código Civil y Comercial de la Nación.



RESERVA

Pueden solicitarte una reserva para apartar tu vivienda o departamento de los ofrecimientos. Te sugerimos que antes de abonar, pidas un modelo del contrato y lo leas atentamente; además no te olvides de revisar el estado en el que se encuentra la propiedad.

Es importante que sepas que, una vez entregada la reserva, si te arrepentís de contratar, esta no será devuelta. Si el locador/a es quien se retracta en las negociaciones te deben devolver el doble de la reserva inicial que realizaste (Art. 1059 CCYCN).

Es práctica habitual que la reserva tenga una duración de 5 (cinco) días.

IMPUESTO DE SELLO-TIMBRADO

¿Qué es el sellado y para qué sirve?

El sellado es un impuesto provincial que se aplica a los alquileres de propiedades y tiene como finalidad darle fecha cierta al contrato.

¿Quién debe pagarlo?

Es conveniente que puedan PAGARLO EN PARTES IGUALES locador y locatario (50%-50%).

[Click para información sobre sellados en Neuquén:](#)

DEPÓSITO EN GARANTÍA

Un depósito de alquiler es una suma de dinero que entregás al dueño cuando decidís alquilar, e para proteger al propietario en caso de que un inquilino no cumpla o viole los términos del contrato.

No podés usar el depósito de alquiler para pagar el último mes del contrato. Es importante tener en cuenta que el depósito no puede superar el mes de alquiler por año de contrato (Art. 1196 CCYCN).

Está prohibida la actualización del depósito con los ajustes/aumentos en el contrato.



GARANTÍAS

Desde la entrada en vigencia del DNU 70/2023, un propietario/a o locador/a puede solicitarte requisitos como garantías propietarias o sobre inmuebles sin restricciones, para garantizarse el cobro del valor del alquiler.



IMPUESTO, TASAS Y SERVICIOS

Según nuestro Código Civil y Comercial (Art. 1209), como INQUILINO sólo estás obligado a pagar los impuestos, tasas y servicios que corresponden al uso que se le da al inmueble que estás alquilando.

NO pagas los impuestos que afecten/graven al inmueble alquilado. EXCEPTO que así lo aceptes, debiendo quedar por escrito en el contrato.



EXPENSAS

Por los espacios comunes se pagan expensas, éstas se diferencian en:

EXPENSAS ORDINARIAS: Gastos relacionados al uso, goce y mantenimiento del inmueble, como el mantenimiento general y la limpieza de los ESPACIOS COMUNES, arreglo de ascensores, recarga de matafuegos, etc.

¿QUIÉN LAS ABONA? EL INQUILINO

EXPENSAS EXTRAORDINARIAS: Son gastos que surgen de las obligaciones de los propietarios como consorcistas; modificaciones que mejoran o agregan valor al inmueble o a los espacios y/o son gastos que no son periódicos.

¿QUIÉN LAS ABONA? EL PROPIETARIO

SERVICIOS

Además de las expensas, están los servicios de cada unidad funcional que, en general, están a cargo del inquilino: luz, gas, internet, cable, etc. El pago del impuesto inmobiliario es a cargo del propietario.

GASTOS RELACIONADOS CON EL INMUEBLE

El inquilino no es responsable de pagar los gastos comunes extraordinarios o los gastos relacionados con el inmueble, como el impuesto sobre la propiedad.



¿CUÁNTO DURA EL CONTRATO DE ALQUILER?

Actualmente el DNU 70/2023 no establece un plazo de duración determinado, lo que permite fijar diferentes plazos de alquiler. Si el plazo no está determinado, será de dos años. Si firmaste un contrato antes de diciembre de 2023 el plazo es de 3 años.

Las partes tendrán un amplio margen para convenir las cláusulas. Todo lo que no se hubiera pactado expresamente se rige por la normativa de fondo del Código Civil y Comercial.

Sugerimos que puedas acordar un valor que sea beneficioso para ambas partes. Teniendo en cuenta que los precios en la Argentina no están regulados y que los regula el mercado, es importante que los inquilinos tengan en cuenta las proyecciones de aumento y asuman alquileres que puedan afrontar.

¿CUÁLES SON LAS MODALIDADES DE AUMENTO SUGERIDAS?

Podés acordar la modalidad de ajuste del valor de los alquileres subsiguientes hasta la finalización del contrato. Es válido el uso de cualquier índice pactado por las partes (público o privado) expresado en la misma moneda en la que se pactaron los mismos.

Actualmente conviven 3 sistemas diferentes:

- Aumentos anuales regidos por el Índice para Contratos de Locación (ICL):** esta actualización se aplica en los contratos firmados entre el 1 de julio de 2021 y el 18 de octubre de 2023 según la Ley de Alquileres N.º 27.551 aprobada en 2020.
- El Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU) N.º 70/2023 (eliminación de la Ley de Alquileres):** en este caso, el propietario y el inquilino negocian la duración del contrato, la variación de los aumentos (indexación) y la moneda a utilizar.
- El Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU) N.º 70/2023 (eliminación de la Ley de Alquileres):** en este caso, el propietario y el inquilino negocian la duración del contrato, la variación de los aumentos (indexación) y la moneda a utilizar.

Esta herramienta provee 5 índices para la indexación de los contratos:

ICL (Índice de Contratos de Locación): este índice refleja la evolución de los precios y de los salarios. Está compuesto por el 50% del Índice de Precios al Consumidor (IPC) y el 50% de la Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores estables (RIPTE), que marca la evolución del salario privado. Es el índice que rige a los contratos firmados bajo la Ley de Alquileres de 2022.

[Click para conocer cómo calcularlo](#)

IPC (Índice de Precios del Consumidor): Mide la variación de los precios de una canasta de bienes y servicios representativa del consumo de los hogares. Es el indicador clave de la inflación.

[Click para conocer cómo calcularlo](#)

Coefficiente Casa Propia: es el cálculo dispuesto por el Gobierno Nacional para la actualización de las cuotas de los créditos de Casa Propia y Procrear II.

RIPTE: este índice refiere a la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables, que marca la evolución del salario privado.

Si la actualización supera el valor promedio del mercado podés pedir, como inquilino, una mediación para establecer o adecuar el valor locativo.

¿QUE TENER EN CUENTA A LA HORA DE CONCLUIR UN CONTRATO?

ENTREGA DE LAS LLAVES Y RECEPCIÓN DEL INMUEBLE.

Tenes que elaborar un documento que se llama RECIBO DE INMUEBLE donde debe CONSTAR:

- Lugar, fecha y hora en que se está realizando la entrega del inmueble.
- Datos personales completos de las partes (nombre, apellido y DNI), domicilio del inmueble, fecha de inicio y finalización del contrato.
- Manifestación donde consta que se devuelve el inmueble en perfectas condiciones de conservación y de acuerdo a las condiciones requeridas por contrato, por ejemplo, “pintura y estado general de todos los artefactos”.
- Enumeración de los libres de deuda, recibos de impuestos y/o servicios abonados de acuerdo al contrato.
- Constancia de la devolución de tantos juegos de llaves como te hayan sido entregados al ingresar.

● Si rescindís anticipadamente el contrato y pagas las indemnización, debe especificarse el monto abonado.

● Explicitación de que una vez firmado el recibo “nada queda por reclamar mutuamente entre las partes”.

No olvides que, al finalizar tu contrato, se te debe restituir el monto del depósito entregado en garantía.

FINALIZACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO. RESCISIÓN.

Finalizar anticipadamente el contrato de locación es un FACULTAD EXCLUSIVA DEL INQUILINO. NO ES OBLIGATORIO avisar con 60 días de anticipación cuando decidas hacerlo (Art. 1221 CCyC).

Tu obligación es dar aviso por escrito con anticipación suficiente, usualmente son 30 días, pero puede ser menos, siempre que resulte razonable.

Las condiciones en que debe restituirse el inmueble son las que establece el contrato para el supuesto de concluir antes de término.



EFFECTOS

Las condiciones y los plazos para rescindir tu contrato de alquiler dependen de cada normativa:

Según Ley 2020:

Con 6 meses de antigüedad y preaviso de 3 meses: En este caso no debes pagar nada.

Con 6 meses de antigüedad y preaviso de solo 1 mes de anticipación: En este caso tenés que pagar entre un mes y un mes y medio de alquiler (dependiendo el tiempo del contrato que se haya cumplido).

Según DNU 70/2023

Este aspecto no fue modificado, pero si querés rescindir el contrato antes de tiempo, quizás debas pagarle al propietario una indemnización del 10% del valor del contrato, no importa en qué momento del acuerdo sea.

FINALIZACIÓN A TÉRMINO. CONCLUSIÓN NORMAL.

La conclusión normal del contrato es por el vencimiento de su término. Debes tener algunos recaudos:

Si vas a renovar el contrato debes pedir con la anticipación necesaria el nuevo contrato para que puedas leerlo y revisar todas las cláusulas, el nuevo monto de alquiler, las garantías que te harán falta, etc. Todo ello para que puedas evaluar tus opciones, contratar de nuevo o buscar un nuevo lugar para alquilar.

Si vas a buscar otro lugar para alquilar también debes tener el recaudo de empezar la búsqueda con suficiente antelación, para valorar el nuevo contrato y dejar el inmueble sin problemas.

GASTOS DE REPARACIÓN

Lo indicado en la Ley N.º 27.551 es que el locador es responsable de conservar el inmueble y debe hacerse cargo de reparar los deterioros originados por cualquier causa que no sean imputables al inquilino.

Si el locador guarda silencio o se niega a realizar una reparación urgente, el inquilino lo puede hacer por su cuenta y el locador debe pagarlas. Esto se aplica si pasan 24 horas corridas desde que el locador quedó notificado de la necesidad de hacer la reparación.

Si las reparaciones no son urgentes, el inquilino debe intimar al locador para que las realice en un plazo de 10 días corridos. Si no las hace, el inquilino puede hacerlas por su cuenta y el locador debe pagarlas.

Si no se puede usar el inmueble, se puede pedir la rescisión del contrato. También se puede dejar de pagar el alquiler por el tiempo que no pueda usarse el inmueble.

Te recomendamos que uses el correo electrónico como medio fehaciente para la comunicación con el propietario por estas razones.



MEJORAS

Recordá que toda mejora debe estar autorizada por escrito por parte del propietario. El dueño no está obligado a pagar una mejora si no es necesaria y vos la hiciste por una cuestión de comodidad o de lujo.

DESALOJO

Es tu responsabilidad devolver el inmueble si se cumplió el plazo de intimación para el pago o si finaliza el contrato de locación por cualquier motivo.

Tené en cuenta que la falta de pago por dos meses, faculta al propietario a intimar por un plazo de 10 días hábiles bajo apercibimiento de desalojo.

Sugerimos a inquilinos y propietarios utilizar medios que ayuden a acercar nuevamente sus voluntades, antes de la notificación. En caso de que deba hacerse la notificación, sólo será válida si se remite a la dirección que indicaste en el contrato.

Si no devolvés el inmueble, el locador puede iniciar una acción judicial de desalojo.

En ningún caso el locador puede negarse a recibir las llaves del inmueble o condicionar su entrega.

Si de todas formas se negara a recibirlas, tenés la posibilidad de consignarlas judicialmente, es decir, entregárselas al juez.

Los gastos y costas de esta acción judicial están a cargo del locador. Si se consignan las llaves dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación al locador no se debe pagar el alquiler correspondiente a esos días

REGISTRO DEL CONTRATO EN ARCA (AGENCIA DE RECAUDACIÓN Y CONTROL ADUANERO) EXENCIÓN DE IMPUESTOS

La Agencia de Recaudación y Control Aduanero (ARCA) eliminó la obligación de registrar los contratos de alquiler de inmuebles urbanos y rurales destinados a vivienda.

El requisito de registrar los contratos de alquiler es optativo para el caso que quieras deducir ganancias.

Se realiza en el servicio de la página web de ARCA "Registro de Locaciones de Inmuebles - RELI" ingresando con Clave Fiscal antes del 30 de septiembre de 2024 o dentro de los 15 días corridos posteriores a su firma.

Los que están registrados no deberán ser informados de nuevo, salvo que haya modificaciones o actualizaciones.

“COMO ES RESPONSABLE INSCRIPTO, EL DUEÑO ME VA A COBRAR EL IVA CUANDO ME FACTURE EL ALQUILER”

La Ley de IVA (Impuesto al Valor Agregado) en el punto 22 del inciso h) del artículo 7º determina que la locación de inmuebles destinados exclusivamente a vivienda está exenta de pagar el impuesto, salvo que el locatario sea persona jurídica.

**¡Es posible alquilar
DE FORMA JUSTA!**



Gobierno
de la Provincia
del Neuquén