



Guía Estudiantil para Alquilar



 @cocirrosario

 COCIR Santa Fe Sede Rosario

 estudianteinquilino@cocir.org.ar

 @bienestarestudiantilunr

 Bienestar Estudiantil UNR

 consultoriaalquileresestudiantes@unr.edu.ar



¿QUÉ DEBÉS SABER SOBRE LA INMOBILIARIA?

LO PRIMERO QUE TENÉS QUE SOLICITAR ES EL NÚMERO DE MATRÍCULA DEL PROFESIONAL INTERVINIENTE

El Artículo N° 1351 del Código Civil de la Nación indica que en las locaciones de inmuebles, la intermediación solo podrá estar a cargo de un profesional matriculado para ejercer el corretaje inmobiliario conforme a la legislación local, es decir, por un Corredor Inmobiliario Matriculado (Ley Provincial N° 13154). Ninguna otra matrícula profesional o intermediario están habilitados para ejercer la actividad de corretaje inmobiliario en la Provincia de Santa Fe, y mucho menos aún para cobrar honorarios.

¿Por qué tenés que contratar un Corredor Inmobiliario Matriculado?

- Te garantiza que la operación inmobiliaria se lleva a cabo cumpliendo con las leyes, normas y disposiciones vigentes.
- Te ofrece profesionalismo, a través del respaldo y a seguridad jurídica que brinda el Colegio Profesional, donde cualquier persona puede denunciar irregularidades del profesional. Ingresando al sitio web www.cocir.org.ar, podés encontrar el padrón de matriculados y los mecanismos de consulta o denuncia, en caso de existir alguna irregularidad.



¿QUÉ DEBÉS ABONAR AL MOMENTO DE FIRMAR EL CONTRATO DE ALQUILER?



- El Alquiler por adelantado del mes en curso.
- El Sellado Provincial.
- Los informes correspondientes a las garantías ofrecidas.
- El Depósito de garantía, que no puede ser mayor al equivalente a 1 mes de alquiler.
- Los Honorarios Profesionales del Corredor inmobiliario.
- La certificación de firmas, en el caso que así se solicite.

PLAZO DE VIGENCIA DEL CONTRATO DE ALQUILER

CUALQUIERA SEA EL DESTINO DE LA LOCACIÓN, **EL PRIMER CONTRATO DEBE SER DE 36 MESES, COMO MÍNIMO.**





ESTANDO EN VIGENCIA EL CONTRATO ¿QUÉ LE CORRESPONDE PAGAR AL INQUILINO/A Y QUÉ AL PROPIETARIO/A?

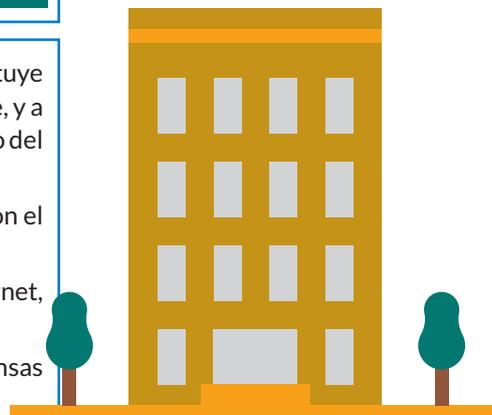
El Alquiler es la principal obligación de pago del inquilino. El mismo constituye el monto de dinero acordado con el propietario/a y se paga mensualmente, y a principio de mes. El incumplimiento de dicho pago genera intereses a cargo del locatario/a.

El precio del alquiler pactado por las partes se actualizará anualmente, con el índice dispuesto por el BCRA.

Es obligación del inquilino pagar los servicios: luz, agua, gas, teléfono, internet, cable, expensas ordinarias, etc.

Es obligación del dueño pagar contribuciones, gravámenes y expensas extraordinarias.

En relación a la tasa municipal, el COCIR sugiere para su circunscripción, abonarla en partes iguales entre inquilino y locador, hasta que cada municipio se expida al respecto.



DEPÓSITOS EN GARANTÍA

En los contratos de alquiler con destino vivienda el depósito en garantía será el equivalente al monto del primer mes de alquiler y será restituido al finalizar el contrato al valor del último mes de alquiler abonado.

REPARACIONES

Cualquiera sea el destino de la locación, el locatario tiene a su cargo las reparaciones originadas por el uso normal y regular del inmueble; mientras que son a cargo del locador las reparaciones que se originan como consecuencia de la calidad o defecto del inmueble.

Si intimado el locador, no las realiza, el locatario podrá realizarlas por su cuenta y descontarlas del alquiler.



GARANTÍAS

La ley prevé varias formas de garantizar la locación:

a. Fianza. b. Garantía del propio locatario, acreditando solvencia con un inmueble de su propiedad o con sus ingresos. c. Aval bancario. d. Seguro de Caucción. **El locador no puede requerir una garantía que supere el equivalente a cinco (5) veces el valor mensual de la locación, salvo que se trate del supuesto previsto en el inciso e), en el cual puede elevarse dicho valor hasta un máximo de diez (10) veces. Bajo tales condiciones, el locador debe aceptar una de las garantías propuestas por el locatario.**

DIVERGENCIAS CONTRACTUALES

COCIR sugiere en la implementación de los contratos, estando expresamente aclarado en el mismo, la mediación y tribunal de arbitraje en caso de existir diferencias contractuales.





TIPS IMPORTANTES PARA TENER EN CUENTA

1- Asegurate que la persona que te ofrece el inmueble sea un **Corredor Inmobiliario Matriculado**.



2- Lee detenidamente el contrato antes de firmarlo, y fijate especialmente en las condiciones, los servicios que te ofrecen, el precio y la duración del mismo.



3- Es aconsejable pedir una copia del contrato con anticipación, para poder analizarlo con atención antes de firmarlo.



4- Pedí que hagan un inventario, y realizá un descargo apenas ingreses de los defectos o detalles que encuentres dentro del inmueble locado.



5- Es importante que al firmar un contrato conozcas el Reglamento de Copropiedad y Convivencia del edificio donde se encuentre el inmueble alquilado.



6- Verificá que realicen el sellado correspondiente del contrato.



7- Solicitá un detalle claro de los gastos correspondiente al contratar.



8- Informá un correo electrónico de tu propiedad para las comunicaciones inherentes al alquiler.



9- Solicita los datos bancarios para efectivizar los pagos mensuales.

