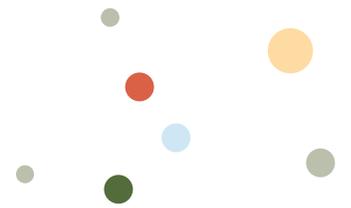




Defensoría del Pueblo
Ciudad Autónoma de Buenos Aires



GUÍA BÁSICA DE DERECHOS **NUEVA LEY DE ALQUILERES**

Atención al Vecino Av. Belgrano 673
0800 999 3722



defensoriacaba
www.defensoria.org.ar



FERNANDO MUÑOZ
Coordinador Programa de
Atención a Inquilinos

GUÍA BÁSICA DE DERECHOS NUEVA LEY DE ALQUILERES



NUEVA LEY DE ALQUILERES

El Congreso de la Nación sancionó una nueva Ley de Alquileres para la Argentina. Esta decisión tan esperada resultó tras años de discusión legislativa durante los cuales el acceso a la vivienda por alquiler se tornó cada vez más injusto, restringido y expulsivo. Finalmente, tenemos ley, un avance histórico que viene a elevar el piso de derechos para cerca de 9 millones de personas a nivel nacional (en nuestra ciudad se estima que alrededor del 35% de los hogares son alquilados).

A continuación, repasaremos con un formato de guía las principales novedades que trae la Ley 27551, segmentada según se trate de información de derechos aplicable al inicio del vínculo (¿qué pueden pedirme para firmar un contrato?), para su desarrollo (¿cómo reclamo por arreglos?) o para la finalización del alquiler (¿qué pasa con el depósito?). Previo a esto, sin embargo, sintetizaremos el DNU 320/20 (emergencia, COVID -19) y su aplicación en coincidencia con esta nueva ley.

Esta guía trata normas federales –como la nueva ley y el DNU 766/20– en aquellas cuestiones que se relacionen. 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.



NUEVA LEY 27551

PRINCIPALES AVANCES

- 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

DNU 320/20

(EN PRINCIPIO HASTA EL 31/01/21, SEGÚN DNU 766/20)

- SUSPENDE DESALOJOS POR FALTA DE PAGO DEL ALQUILER
- CONGELA AUMENTOS DEL ALQUILER
- PRORROGA DE FORMA AUTOMÁTICA CONTRATOS VENCIDOS
- BANCARIZA EL PAGO DEL ALQUILER
- PERMITE ACUMULAR DEUDA DE ALQUILERES



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.

¿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.

¿CÓMO 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).

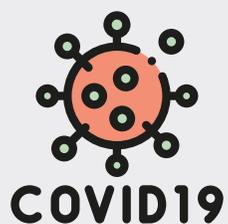
Una cuestión importante, las publicidades inmobiliarias y oferta de alquiler que especifiquen una o más garantías como condiciones de ingreso contradicen la norma. Es decisión del inquilino/a qué garantías ofrecer.

¿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 PASA CON EL PRECIO EN 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.



¿QUÉ PASA CON LAS RENOVACIONES O CONTRATOS VENCIDOS EN EMERGENCIA?

El artículo 3 del DNU 320/20 dispone que los contratos vencidos o a vencer antes del 31 de enero de 2021 (según DNU 766/20) se prorrogan de forma automática hasta que venza ese decreto, sin recargos de ningún tipo y pagando hasta el final el alquiler a valor de marzo. Entonces, la firma de la renovación se posterga hasta la finalización del decreto, salvo que el/la inquilino/a quiera firmar antes.

¿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.

El contrato tiene que especificar un medio de pago electrónico, según la Res. 3997 de AFIP (del año 2017), reforzado ahora para la Emergencia mediante el artículo 8 del DNU 320/20.

¿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.

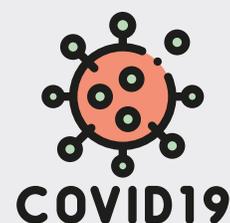
¿CÓMO SON LOS AUMENTOS DEL ALQUILER?

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.



¿PUEDEN AUMENTARME EL ALQUILER DURANTE LA EMERGENCIA?

No. El artículo 4 del DNU 320/20 suspende el aumento de los alquileres hasta que venza ese decreto, previsto para el 31 de enero de 2021 (DNU 766/20). Entonces, los aumentos planificados por contrato hasta esa fecha quedan congelados, teniendo que cancelarse la diferencia a partir de octubre, en cuotas.

¿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 la locadora 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, podés plantear 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 podés plantear la rescisión con causa del contrato.





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

En todo momento la 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, podés 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 podés directamente plantear la rescisión con causa del contrato.

¿TIENEN QUE ACEPTARME EL PAGO DEL ALQUILER POR TRANSFERENCIA ELECTRÓNICA?

Sí, por 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, cubriéndose de este modo operaciones directas con la locadora.

Ahora bien, es común que el contrato no especifique un medio de pago electrónico (no indique datos bancarios del locador), que el/la inquilino/a pida esta información y no se la den. Ante una situación así es importante reclamar formalmente que cumplan las normas citadas y brinden la información. Esta comunicación es por carta documento. También se puede denunciar el hecho ante la AFIP y el Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC).

¿TIENEN QUE DARME 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 te dan facturas o te hacen recargos podés denunciarlo en la AFIP.

¿TENGO QUE PAGAR EL ABL Y EL IMPUESTO INMOBILIARIO?

Es común que por contrato se le adjudique al inquilino/a cuanta tasa o impuesto sobre la propiedad exista. La nueva ley aclara este tema: a partir de ahora el inquilino/a no tiene que pagar las cargas y contribuciones que gravan el inmueble. Según el Gobierno de la Ciudad (AGIP), el ABL y el Impuesto inmobiliario son cargas de este tipo, por lo cual no corresponde más que el inquilino/a las afronte (Art. 1209).

¿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 pagaste un gasto o deuda de la locadora (ej., impuestos, servicios, expensas, arreglos) podés descontarlo 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 tenés que pagar por los gastos habituales, normales y permanentes a tu disposición.

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).

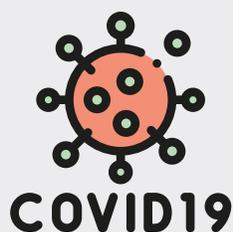
¿PUEDO RESCINDIR EL CONTRATO?

Sí, con o sin causa, es un derecho que solo tiene el/la inquilino/a y podés hacerlo efectivo cuando quieras, 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 quedás habilitado/a para reclamar un resarcimiento.

Una vez transcurridos seis meses de relación podés rescindir sin causa el contrato (sin expresar los motivos). Esta decisión se la tenés que notificar a la locadora con un mes de anticipación. Si rescindís antes que termine el primer año la locadora tiene derecho a 1 mes y medio de alquiler en concepto de indemnización; si lo hacés después del año, 1 mes de alquiler.



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).



ME RETRASO O NO LLEGO A PAGAR EL ALQUILER DURANTE LA EMERGENCIA ¿EN QUÉ SITUACIÓN ESTOY?

La pandemia provocó una crisis económica y de empleo sin precedentes a nivel mundial. El artículo 7 del DNU 320/20 atiende esto, permitiéndole al inquilino/a acumular deuda por no pago, pago parcial o tardío de alquileres hasta tanto ese decreto esté vigente (en principio, hasta el 31 de enero de 2021). La deuda acumulada la tenés que cancelar a partir de octubre en cuotas y con un interés que no podrá exceder la tasa para plazos fijos en pesos a treinta días del Banco Nación. Para tener en cuenta: no se trata de una obligación incumplida, sino diferida. Hay que notificarle a la locadora que vas a hacer uso de este diferimiento de obligación y, el hecho de que lo hagas, de ningún modo puede activar las garantías (especialmente, las financieras).



¿PUEDO PEDIR UNA DEFINICIÓN SOBRE LA RENOVACIÓN DEL CONTRATO?

Es habitual recibir la angustia de quienes, después de consultar por meses, una semana antes 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 podés notificar (por carta documento) a la locadora para que en un plazo no mayor a 15 días te defina o no la renovación. Si la locadora no responde, o bien rechaza renovar el contrato, quedás habilitado a irte del inmueble cuando quieras antes que finalice el contrato, sin pago de 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 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 podían pedirte hasta dos alquileres y del mes más caro, ahora, con la nueva ley, solo pueden reclamarte 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, previo a todo, el Juez deberá consultarle a la AFIP si el contrato cuyo incumplimiento se plantea está declarado o no.

¿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.

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

Dirección: Dr. Enrique Finochietto 435, CABA

Tel: 5030-9800.



COLEGIO PÚBLICO DE CORREDORES INMOBILIARIOS (CUCICBA)

Responsable de controlar la actuación de las inmobiliarias en la Ciudad (Ley 2.340).

Email: asesorialegal@colegioinmobiliario.org.ar

Dirección: Adolfo Alsina 1382, CABA

Tel: 4124-6060.



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)

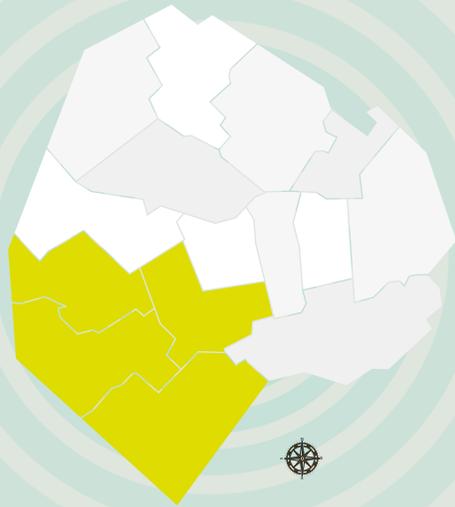
De forma presencial en las sedes comunales u online desde:

buenosaires.gob.ar/tramites/denuncia-digital-defensa-al-consumidor

ATENCIÓN AL VECINO

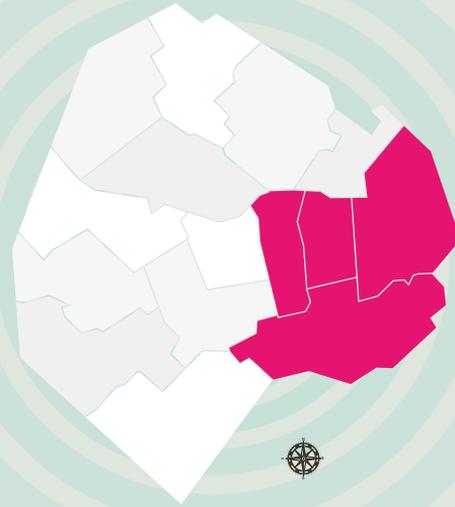
f DefensoriaCABA
@DefensoriaCABA

Av. Belgrano 673
0800 999 3722
LUNES A VIERNES DE 9 A 18 HORAS



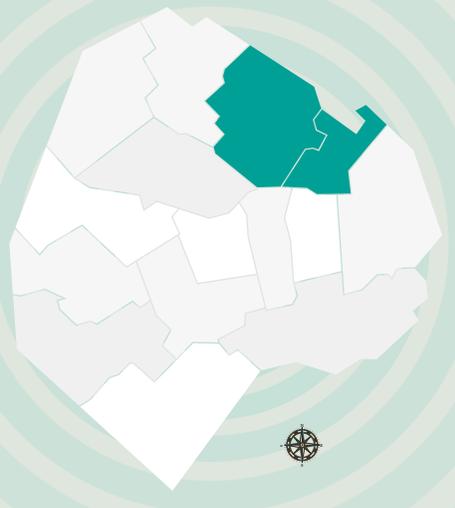
Zona Oeste

- ◆ **SEDE INDOAMERICANO**
Centro de Formación "San Juan Diego"
Av. Escalada 2921
Martes de 10:00 a 14:00
- ◆ **SEDE VILLA 1.11.14**
Lun a vie de 10:00 a 14:00
- ◆ **SEDE FLORES**
Carabobo 84
Lun a vie de 9:00 a 18:00
- ◆ **SEDE MATADEROS**
Emilio Castro 7680
Lunes a viernes de 10:00 a 16:00
- ◆ **SEDE VILLA 15**
Hubac y Martiniano Leguizamón.
Parroquia Virgen del Carmen.
Manzana 8, Casa 35
Lun, mie y vie de 10:00 a 14:00
- ◆ **SEDE LOS PILETONES 1**
Av. Lacarra y Ana María Janer
Jueves de 9:00 a 13:00
- ◆ **SEDE LOS PILETONES 2**
Esq Sendero 14 de Mayo y Esq Sendero de la Fuerza, entre Torres 13 y 14, Complejo Habitacional Los Piletones
Martes de 9:00 a 13:00
- ◆ **SEDE CILDAÑEZ**
Av. Derqui y Av. La Salle
Mar y jue de 10:00 a 14:00
- ◆ **SEDE FUNDACIÓN ALAMEDA**
Av. Directorio 3998
Martes de 13:00 a 16:00
- ◆ **SEDE VILLA 20**
Pola y Barros Pazos
Lun, mie y vie de 10:00 a 14:00



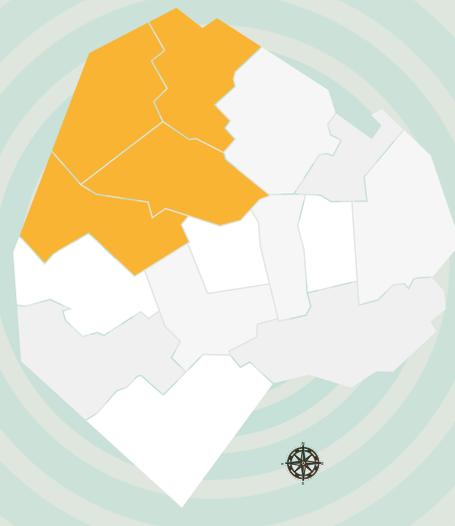
Zona Sur

- ◆ **SEDE COMBATIENTES DE MALVINAS**
Venezuela 538
Lun a vie de 9:00 a 18:00
- ◆ **SEDE VILLA 21.24**
Av. Iriarte 3500
Casa de la Cultura
Lun, mar, mie y vie de 10:00 a 14:00
- ◆ **SEDE NUEVA POMPEYA (CLUB SOCIAL Y DEPORTIVO FRANJA DE ORO)**
Av. Amancio Alcorta 3960
Mar y Jue 10:00 a 16:00
- ◆ **Defensoría del Turista SEDE SAN TELMO**
Defensa 1302
- ◆ **Defensoría del Turista SEDE PTO. MADERO**
Av. Alicia Moreau de Justo 200 (Dique 4)
- ◆ **SEDE RODRIGO BUENO**
Ctro. Comunitario Rodrigo Bueno, Blvd. Dellepiane y Av. España, Manzana 3
Jueves de 10:00 a 14:00
- ◆ **SEDE CONSTITUCIÓN**
Gral. Hornos 11 (subsuelo de la Estación de Trenes de la Línea Roca), Local 1
Lunes de 9:00 a 17:00
- ◆ **SEDE CAJ CONSTITUCIÓN**
Av. Brasil 996
Lun a vie de 9:00 a 15:00
- ◆ **Defensoría del Turista SEDE LA BOCA**
(Museo Quinquela Martín - La Boca)
Av. P. de Mendoza 1835
- ◆ **SEDE LAMADRID**
Centro Comunitario "Papa Francisco"
Suárez y Ministro Brin
Lunes de 10:00 a 14:00
- ◆ **SEDE MONSERRAT**
Av. Belgrano 673
Lun a vie de 9:00 a 18:00
- ◆ **Defensoría del Turista SEDE HUMBERTO PRIMO**
Humberto Primo 250
Lun a Vie de 10:00 a 18:00
- ◆ **INSTITUTO CONTRA LA DISCRIMINACIÓN Y DEFENSORÍA LGBT**
Av. Belgrano 588
(Atención al público: Av. Belgrano 673)
Lun a vie de 10:00 a 18:00



Zona Este

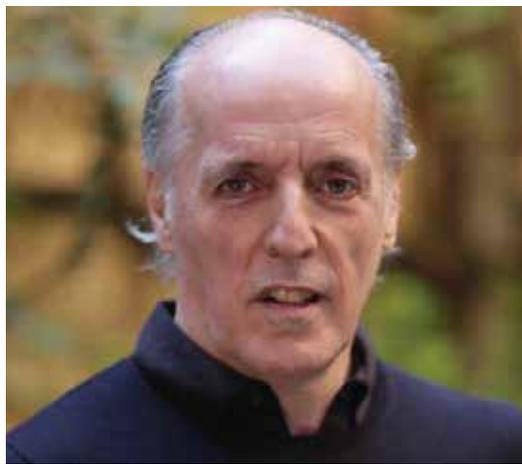
- ◆ **SEDE RETIRO**
Puente 1 de la Terminal de Omnibus Local 36
Lun a vie de 9:00 a 18:00
- ◆ **SEDE AMIA**
Uriburu 650
Martes de 9:00 a 13:00
- ◆ **SEDE PZA. MISERERE**
Estación de la línea A de subtes
Lun a vie de 9:00 a 15:00
- ◆ **SEDE HOSPITAL DE DERECHOS**
Av. Rivadavia 2690
Lun a vie de 9:00 a 16:00
- ◆ **Defensoría del Turista SEDE RECOLETA**
Pte. J. M. Quintana y Pte. R. M. Ortiz
- ◆ **SEDE VILLA 31**
El Galpón, Sector Playón Oeste.
Lun a vie de 10:00 a 14:00
- ◆ **Defensoría del Turista SEDE FLORIDA**
Florida y Marcelo T de Alvear
- ◆ **Defensoría del Turista SEDE CRUCEROS**
Av. Ramón Castillo y Av. De los Inmigrantes



Zona Norte

- ◆ **SEDE COLEGIALES**
Delgado 771
Lun a vie de 9:00 a 16:00
- ◆ **SEDE MONSEÑOR JERÓNIMO PODESTÁ**
Av. Gaona 1367
Martes de 14:00 a 18:00
- ◆ **Defensoría del Turista SEDE CEMENTERIO DE LA RECOLETA**
Junín 1760
- ◆ **SEDE FLORESTA**
Sanabria 2440
Lun a vie de 9:00 a 15:00
- ◆ **SEDE LA CARBONILLA**
Trelles y Añasco-Centro Comunitario Sector 2
Lun y vie de 10:00 a 14:00
- ◆ **Defensoría del Turista SEDE PLANETARIO**
Av. Sarmiento y Belisario Roldán
Sab, dom y feriados de 11:00 a 18:00
- ◆ **SEDE LACROZE**
Centro de Jubilados, Pensionados y Adherentes Colegiales
Federico Lacroze 2751
Lun a vie de 10:00 a 16:00
- ◆ **SEDE PLAYÓN DE CHACARITA**
Fraga 900-Capilla Sagrado Corazón
Ma y jue de 10:00 a 14:00





ALEJANDRO AMOR
Defensor del Pueblo de la Ciudad
Autónoma de Buenos Aires

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

Alejandro Amor
Defensor del Pueblo

