



COLEGIO  
PROFESIONAL DE  
INMOBILIARIOS

# Guía

## INQUILINO CUIDADO

*Recomendaciones básicas para alquilar seguro en la Provincia de Córdoba*

### DERECHOS PARA INQUILINOS Y PROPIETARIOS

En la Provincia de Córdoba, las operaciones de Alquiler, Compra y Venta de Inmuebles o terrenos, están regidas por la Ley Provincial 9445.

Los únicos **“Inmobiliarios Habilitados”** para cobrar Honorarios Profesionales (comisiones), son aquellos que tienen Matrícula CPI vigente expedida por el Colegio Profesional de Inmobiliarios, creado por la Ley 9445.

**Ninguna otra matrícula, profesional o intermediario están habilitados para ejercer la actividad inmobiliaria** en la Provincia de Córdoba y mucho menos aún, **COBRAR HONORARIOS NI COMISIONES.**

### ¿TU INMOBILIARIO ES LEGAL? Cómo identificarlo

Matrícula CPI expedida por el Colegio Profesional de Inmobiliarios de acuerdo a la normativa de la Ley Provincial 9445

Carnet y Oblea Habilitante

### BENEFICIOS DE OPERAR CON UN PROFESIONAL CPI

**Garantiza** que la operación inmobiliaria y la inversión estén dentro del **marco LEGAL** que otorga la **Ley Provincial 9445**

Un Inmobiliario con **matrícula CPI** tiene el respaldo y la seguridad jurídica de un **Colegio Profesional de Ley**, donde cualquier persona puede denunciar irregularidades del profesional.

Toda la documentación y trámites de la operación **DEBE** estar **ELABORADA, FIRMADA Y GESTIONADA, por el Inmobiliario CPI interviniente**, sólo así hay **GARANTÍA** que la operación sea **LEGAL.**



COLEGIO  
PROFESIONAL DE  
INMOBILIARIOS

***Si tu Inmobiliaria NO tiene un Profesional CPI como responsable  
NO DEBÉS ABONAR honorarios ni comisión  
y te recomendamos denunciar a esa persona porque es un profesional ILEGAL.  
Ahora puedes hacerlo en [www.cpicordoba.org.ar](http://www.cpicordoba.org.ar) , en Sede Central o en las Delegaciones***

## SITIOS WEB PARA BUSCAR

[www.cordobaprop.com](http://www.cordobaprop.com)

## GASTOS AL FIRMAR UN CONTRATO

Este gasto puede resultar muy significativo al bolsillo de quien alquila, por lo cual es vital que se revise previo a la firma de la Reserva o Contrato.

Los gastos al inicio de un alquiler suelen involucrar lo siguiente:

- Honorarios Profesionales –Ley 9445
- Gastos de informes y certificaciones de firmas.
- Sellado / Aforo / Timbrado, equivalente al 1% del total según ley de sellos provincial.
- Gastos de garantía bancaria o de seguros, sólo si no presentas garantía propietaria.
- Depósito de garantía.
- Mes por adelantado.

***En todos estos casos, las inmobiliarias no podrán cobrar gastos de gestión***

### Honorarios Profesionales

SÓLO en el caso de que intervenga un Profesional CPI Matriculado, está reglamentado el 5 % del valor del contrato, a cargo del locatario y el 10% para alquileres temporarios.

Los únicos “**Inmobiliarios Habilitados**” para cobrar Honorarios Profesionales (comisiones), son aquellos que tienen Matrícula CPI expedida por el Colegio Profesional de Inmobiliarios, creado por la Ley 9445.

En la Provincia de Córdoba, **ninguna otra matrícula o profesional están habilitados para ejercer la actividad inmobiliaria** y mucho menos aún, COBRAR HONORARIOS NI COMISIONES.

### Depósito En Garantía

El depósito en garantía consiste en una suma de dinero destinada a dar aval al inquilino a su vez, protege al propietario en caso de que un inquilino no cumpla o viole los términos de un contrato de alquiler. Asimismo, estos términos, están relacionados a la entrega del inmueble al momento de la finalización del contrato. Como los inmuebles deben ser devueltos en el mismo estado en que se recibieron, es usual que se convenga, por ejemplo, que el inmueble se entregue pintado, limpio etc.



Conforme al Código Civil y Comercial, el monto no puede ser mayor a un mes de alquiler por cada año de locación acordado.

### **Mes Por Adelantado**

Como el canon mensual siempre se abona al inicio de cada mes, al momento de la firma del contrato, se abona el mes o proporcional de mes que corresponde al periodo en curso.

### **Gastos de Informes y Certificados de firmas**

En caso de que presentes garantía propietaria o con ingresos, te van a pedir distintos tipos de informes, que en general son:

- Informe de riesgo crediticio de el/los garantes e inquilinos.
- Informe de dominio o matrícula sobre el/los inmuebles ofrecidos en garantía.

En el caso de las certificaciones de firma, el monto dependerá del escribano involucrado, que a su vez están regulados por el Colegio de Escribanos.

***“En todos estos casos, las inmobiliarias no podrán cobrar gastos de gestoría”***

### **Gastos de garantía**

En caso de que no cuentes con una garantía propietaria podés solicitar una garantía bancaria o seguro de fianza, asumiendo los costos y tiempos que demande esta operatoria por parte de los bancos o aseguradoras.

## **GASTOS ASOCIADOS AL ALQUILER**

### **El Canon mensual**

El canon del alquiler es el monto de dinero que hayas pactado con el propietario o la inmobiliaria y se paga entre los días 1 y 10 de cada mes. Es muy importante cumplir con esta obligación, ya que su incumplimiento genera intereses para el inquilino y el atraso en el pago durante dos meses consecutivos puede ser causal de desalojo, según el Código Civil y Comercial.

### **Expensas**

Además del costo del alquiler acordado hay que tener en cuenta otros gastos, entre los cuales, el más significativo puede ser las expensas ordinarias (gastos comunes a todas las unidades del edificio, como ser, mantenimiento de ascensores, portero, productos de limpieza, etc.).

Las expensas varían, según los servicios que tiene la torre y de acuerdo al tamaño y ubicación del departamento. Las expensas son en general a cargo del inquilino, pero a veces se puede pactar un valor de alquiler que incluya las expensas.

**Las expensas extraordinarias** son siempre a cargo del propietario, y se producen cuando hay un gasto extraordinario en el consorcio por algún arreglo estructural del edificio (por ejemplo, fondos



COLEGIO  
PROFESIONAL DE  
INMOBILIARIOS

de reserva, pago de algún juicio perdido por el Consorcio; para el caso de dudas respecto al carácter ordinario o extraordinario de una determinada expensa, puedes consultar a Defensa del Consumidor, quienes podrán evacuar tu consulta).

### **Servicios**

Además de las expensas, están los servicios de cada unidad funcional que son a cargo del inquilino: luz, agua, gas, teléfono, internet, cable, etc. El impuesto inmobiliario es a cargo del propietario o según acuerdo de partes. La tasa Municipal es a cargo del inquilino.

## **CONTRATO DE ALQUILER**

### **Plazos**

El mínimo para locaciones, cualquiera sea su destino es de 24 meses según lo dispuesto por el Código Civil art 1199.

### **Ajuste de precio**

Los valores del alquiler, acordado entra las partes, se dejan expresados en el mismo contrato, manifestando por año o semestre cuál será el precio mensual del alquiler. Los alquileres son siempre en pesos argentinos y deben respetarse los valores expresados conforme a derecho.

### **Otras Recomendaciones**

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

- Es aconsejable pedir una copia previa del contrato para poder analizarlo con detenimiento antes de firmarlo.
- Solicita un detalle por escrito de los gastos que te cobran.
- Exigí que se realice el timbrado o aforo (por más que este exento, el tramite es obligatorio).
- Cuando ingreses al inmueble, controla que se encuentre en el estado en que dice el contrato y en caso que no sea así, hace los descargos por escrito en la inmobiliaria te aconsejamos sacar fotos y adjuntarlas al detalle.
- Pedí que hagan un anexo al contrato con fotos de la unidad y el detalle o inventario del mismo.
- Cuando firmes el contrato, es importante también que te entreguen una copia del Reglamento de Copropiedad del edificio y que te asesores sobre las normas de convivencia. Llegado el caso en que no te entreguen copia del reglamento, esto debe quedar expresado en el cuerpo del contrato.



COLEGIO  
PROFESIONAL DE  
INMOBILIARIOS

- Toda la documentación y trámites de la operación DEBE estar ELABORADA, FIRMADA Y GESTIONADA, por el Inmobiliario CPI interviniente, sólo así hay GARANTÍA que la operación sea LEGAL.

## CONOCER INMOBILIARIOS HABILITADOS

Ingresá a [www.cpicordoba.org.ar](http://www.cpicordoba.org.ar)

descarga gratis la APP “Inmobiliarias Legales” en Google Play

Colegio Profesional de Inmobiliarios  
facebook, instagram, twitter: cpicordoba  
youtube: coleinmobiliarioeba