



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.

Por ello, para la comercialización de inmuebles los únicos “**Habilitados**” para cobrar honorarios son los PROFESIONALES CPI, cuya matrícula debe ser expedida por el Colegio Profesional de Inmobiliarios creado por Ley 9.445.

Ninguna otra matrícula, profesional o intermediario están habilitados para ejercer la actividad inmobiliaria en la Provincia de Córdoba, y mucho menos aún COBRAR HONORARIOS (o comisiones como se denomina vulgarmente) NI NINGÚN OTRO CONCEPTO DE GASTO. Es importante destacar que los CPI tampoco están habilitados a cobrar gastos de gestión.

¿TU INMOBILIARIO ES LEGAL? Cómo identificarlo

Deberá ser un profesional con **Matrícula CPI** expedida por el Colegio Profesional de Inmobiliarios de acuerdo a la normativa de la Ley Provincial 9.445 y **Carnet y Oblea Habilitante**. El requisito para otorgar y cancelar la matrícula lo establece la Ley 9445.

BENEFICIOS DE OPERAR CON UN PROFESIONAL CPI

- **Garantiza** que la operación inmobiliaria esté dentro del **marco legal** que otorga la **Ley Provincial 9.445**



COLEGIO
PROFESIONAL DE
INMOBILIARIOS

- 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 **DEBEN** estar **ELABORADOS, FIRMADOS Y GESTIONADOS** por el **Inmobiliario CPI** interviniente, sólo así hay **GARANTÍA** que la operación sea **LEGAL**.

Si la Inmobiliaria NO tiene un Profesional CPI como responsable NO DEBÉS ABONAR honorarios ni comisiones (vulgarmente denominada) y te recomendamos denunciar a esa persona, porque es un profesional ILEGAL. INCLUSO SI PAGASTE A UN ILEGAL, PODRÍAS PEDIR LA DEVOLUCIÓN DEL PAGO INDEBIDO

Ahora podés hacerlo en www.cpicordoba.org.ar, en la Sede Central o en las Delegaciones.

SITIOS WEB PARA BUSCAR

www.CORDOBAPROP.com

GASTOS AL FIRMAR UN CONTRATO

Esta operatoria puede resultar una erogación muy significativa al bolsillo de quien alquila, por lo cual es vital que se revise previo a la firma de la Reserva, Señal o Contrato.

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

- Honorarios Profesionales –Ley 9445 – art. 24 y 25.
- Gastos de informes personales y del Registro de la Propiedad y certificaciones de firmas.
- Sellado / Aforo / Timbrado, equivalente al 1% del total según ley de sellos provincial. *Decreto N° 516 Córdoba, 15 de julio de 2020. Artículo 1°.- REDEFINIR en Pesos Siete Mil (\$ 7.000,00) el importe previsto en el artículo 52° de la Ley Impositiva N° 10.680 -vigente para la anualidad 2020-.)*
- Gastos de garantía bancaria o de seguros de caución, en caso que no se cuente con garantía propietaria o con ingresos suficientes.
- Depósito de garantía de un solo mes y, se devuelve actualizado.
- Se paga por mes por adelantado o proporcional de días.



COLEGIO
PROFESIONAL DE
INMOBILIARIOS

En todos estos casos, las inmobiliarias no podrán cobrar gastos de gestoría y/o gastos extras a los informes para acreditar solvencia del fiador.

Honorarios Profesionales en **LOCACIÓN DE INMUEBLES. Art. 1351 CC CN.**

La nueva Ley de Alquileres N^o 27.551, en el Art. 1351 CC CN No modifica los honorarios profesionales del CPI, ya que en Córdoba sigue vigente el art. 24 y 25 de la Ley 9445. Este artículo confirma que en la Provincia de Córdoba el corretaje inmobiliario sólo puede ser ejercido CPI 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.

El CPI es un profesional universitario, que por ley tiene obligación de afianzar sus obligaciones y, por ello, **SÓLO en caso de que intervenga un Profesional CPI Matriculado existe la obligación de pagar HONORARIOS**, estos son el 5% del valor del contrato, a cargo del locatario y el 10% para alquileres temporarios a cargo de cada parte.

Los únicos “**Inmobiliarios Habilitados**” para COBRAR HONORARIOS y gastos de informes son aquellos que tienen Matrícula CPI expedida por el Colegio Profesional de Inmobiliarios, creado por la Ley Provincial N^o 9445.

De acuerdo a la Nueva ley de alquileres, en el inmueble destinado a vivienda habitacional no se puede requerir al inquilino:

- a) El pago de alquileres anticipados por períodos mayores a un mes;
- b) Depósitos de garantía por cantidad mayor del importe equivalente al primer mes de alquiler.
- c) El pago de valor llave o equivalentes.
- d) La firma de pagarés o cualquier otro documento que no forme parte del contrato original.
- e) Fijar un valor distinto al del primer año, para el segundo y tercer año

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. De acuerdo a la Nueva Ley de alquileres,



COLEGIO
PROFESIONAL DE
INMOBILIARIOS

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 haberse efectuado un depósito inferior a un mes de alquiler.

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 días correspondientes al mes en curso.

Gastos de Informes y Certificados de firmas

Para el caso que se presente garantía propietaria o con ingresos, se requerirán distintos tipos de informes:

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

Las certificaciones de firma, que se realicen ante escribanos públicos, dependerá del honorario profesional del escribano interviniente.

“En todos estos casos, las inmobiliarias no podrán cobrar gastos de gestión.”

Gastos de garantía

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

GASTOS ASOCIADOS AL ALQUILER

El precio de Alquiler

El precio de alquiler es el monto de dinero que se pacta entre el propietario y el inquilino o por intermediación del CPI y se debe pagar entre el día 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 alquiler acordado hay que tener en cuenta otros gastos, entre los cuales el más significativo y variable puede ser el de las expensas ordinarias (gastos comunes a todas las unidades del edificio, como ser, mantenimiento de ascensores, portero, productos de limpieza, etc.).



COLEGIO
PROFESIONAL DE
INMOBILIARIOS

Estas expensas varían, según los servicios que tiene la torre o complejo 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 mismas.

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 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, se puede consultar a Defensa del Consumidor, quienes podrán evacuar las consultas).

Impuestos y Servicios

Además de lo anterior, para un normal funcionamiento, se deben contar los servicios de cada unidad funcional que están a cargo del inquilino: luz, agua, gas, teléfono, internet, cable, etc.

Los impuestos que gravan la cosa (por ejemplo: el impuesto inmobiliario) están a cargo del propietario.

CONTRATO DE ALQUILER

Plazos

El mínimo para locaciones, cualquiera sea su destino, es de tres años (36 meses) según lo dispuesto por el Código Civil art 1198.

Precio. Ajustes.

Art. 14. Ley 27.551.

“En los contratos de locación de inmuebles destinados a uso habitacional, el precio del alquiler debe fijarse como valor único y por períodos mensuales; sobre el cual sólo pueden realizarse ajustes anuales. No se puede establecer bonificaciones ni otras metodologías que induzcan a error al locatario.

Los ajustes anuales deben efectuarse utilizando un índice conformado por partes iguales por las variaciones mensuales -IPC y RIPTE-; su elaboración corresponde al Banco Central de la República Argentina (BCRA)”. El mismo ya se encuentra publicado en la página del banco www.bna.com.ar



COLEGIO
PROFESIONAL DE
INMOBILIARIOS

Otras Recomendaciones

Se debe leer detenidamente el contrato de alquiler antes de firmarlo, y fijarse especialmente en las condiciones, los servicios ofrecidos, el precio y la duración del mismo.

- Es aconsejable pedir una copia previa del contrato para poder analizarlo con detenimiento antes de firmarlo.
- Solicitar un detalle por escrito de los gastos que te cobran.
- Exigir que se realice el timbrado o aforo (por más que esté exento, el trámite es obligatorio).
- Cuando se ingresa al inmueble, se debe controlar que se encuentre en el estado en que dice el contrato. En caso que no sea así, se deben hacer los descargos por escrito en la inmobiliaria. Se aconseja sacar fotos y adjuntarlas al detalle.
- Solicitar un anexo al contrato con fotos de la unidad y el detalle o inventario del mismo.
- Cuando se firme el contrato, es importante también que el inquilino reciba una copia del Reglamento de Copropiedad del edificio y que se lo asesore sobre las normas de convivencia. Llegado el caso en que no se entregue copia del reglamento, esto debe quedar expresado en el cuerpo del contrato.
Cualquier cláusula del contrato no puede ser contraria a la ley, ante la duda, se debe consultar el Código Civil y Comercial.
- 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.
- Como inquilino, existe el derecho a pedir factura del alquiler.
- Conforme lo dicta la Ley de Alquileres, el contrato debe ser registrado en AFIP por el Locador.

<https://serviciosweb.afip.gob.ar/genericos/guiaDeTramites/VerGuia.aspx?tr=37>

CONOCER INMOBILIARIOS HABILITADOS

Se puede ingresar a www.cpicordoba.org.ar/colegiados



COLEGIO
PROFESIONAL DE
INMOBILIARIOS

O descarga gratis la APP “Inmobiliarios CPI Córdoba” en Google Play.

SÍGUENOS EN LAS REDES

Colegio Profesional de Inmobiliarios

Facebook, Instagram, Twitter: **@cpicordoba**

Youtube: **Coleinmobiliariocha**