

Guía del inquilino

2.ª versión

Enero de 2025



Obligaciones del inquilino

Inquilino = La persona que alquila un alojamiento a un propietario



- Pagar el alquiler en la fecha indicada en el contrato.



- Mantener el alojamiento limpio y seguro.
- Hacer reparaciones menores y mantenimiento (ej. cambiar bombillas, pintar, cambiar la batería de la alarma de incendio, etc.).



- Pedir permiso al propietario para hacer cambios mayores (número de habitaciones, acceso a una puerta, etc.).



- Dejar la vivienda en el mismo estado en que la encontró.



- Respetar la tranquilidad de los demás inquilinos.



- Informar al propietario sobre problemas de ruido o vecinos.



Obligaciones del propietario

Propietario = La persona que es dueña del alojamiento



- Ofrecer un alojamiento seguro y en buen estado.



- Garantizar la paz en la vivienda (sin ruidos ni molestias excesivas).



- Hacer todas las reparaciones necesarias de la vivienda, excepto las reparaciones de mantenimiento menores.



- Avisar al inquilino con 24 horas de anticipación si desea visitar o hacer trabajos en la vivienda.

Contrato de alquiler (Lease)

Es un acuerdo entre el inquilino (arrendatario) y el propietario (arrendador) que detalla las obligaciones de cada uno. **Otros elementos del contrato:**



- Duración del arrendamiento.



- Calefacción



- Monto del alquiler.



- Derecho o no a fumar.



- Método de pago.



- Reglas sobre tenencia de animales.

Información que debe proporcionarse al propietario



El propietario puede solicitar:

- Mi nombre, dirección y número de teléfono
- Que pague el primer mes de alquiler al firmar el contrato
- Información de contacto de mi arrendador anterior
- Prueba de mi capacidad de pago (carta de arrendador anterior, del banco, etc.)



El propietario no puede solicitar:

- Número de seguro social, licencia de conducir, tarjeta de salud, datos bancarios.
- Depósitos (por llaves, muebles, etc.), depósitos de seguridad ni otras sumas.
- Cheques posfechados.

Si estoy de acuerdo, el propietario puede hacer una verificación de crédito.

- **El reglamento del edificio** forma parte del contrato. El propietario debe entregarme una copia **antes de firmarlo**.
- Tengo derecho a saber cuánto pagaba el inquilino anterior (sección G del contrato).
- El contrato puede ser **escrito o verbal**.

Contrato escrito



- Proporcionado por el propietario, debe entregar una copia al inquilino y ser elaborado en el formulario oficial del TAL (Tribunal Administrativo de la Vivienda)

Contrato verbal



- igualmente válido. El propietario debe entregar al inquilino un documento con su nombre, dirección y monto del alquiler dentro de los 10 días.

Cláusula F (desde el 21 de febrero de 2024): **en viviendas nuevas (menos de 5 años)**, el propietario debe indicar el aumento máximo del alquiler permitido durante los 5 años siguientes a la fecha de terminación de la construcción.

**No se aplica a viviendas subvencionadas ni cooperativas.

Antes de firmar, debo tomarme el tiempo para leer y entender completamente el contrato.



Pago del alquiler

Pagar el alquiler completo en la fecha indicada en el contrato es mi **obligación principal**.

No puedo retener el pago para presionar al propietario.



- El propietario recoge el alquiler en mi apartamento, a menos que acordemos otra cosa.



- Si pago en efectivo, debo conservar un comprobante con la firma del propietario.



¡ATENCIÓN!

Mi arrendador puede pedir al Tribunal Administrativo de la Vivienda (TAL) que me desaloje si:

- Tengo más de 21 días de atraso en el pago.
- Pago el alquiler con frecuencia con retraso.

El propietario **necesita una decisión del TAL** para obligarme a dejar la vivienda.



Aumento del alquiler Renovación del contrato

Para aumentar el alquiler o hacer otros cambios al contrato, el propietario debe enviarme un **aviso por escrito**.

Puede incluir cambios relacionados con: electricidad, electrodomésticos, internet, prohibición de animales, etc.

El aviso debe incluir tres opciones:

1. Rechazar y/o negociar

2. Aceptar

3. Mudarse

Si se eliminan servicios, debe ofrecerse una compensación económica (ej. reducción del alquiler).

En un contrato de 12 meses, el aviso debe enviarse entre 3 y 6 meses antes de que termine.

Si recibo un aviso, puedo:

Rechazar el aumento y renovar el contrato: debo responder por escrito (idealmente por correo certificado) dentro del mes siguiente a la recepción del aviso.



- **Negociar el aumento** del alquiler.



Si le propriétaire n'est pas d'accord, c'est lui qui doit s'adresser au TAL.

Otras opciones:



- **Aceptar** el aumento o cambios:
no respondo al aviso.
- **Mudarse:** aviso por escrito de que no renovaré y me iré al final del contrato.

Si no recibo ningún aviso:

- **El contrato se renueva automáticamente con el mismo precio y mismas condiciones.**
- Si deseo mudarme: debo avisar al propietario entre **3 y 6 meses antes** del final del contrato (por correo certificado).

¿Cómo saber si el aumento es excesivo?

Se debe considerar:

- Índice de aumento promedio del TAL.
- Aumento de impuestos.
- Costos de renovaciones mayores, etc.

Puedo pedir al propietario que use **la herramienta de cálculo oficial** del TAL y me dé una copia.

También puedo pedir a una organización comunitaria de vivienda para que me ayude a calcular un aumento razonable.



Dejar el apartamento antes del final del contrato

Para salir de mi vivienda antes del fin del contrato, tengo **3 opciones: rescindir, ceder o subarrendar mi contrato.**

Rescindir

Romper el contrato **solamente está permitido** en 4 situaciones específicas, generalmente con **un máximo de 2 meses de preaviso:**

- Obtengo una vivienda de alquiler subvencionado.
- Ya no puedo ocupar la vivienda debido a una discapacidad.
- Mi hijo y/o yo somos víctimas de violencia doméstica o sexual.
- Soy admitido permanentemente en una residencia para personas mayores (RPA).

Si no estoy en una de esas 4 situaciones:

Rescindir : puedo intentar llegar a un **acuerdo por escrito** con el propietario para dejar la vivienda antes del final del contrato.



Si el propietario se niega, puedo ceder o subarrendar el contrato.

Ceder el contrato

Ceder el contrato es la **mejor opción** para irme sin problemas. Encuentro a alguien que quiera mi contrato.

Si el propietario acepta a esa persona, **yo ya no seré responsable**.

Si el propietario **rechaza sin una razón válida**,  el contrato queda **rescindido** en la fecha en que se iba a ceder.

Pasos para ceder mi contrato:

1. Firmar un contrato de cesión de arrendamiento con la nueva persona.
2. Enviar un aviso de cesión al propietario (idealmente por correo certificado).



Si el propietario rechaza con razón válida, el contrato no se rescinde. Entonces puedo:

1. Buscar a otra persona.
2. Pedir al TAL que autorice la cesión si la razón del propietario no es válida.

NOVEDAD: puedo pedir ayuda a una organización comunitaria para hacer correctamente los pasos.



Subarrendar mi apartamento

ubarrendar es cuando alquilo **mi apartamento a otra persona**. Es más **arriesgado**, porque **sigo siendo responsable** si la persona no paga o daña la vivienda.



Para subarrendar, debo:

1. Firmar un contrato de subarrendamiento.
No puedo cobrar más de lo que yo pago.
2. Enviar un aviso de subarrendamiento al propietario
(idealmente por correo certificado).

También puedo pedir ayuda a una organización comunitaria para completar correctamente los pasos.



Compañeros de alojamiento (roommates)



- Tengo derecho a tener un compañero de alojamiento.
- Todos son responsables de pagar su parte del alquiler.
- Me aseguro de que su nombre figure en el contrato.

ATENCIÓN

Si la casilla «sí» está marcada en la sección H (los inquilinos son solidariamente responsables), puedo ser obligado a pagar la deuda de mi compañero al propietario.



Si mon colocataire ne paye pas:

1. Yo pago su parte. Si no puedo pagarla, podría tener que abandonar el apartamento por falta de pago (ver pág. 7).
2. Hablo con el propietario para tratar de llegar a un acuerdo.
3. Envío una carta formal (demanda) a mi compañero para recuperar mi dinero. Si no me lo reembolsa, contacto al TAL.

Problemas con la vivienda ¿Qué puedo hacer?



Reparaciones

1

Pedir al propietario
que resuelva el problema.



2

Si continúa, enviar
una carta de demanda
(carta formal).



3

Si el problema persiste,
contactar al TAL:
1 800-683-2245



Problemas de salubridad

Plagas, moho, chinches
Falta de agua caliente, calefacción
defectuosa, malos olores

1

Pedir al propietario
que resuelva el problema.



2

Si continúa, enviar
una carta de demanda
(carta formal).



3

También puedo pedir a la
ciudad que inspeccione la
vivienda.

4

Si el problema persiste,
contactar al TAL:
1 800-683-2245



Ruidos excesivos / problemas con otros inquilinos

1

Hablar de forma educada con la persona involucrada.

2

Si no mejora, pedir al propietario que intervenga.

3

Si no hay solución, enviar una carta de demanda al propietario.

4

Si el problema sigue, contactar al TAL.



Reparaciones urgentes

Ej. fugas de agua, daños que impiden el acceso, calefacción rota en invierno

1

Pedir al propietario que repare rápidamente.

Conservar pruebas de contacto (mensajes, correos). Si no hace nada tras varios avisos

2

Hacer yo mismo las reparaciones. No retener el alquiler.

Conservar las facturas para que me las reembolse.

3

Seguir pagando el quiler como siempre.

Visitas a la vivienda

El propietario puede:

- Verificar el estado del apartamento
- Hacer visitas con nuevos inquilinos
- Realizar trabajos

Reglas para las visitas:

- Debe avisarme con 24 horas de anticipación.
- Las visitas deben realizarse entre las 9:00 a. m. y 9:00 p. m.
- Los trabajos deben realizarse entre las 7:00 a. m. y 7:00 p. m., salvo emergencia.
- Puedo negociar el horario y pedir estar presente.

****No puedo exigir estar presente durante la visita.**

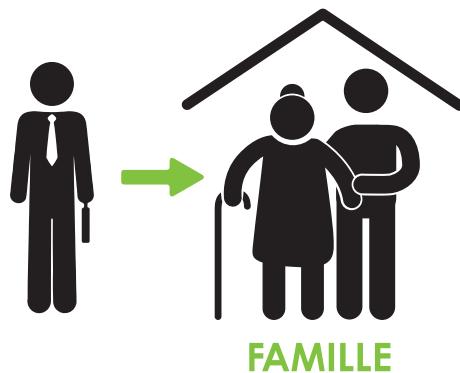


Recuperación de la vivienda

En caso de que el propietario quiera **recuperar la vivienda para sí mismo, sus padres, hijos o personas a su cargo**, yo tengo **derecho a quedarme hasta el fin del contrato**.

- Debe enviarme un aviso **6 meses antes** del final del contrato.
- Tengo **1 mes para responder**.
- Si **no respondo**, el propietario deberá acudir al **TAL**.

Puedo pedirle una compensación económica por la mudanza.



Desalojo (Eviction)

El desalojo ocurre cuando el propietario quiere **transformar o demoler** la propiedad.

Tengo derecho a una **compensación mínima de 3 meses de alquiler + gastos de mudanza razonables**.

Si viví allí entre **3 y 24 años**, recibiré **1 mes de alquiler por cada año** de residencia.

Para **rechazar el desalojo**, simplemente **no respondo al aviso**. El propietario deberá hacer los trámites ante el **TAL**.

Puedo **demandar al propietario** si el desalojo o recuperación fue **fraudulento**, dentro de los **3 años siguientes al final del contrato**.



IMPORTANTE

El propietario **NO** puede recuperar mi vivienda si cumulo estos 3 criterios:

- Tengo 65 años o más
- Vivo en la vivienda desde hace 10 años o más
- Soy elegible para vivienda subvencionada

En ese caso, solo puede recuperarla si él o su familiar también tiene 65 años o más.



En el TAL, puedo estar representado como inquilino, por alguien que no sea abogado.

Desalojos por renovaciones

Los **desalojos por renovaciones** ocurren cuando un propietario obliga ilegalmente a un inquilino a abandonar su apartamento para hacer renovaciones.

Aunque sea un nuevo propietario, mi contrato de arrendamiento y mis derechos siguen siendo válidos.



- Aunque el propietario haga reparaciones, eso no termina mi contrato de arrendamiento. Puedo rechazar las reparaciones si no son necesarias o si la compensación económica no es razonable.



- El propietario puede ofrecerme dinero para que firme un acuerdo que me obligue a salir de mi apartamento.



- Debo tener cuidado al aceptar estas ofertas de dinero en efectivo de mi propietario que, a primera vista, pueden parecer atractivas.

En estos casos, debo buscar asesoría en una organización comunitaria de vivienda.



Trabajos mayores

Para realizar trabajos mayores:

- El propietario debe notificarme por escrito 10 días antes de que comiencen los trabajos si tengo que salir de mi apartamento por menos de una semana o si puedo quedarme.
- El propietario debe notificarme por escrito con 3 meses de anticipación si tengo que salir de mi vivienda por más de una semana.
- Tengo derecho a ser reubicado sin costo o a recibir una compensación económica razonable. Debe proporcionarme algunos detalles.
- Cuando regrese al apartamento, el contrato de arrendamiento continúa como estaba previsto. Puedo recibir un aviso de aumento de renta cuando renueve el contrato dentro de los plazos habituales.



Discriminación

En Quebec, la discriminación contra los inquilinos está prohibida.

Un propietario **no puede negarse a alquilar** por las siguientes razones:

- Orígenes étnicos
- Religión
- Tener hijos o estar embarazada
- Género
- Estado civil

(soltero, padre/madre soltero(a), pareja, casado)

- Edad
- Discapacidad
- Orientación sexual
- Condición social (asistencia social, desempleo, etc.)



El propietario **puede negarse a alquilar una vivienda si cree que no podré pagar.**

Puedo demostrarles mi capacidad de pago mediante:

- Una carta escrita por mi propietario actual, un comprobante de ingresos o facturas pagadas (teléfono, electricidad).

Si creo que he sido víctima de discriminación

1. Visito la vivienda acompañado de otra persona que pueda actuar como testigo.
2. Si el propietario se niega a alquilarme la vivienda, le pregunto por qué.
3. Conservo todas las pruebas verbales y escritas (mensajes dejados en el buzón de voz, conversaciones).
4. Presento una denuncia ante la Comisión de Derechos Humanos.

1 800 361-6477 – Es gratuito

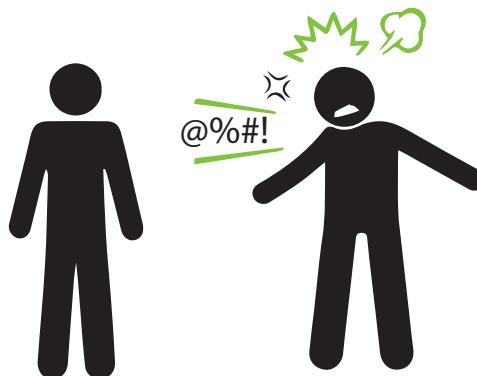
ACOSO

El acoso es:

- Palabras ofensivas o insultos basados en mi orientación sexual, origen étnico, género, etc.
- Demandas repetitivas.
- Solicitudes sexuales, gestos no deseados o violentos, etc.

Si creo que he sido víctima de acoso:

1. El acoso proviene del propietario: le envío una carta para pedirle que pare. Si el acoso continúa, presento una denuncia ante el Tribunal Administrativo de Vivienda (TAL).
2. El acoso proviene del conserje o de un inquilino del edificio: notifico por escrito a mi propietario.



Subsidio de vivienda

Para personas con bajos ingresos, excepto quienes viven en vivienda social: existe la posibilidad de recibir una cantidad mensual para pagar la renta.

El monto otorgado depende de los ingresos, la renta y el número de personas que viven en la misma vivienda.

Debes:

- Haber presentado una declaración de impuestos sobre la renta.
- Enviar una solicitud a Revenu Québec:
1 855 291-6467 - www.revenuquebec.ca



Economías.

Servicio gratuito para personas con bajos ingresos.

Reduce tu factura de electricidad y mejora el confort de tu vivienda.

Para hacer una solicitud, puedo contactar a Éconologis: 1844-303-7333.



**ÉCONO
LOGIS**

Recursos

- Sitio web sobre los derechos de los inquilinos en Quebec: www.locataire.info (EN FRANCÉS)
- Tribunal Administrativo de Vivienda – Tribunal administratif du logement (TAL) 1-800-863-2245 – www.tal.gouv.qc.ca (EN FRANCÉS E INGLÉS)
- Comisión de Derechos Humanos y Derechos de la Juventud (Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse) www.cdpdj.qc.ca : 1-800-361-6477 (EN FRANCÉS E INGLÉS)
- Éducaloi – edocaloi.qc.ca (EN FRANCÉS E INGLÉS)

Agradecimientos especiales

Esta guía fue creada por Sac à Mots con la ayuda de los siguientes socios:

ACEF-Montérégie y el Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec.

La información contenida en esta guía proviene, en parte, de los siguientes documentos:

- Locataire, ouvre-moi!, Lettre en main, www.lettresenmain.com
- Guide Droits des locataires 101, RCLALQ, rclalq.qc.ca



Esta guía fue creada por



450-266-3766