



Guía sobre la *Ley del inquilinato*

Esta guía explica de manera sucinta la nueva *Ley del inquilinato* (o *Residential Tenancies Act*) de Ontario (en adelante, *la ley*). Esta nueva ley entró en vigencia el 31 de enero de 2007. La ley señala los derechos y las obligaciones del dueño y del inquilino que alquila una vivienda.

Esta no es una guía completa ni ha sido redactada para ofrecer asesoramiento jurídico. Si usted necesita información más detallada acerca de la ley, lea al final de guía la sección titulada **Para mayor información**.

Información que esta guía contiene:

- Del alquiler
- Del mantenimiento y de las reparaciones
- Del ingreso a la vivienda alquilada
- De la rescisión del contrato de alquiler
- Para mayor información

¿A quiénes afecta esta ley?

La mayoría de las disposiciones de la ley afecta a los dueños y a los inquilinos de viviendas. Una vivienda puede ser un apartamento, una casa o una habitación de una pensión o de una casa de huéspedes. La ley también afecta a las casas de reposo, asilos de ancianos, a las comunidades que habitan en parques para casas rodantes y de alquiler inmobiliario.

Muchas de las disposiciones acerca del alquiler no son aplicables a:

- el alquiler en edificios nuevos,
- las viviendas de alquiler sin fines de lucro y viviendas sociales,
- las residencias universitarias y de establecimientos de educación superior.

Pero la mayoría de las demás disposiciones de la ley sí afecta a estos tipos de viviendas, tales como las referentes al mantenimiento y a las causas de desalojo.

Las disposiciones de la ley no son aplicables si el inquilino debe compartir el uso de la cocina o el baño con el dueño de la vivienda.

Acerca del consejo

El *Landlord and Tenant Board* (en adelante, el *consejo*) resuelve los conflictos que surjan entre el dueño y el inquilino. Cumple funciones similares a las de un juzgado.

Tanto el dueño como el inquilino pueden presentar su caso ante el consejo. Los conflictos se pueden resolver mediante una **mediación** o mediante una **resolución de adjudicación**.

En caso de **mediación**, un mediador del consejo ayuda al dueño y al inquilino a llegar a un acuerdo que sea satisfactorio para ambas partes.

En caso de una **resolución de adjudicación**, suele llevarse a cabo una audiencia. Un funcionario del consejo funda su decisión en la evidencia que presenten el dueño y el inquilino; luego, dicta una resolución. La resolución es la declaración escrita de la decisión del funcionario del consejo.

El consejo también ofrece a dueños e inquilinos información acerca de sus derechos y obligaciones en virtud de la ley.

Para comunicarse con el consejo lea, al final de este folleto, la sección titulada **Para mayor información**.

De los contratos de alquiler

El dueño y el inquilino pueden celebrar el contrato de alquiler por escrito o verbalmente. Un contrato de alquiler suele llamarse **contrato de arrendamiento**. El dueño debe entregar al inquilino un ejemplar del contrato de arrendamiento.

El contrato de arrendamiento no debe contener términos que no se ajusten a las disposiciones de la ley. De lo contrario, los términos que no se ajusten a la ley carecerán de validez para el consejo.

Además, el dueño debe entregar al inquilino su nombre y dirección oficial para que éste pueda cursarle las notificaciones o los documentos necesarios.

Sea que el contrato de arrendamiento sea escrito o verbal, el dueño debe entregar a todo nuevo inquilino la información acerca de los derechos de dueños e inquilinos y acerca del papel que desempeña el *Landlord and Tenant Board*. Esto debe hacerlo al momento o antes de celebrar el contrato, en un formulario autorizado por el consejo. Existe un folleto de dos páginas de extensión, publicado por el consejo que el dueño debe utilizar para este efecto.

Del alquiler

El alquiler para un nuevo inquilino

Cuando se arrienda una vivienda, el dueño y el inquilino deciden el monto del alquiler y los servicios que se incluyan en éste (por ejemplo, el estacionamiento, el cable de TV, la calefacción, la electricidad).

En la mayoría de los casos, el alquiler no se puede aumentar hasta al menos 12 meses después de que el inquilino ocupe la vivienda.

Depósitos de garantía

El dueño puede cobrar al nuevo inquilino un depósito de garantía por el alquiler, al momento del inicio del arrendamiento o antes. Si el inquilino paga el alquiler mensualmente, el depósito de garantía no puede ser mayor que el alquiler de un mes; si el inquilino paga el alquiler semanalmente, el depósito no puede ser mayor que el alquiler de una semana.

El depósito de garantía sólo se puede aplicar como pago del alquiler correspondiente al último mes o a la última semana anterior a que el inquilino desocupe la vivienda. No puede usarse para nada más, como la reparación de daños a la vivienda.

Si el dueño notifica al inquilino que aumentará el monto del alquiler, puede también aumentar el monto del depósito de garantía en la misma cantidad.

El dueño debe pagar al inquilino intereses sobre el depósito de garantía anualmente. De conformidad con lo que señala la ley, la tasa de interés es la misma que la señalada por la directriz para el aumento del alquiler (lea la sección titulada **Directriz para el aumento del alquiler**).

- **Excepción:** El primer pago de intereses que el dueño deba pagar al inquilino a partir del 31 de enero de 2007 (fecha en que entró en vigencia la *Ley del inquilinato*), se calculará a la tasa de interés de 6% para los meses anteriores a esa fecha.

Cheques girados con fecha adelantada y pagos automáticos

Cuando el dueño y un nuevo inquilino celebran un contrato de arrendamiento, suelen hablar sobre el monto del alquiler.

Aunque las partes pueden acordar que el alquiler se pague con cheques girados con fecha adelantada o con pagos automáticos (como débitos en la cuenta bancaria del inquilino o en su tarjeta de crédito), el dueño **no puede exigirle** el pago por cualquiera de esos métodos.

Una vez acordado el método de pago, éste no puede ser modificado, a menos que las partes lo acuerden.

Recibos de alquiler

El dueño debe entregar al inquilino un recibo por el pago del alquiler, por el depósito de garantía y por cualquier otro pago que haga.

El dueño también debe entregar un recibo al ex inquilino que lo solicite dentro del plazo de 12 meses de haber terminado el contrato de alquiler.

El dueño no puede cobrar cargos por entregar el recibo.

Aumento del alquiler

En la mayoría de los casos, se puede aumentar el monto del alquiler si han transcurrido al menos 12 meses desde que el inquilino ocupó la vivienda o desde el último aumento.

Para el aumento del alquiler, el dueño debe cursar al inquilino notificación escrita con 90 días de anticipación. Puede obtener del consejo los textos autorizados (Formularios N1, N2 o N3). Para averiguar cómo comunicarse con el consejo, lea al final de este folleto, la sección titulada **Para mayor información**.

El aumento máximo que el dueño puede hacer sin solicitar la autorización del consejo, es la cantidad señalada en la directriz (lea la siguiente sección).

Directriz sobre el aumento del alquiler

La directriz sobre el aumento del alquiler la establece cada año el Gobierno de Ontario. Se basa en el índice de precios al consumidor.

Todos los años, a más tardar el 31 de agosto, el Gobierno anuncia la directriz para el aumento de los alquileres que ha de regir a partir del 1º de enero del año siguiente.

Los aumentos de conformidad con lo señalado por la directriz no deben ser autorizados por el consejo. Sin embargo, el dueño debe solicitar al consejo la autorización antes de cobrar un aumento que sea **mayor** que lo señalado por la directriz.

Aumento del alquiler mayor que lo señalado por la directriz

El dueño puede solicitar al consejo la autorización para aumentar el alquiler en una cantidad superior a lo indicado por la directriz si:

- sus gastos en impuestos y cargos prediales, o de servicios públicos (como el combustible, la electricidad o el agua) han aumentado de manera considerable, o si
- ha efectuado reparaciones o renovaciones importantes (denominadas **gastos de capital**), o si
- incurre en gastos de servicios de vigilancia realizado por personas que no sean sus empleados.

Los aumentos de alquiler debido a gastos de capital o de servicios de vigilancia no pueden ser superiores a un 3% por encima de la directriz de cada año. Si el dueño puede justificar un aumento superior al 3% de lo señalado por la directriz, éste puede aplicarse a un período de tres años, a una tasa de 3% por encima de la de la directriz, por cada año. Para aumentos del alquiler debidos a aumentos en los impuestos y cargos prediales o en los servicios públicos, la ley no señala límite alguno que deba ser autorizado.

Para los aumentos del alquiler debidos a gastos de capital, deben observarse algunas disposiciones especiales. Por ejemplo, el dueño debe poner a disposición del inquilino afectado por el aumento del alquiler, copia de los documentos que sustenten la solicitud de dicho aumento. Además, antes de transferir los gastos al inquilino, el consejo debe decidir si los trabajos son realmente necesarios. Asimismo, si el consejo decide que existen problemas serios en el mantenimiento de la vivienda o del edificio, puede:

- denegar lo solicitado por el dueño, o
- exigirle que demuestre que los problemas hayan sido subsanados antes de cobrar el aumento autorizado.

Si el dueño acepta realizar reparaciones o renovaciones importantes, comprar nuevos equipos para la vivienda o añadir un nuevo servicio para el inquilino, las partes pueden acordar un aumento superior a lo señalado por la directriz.

Este acuerdo debe ser por escrito. Puede obtener del consejo el texto autorizado para este acuerdo (Formulario N10). El aumento máximo que se puede acordar, es un 3% sobre lo señalado por la directriz.

Si las partes hacen este tipo de acuerdo, el dueño no está obligado a solicitar la autorización del aumento por parte del consejo.

El inquilino dispone de un plazo de cinco días para cambiar de parecer e informar por escrito al dueño que no acepta el aumento del alquiler.

Cuándo debe reducirse el alquiler

El dueño está obligado a disminuir el monto del alquiler cuando:

- los costos de los servicios públicos disminuyan después de que éste haya aumentado el alquiler en un monto superior a lo señalado por la directriz, fundándose en una autorización de parte del consejo debido al aumento en los costos de los servicios públicos,
- se haya cubierto totalmente los gastos de capital; esto es de aplicación únicamente a los casos en que el inquilino viva aún en la misma vivienda en que vivía cuando el consejo autorizó el aumento del alquiler en función a los gastos de capital, o
- el impuesto predial haya sido reducido en un porcentaje mayor que el señalado, ocasionando una reducción automática del alquiler.

El inquilino puede solicitar al consejo la reducción del monto del alquiler si:

- disminuyen los impuestos o cargos prediales sobre la propiedad alquilada,
- el dueño reduce o deja de prestar un servicio al inquilino sin disminuir el alquiler, o si
- el dueño no cumple con lo prometido en el acuerdo de aumentar el alquiler por encima de lo señalado por la directriz.

Del mantenimiento y de las reparaciones

Obligaciones del dueño

El dueño debe mantener la propiedad alquilada en buen estado de conservación. El dueño debe cumplir con todas las normas de sanidad, de seguridad, de estado de la vivienda y del mantenimiento, señaladas por las leyes provinciales o por las ordenanzas municipales.

La obligación subsiste aún cuando el inquilino haya estado al tanto de los problemas al momento de alquilar la vivienda.

El inquilino puede presentar una queja al consejo si el dueño no cumple con sus obligaciones respecto del mantenimiento. Si el consejo decide que el dueño no está cumpliendo con sus obligaciones acerca del mantenimiento, puede disponer la aplicación de diversas medidas de corrección. Por ejemplo, puede ordenar que el inquilino deje de pagar todo o parte del alquiler hasta que el dueño efectúe las reparaciones, o puede prohibirle que aumente el alquiler de la vivienda hasta que se hayan subsanado todos los problemas de mantenimiento **importantes**.

Obligaciones del inquilino

El inquilino debe mantener limpia la vivienda, al nivel que la mayoría de personas consideran habitual o normal.

El inquilino debe reparar o pagar por la reparación de los daños causados en la vivienda por él, por sus invitados o por cualquier otra persona que viva en la vivienda. Esto es aplicable tanto a los daños producidos en la vivienda como en las **áreas comunes**, tales como los corredores, ascensores, escaleras, vías de acceso a los garajes o a las playas de estacionamiento.

Independientemente de que los daños se hayan producido intencionalmente o no, el inquilino es responsable. Sin embargo, el inquilino no es responsable por la reparación de los daños debidos al desgaste normal. Por ejemplo, si la alfombra se deteriora con el tiempo debido al uso normal, el inquilino no tiene por qué cambiarla.

El dueño puede presentar una queja al consejo si el inquilino no repara los daños. Si el consejo decide que el inquilino es responsable por los daños, puede ordenarle que cubra los gastos de reparación, e incluso puede ordenar su desalojo.

El inquilino no puede retener el total ni parte del alquiler, aun si considera que el mantenimiento es inadecuado o que no se ha efectuado las reparaciones necesarias. El inquilino puede ser desalojado por retener el pago del alquiler sin autorización del consejo.

Servicios públicos esenciales

El dueño no puede cerrar ni interferir con el suministro de ninguno de los siguientes servicios públicos esenciales al inquilino de una vivienda:

- la calefacción (desde el 1º de septiembre al 15 de junio)
- la electricidad
- el combustible (como el gas natural o el petróleo)
- el agua, fría o caliente

Mayor información acerca del mantenimiento y de las reparaciones

Para mayor información acerca del mantenimiento lea el folleto publicado por el consejo, titulado **Mantenimiento y Reparaciones**

Del ingreso a la vivienda alquilada

Ingreso sin notificación escrita

El dueño puede ingresar a la vivienda alquilada sin notificación escrita si:

- se presenta una situación de **emergencia**, tal como un incendio,
- el inquilino acepta permitirle el ingreso,
- el inquilino de una casa de reposo ha aceptado por escrito que el dueño ingrese para revisar en intervalos regulares, su condición.

El dueño puede ingresar a la vivienda alquilada sin notificación escrita, entre las **8 y las 20 horas**, si:

- el contrato de alquiler establece que el dueño debe limpiar la vivienda, salvo que en el contrato se señalen otras horas de limpieza,
- el dueño o el inquilino ha cursado notificación de dar su intención de no renovar el contrato de alquiler, o si han acordado no renovar el arrendamiento, y el dueño desea mostrar la vivienda a un posible nuevo inquilino (en este caso, aunque no se requiera una notificación, el dueño debe tratar de comunicárselo al inquilino, antes de ingresar a la vivienda por este motivo).

Notificación escrita cursada con 24 horas de anticipación

El dueño puede ingresar a la vivienda alquilada **entre las 8 y las 20 horas** únicamente si ha cursado al inquilino **notificación escrita con 24 horas de anticipación para:**

- hacer reparaciones o efectuar trabajos en la vivienda,
- llevar a cabo una inspección, cuando sea razonable, con el fin de determinar qué reparaciones son necesarias,
- que un posible acreedor hipotecario o asegurador del complejo inspeccione la vivienda,
- para que un posible comprador vea la vivienda (nota: la ley también autoriza que un agente o corredor de bienes raíces ingrese con este propósito a la vivienda si tiene permiso escrito del dueño),
- a fin de que un ingeniero, arquitecto u otra persona de profesión similar efectúe una inspección para una conversión proyectada de conformidad con la *Ley sobre los condominios*; o
- por cualquier otro motivo razonable previsto en el contrato de alquiler.

Esta notificación debe señalar el motivo y la hora (entre las 8 y las 20 horas) en que el dueño desea ingresar a la vivienda. Si el dueño notifica debidamente al inquilino, puede ingresar aún si éste no se encuentra en casa.

De la rescisión del contrato de alquiler

Renovación del contrato de arrendamiento

La finalización del contrato de arrendamiento no significa que el inquilino deba desalojar la unidad. Las partes pueden renovar el contrato por un plazo fijo o pueden celebrar un nuevo contrato.

Aun si no logran ponerse de acuerdo, el inquilino tiene el derecho a seguir ocupando la vivienda:

- como inquilino que paga la renta en forma mensual, si así lo señala el contrato vencido, o
- como inquilino que paga la renta en forma semanal, si así lo señala el contrato vencido.

En caso de que continúe ocupando la vivienda, ya sea con pago mensual o semanal de la renta, son de aplicación todas las disposiciones del antiguo contrato de arrendamiento, tanto a una como a la otra parte. Pero el dueño puede aumentar el alquiler cada año por el monto autorizado por la ley.

Si el inquilino desea desalojar la vivienda

Si el inquilino tiene planeado mudarse, debe cursar **notificación escrita** al dueño. Puede obtener del consejo el texto autorizado para esta notificación (Formulario N9). El plazo exigido de notificación depende del período de arriendo:

Si el inquilino paga el alquiler:	deba notificar al dueño con al menos:	y el contrato finalizará:
diaria o semanalmente,	28 días de anticipación,	el último día de la semana. (Este corresponde únicamente a los alquileres semanales.)
mensualmente,	60 días de anticipación,	el último día del mes.
Si el contrato es a plazo fijo,	60 días de anticipación,	no antes del último día de vigencia del contrato.

Las partes pueden acordar rescindir el contrato en fecha anterior. Este acuerdo puede ser verbal, pero es preferible que sea por escrito. Si existe un acuerdo para rescindir el contrato, no es necesaria la notificación por ninguna de las partes.

El inquilino de una casa de reposo puede rescindir el contrato cursando al dueño notificación escrita con un plazo no menor que 30 días.

Cesión del contrato de alquiler y subarrendamiento

El inquilino puede ceder a un tercero su derecho a ocupar la vivienda. Esto se denomina **cesión del contrato**. En caso de cesión, el nuevo inquilino sustituye al anterior, pero las demás condiciones del contrato siguen siendo las mismas.

La figura del **subarrendamiento** se presenta cuando el inquilino se muda y deja a otra persona ocupando la vivienda por un plazo determinado, pero vuelve a ocuparla antes de finalizar el plazo del alquiler. En este caso, las condiciones del contrato y las relaciones entre las partes permanecen inalteradas.

Antes de ceder o subarrendar la vivienda, el inquilino debe obtener el permiso del dueño, pero, en cualquiera de los casos, éste debe tener una buena razón para denegarlo.

Normas acerca de los contratos de arrendamiento especiales

Algunos inquilinos no tienen derecho a ceder ni a subarrendar la vivienda; por ejemplo, un inquilino que sea el encargado del edificio, o un inquilino que ocupe una vivienda subsidiada, una vivienda de interés social o vivienda de alquiler sin fines de lucro, o las viviendas pertenecientes a centros educativos ocupadas por sus trabajadores o estudiantes.

Para mayor información acerca de la cesión del contrato de alquiler, lea el folleto publicado por el consejo, titulado **Cómo puede el inquilino rescindir el contrato de alquiler**.

Rescisión del contrato de alquiler por parte del dueño

El dueño puede rescindir el contrato únicamente por los motivos señalados por la ley.

Para esto, lo primero que debe hacer el dueño es notificar al inquilino de su deseo de que se mude. Puede obtener del consejo los formularios autorizados para notificar al inquilino de la rescisión del contrato de alquiler.

Si el inquilino no desocupa la vivienda una vez que haya recibido la notificación, el dueño puede presentar al consejo una solicitud para rescindir el contrato. Luego de una audiencia, el consejo decidirá si se puede rescindir el contrato. Ambas partes pueden presentarse a la audiencia para explicar sus motivos y su versión de los hechos ante los funcionarios del consejo.

Desalojo que se fundamenta en la conducta del inquilino

La ley señala que el dueño puede cursar notificación de desalojo al inquilino, a cualquiera de los huéspedes de éste o a cualquier otra persona que ocupe la vivienda por conducta inaceptable. Por ejemplo:

- falta de pago del íntegro del alquiler,
- incurrir constantemente en mora,
- ocasionar daños a la propiedad alquilada,
- llevar a cabo actividades ilegales,
- realizar actos que afecten la seguridad de los demás,

- causar disturbios que afecten la tranquilidad de los demás inquilinos o del dueño,
- permitir que demasiadas personas ocupen la vivienda (“hacinamiento”),
- en el caso de viviendas subsidiadas, el no declarar sus ingresos.

En algunos casos, el dueño puede cursar notificación de desalojo fundándose en la presencia o en la conducta de las mascotas del inquilino, como los daños a la propiedad producidas por éstas.

Otras causas de desalojo

Existen otros motivos que justifican el desalojo, **no** relacionados con la conducta del inquilino. Por ejemplo:

- si el dueño desea la vivienda para ocuparla él mismo, sus parientes cercanos o alguna persona a cargo de su cuidado,
- si el dueño ha aceptado vender la propiedad y el comprador desea ocuparla total o parcialmente ya sea por él mismo, por sus parientes cercanos o por alguna persona a cargo de su cuidado,
- si el dueño tiene planes para efectuar reparaciones o renovaciones importantes que requieran desalojar el edificio y una licencia de construcción,
- si el dueño desea demoler la propiedad en alquiler,
- en las casas de reposo ocupadas exclusivamente por inquilinos que se someten a terapia o a rehabilitación, si ha concluido el programa de terapia o de rehabilitación,
- si un inquilino de una casa de reposo necesita un nivel superior de tratamiento que el que le puede ofrecer el dueño.

Para mayor información

Comuníquese con *Landlord and Tenant Board*

Esta guía ofrece únicamente información de carácter general. Para mayor información, o para obtener ejemplares de los formularios y de las publicaciones del consejo:

- visite el portal del consejo en **www.LTB.gov.on.ca**,
- llame a las oficinas del consejo al **416-645-8080** o a la línea de llamada gratuita, **1-888-332-3234**, o
- visite las oficinas locales de *Landlord and Tenant Board*. En nuestro portal encontrará una lista con las direcciones de las oficinas del consejo; también puede llamarnos a los números señalados más arriba.