



*LOS DERECHOS Y LAS OBLIGACIONES
DE UN INQUILINO*

(Espagnol)

Preparado por Tian Meng

Estudiante en Derecho

Octubre 2007

Concertation-Femme es un organismo no lucrativo constituido jurídicamente en septiembre 1982. Tiene por misión ofrecer a la población femenina servicios comunitarios que intentan a mejorar la calidad de vida de una clientela femenina susceptible de vivir el aislamiento y poco autónoma socialmente y económicamente.

Concertation-Femme, gracias a un programa de la Universidad de Montreal, acoge cada año dos estudiantes en Derecho quienes ofrecen gratuitamente informaciones sobre los derechos y las obligaciones de los ciudadanos, animan conferencias de información jurídica y preparan cuadernos de referencias jurídicas.

En el contexto del proyecto de la Revitalización urbana integrada (RUI) del territorio “Laurentien/Grenet” de Bordeaux-Cartieville, la creación de este documento tiene como objetivo de responder a las preguntas que algunos se pueden plantear. Este documento echa un vistazo a estas preguntas y os da una vista global de la situación.

Vivir tranquilamente en sociedad exige respetar los derechos de cada uno. Así, todo el mundo tiene la obligación de ser de buena fe como lo prescribe el legislador al artículo 6 del Código civil de Québec. Eso vale tanto para los propietarios que los inquilinos. De un lado, los inquilinos pueden disfrutar al máximo de su vivienda como quieren, pero del otro lado, no se debe abusar e invadir los derechos del propietario. Los inquilinos tienen obligaciones a cumplir.

En todas las situaciones contractuales, como el arrendamiento, algunas personas abusan. En consecuencia, es primordial de conocer sus derechos y sus obligaciones para impedir abusos de parte de otros y para que uno mismo no cometa abuso sin quererlo.

Derechos de los inquilinos

La entrega de la vivienda: al día previsto de la entrega, la vivienda debe estar en buen estado y el arrendador tiene que dar las llaves al inquilino.

El alquiler: el arrendador no puede exigir que el inquilino pague más de un mes de alquiler, a menos que haya un retraso. El arrendador no puede tampoco exigir sumas adicionales a título de depósito o de cheques post-fechaos. El inquilino puede pedir un recibo atestiguando el pago y este recibo deberá estar conservado por lo menos 3 meses. En caso que el inquilino no sabe a quién debe pagar el alquiler (por ejemplo si el arrendador fallece), puede depositarlo a la “Régie du logement” para impedir todo retraso.

El aumento del alquiler: un arrendador debe avisar su inquilino por escrito si desea aumentar el alquiler. El inquilino puede discutir con el arrendador de la aumentación del alquiler. Si no se entienden, la “Régie du logement” fija cada año el porcentaje de aumentación. Este porcentaje está disponible en su sitio Internet desde el mes de febrero. Cuando un inquilino rechaza la aumentación del alquiler, no es necesario que deje la vivienda. El arrendamiento puede todavía ser renovado, pero queda fijar el precio del alquiler. Si el inquilino no quiere renovar el arrendamiento o si rechaza la aumentación, debe avisar por escrito el arrendador de su decisión dentro del mes siguiendo la recepción del aviso de aumentación. Si el inquilino no avisa el propietario, el arrendamiento será renovado automáticamente y el inquilino tendrá que pagar el nuevo precio del alquiler.

Estimación del aumento del alquiler :

Si no hay trabajos importantes :

	Si no hay variación de impuestos	Si hay variación de impuestos (aumentación de impuestos de 5%)
Viviendas sin calefacción	0,80%	1,50%
Viviendas con calefacción eléctrica	1,10%	1,80%
Viviendas con calefacción al gas	0,40%	1,10%
Viviendas con calefacción a la gasolina	1,40%	2,10%

Nota : Se tiene que añadir 0,7% para cada aumentación de impuestos de 5%.

Si trabajos importantes están efectuados durante el año, un impuesto de ajustamiento de 4,2% se aplica. Así, a cada 1 000\$ gastados, una aumentación de 3,50\$ que será repartida entre todas las viviendas que benefician de estos trabajos.

Una ficha del cálculo como un documento son disponibles sobre el sitio Internet de la Régie desde el 7 de febrero. Para la referencia, verificar al fin de este documento.

Estos números representan solamente una estimación durante el año 2007. El nivel de aumentación cambia cada año.

El disfrute apacible del bien : el inquilino tiene el derecho de disfrutar de su bien sin trastornos desmesurados. El inquilino tiene que informar a su arrendador de los inconvenientes excesivos. Si algunos problemas persisten, el inquilino puede dirigirse a su arrendador por carta para fijar un plazo preciso y razonable antes del cual el arrendador tendrá que actuar para cesar los inconvenientes. La carta tiene que estar enviada por correo certificado con una prueba de recepción. El inquilino tiene que guardar una copia. Si el arrendador no hace nada, el inquilino puede pedir a la Régie de intervenir. Durante la intervención, el inquilino puede pedir una reducción del alquiler si no puede disfrutar totalmente del bien. También puede pedir daños y perjuicios excepto si el arrendador es capaz de demostrar que ha hecho todo lo que podía para cesar los inconvenientes. Mientras tanto, es preferible guardar las pruebas del inconveniente, así como notar los testigos. Ver art. 1851 al.1 y art. 1859 del C.c.Q.

Durante el arrendamiento : el arrendador tiene que garantizar que la vivienda puede servir a un uso normal y mantenerla en buen cítado. También tiene que asegurarse que el nombre de ocupantes respeta las condiciones normales de comodidad y de salubridad. Ver art. 1854 al.2, art. 1864, art. 1920 del C.c.Q.

Estado de la vivienda : el inquilino no puede cambiar el estado de la vivienda. Ver art. 1910 del C.c.Q.

El destino de la vivienda : el arrendador no puede cambiar el destino de la vivienda. Ver art. 1856 del C.c.Q.

Obligaciones de los inquilinos

El alquiler : el inquilino tiene que pagar el alquiler a la fecha convenida o al primer día del mes a falta de una fecha prevista. El arrendador no está obligado a aceptar un cheque personal excepto si existe un acuerdo. Ver art. 1855 del C.c.Q.

Las reparaciones : el inquilino puede realizar las reparaciones urgentes y necesarias. Antes de hacer las reparaciones, tiene que hacer todo lo posible para contactar al arrendador. También tiene que minimizar los costos de la reparación y el arrendador tiene que rembolsar los gastos razonables. El inquilino tiene también que hacer las reparaciones de mantenimiento. Ver art. 1865 y art. 1864 del C.c.Q.

Durante el arrendamiento : el inquilino tiene que utilizar la vivienda con prudencia y diligencia y tiene que reparar todo los daños causado por su falta. Esto incluye los daños a los accesorios de la vivienda así como los aspectos de su utilización. Si hay defectuosidad o deterioración, el inquilino tiene que informar al arrendador para impedir daños suplementarios. Ver art. 1866 y art. 1855 del C.c.Q.

Estado de la vivienda : el inquilino tiene que mantener la vivienda en buen estado y respetar las normas de seguridad y de salubridad de la misma. Ver art. 1911 y art. 1912 al.1 del C.c.Q.

El destino de la vivienda : el inquilino no puede cambiar el destino o la forma de la vivienda. Así, no puede destruir una pared, ni transformar la vivienda en una peluquería. Art. 1856 del C.c.Q.

El disfrute apacible : el inquilino debe conducirse de manera a que no perturbe el disfrute normal de otros inquilinos o del arrendador. Eso incluye todas las personas que ocupan el lugar además de las que tienen acceso al lugar. La Régie puede rescindir el arrendamiento a la petición del arrendador e informar los inquilinos. Ver art. 1860 del C.c.Q.

La cerradura : el inquilino no debe cambiar las cerraduras de la vivienda ni añadir un mecanismo restringiendo el acceso, excepto si hay consentimiento del arrendador. Ver art. 1934 del C.c.Q.

La verificación de la vivienda : el inquilino tiene que permitir la verificación de la vivienda, la visita de un adquirente eventual, la colocación de carteles y la visita de un inquilino eventual y los trabajos que tienen que efectuarse. Durante el arrendamiento, el arrendador tiene que dar un aviso de 24 horas antes de entrar en la vivienda porque tiene el derecho de verificar el estado de la vivienda. Este aviso puede ser escrito o verbal. Esta regla vale también para los trabajos a efectuar en la vivienda excepto para los trabajos urgentes y necesarios (por ejemplo : escape importante a dentro de las tuberías, chispas dentro de la caja de distribución de electricidad). Estos trabajos pueden estar efectuados inmediatamente sin preaviso. Los trabajos tienen que estar efectuados entre las 7 de la mañana y las 7 de la tarde excepto en caso de urgencia. Durante la venta de la vivienda, las obligaciones del arrendador son las mismas. Ver art. 1857, art. 1930 y siguientes del C.c.Q.

La visita de la vivienda : cuando el aviso del fin del contrato de arrendamiento se acerca, el arrendador puede poner el anuncio « a alquilar » y puede hacer visitar la vivienda. Sin embargo, debe tener el permiso del inquilino para entrar en la vivienda. El aviso puede ser verbal o escrito y no hay ningún plazo impuesto. Las visitas deben hacerse entre las 9 de la mañana y las 9 de la noche. El inquilino puede exigir del arrendador que la visita se haga cuando él está presente, sino el inquilino puede rechazar el acceso.

Al final del arrendamiento : el inquilino tiene que remitir la vivienda en su estado inicial. Los muebles deben haber sido removidos, así como las construcciones añadidas, excepto si el arrendador quiere conservarlas. Si las conserva, el arrendador tiene que pagar una compensación. Ver art.1890, art.1891 et art.1978 del C.c.Q.

Importante

Siempre se tiene que tomar tiempo y bien leer el contrato antes de firmarlo. Si hay aspectos que no entiende, tiene que pedir al arrendador de explicarlas. Además, se tiene que verificar que todo lo que usted desea está indicado en el contrato (por ejemplo, si quiere que las paredes estén pintadas, que la alfombra sea limpiada y que las cerraduras sean cambiadas).

Si el idioma del contrato no es su primer idioma y que usted tiene problemas con este idioma, usted puede traer una persona que conoce el idioma y que puede traducirle el contrato. ¡Asegúrese de la comprensión de sus derechos y obligaciones!

Referencias

Régie du logement
Montréal, Laval y Longueuil (514) 873-2245 (arrendimiento)
Otras regiones 1 800 683-2245 (arrendimiento)
www.rdl.gouv.qc.ca

Allocation logement
Ayuda financiera para las familias con renta pequeña
(514) 864-7020

Régie du bâtiment du Québec
(514) 873-0976

Service de plainte de la Ville de Montréal
(514) 280-4330

Comité logement Rosemont
Información jurídica
(514) 597-2581

Comité logement Ahuntsic-Cartierville
Información general
(514) 331-1773

Regroupement d'organismes du Montréal ethnique pour le logement
Ayuda para buscar una vivienda
(514) 341-1057

TANDEM
Evaluación del nivel de seguridad exterior de su domicilio
(514) 335-0545

Concertation-Femme
Servicio de información jurídica por estudiantes en derecho
(514) 336-3733

Nuestras coordenadas :

Concertation-Femme
Centre l'Acadie
2005, rue Victor-Doré, bureau 220
Montréal (Québec) H3M 1S4
Tél. : 514-336-3733
Fax : 514-856-2400
info@concertationfemme.ca
Site Web : concertationfemme.ca