



ēducalo

Conozca sus derechos como inquilino

Mini-guía



ACERCA DE ÉDUCALOI

Éducaloï es una organización sin fines de lucro cuya misión es informar la población de Quebec sobre sus derechos y responsabilidades en un lenguaje claro y accesible.



INFORMACIÓN IMPORTANTE

Versión (mes de publicación) 2025.

- Las leyes pueden cambiar. Esta guía solo se refiere a las leyes de Quebec.
- Esta guía contiene información general. Para obtener asesoría legal, puede contactar a un abogado.
- Puede compartir esta guía, pero no puede modificarla. Sigue siendo propiedad de Éducaloï.

© Éducaloï.

AGRADECIMIENTOS

Esta guía se creó con el apoyo financiero del Departamento de Justicia de Canadá.



Ministère de la Justice
Canada

Department of Justice
Canada

¿Por qué leer esta guía?

¿Es usted inquilino? ¿Tiene preguntas sobre su unidad? Esta guía le ayudará a comprender sus derechos y responsabilidades, así como los de su arrendador.

Tabla de materias

¿Por qué leer esta guía?	3
¿Qué es un contrato de arrendamiento?	4
El hecho de que esté escrito en su contrato de arrendamiento no significa que sea legal.....	5
Sus responsabilidades como inquilino	6
Las responsabilidades de su arrendador.....	7
Compañeros de piso	8
Unidad en mal estado	10
Calefacción	12
Aumento del alquiler	14
Recuperación por parte del arrendador	16
Mudarse antes de que finalice su contrato de arrendamiento ..	18
¿Qué puede hacer si su arrendador no cumple la ley?	20
Recursos	22

¿Régie du logement o Tribunal Administratif du Logement?

Mucha gente todavía se refiere a la "Régie du logement", pero ya no existe. En 2019, fue reemplazada por el **Tribunal Administratif du Logement (TAL)**. Aquí es donde puede resolver problemas relacionados con el alquiler de la vivienda.

¿Qué es un contrato de arrendamiento?

Un contrato de arrendamiento residencial es un contrato entre usted y su arrendador para alquilar una unidad para vivir. El propietario también puede ser llamado el "arrendador".

Su contrato de arrendamiento debe incluir, entre otras cosas:

- ✓ el alquiler a pagar,
- ✓ la duración del contrato de arrendamiento (cuánto tiempo se quedará),
- ✓ las reglas de la unidad.

Reglas que su arrendador debe seguir

Su arrendador debe respetar las siguientes reglas:

- Use el formulario oficial de arrendamiento del TAL para su contrato de arrendamiento
- Redacte el contrato de arrendamiento en francés, a menos que ambos acuerden usar otro idioma.
- Complete el alquiler anterior en la sección G del contrato de arrendamiento.
- Darle los estatutos del edificio, si los hay. Estas son las reglas del edificio que explican cosas como dónde tirar la basura o si se permiten mascotas, por ejemplo.

¿Qué pasa si no ha firmado nada?

Incluso si el contrato de arrendamiento es verbal, sigue siendo un contrato válido. Su arrendador debe entregar un contrato de arrendamiento por escrito dentro de los 10 días.

¡El hecho de que esté escrito en su contrato de arrendamiento no significa que sea legal!

Algunas cláusulas son ilegales. Aquí tienes algunos ejemplos.

Desalojarte de tu casa

Su contrato de arrendamiento no puede decir que su arrendador puede desalojarlo en cualquier momento. La ley solo permite en ciertas situaciones, como:

- Si no pagas el alquiler,
- Si su arrendador quiere recuperar ("recuperar") la unidad para vivir en ella (consulta las páginas 16-17).

Ningún pago más allá del alquiler

Tu arrendador no puede pedirte que pagues algo más que el alquiler. Por ejemplo, es ilegal que le pida un depósito de seguridad, un depósito de llaves o que le cobre una tarifa por visitar la unidad.

¿Cree que alguna de las cláusulas de su contrato de arrendamiento es ilegal? Póngase en contacto con el Tribunal Administratif du Logement o con un comité de vivienda. Encontrarás sus números de teléfono en las páginas 22-23. Pueden ayudarlo de forma gratuita.

Sus responsabilidades como inquilino

- Pague su renta a tiempo. La fecha de vencimiento está escrita en su contrato de arrendamiento.
- Mantenga su unidad en buenas condiciones e informa a su arrendador rápidamente si algo anda mal. Por ejemplo, reporte una fuga tan pronto como la notes.
- Sigua las ordenanzas del edificio. Por ejemplo, si no se permiten mascotas, no puedes tener una.
- Haga pequeñas reparaciones usted mismo, como cambiar una bombilla o repintar un área pequeña de la unidad.
- Use la unidad solo como hogar. Por ejemplo, no puedes abrir un negocio desde su unidad.
- Deje la propiedad en buenas condiciones antes de mudarse. Por ejemplo, si rompió la manija de una puerta, debes arreglarla antes de irte.
- No molestes a otros inquilinos. Por ejemplo, evita la música alta, especialmente por la tarde o por la noche.

Las responsabilidades de su propietario

Responsabilidades de su arrendador :

- Proporcionarle una unidad segura y en buenas condiciones. Por ejemplo, no debe haber moho, las ventanas deben cerrar correctamente y la electricidad debe funcionar.
- Respetar su privacidad. Por ejemplo, su arrendador no puede entrar en su casa sin su permiso, a menos que haya una emergencia.
- Asegurarse de que otros inquilinos no causen molestias irrazonables.
- Encargarse de todas las reparaciones necesarias a la propiedad, excepto las menores de las que usted sea responsable.

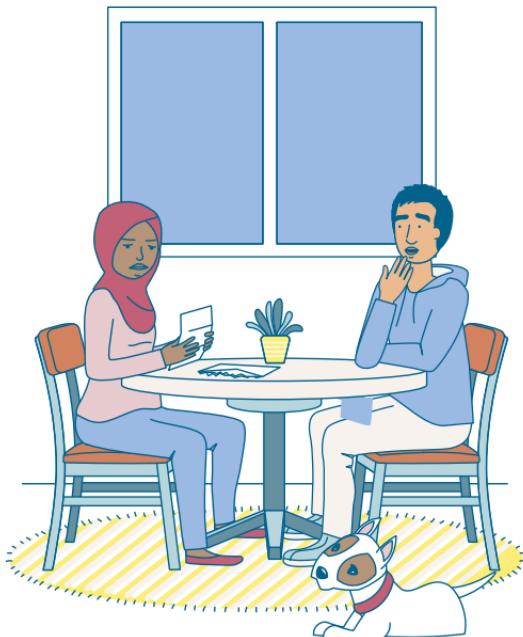


Compañeros de piso

¿ Vive en su unidad con otras personas? En términos comunes, eso es lo que llamamos tener "**compañeros de piso**" o "**compañeros de cuarto**".

Cada compañero de piso debe:

- pagar su parte del alquiler a tiempo,
- usar la vivienda de forma responsable,
- no molestar a los demás inquilinos del edificio.



¿Quién tiene que pagar el alquiler?

¡Cuidado! Si su compañero de piso no paga su parte del alquiler, es posible que tengas que pagarla usted. Depende de lo que esté escrito en su contrato de arrendamiento.

Si el nombre de su compañero de piso no está en el contrato de arrendamiento

= Eres responsable de pagar el alquiler completo si su compañero de piso no paga su parte.

Si ambos nombres están en el contrato de arrendamiento

= Verifica si el contrato de arrendamiento dice que "los inquilinos son solidariamente responsables" :

- Si no lo dice, o si dice "no" para esta opción, solo es responsable de su propia parte del alquiler.
- Si dice "si", tendrás que pagar alquiler completo si su compañero de piso no paga.

¡Importante! Si su compañero de piso no paga su parte del alquiler durante tres semanas, el propietario puede pedirle al TAL que los desaloje a ambos, incluso si ya ha pagado su parte.

Unidad en mal estado

Su arrendador debe mantener su vivienda en buenas condiciones durante toda la duración del contrato de arrendamiento.

La unidad está en mal estado, pero aún es apta para vivir en ella

Una unidad está en mal estado si tiene problemas, pero aun puede ser apta para vivir. Por ejemplo, este puede ser el caso si hay una escalera peligrosa o cucarachas en la unidad.

La unidad no está apta para vivir en ella

Una unidad ya no es apta para vivir si pone en riesgo su salud o seguridad, por ejemplo, si hay un problema de moho o una fuga de agua grave.



Si su unidad está en mal estado, pero aún es apta para vivir.

Primero, pídale a su arrendador que solucione el problema. Si no lo hace, puede:

- Enviar una carta de solicitud, que es una carta pidiéndole a su arrendador que solucione el problema dentro de un plazo establecido.
- Si su arrendador sigue sin solucionar las cosas, puede hacer arreglos para que las reparaciones o las obras las realice usted mismo y luego solicitar un reembolso. Asegúrese de guardar todos los recibos.

Lo que puede hacer depende de cuándo se entere del problema:

- **Si es antes de mudarse**, puede negarse a mudarse.
- **Si es durante su contrato de arrendamiento**, puede mudarse después de notificar a su arrendador. No tiene que pagar alquiler mientras la unidad no sea habitable.

Cuando la unidad vuelva a ser habitable, su arrendador debe informarle de ello y darle la oportunidad de volver a mudarse.

¡Importante! Si su arrendador cree que su apartamento todavía es habitable, podría impugnar su decisión de irse y pedirle que siga pagando el alquiler, para protegerse, tome fotos y videos de la unidad andes de mudarse.

Calefacción

Su unidad debe tener calefacción cuando hace frío.

¿Quién paga la calefacción?

Consulta la sección "E" de su contrato de arrendamiento. Indicará si es usted o su arrendador. Incluso si usted es quien paga la calefacción, su arrendador debe proporcionar un sistema de calefacción que funcione correctamente.

¿Cuándo empezar?

No hay una fecha exacta para empezar a calentar su casa. Lo que importa es mantener una temperatura agradable. En invierno la temperatura debe rodar los 21°C.

Por ejemplo, si su dormitorio está a 15°C en diciembre, eso no es aceptable.

¿Qué hacer si hay un problema?

¿Tiene un problema de calefacción?

Esto es lo que puede hacer:

1. Avise a su arrendador de inmediato.
2. Dé a su arrendador un tiempo razonable para solucionar el problema. Si es urgente, puede darle un plazo más corto. Por ejemplo, si afuera hace -15°C, puede darle un plazo de 24 horas para que solucione el problema.
3. Si el problema no se soluciona rápidamente, su arrendador debe proporcionar una solución temporal que sea efectiva, como un calefactor.
4. Si su arrendador no hace nada y el problema es urgente, puede encargarse de que las reparaciones se hagan y luego solicitar un reembolso. También puede presentar una solicitud ante el Tribunal Administratif du Logement (TLA).



Aumento del alquiler

Para aumentar el alquiler, su arrendador debe seguir estas reglas:

1. Enviarle un aviso por escrito.
2. Enviarle este aviso dentro de una fecha límite específica, dependiendo de la duración de su contrato de arrendamiento.

Duración del contrato de arrendamiento	Cuándo debe enviarle el aviso el arrendador
Un año y más	Entre 3 y 6 meses antes de que finalice el contrato de arrendamiento
Menos de un año	Entre 1 y 2 meses antes de que finalice el contrato de arrendamiento
Sin duración fija	Entre 1 y 2 meses antes del aumento del alquiler

El aviso debe incluir:

- cuánto aumentará el alquiler,
- qué opciones tiene,
- sus derechos si rechaza el aumento del alquiler,
- la fecha límite que tiene para rechazar el aumento del alquiler.

¿Qué puede hacer?

¿Recibió una notificación de aumento de alquiler?

Tiene tres opciones:

- aceptar el aumento y quedarse en su unidad,
- rechazar el aumento y mudarse al final de su contrato de arrendamiento,
- rechazar el aumento y quedarse en su unidad.

Si decide rechazar el aumento de alquiler y quedarse, debe enviar una respuesta a su arrendador. Tiene un mes después de recibir la notificación para hacerlo

Tu arrendador puede entonces:

- no hacer nada, en cuyo caso su alquiler permanece igual,
- intentar negociar un acuerdo con usted,
- presentar una solicitud ante el Tribunal Administratif du Logement para fijar el alquiler.

No necesita hacer nada más. Debe ser su arrendador quien debe llevar el asunto al TAL, si así lo desea.

¿Se preguntas si su aumento de alquiler es razonable?

Puedes :

- llamar a un comité de Vivienda,
- consultar el registro de alquileres en línea, que muestra los precios promedio de alquiler en su vecindario.

Encontrará su dirección y número de teléfono en las páginas 22 y 23 de esta guía.

Recuperación por parte del arrendador

En general, tiene derecho a permanecer en su unidad todo el tiempo que desee.

Sin embargo, su arrendador puede pedirle que se vaya en situaciones específicas, como si quiere mudarse a su unidad o dejar que sus hijos vivan allí. Esto se llama recuperación.

¿Cuándo no se permite la recuperación?

Su arrendador no puede recuperar su unidad en los siguientes casos:

- si tiene la intención de alquilarla a otro inquilino por un precio más alto,
- si el arrendador es una empresa, no una persona,
- si hay varios propietarios, a menos que sean conjugues o parejas,
- si su arrendador posee una unidad similar y vacía que podría usar en su lugar,
- si usted es una persona mayor de bajos ingresos.



¿Qué puede hacer?

Para recuperar su vivienda, su arrendador debe enviarle una notificación por escrito dentro de una fecha límite específica:

Duración del contrato de arrendamiento	La notificación debe darse al menos
6 meses o más	6 meses antes del final del contrato de arrendamiento
Menos de 6 meses	1 mes antes del final del contrato de arrendamiento
Sin duración fija	6 meses antes de la fecha de embargo prevista

Si usted recibe una notificación de recuperación

Tiene un mes después de recibir la notificación para aceptar o rechazar la solicitud del arrendador de recuperar su unidad. Si no responde, la ley asume que rechazó la recuperación.

Si se niega, su arrendador puede:

- decidir no recuperar la unidad, o
- presentar una solicitud ante el Tribunal Administratif du Logement para pedir permiso para recuperar la vivienda. Si su arrendador acude al Tribunal Administratif du logement, debe demostrar que tiene una razón válida para recuperar la vivienda. Por ejemplo, debe demostrar que su hija realmente planea mudarse a su unidad y que no es solo una excusa para obligarlo a irse .

Mudarse antes de que finalice su contrato de arrendamiento

¿Está pensando en mudarse antes de que finalice su contrato de arrendamiento? Estas son sus opciones.

Cesión del contrato de arrendamiento

Ceder su contrato de arrendamiento significa transferirlo a otra persona. Esta persona ocupa su lugar en el contrato de arrendamiento como inquilino. Por ejemplo, será la que pague el alquiler, siga las ordenanzas del edificio y cuide la unidad. Una vez que se completa la transferencia del contrato de arrendamiento, usted no tendrá más responsabilidades relacionadas con la unidad.

También tendrá que mudarse en la fecha acordada.

Subarrendamiento

Subarrendar significa que usted sigue en el contrato de arrendamiento como inquilino, pero alquila su unidad a otra persona por un periodo determinado. Sigue siendo responsable del contrato de arrendamiento y de la unidad.

Continúa pagando el alquiler a su arrendador como de costumbre. Luego, cobra el alquiler a su subarrendatario.

Cuando finaliza el subarrendamiento, puede volver a mudarse a su unidad.

Cómo hacer una cesión o subarrendamiento del contrato de arrendamiento

1. Envíe un aviso a su arrendador. Puede hacerlo por escrito o verbalmente. Sin embargo, es mejor tener una prueba escrita de que envió el aviso, como un correo electrónico.
2. Su arrendador tiene 15 días para responder. Si no recibe respuesta de su arrendador dentro de ese plazo, la ley considera que aprobó la cesión o subarrendamiento del contrato de arrendamiento.

¿Cuándo puede un arrendador rechazar una cesión o subarrendamiento del contrato de arrendamiento?

En algunos casos, su arrendador debe tener una razón seria para negarse.

Subarrendamiento Su arrendador solo puede rechazar el subarrendamiento si tiene una razón seria para hacerlo. Por ejemplo, el subarrendatario propuesto no puede pagar el alquiler.

Cesión del contrato de arrendamiento Su arrendador no necesita una razón seria para negarse.

Sin embargo, si se niega sin una razón, su contrato de arrendamiento finalizará en la fecha indicada en su aviso. Esto significa que puede abandonar su unidad, pero la persona a la que quería ceder el contrato no podrá mudarse.

¿Qué puede hacer si su arrendador no cumple la ley?

Por ejemplo, su arrendador podría no hacer una de las siguientes cosas:

- Llamar a un exterminador para que se encargue de una plaga de cucarachas
- Reparar una fuga de agua, una ventana rota o enchufes eléctricos defectuosos.

→ **¡Tiene derecho a tomar medidas!**

Estos son los pasos a seguir.

1. Hable con su arrendador

Explique el problema claramente y lo antes posible. En algunos casos, una simple conversación es suficiente para resolver el problema.

2. Envíe una notificación por escrito

Si el problema no se resuelve, puede enviarle a su arrendador una notificación por escrito.

Esta notificación puede ser un correo electrónico, una carta simple o una carta de solicitud. En la notificación, puede explicar:

- cuál es el problema,
- cuánto tiempo desde que el problema existe,
- qué está pidiendo.

Puede darle a su arrendador un tiempo razonable para solucionar el problema, por ejemplo, 7 días. Guarde una copia de su mensaje o carta.

3. Presentar una solicitud ante el Tribunal Administratif du Logement (TAL)

Si su arrendador ignora su notificación o no soluciona el problema, puede presentar una solicitud oficial ante el TAL

El TAL puede:

- Ordenar a su arrendador que repare lo que no funciona en su unidad, por ejemplo, arreglar la calefacción o eliminar el moho.
- Ordenar a su arrendador que le pague una compensación financiera, por ejemplo, si tuvo que comprar un calefactor.
- Reducir temporalmente su alquiler mientras su unidad esté en malas condiciones.

¿Necesita ayuda con la aplicación?

Puede ponerse en contacto con su comité local de Vivienda. Encontrará la dirección y número de teléfono en las páginas 22 y 23 de esta guía.

Recursos

¿Dónde puedo obtener ayuda?

**Para obtener
más información
sobre sus
opciones**

Tribunal Administratif du Logement
(anteriormente conocido como Régie du Logement)



514 873-2245
(Montreal)



1 800 683-2245
(Otros lugares del Quebec)

**Para ayudarle
con sus trámites
o para ayudarle
a hacer valer sus
derechos**

**La Coalición de Comités de Vivienda y
Asociaciones de Inquilinos de Quebec
(RECLAQ)**



rclalq.qc.ca/en/



1-866-521-7114

**Para conocer
los alquileres
que pagan los
inquilinos en su
zona**

Registro de alquileres



rentalregistry.ca/en/qc

**Para encontrar
ayuda cerca de**

211 Québec



Gran Montreal y Gatineau
211qc.ca/en/



Otras regiones:
211quebecregions.ca/



Llame al 211

**Para encontrar
un abogado**

Colegio de Abogados de Quebec



[barreau.qc.ca/fr/trouver-avocat/
services-reference/](http://barreau.qc.ca/fr/trouver-avocat/services-reference/)

JurisRéférence



jurisreference.ca/en/

Centros de Justicia comunitaria

Servicios gratuitos de información legal
en persona en varias regiones de Quebec



justicedeproximite.qc.ca/en/

Question droit ?  éducaloi

edocaloi.qc.ca