

Una guía sobre el contrato de arrendamiento estándar para el alquiler de viviendas

Marzo de 2021

Una guía sobre el contrato de arrendamiento estándar para el alquiler de viviendas

Los arrendamientos residenciales en Ontario se rigen por la Ley de Arrendamientos Residenciales (Residential Tenancies Act) de 2006 (la ley).

Este documento está disponible en varios idiomas para ayudar a los propietarios e inquilinos a comprender y completar el Contrato de arrendamiento estándar (arrendamiento estándar). Puede encontrar el contrato de arrendamiento estándar en el Banco Central de Formularios de Servicios al Gobierno y al Consumidor ([Ministry of Government and Consumer Services Central Forms Repository](#)).

Esta guía es solo para fines informativos y no busca proporcionar asesoramiento legal sobre el arrendamiento estándar o la ley. Debe consultar a un abogado si necesita asesoramiento legal sobre el contrato estándar o la ley.

El contrato de arrendamiento estándar es obligatorio para la mayoría de los arrendamientos residenciales privados para los nuevos contratos firmados a partir del 30 de abril de 2018. También contiene información útil sobre los derechos y responsabilidades en virtud de la ley.

El arrendamiento estándar no se aplica a las residencias, locaciones en parques de casas móviles ni comunidades de arrendamiento de tierras, la mayoría de las viviendas sociales y de apoyo, otros tipos de arrendamiento especial y viviendas cooperativas.

Si usted tiene derecho a un contrato de arrendamiento estándar, pero no ha podido obtener uno, solicite por escrito uno a su arrendatario. Después de solicitarlo, él tiene un plazo de 21 días calendario para entregárselo. Si no se lo entrega, usted puede retener el pago del alquiler de un mes.

Si al cabo de 30 días calendario, usted todavía no lo ha recibido después de haber retenido el alquiler de un mes, puede quedarse con el alquiler retenido.

Asimismo, si no se le ha entregado un contrato de arrendamiento estándar y usted tiene un arrendamiento a plazo fijo, existen reglas especiales que le permiten rescindir su arrendamiento a plazo fijo por anticipado.

El Código de Derechos Humanos de Ontario (Ontario Human Rights Code), indica que todas las personas tienen derecho a un trato igual en la vivienda sin discriminación ni acoso. Un contrato de estos no puede quitar un derecho o responsabilidad bajo la ley.

Este documento comprende dos partes:

1. Secciones del contrato de arrendamiento estándar

Esta parte busca ayudarlo a completar este Contrato. Proporciona información sobre lo que está en cada sección del mismo, comenzando en la página 4.

Todas las secciones del contrato son obligatorias y no pueden cambiarse. Cuando se completa, el contrato crea un contrato entre el propietario y el inquilino.

Una guía sobre el contrato de arrendamiento estándar para el alquiler de viviendas

2. Mis derechos y responsabilidades

Esta parte proporciona más información sobre los derechos y responsabilidades de los inquilinos y propietarios según la ley, a partir de la página 9. Esta información es la misma que se proporciona en el apéndice del contrato de arrendamiento estándar.

Si tiene preguntas

La Junta de Propietarios e Inquilinos (Landlord and Tenant Board) también proporciona información para propietarios e inquilinos (disponible en inglés o francés). Para obtener más información, puede llamar a los números indicados a continuación o visitar el sitio web de la Junta de Propietarios e Inquilinos (Landlord and Tenant Board).

Número gratuito: 1-888-332-3234

área de Toronto: 416-645-8080

TTY: 1-800-855-0511

Sitio web: www.tribunalsontario.ca/lrb

Parte 1: Secciones del contrato de arrendamiento estándar

Cuando se completa, el contrato de arrendamiento [conocido legalmente como Contrato de arrendamiento residencial (**Standard Form of Lease / Convention de location à usage d'habitation**)] crea un contrato entre el arrendatario y el inquilino para la mayoría de los casos de arrendamiento residencial.

Debe completar cada sección del contrato de arrendamiento estándar.

1. Partes del contrato

Esta sección contiene los nombres del propietario(s) y el inquilino(s) que están celebrando un contrato de arrendamiento.

Para obtener información adicional, consulte la parte B en la página 9.

2. Unidad de arrendamiento

Esta sección describe la unidad de arrendamiento que se está alquilando y la dirección.

El número de espacios de estacionamiento, si corresponde, y su ubicación también se describen en esta sección.

Si la unidad de arrendamiento está en un condominio, debe indicarse en esta sección. El inquilino también está acordando seguir la declaración del condominio, los estatutos y las reglas que proporciona el propietario.

3. Información de contacto

Esta sección contiene la dirección del propietario a la que se deben enviar los avisos. Si un inquilino necesita dar un aviso formal (por ejemplo, sobre la finalización del arrendamiento) al propietario, debe ser entregado a esta dirección.

Esta sección también permite que el propietario y el inquilino acepten recibir avisos formales por correo electrónico e incluye espacios para las direcciones de correo electrónico del propietario y del inquilino. Los avisos formales solo se pueden enviar por correo electrónico, siempre que lo permitan las reglas del Junta de Propietarios e Inquilinos (Landlord and Tenant Board). Puede ponerse en contacto con la Junta de Propietarios e Inquilinos (Landlord and Tenant Board) para averiguar qué avisos pueden enviarse electrónicamente.

Esta sección también incluye un lugar para que el propietario brinde información de contacto adicional para emergencias o comunicaciones del día a día.

Para obtener información adicional, consulte la parte B en la página 9 y la parte E en la página 11.

4. Plazo del contrato de arrendamiento

Esta sección contiene la fecha en que el inquilino tendrá derecho a mudarse a la unidad de arrendamiento y la duración (plazo) del arrendamiento.

Para obtener información adicional, consulte las partes C en la página 9 y D en la página 10.

5. Renta

Esta sección establece la renta total (también denominada la renta legal).

La renta total [denominada en el contrato de arrendamiento estándar **“Total Rent (Lawful Rent) / Loyer total (loyer légal)”**] es el total de las sumas indicadas en la subsección 5(b) del contrato de arrendamiento estándar e incluye:

- la renta base para la unidad de arrendamiento,
- cualquier cargo por estacionamientos u otros servicios y las utilidades, como espacio de almacenamiento y aire acondicionado, que el propietario proporcione al inquilino.

Cualquier incremento en la renta futuro se basará en la renta total.

Esta sección también establece cuándo se debe pagar la renta, a quién se le debe pagar, qué métodos se usarán para el pago y cualquier cargo administrativo por cheques devueltos por una institución financiera.

Para obtener información adicional, consulte la parte F en la página 11 y la parte I en la página 13.

6. Servicios y utilidades

Esta sección establece qué servicios están incluidos, o no incluidos, en la renta total (renta legal) [denominada en el contrato de arrendamiento estándar **“Total Rent (Lawful Rent) / Loyer total (loyer légal)”**]. Esto incluye tanto los servicios como las utilidades que están incluidos en la renta base y los cargos separados en la subsección 5(b) del contrato de arrendamiento estándar.

En algunos casos, el propietario y el inquilino pueden luego aceptar agregar otros servicios a cambio de un aumento en la renta. Por ejemplo, el propietario y el inquilino pueden acordar un aumento temporal de estación en el alquiler por el servicio adicional de aire acondicionado.

En esta sección, el propietario y el inquilino también acuerdan quién es responsable por las utilidades (electricidad, calefacción, agua) en la unidad de arrendamiento.

Para obtener información adicional, consulte la parte K a partir de la página 15.

7. Descuentos en la renta

Esta sección permite que un propietario ofrezca y describa los términos de un descuento en la renta.

Después de que finaliza el descuento de la renta, el inquilino debe pagar la renta total (renta legal) [denominada en el contrato de arrendamiento estándar “**Total Rent (Lawful Rent) / Loyer total (loyer légal)**”] acordada en la sección 5 del contrato de arrendamiento estándar, más cualquier aumento legal.

Para obtener información adicional, consulte la parte G en la página 12.

8. Depósito de fianza de la renta

En esta sección, el propietario y el inquilino acuerdan si se requiere un depósito de fianza de la renta, y el monto de este. La ley limita el monto y la forma en que se debe tratar. El depósito de fianza no puede usarse como un depósito por daños y perjuicios.

Para obtener información adicional, consulte la parte H a partir de la página 12.

9. Depósito por llave

En esta sección, el propietario y el inquilino acuerdan si se requiere un depósito por llave, y el monto de este. La ley limita el monto y la forma en que se debe tratar.

Para obtener información adicional, consulte la parte H a partir de la página 12.

10. Fumar

Conforme a la ley provincial, no se permite fumar en las áreas comunes interiores del edificio. En esta sección, el propietario y el inquilino pueden aceptar las reglas sobre fumar en la unidad de arrendamiento.

Para obtener información adicional, consulte la parte M en la página 15 y la parte S en la página 17.

11. Seguro del inquilino

En esta sección, el propietario y el inquilino pueden acordar si el inquilino debe tener un seguro de responsabilidad civil. Si el propietario solicita una prueba de la cobertura, el inquilino debe proporcionarla.

Depende del inquilino obtener seguro para sus pertenencias si así lo desea.

12. Cambios en la unidad de arrendamiento

Esta sección explica que el inquilino puede instalar elementos decorativos, como imágenes o coberturas para las ventanas, pero que debe tener el permiso del propietario para realizar otros cambios en la unidad de arrendamiento.

Esta sección no puede ser cambiada. Si el propietario y el inquilino desean aceptar detalles adicionales, estos pueden redactarse como términos adicionales en la sección 15 del contrato de arrendamiento estándar.

Para obtener información adicional, consulte la parte J en la página 14.

13. Mantenimiento y reparaciones

Esta sección explica que el propietario debe mantener la unidad de arrendamiento y la propiedad, pero el inquilino debe reparar o pagar cualquier daño indebido ocasionado por el inquilino o sus invitados.

El inquilino es responsable de mantener la unidad limpia, a menos que el propietario haya aceptado encargarse de ello.

Esta sección no puede ser cambiada. Si el propietario y el inquilino desean aceptar detalles adicionales, estos pueden redactarse como términos adicionales en la sección 15 del contrato de arrendamiento estándar.

Para obtener información adicional, consulte la parte J en la página 14.

14. Cesión y subarrendamiento

Esta sección explica que el inquilino necesita el permiso del propietario para ceder o subarrendar la unidad a otra persona, y que el propietario no puede negar el consentimiento de forma arbitraria o irrazonable.

Esta sección no puede ser cambiada. Si el propietario y el inquilino desean aceptar detalles adicionales, estos pueden redactarse como términos adicionales en la sección 15.

Para obtener información adicional, consulte la parte P en la página 16.

15. Términos adicionales

El propietario y el inquilino pueden aceptar términos adicionales que son específicos del arrendamiento. Si se acuerdan, estas reglas o "términos" adicionales deben adjuntarse al contrato de arrendamiento estándar.

Cualquier término adicional que intente quitar un derecho o responsabilidad bajo la ley es nulo (no válido o legalmente vinculante) y no puede hacerse cumplir. Algunos ejemplos de términos nulos e inaplicables incluyen aquellos que:

- No permitan mascotas (sin embargo, el propietario puede exigir que el inquilino cumpla con las reglas del condominio, que podrían prohibir ciertas mascotas)
- No permitan huéspedes, compañeros de cuarto, ningún ocupante adicional
- Exijan que el inquilino pague depósitos, tarifas o penalidades que no están permitidas en virtud de la ley (por ejemplo, daños o depósitos de mascotas, intereses sobre la renta atrasada)

- Exijan que el inquilino pague todas o parte de las reparaciones que son responsabilidad del propietario

Los términos adicionales deben estar redactados en lenguaje sencillo y establecer con claridad lo que el propietario o inquilino deben o no deben hacer para cumplir con el plazo. Si se escriben a máquina, los términos adicionales deben tener un tamaño de fuente de al menos 10 puntos.

Los términos adicionales pueden establecer reglas que son muy específicas para la unidad o propiedad de arrendamiento, como las reglas sobre el uso de espacios o servicios comunes.

Es posible que el propietario y el inquilino deseen obtener asesoramiento legal antes de aceptar cualquier término adicional.

16. Cambios a este contrato

Esta sección explica que cualquier cambio en el contrato debe ser acordado por escrito.

Para obtener información adicional, consulte la parte I a partir de la página 13.

17. Firmas

En esta sección, el propietario y el inquilino indican que aceptan seguir los términos del contrato. Si hay más de un inquilino, cada inquilino es responsable de todas las obligaciones del inquilino, incluido el monto total de la renta.

Todos los propietarios e inquilinos enumerados en la primera página de la sección uno (partes en el acuerdo) deben firmar esta sección. El/Los propietario(s) o el/los (inquilino(s) pueden firmar el contrato de arrendamiento por vía electrónica si ambos lo aceptan. El propietario debe entregarle una copia del contrato al inquilino dentro de los 21 días posteriores a la firma del inquilino.

Parte 2: Mis derechos y responsabilidades

A. Cuándo usar el contrato de arrendamiento estándar

Este formulario de contrato de arrendamiento estándar se debe usar para la mayoría de los contratos de arrendamiento residencial (arrendamientos).

No debe ser utilizado para:

- Hogares de cuidado
- Locales en parques de casas móviles o comunidades que arriendan tierras
- Viviendas sociales y de apoyo exentas de la directriz de aumento de renta (conjunte la regulación bajo la ley para conocer las exenciones específicas)
- Unidades miembros en viviendas cooperativas, y
- Cualquier otro alojamiento exento por la ley (consulte la sección cinco de la ley).

B. Cambio de propietario

Un nuevo propietario tiene los mismos derechos y obligaciones que el propietario anterior. Un nuevo propietario debe cumplir con todos los términos de este acuerdo a menos que el inquilino y el nuevo propietario acepten otros términos. Un nuevo propietario debe proporcionar al inquilino su nombre y dirección legales.

C. Renovación de un contrato de arrendamiento (Parte V de la ley)

Si el propietario y el inquilino están de acuerdo en que el arrendamiento durará un período de tiempo específico, esto se denomina arrendamiento a plazo fijo. Esto se debe a que tanto la fecha de inicio como la de finalización se establecen en el contrato.

El final de un contrato no significa que el inquilino tenga que mudarse o firmar una renovación o un nuevo contrato para quedarse. Las reglas del contrato seguirán siendo válidas y el inquilino aún tiene derecho a quedarse:

- Como inquilino mensual, si el acuerdo fue por un plazo fijo o arrendamiento mensual
- Como inquilino semanal, si el acuerdo era para un arrendamiento semanal, o
- Como inquilino diario, si el acuerdo fue para un arrendamiento diario.

El propietario y el inquilino también pueden aceptar renovar el contrato por otro plazo fijo o celebrar un nuevo contrato. En cualquier caso, los cambios en la renta deben seguir las reglas de la ley (consulte la parte I a continuación para obtener más información).

D. Terminación del arrendamiento (Parte V de la ley)

El propietario o inquilino deben seguir las normas de la ley en lo que respecta a la terminación de un arrendamiento.

En qué casos el inquilino puede terminar el arrendamiento

El inquilino puede terminar un arrendamiento avisando al propietario con el formulario de la Junta de Propietarios e Inquilinos (Landlord and Tenant Board). Deben dar:

- Por lo menos con 60 días de aviso, si tienen un arrendamiento a plazo fijo o mensual, o
- Por lo menos 28 días de aviso, si tienen un arrendamiento diario o semanal.

Para un arrendamiento a plazo fijo, el aviso no puede ser efectivo antes del último día del plazo fijo. Para un arrendamiento mensual o semanal, el aviso debe entrar en vigor el último día del período de arrendamiento (por ejemplo, mes o semana).

En ciertas situaciones, un inquilino que ha experimentado violencia sexual o doméstica puede avisar con 28 días de anticipación para finalizar el arrendamiento en cualquier momento, incluso si el inquilino tiene un contrato de plazo fijo (por ejemplo, un contrato de un año). Deben usar el formulario de notificación aprobado por la Junta de Propietarios e Inquilinos (Landlord and Tenant Board).

En qué casos el propietario puede terminar el arrendamiento

El propietario solo puede dar aviso al inquilino para finalizar el arrendamiento en ciertas situaciones. Estas situaciones se establecen en la ley. El propietario no puede desalojar al inquilino a menos que siga las reglas apropiadas. En la mayoría de los casos, el propietario debe dar el aviso apropiado para terminar el arrendamiento usando el formulario correcto. Los formularios están disponibles en el sitio web de la Junta de Propietarios e Inquilinos (Landlord and Tenant Board).

Si el propietario le da un aviso al inquilino para terminar el arrendamiento, el inquilino no tiene que mudarse. El propietario le puede dar aviso al inquilino para finalizar el arrendamiento en ciertas situaciones cuando hay incumplimiento del inquilino. Algunos ejemplos incluyen:

- El inquilino no paga la renta completa cuando es debido.
- El inquilino causa daños a la unidad de arrendamiento o al edificio.
- El inquilino interfiere sustancialmente con el disfrute razonable de otros inquilinos o del propietario.

El propietario también puede dar aviso para finalizar el arrendamiento en ciertas situaciones que no se deben a incumplimiento del inquilino, pero únicamente al finalizar el trimestre o período de alquiler. En tales casos, los propietarios todavía tienen la obligación de dar aviso apropiado, y los inquilinos pueden tener derecho a compensación y/o derecho a regresar a la unidad de arrendamiento. Algunos ejemplos incluyen:

- El propietario o comprador necesita la unidad para sí mismos, un familiar inmediato o un cuidador, y

- El propietario necesita hacer reparaciones profundas o renovaciones que exigen un permiso de construcción y que se deje vacante la unidad para tomar posesión.

Si el inquilino no se muda, el propietario debe presentar una solicitud a la Junta de Propietarios e Inquilinos (Landlord and Tenant Board) para desalojar al inquilino. La Junta celebrará una audiencia y decidirá si el arrendamiento debe darse por terminado. Tanto el propietario como el inquilino pueden ir a la audiencia y explicar su versión ante la Junta de Propietarios e Inquilinos (Landlord and Tenant Board). Si la Junta ordena un desalojo, la orden de desalojo solo puede ser ejecutada por el sheriff (oficial de cumplimiento de la corte).

Es un delito que el propietario desaloje a un inquilino sin seguir este proceso. Si es declarado culpable, el propietario podría enfrentar una multa de hasta \$ 50,000 (para una persona) o \$ 250,000 (para una corporación).

Si el propietario y el inquilino acuerdan terminar el arrendamiento

El inquilino y el propietario pueden aceptar finalizar el arrendamiento en cualquier momento utilizando el formulario adecuado de la Junta de Propietarios e Inquilinos (Landlord and Tenant Board). Algunos propietarios podrían pedirle al inquilino que firme ese formulario cuando firme el contrato de arrendamiento. En la mayoría de los casos, un acuerdo para finalizar un arrendamiento firmado al comienzo del contrato de arrendamiento es inaplicable y el inquilino no tiene que mudarse.

Hay más información sobre cómo terminar un arrendamiento y las razones del desalojo en la ley y en un folleto en el sitio web de la Junta de Propietarios e Inquilinos (Landlord and Tenant Board).

E. Entrega de avisos y documentos (Parte XII de la ley)

El propietario y el inquilino tienen que entregarse algunos avisos oficiales y otros documentos por escrito. Estos avisos y documentos pueden ser:

- Entregado a mano
- Dejados en un buzón o en un lugar donde normalmente se entrega el correo, o
- Enviados por correo postal (esto contará como entregado cinco días después del envío por correo).

También hay otras maneras de enviar avisos y documentos. Para obtener más información, comuníquese con la Junta de Propietarios e Inquilinos (Landlord and Tenant Board) o consulte el reglamento de prácticas en su sitio web.

F. Renta y recibos de la renta (Parte VII de la ley)

La renta es la cantidad que el inquilino paga al propietario para ocupar la unidad de arrendamiento y recibir los servicios o instalaciones acordados en este contrato.

El inquilino debe pagar su renta a tiempo. Si no lo hacen, el propietario puede darles aviso para terminar el arrendamiento.

Si el inquilino solicita un recibo de la renta o cualquier pago o depósito, el propietario debe darles uno sin costo. Esto también se aplica a un inquilino anterior que solicita un recibo dentro de los 12 meses posteriores al final de su arrendamiento.

G. Descuentos en la renta (Parte VII de la ley)

El propietario puede ofrecerle al inquilino un descuento en la renta en o antes de la fecha de pago. Este descuento puede ser de hasta dos por ciento de la renta legal.

El propietario también puede ofrecer periodos libres de renta o descuentos en una de estas tres formas:

- Periodos libres de renta de hasta tres meses dentro de un período de 12 meses
- Un descuento de hasta un mes de renta distribuido uniformemente durante ocho meses, o
- Un descuento de hasta dos meses de renta, con un máximo de un mes de renta distribuido uniformemente durante los primeros siete meses, y hasta un mes de renta descontado en uno de los últimos cinco meses.

Este tipo de descuentos deben ser acordados por escrito.

H. Depósitos (Parte VII de la ley)

El propietario solo puede cobrar un depósito por la renta del último mes y un depósito por llave reembolsable. El inquilino no tiene que proporcionar ninguna otra forma de depósito, como depósitos por mascotas o daños y perjuicios. Si el inquilino paga algo más, el inquilino puede presentar una solicitud ante Junta de Propietarios e Inquilinos (Landlord and Tenant Board) para recuperar el dinero.

Depósito de fianza (es decir, la renta del último mes): El propietario puede requerir un depósito de fianza en o antes de que el inquilino celebre el contrato de arrendamiento. El propietario debe aplicar este dinero a la renta durante el último período del arrendamiento. El depósito de fianza no debe ser más de un mes de renta o la renta por un período de arrendamiento (por ejemplo, una semana en un arrendamiento semanal), el que sea menor.

El propietario debe pagar el interés del inquilino sobre el depósito de fianza cada año. Si la renta aumenta después de que el inquilino ha pagado un depósito de fianza, el propietario puede exigir al inquilino que complemente el depósito de fianza para que sea igual a la renta nueva. El propietario puede usar el interés en el depósito de fianza para complementar el depósito de fianza.

Si el propietario no puede permitir que el inquilino se mude a la unidad de arrendamiento, el propietario debe devolver el depósito, a menos que el inquilino acepte alquilar una unidad diferente.

Depósito por llave: Si el propietario cobra un depósito por llave(s), dispositivos de entrada remota o tarjetas, el propietario debe devolver el depósito cuando el inquilino devuelva su(s) llave(s) al final del arrendamiento.

El propietario puede cobrarle al inquilino por las llaves adicionales que el inquilino solicite (por ejemplo, si el inquilino desea una llave adicional o si el inquilino ha perdido su llave), pero el cargo no puede ser mayor que el costo real de las llaves. Este no es un depósito por llave.

I. Incrementos y reducciones en la renta (Parte VII de la ley)

Normalmente, el propietario puede aumentar la renta solo una vez cada 12 meses. El propietario debe usar el formulario adecuado de la Junta de Propietarios e Inquilinos (Landlord and Tenant Board) y darle aviso al inquilino con al menos 90 días de anticipación antes de que el aumento de la renta entre en vigencia.

Lineamientos para los incrementos en la renta

En la mayoría de los casos, la renta puede aumentarse en una cantidad que no exceda el lineamiento para el incremento en la renta, a menos que la Junta apruebe un aumento de la renta por encima del lineamiento. El lineamiento para cada año se puede encontrar en el sitio web de la Junta de Propietarios e Inquilinos (Landlord and Tenant Board). Algunas unidades más recientes no están cubiertas por los lineamientos para los incrementos en la renta, incluyendo:

- Una unidad en un edificio nuevo si ninguna parte del edificio estaba ocupada para fines residenciales antes del 15 de noviembre de 2018, inclusive.
- Una unidad en una nueva adición a un edificio ya existente si ninguna parte de la adición estaba ocupada para fines residenciales antes del 15 de noviembre de 2018, inclusive.
- Una segunda unidad en una vivienda ya existente, como un apartamento en el sótano, que fuera creada después del 15 de noviembre de 2018 y cumple los requisitos establecidos en la ley.

Incrementos en la renta por encima del lineamiento

El propietario puede solicitar a la Junta de Propietarios e Inquilinos (Landlord and Tenant Board) aprobar aumentar la renta encima del lineamiento para el incremento en la renta. Los inquilinos afectados pueden oponerse a esta solicitud ante la Junta.

Este tipo de aumento en la renta se denomina aumento de la renta por encima del lineamiento. La Junta de Propietarios e Inquilinos (Landlord and Tenant Board) puede permitir este tipo de aumento en la renta si:

- Los impuestos y cargas municipales del propietario han aumentado significativamente
- El propietario ha realizado reparaciones o renovaciones importantes, o
- Los costos de los servicios de seguridad externos (es decir, no realizados por los empleados del propietario) se han incrementado o se están brindando servicios de seguridad externos por primera vez.

El propietario y el inquilino también pueden aceptar un aumento de la renta por encima del lineamiento, si el propietario acepta renovar o agregar un nuevo servicio para el inquilino. Se aplican ciertas reglas.

Reducciones en la renta

El propietario debe reducir el monto de la renta si:

- El impuesto municipal a la propiedad disminuye en más del 2,49 por ciento, o
- La renta se incrementó por encima del lineamiento para pagar por reparaciones o renovaciones y los costos se pagaron por completo (esto solo se aplica a los inquilinos que vivían en la unidad cuando se produjo el incremento en la renta por encima del lineamiento anteriormente mencionado).

El inquilino puede presentar una solicitud a la Junta de Propietarios e Inquilinos (Landlord and Tenant Board) para reducir el arrendamiento si:

- Los impuestos municipales o cargos sobre la propiedad en arrendamiento disminuyen
- El propietario redujo o eliminó un servicio sin reducir la renta, o
- El propietario no cumplió una promesa realizada en un acuerdo de aumento de la renta por encima del lineamiento.

J. Mantenimiento y reparaciones (Part III, IV, V y XIV de la ley)

El propietario debe mantener la unidad de arrendamiento y la propiedad en buen estado, y cumplir con todas las normas de salud, seguridad y mantenimiento. Esto incluye el mantenimiento y la reparación de cosas que vinieron con la unidad, como electrodomésticos, y de áreas comunes, como estacionamientos, ascensores y pasillos.

El inquilino debe pagar la renta, incluso si tiene problemas con el mantenimiento y la reparación de su unidad o propiedad. Si el inquilino tiene un problema de mantenimiento o reparación, el inquilino debe avisarle al propietario. Si es necesario, el inquilino puede presentar una solicitud a la Junta de Propietarios e Inquilinos (Landlord and Tenant Board).

El inquilino es responsable de cualquier daño a la propiedad de arrendamiento causado por el inquilino, un huésped del inquilino u otra persona que vive en la unidad de arrendamiento. Esto se aplica a cualquier daño causado a propósito o por no ser lo suficientemente cuidadoso. El propietario puede presentar una solicitud ante la Junta de Propietarios e Inquilinos (Landlord and Tenant Board) si el inquilino no ha reparado dicho daño. Esto no incluye el daño que resulta del uso normal de la unidad de arrendamiento a lo largo del tiempo ("desgaste").

El inquilino es responsable de la limpieza ordinaria de la unidad de arrendamiento, a excepción de cualquier limpieza que el propietario haya acordado hacer.

K. Servicios vitales (Parte I y III de la ley)

Los "servicios vitales" son el agua caliente o fría, combustible, electricidad, gas y calefacción.

El propietario debe asegurarse de que una unidad de arrendamiento tenga equipo de calefacción capaz de mantener una temperatura mínima de 20 °C desde el 1 de septiembre hasta el 15 de junio. Algunos estatutos municipales podrían tener requisitos más estrictos.

El propietario no puede retener o cerrar el suministro razonable de un servicio vital, servicio de cuidado o alimentos que el propietario debe proporcionar según el contrato de arrendamiento. Si se corta el servicio vital porque el propietario no pagó la cuenta, se considerará que el propietario retuvo ese servicio. Sin embargo, si un servicio vital es cortado o desconectado porque el inquilino no pagó su propia factura de servicios públicos, el inquilino no puede reclamar que el propietario retuvo un servicio vital.

El propietario no puede interferir deliberadamente con el suministro razonable de ningún servicio vital, servicio de atención o comida, ya sea que el propietario esté obligado o no a suministrarlo conforme al contrato de arrendamiento.

L. Acoso (Parte III y IV de la ley)

Es contra la ley que el propietario (o cualquier persona que actúe en nombre del propietario, como un superintendente o administrador de la propiedad) hostigue al inquilino o que el inquilino hostigue al propietario. Si el propietario o el inquilino está sufriendo hostigamiento, pueden presentar una solicitud ante la Junta de Propietarios e Inquilinos (Landlord and Tenant Board).

M. Discriminación

Si el propietario (o cualquier persona que actúe en representación del propietario) discrimina al inquilino sobre la base de motivos de discriminación prohibidos en virtud del Código de Derechos Humanos de Ontario (Ontario Human Rights Code, el Código), podría estar violando los derechos del inquilino según el Código. La Junta de Propietarios e Inquilinos (Landlord and Tenant Board) podría considerar la posibilidad de discriminación si se relaciona con una solicitud bajo la Ley de Arrendamiento Residencial (Residential Tenancies Act) de 2006. En otras situaciones, el inquilino podría tener que llevar su caso ante el Tribunal de Derechos Humanos de Ontario.

N. Ingreso del propietario a la unidad de arrendamiento (Parte III de la ley)

El inquilino tiene derecho a un disfrute razonable de la unidad de arrendamiento (por ejemplo, disfrute tranquilo, privacidad razonable, ausencia de perturbaciones irrazonables y uso exclusivo de la unidad de arrendamiento).

El propietario puede ingresar a la unidad de arrendamiento con un aviso por escrito de 24 horas solo por las siguientes razones:

- Hacer reparaciones
- Inspeccionar la unidad para ver si se necesitan reparaciones, si la inspección es razonable

- Mostrar la unidad de arrendamiento a un posible comprador, asegurador o prestamista hipotecario
- Dejar que un agente inmobiliario muestre la unidad a un posible comprador
- Hacer una inspección de la propiedad antes de convertir el edificio residencial en un condominio, o
- Por cualquier propósito razonable enumerado en el contrato de arrendamiento.

El aviso por escrito debe incluir el motivo del ingreso e indicar la fecha y la hora (entre las 8 a.m. y las 8 p.m.) en que el propietario ingresará a la unidad. Con el aviso apropiado, el propietario puede ingresar a la unidad cuando el inquilino no se encuentra en su casa.

El propietario no necesita dar un aviso para ingresar:

- En caso de emergencia
- Si el inquilino consiente el ingreso
- Si el contrato de arrendamiento requiere que el propietario limpie la unidad, o
- Si el arrendamiento está llegando a su fin y el propietario desea mostrar la unidad a un posible nuevo inquilino, el propietario solo puede mostrar la unidad entre las 8:00 a.m. y las 8:00 p.m. y debe hacer un esfuerzo razonable para que el inquilino sepa cuando esto sucederá

O. Cerraduras (Parte III y IV de la ley)

El propietario no puede cambiar las cerraduras de la unidad de arrendamiento a menos que el propietario le entregue las llaves nuevas al inquilino. El inquilino no puede cambiar las cerraduras de la unidad de arrendamiento sin el consentimiento del propietario.

P. Cesión o subarrendamiento (Parte VI de la ley)

El inquilino puede ceder o subarrendar la unidad de arrendamiento a otra persona solo con el consentimiento del propietario. El propietario no puede negar, arbitraria o irrazonablemente, el consentimiento a un posible cesionario o subarrendatario de la unidad de arrendamiento.

1. **Cesión:** En una **cesión**, el inquilino transfiere su derecho a ocupar la unidad de arrendamiento a otra persona. La nueva persona toma el lugar del inquilino y el contrato de arrendamiento se mantiene igual.
2. **Subarrendamiento:** Se produce un **subarrendamiento** cuando el inquilino se muda de la unidad de arrendamiento, deja que otra persona (el "subarrendatario") viva allí hasta una fecha específica y puede volver a vivir en la unidad antes de que termine el arrendamiento. El contrato de arrendamiento y la relación propietario-inquilino no cambian.

Un inquilino que subarrienda una unidad de arrendamiento no puede:

- Cobrar una renta más alta que la que paga el propietario por la unidad de arrendamiento

- Recaudar cualquier tarifa adicional por subarrendar la unidad de arrendamiento, o
- Cobrar al subarrendatario por bienes o servicios adicionales.

Q. Invitados (Parte III de la ley)

El propietario no puede impedir que los inquilinos tengan invitados, requerir que el inquilino notifique al propietario u obtenga el permiso del propietario antes de tener invitados. El propietario no puede cobrar tarifas adicionales o aumentar el arrendamiento debido a los huéspedes en la unidad de arrendamiento. Sin embargo, el inquilino es responsable por el comportamiento de sus invitados.

El propietario no puede evitar que el inquilino tenga un compañero de habitación, siempre y cuando se respeten los estatutos municipales sobre las normas de ocupación.

Si un inquilino alquila la unidad completa a otra persona (por ejemplo, un alquiler a corto plazo), esta persona no es un "invitado". El inquilino tiene que pedir permiso al propietario.

R. Mascotas (Parte III de la ley)

Un contrato de arrendamiento no puede prohibir a los animales en la unidad de arrendamiento, en el edificio residencial o en sus alrededores.

Hay algunos casos en los que el propietario puede presentar una solicitud ante la Junta de Propietarios e Inquilinos (Landlord and Tenant Board) para desalojar a un inquilino que tiene una mascota. Estos son algunos ejemplos comunes:

- La mascota hace demasiado ruido, daña la unidad o causa que otros inquilinos tengan reacciones alérgicas.
- La raza o especie es inherentemente peligrosa.
- Las reglas de la corporación del condominio no permiten mascotas.

S. Fumar (Parte V de la ley)

la ley no discute fumar en una unidad de arrendamiento. El propietario y el inquilino pueden usar la sección 10 del contrato de arrendamiento para aceptar o prohibir fumar en la unidad y/o en la propiedad del propietario.

Incluso si el contrato de arrendamiento no prohíbe fumar, el propietario puede solicitar ante la Junta de Propietarios e Inquilinos (Landlord and Tenant Board) que se dé por terminado el arrendamiento si fumar:

- Interfiere sustancialmente con el disfrute razonable del propietario u otros inquilinos
- Causa daño indebido
- Afecta la seguridad, o
- Interfiere sustancialmente con otro derecho legal, privilegio o interés del propietario.

Si el inquilino cree que otras personas fumando en su edificio afectan su salud o seguridad, contraviene las normas de mantenimiento o interfiere sustancialmente con su disfrute razonable de la unidad de arrendamiento, debe discutirlo con el propietario antes de comunicarse con la Junta de Propietarios e Inquilinos (Landlord and Tenant Board).

T. Alarmas de humo y monóxido de carbono

El propietario debe proporcionar a la unidad de arrendamiento detectores de humo que funcionen y, cuando corresponda, alarmas de monóxido de carbono. El propietario es responsable de mantener las alarmas de humo y monóxido de carbono en condiciones de funcionamiento, lo que incluye el reemplazo de las baterías. El inquilino no debe desconectar ni manipular ninguna alarma de humo o monóxido de carbono y debe notificar al propietario inmediatamente si las alarmas no funcionan correctamente.

U. Resolución de disputas

El propietario y el inquilino están obligados a seguir la ley. Si tienen problemas o desacuerdos, el propietario y el inquilino deben primero discutir el problema e intentar resolverlo ellos mismos. Si el propietario o inquilino siente que el otro no está obedeciendo la ley, pueden ponerse en contacto con la Junta de Propietarios e Inquilinos (Landlord and Tenant Board) para obtener información sobre sus derechos y responsabilidades, lo que incluye la posibilidad de solicitar a la Junta de Propietarios e Inquilinos (Landlord and Tenant Board) que resuelva la disputa.

Ministry of Municipal Affairs and Housing

© Queen's Printer for Ontario, 2021

ISBN 978-1-4868-5152-2

03/21