

El arrendamiento estándar y sus derechos

Abril de 2018

ontario.ca/rent

El arrendamiento estándar y sus derechos

Los arrendamientos residenciales en Ontario se rigen por la Ley de Arrendamientos Residenciales 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). 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.

Este documento 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.

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:

¿Qué hay en el 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 cuatro

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.

¿Cuales son 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 nueve. Esta información es la misma que se proporciona en el apéndice del contrato de arrendamiento estándar.

Qué hacer 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).

Junta de Propietarios e Inquilinos (Landlord and Tenant Board):

Número gratuito: 1-888-332-3234

área de Toronto: 416-645-8080

TTY: 1-800-268-9242

Sitio web: sjto.ca/ltb

¿Qué hay en el contrato de arrendamiento estándar?

Cuando se completa, el **Standard Form of Lease / Convention de location à usage d'habitation** (el contrato de arrendamiento estándar) crea un contrato entre el arrendatario y el inquilino. También se le llama contrato de arrendamiento residencial.

Debe completar cada sección del contrato de arrendamiento estándar.

1. Partes del contrato

Esta sección establece 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 ocho.

2. Unidad de arrendamiento

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

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. Si la unidad de arrendamiento está en un condominio, 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 establece la dirección del propietario a la que se deben enviar los avisos. Si un inquilino necesita dar un aviso formal 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 y que establezcan sus direcciones de correo electrónico. 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 ocho y la parte E en la página 10.

4. Plazo del contrato de arrendamiento

Esta sección establece la fecha en que el inquilino tendrá derecho a mudarse a la unidad de arrendamiento y la duración (plazo) del arrendamiento. El inquilino no tiene que mudarse al final del trimestre.

Para obtener información adicional, consulte las partes C y D a partir de la página ocho.

5. Renta

Esta sección establece la renta mensual total. La renta total incluye: renta base para la unidad de arrendamiento en la subsección 5(a), más cualquier cargo por estacionamientos o servicios por separado que el propietario proporcione al inquilino en la subsección 5(b).

La renta total (renta legal) [**“Total Rent (Lawful Rent) / Loyer total (loyer légal)”**] es el total de la renta base de la unidad de arrendamiento más cualquier cargo por separado.

Cualquier incremento en la renta futuro se basará en la renta total (renta legal) [**“Total Rent (Lawful Rent) / Loyer total (loyer légal)”**].

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 10 y la parte I a partir de la página 11.

6. Servicios y utilidades

Esta sección establece qué servicios están incluidos, o no incluidos, en la renta total (renta legal) [**“Total Rent (Lawful Rent) / Loyer total (loyer légal)”**]. Esto incluye tanto los servicios que están incluidos en la renta base en la subsección 5(a), como los servicios para los que el propietario ha establecido un cargo separado 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.

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 13.

7. Descuentos en la renta

Esta sección permite que un propietario ofrezca un descuento en la renta.

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

¿Qué hay en el contrato de arrendamiento estándar?

Para obtener información adicional, consulte la parte G en la página 10.

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 11.

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 11.

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 13 y la parte S en la página 16.

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.

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

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.

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

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 14.

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.

Estos términos adicionales deben estar redactados en lenguaje sencillo y establecer con claridad lo que el propietario o inquilino debe o no debe hacer para cumplir con el plazo. Si se redactan, 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.

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

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 11.

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 propietario debe entregarle una copia del contrato al inquilino dentro de los 21 días posteriores a la firma del inquilino.

¿Cuales son mis derechos y responsabilidades?

A. Cuándo usar el contrato de arrendamiento estándar

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

Este formulario **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

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

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 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).

El propietario solo puede dar aviso al inquilino para finalizar el arrendamiento en ciertas situaciones. Estas situaciones se establecen en la ley. 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.

Si el propietario le da un aviso al inquilino para terminar el arrendamiento, el inquilino no tiene que mudarse.

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. 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 \$ 25,000 (para una persona) o \$ 100,000 (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

este formulario cuando firme el contrato. 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

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

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

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:

- Períodos 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

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

La mayoría de los inquilinos de Ontario están protegidos por controles de arrendamiento que limitan el monto en que puede aumentar la renta año tras año. La renta a pagar por los inquilinos también puede disminuir en situaciones limitadas.

Lineamientos para los incrementos en la renta

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. 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.

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

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. Esto no incluye el daño que resulta del uso normal de la unidad de arrendamiento a lo largo del tiempo ("desgaste"). 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.

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

Los "servicios vitales" incluyen 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

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 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

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

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

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

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.

R. Mascotas

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

la ley no discute fumar en una unidad de arrendamiento. El propietario y el inquilino pueden usar la sección 10 de este 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.

© Queen's Printer for Ontario, 2018

ISBN 978-1-4868-2018-4

