

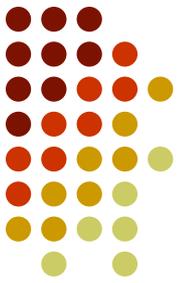


# CONTRATO DE UN HOSPEDAJE O VIVIENDA DE ALQUILER



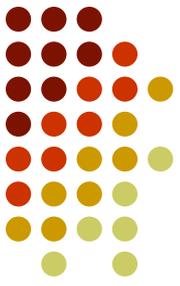
Departamento de Residencias Estudiantiles    Decanato  
de Estudiantes    Recinto  
Universitario de Mayagüez    Universidad de  
Puerto Rico    2005

# TEMAS



- 1) TIPOS DE ACUERDO
- 2) VALIDEZ Y CONSENTIMIENTO
- 3) MODELO DE UN CONTRATO
- 4) DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR Y DEL ARRENDATARIO
- 5) CONTROVERSIAS
  - RESCISION O NULIDAD DEL CONTRATO
  - DESALOJO/DESHAUCIO
  - PRIVACIDAD
- 6) PREGUNTAS COMUNES RELACIONADAS A CONTRATOS DE VIVIENDA
- 7) RECURSOS EN LA SOLUCION DE CONFLICTOS
- 8) INSTRUCCIONES PARA UTILIZAR ESTA INFORMACION

# TIPOS DE ACUERDO



¿Que es un acuerdo? Cuando una o varias personas consienten en obligarse respecto de otro u otros a dar alguna cosa o prestar algún servicio.

## Tipos de acuerdos:

\* **verbal** – acuerdo válido, pero los términos pueden cambiar cada 30 días o menos previo notificación. En caso de controversias sobre propiedad existe dificultad en asignar responsabilidades.

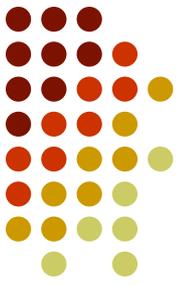
\* **escrito** – acuerdo que ata y obliga las voluntades por un período establecido. Se conoce como contrato de alquiler o de arrendamiento que tiene una duración determinada.

## Documentos que no son contratos:

- ✓ Solicitud de alquiler
- ✓ Hoja de datos personales
- ✓ Recibos por servicios

# VALIDEZ Y CONSENTIMIENTO

## CODIGO CIVIL DE PUERTO RICO



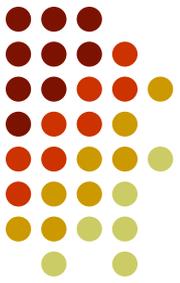
**Válidez** – Cada parte ha manifestado consentimiento y aceptación sobre los términos del acuerdo siempre y cuando no sean contrarias a la ley, la moral ni el orden público.

**Consentimiento** – La mayoría de edad empieza a los veintiún (21) años cumplidos. (artículo 247 del Código Civil de Puerto Rico)

**Emancipación** – La ley reconoce 4 clases de emancipación:

- a. Concesión del padre o madre que ejerce patria potestad.
- b. Emancipación por matrimonio.
- c. Emancipación por conseción judicial.
- d. Emancipación por mayoría de edad.

# MODELO DE UN CONTRATO

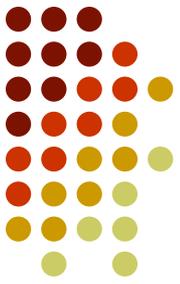


- I. Partes y descripción de la propiedad:
  - \* Arrendador, dirección y datos personales
  - \* Arrendatario, dirección y datos personales
  - \* Garantizador/Fiador o Co-deudor
  - \* Titularidad, localización y descripción de la propiedad
  
- II. Cláusulas y Condiciones:
  - \* Fecha de inicio y terminación
  - \* Renta mensual y vencimiento
  - \* Equipo y mobiliario incluido
  - \* Cantidad llaves y devolución
  - \* Penalidad por atrasos
  - \* Servicios básicos incluidos
  - \* Costos adicionales
  - \* Uso de la propiedad y limitaciones
  - \* Condiciones de la propiedad y responsabilidad
  - \* Inventario de la propiedad
  - \* Uso del depósito y/o fianza
  - \* Mascotas u otros animales
  - \* Sub-arrendamiento
  - \* Alteraciones y/o mejoras
  - \* Responsabilidad por daño
  - \* Acceso a la propiedad
  - \* Reglamento interno
  - \* Recisión
  - \* Renovación
  
- III. Aceptación de las condiciones y ratificación contrato:
  - Firma arrendatario – Dirección – Identificación
  - Firma Arrendador – Dirección – Identificación
  - Firma Co-deudor o fiador – Dirección – Identificación

**► Lea el contrato  
antes de firmarlo ◀**

# DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR Y ARRENDATARIO

Artículos 1433 y 1436 Código Civil



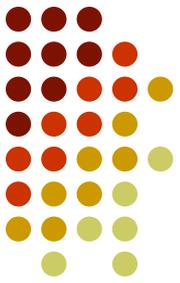
## Arrendador:

- \* Entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato
- \* Hacer en ella durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias a fin de conservarla en el estado de servicio para el fin que ha sido destinada.
- \* Mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato.
- \* Suscribir y entregar al arrendatario un recibo por cada pago hecho por este.

## Arrendatario:

- \* Pagar el precio del arrendatario en los términos convenidos.
- \* Usar la cosa arrendada como un diligente padre de familia destinándola al uso pactado.
- \* Pagar los gastos que ocasiona la escritura del contrato salvo pacto en contra.
- \* Obligaciones inherentes a la relación contractual.

# CONTROVERSIAS



## 1. Recisión o nulidad del contrato

\* Los contratos rescindibles o nulos establecidos por ley son contratos celebrados en fraude, incapacidad de uno de los contratantes y consentimiento prestado por violencia e intimidación entre algunos de las razones.

## 2. Falta de pago

\* El atraso en el pago de renta dará lugar a la imposición de penalidades y a la terminación del contrato a opción del arrendador.

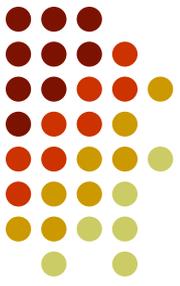
## 3. Desalojo/Deshaucio

\* Causas para el desalojo son: no pagar el alquiler, rehusar abandonar la propiedad luego de la terminación del acuerdo y no cumplir las condiciones del contrato. Requiere un procedimiento legal con derecho de apelación. Por disposiciones del Reglamento de Hospedaje requiere notificación previa con 30 días de anticipación.

## 4. Depósito/Fianza

\* El depósito es una manera de garantizar al arrendador que cumplirá con las obligaciones del contrato de arrendamiento. En la mayoría de los contratos no es posible utilizar el depósito o fianza para pagar el alquiler de mes de renta. El arrendador puede deducir del depósito el costo de reparación de los daños a la propiedad y obligaciones no pagadas.

# CONTROVERSIAS . . . . .



## 5. Aumento de renta

\* El valor de la renta no puede ser incrementado durante el período de arrendamiento así como no puede ser utilizado como castigo cuando el arrendatario reclama sus derechos mediante un proceso discriminatorio a ciertos grupos de inquilinos.

## 6. Privacidad

\* El arrendador puede entrar a la propiedad para realizar reparaciones necesarias con una notificación en tiempo razonable. Esta condición no aplica en caso de emergencia en la propiedad.

## 7. Reparaciones y mantenimiento

\* El arrendador establece en el contrato los términos de las reparaciones ordinarias necesarias para el mantenimiento de la propiedad. Existen diferencias en esta área en los contratos de arrendamiento.

## 8. Abandono de la propiedad sin previo aviso

\* El arrendatario que abandona la propiedad sin aviso anticipado deberá responder por la renta en el término restante del contrato.

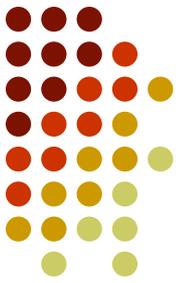
# RECURSOS EN LA SOLUCION DE CONFLICTOS



1. Orientación y Comunicación
2. Negociación
3. Mediación
4. Asesoría Legal
5. Demanda Judicial

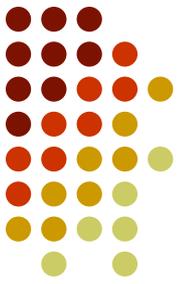
Es una violación de ley si un arrendador corta los servicios públicos, cambia las llaves de la cerradura, entra a la propiedad sin consentimiento y retiene propiedad privada como garantía para el pago.

# PREGUNTAS COMUNES RELACIONADAS A CONTRATOS DE VIVIENDA



1. ¿Es mejor un acuerdo verbal que un contrato escrito?
2. ¿Puedo sub-arrendar el apartamento?
3. ¿Qué pasa si deseo abandonar la vivienda antes de la fecha de terminación del contrato?
4. ¿Si el dueño del hospedaje no realiza las reparaciones puedo retener o deducir la cantidad del pago de la renta?
5. Uno de los roommate no puede pagar la renta, ¿Se puede disminuir la renta acordada?
6. ¿Puedo utilizar el depósito como pago del último mes del contrato?
7. El arrendador no posee licencia de hospedaje, ¿Esto significa que puedo terminar el contrato?

# INSTRUCCIONES PARA UTILIZAR ESTA INFORMACION



La información que se presenta en esta guía es para propósito educacional exclusivamente. No pretende ser un mecanismo de asesoría profesional por lo cual sugerimos el consejo legal de un abogado antes de la toma de decisiones.