



Al alquilar una vivienda

Contratos de renta

Al alquilar una vivienda: Contratos de renta

David P. O'Brien, Ph.D.

Un buen contrato de renta protege tanto al inquilino como al dueño. Cuando se haya decidido por un apartamento, lo más seguro es que le entreguen un contrato o un acuerdo escrito. Lea todo el contrato y asegúrese de entender las consecuencias de todos los términos antes de firmar. Las garantías verbales tales como “Bueno, nosotros nunca aplicamos esa parte” o “Eso será reparado el próximo mes” no cuentan. Si hay un desacuerdo, solamente lo escrito es lo que vale.

Contratos

Un contrato es un documento legal fechado y por escrito que registra el acuerdo entre el arrendatario y el inquilino. Si no entiende el contrato es mejor que consulte a un abogado antes de firmar.

Asegúrese que el contrato incluye:

- Nombres, direcciones y números telefónicos del propietario, administrador y del inquilino.
- Dirección de la propiedad.
- La persona responsable de pagar los servicios, hasta que punto es la obligación del propietario la reparación y el mantenimiento de la vivienda rentada.
- Descripción de la vivienda alquilada antes de ser ocupada.
- Lista del mobiliario de la vivienda rentada, la duración del contrato, fecha de inicio y terminación del contrato, la cantidad y fecha en

que se paga el alquiler, el lugar donde se paga y la multa si se atrasa en pagar.

- Responsabilidad de mantenimiento.
- La cantidad del depósito de seguridad y daños y las circunstancias bajo las cuales el depósito no será reembolsado.

Al rentar una vivienda unifamiliar, el cuidado del jardín podría ser su responsabilidad. Si piensa que el dueño es el responsable, asegúrese de que esto quede estipulado en el contrato. Verifique también lo relacionado con la recolección de basura. Averigüe si ese servicio es suministrado a la vivienda o si usted debe hacer arreglos especiales. Nota: Los costos sanitarios que se mencionan en el contrato se refieren al sistema de alcantarillado y no a la recolección de la basura. Si la casa tiene un sistema séptico, usted necesita asegurarse que en el contrato esté estipulado quién es el responsable de proveer los servicios, inclusive los servicios de emergencia para el sistema séptico.

Es importante no hacer ninguna suposición en cuanto a la propiedad. Por ejemplo: no se suponga que el garaje forma parte de la casa. Asegúrese que el contrato establece que usted está alquilando la casa y el garaje. Esto también abarca cualquier edificación anexa como talleres o cobertizos de almacenaje. Si la casa no tiene garaje, asegúrese de que el contrato indique que usted y sus invitados pueden estacionar en la entrada de la casa, sin costo adicional.

Al alquilar una vivienda: Contratos de renta

Asegúrese de que en el contrato se establece el número de habitaciones de la casa, especialmente las ubicadas en el sótano o en el ático. Si un área con habitaciones no está en condiciones para vivir, mientras que el resto de la casa continúa habitable, usted estará en mejor posición de llegar a un acuerdo con el dueño si puede probar que el espacio inhabitable le fue rentado para vivir y dormir.

Asegúrese de que el contrato incluye una lista de todos los electrodomésticos que el propietario le proporcionará y mantendrá en buen funcionamiento. No suponga que los costos de reparación de la lavadora, secadora o cualquier otro electrodoméstico serán asumidos por el dueño. Incluya también una declaración de la responsabilidad del propietario del mantenimiento y reparación de la calefacción, aire acondicionado, tuberías y sistemas eléctricos, al igual que de las reparaciones de daños causados por el clima en el tejado, paredes, ventanas y otras partes de la estructura.

Vea la muestra de un contrato de renta /alquiler para mayor información.

Muestra de un Contrato de Renta/Alquiler

Acuerdos por escrito

Un acuerdo por escrito es un contrato más corto y más informal que un contrato de renta que permite a menudo rentar mes por mes y permite que el arrendatario agregue restricciones. Un acuerdo por escrito también le permite al propietario cambiar el costo de la renta a su discreción. El inquilino puede añadir o eliminar estipulaciones del acuerdo. Las dos partes deben ponerle las iniciales a todos los cambios, firmar y colocar la fecha del acuerdo.

Acuerdos verbales

Un acuerdo verbal es otra forma en que se rentan los apartamentos. Por ser un acuerdo, brinda poca protección al inquilino en caso de

que el arrendador no cumpliera con las promesas verbales que hizo. Es preferible tener un acuerdo por escrito o un contrato de renta en vez de un acuerdo verbal.

*Esta publicación es parte de la serie **Al alquilar una vivienda que incluye:***

La decisión de rentar

Ventajas y desventajas de rentar

¿Quiénes vivirán allí?

¿Cuánto puede pagar?

¿Qué es lo que quiere?

¿Cómo encontrar una vivienda para rentar?

Cómo encontrar un lugar para rentar

Comparando apartamentos en alquiler

Al rentar una casa

Rentar con opción de compra

Proceso de solicitud de renta

Proceso de solicitud de renta

Su derecho a igualdad en la vivienda

Contratos de renta

La ley de Nuevo México

Reglamentación de los contratos de renta

La ley de Nuevo México

La ley federal respecto a contratos de renta

Al mudarse a la vivienda

Al mudarse a la vivienda

Verificación del estado de la vivienda en alquiler

Patrocinado por la ciudad de Las Cruces y la Universidad Estatal de Nuevo México. Financiado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbana de EE.UU. La Universidad Estatal de Nuevo Mexico (NMSU) acata las pautas de acción afirmativa y de oportunidad equitativa en el empleo y en la educación. Este proyecto es una colaboración entre NMSU y el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos. © 2005, el Consejo de Regentes de la Universidad Estatal de Nuevo México.



Al alquilar una vivienda: Contratos de renta
