



# **HERRAMIENTAS PARA LA DEFENSA DE ALQUILERES DIGNOS**

**vol. 1**



**AYUDA  
LEGAL**  
PUERTO RICO

**mayo 2023**

# Herramientas para la defensa de alquileres dignos

Las personas inquilinas tienen derecho a una vivienda segura, accesible y digna. Desde Ayuda Legal Puerto Rico defendemos el derecho a los alquileres dignos definido como el acceso equitativo y el disfrute pleno de viviendas de alquiler adecuadas, asequibles, libre de discriminación y de la amenaza de desalojos forzosos.

Preparamos estas herramientas para que conozcas, defiendas y ejerzas tus derechos. También son un llamado a transformar cómo nos acercamos a la vivienda en Puerto Rico. La defensa de nuestros techos tiene que ser prioridad. Esta guía es una forma de acompañarte a luchar, mientras alcanzamos la vivienda digna que merecemos.

**Conocer  
tus derechos  
es poder.**



# ¿Qué tengo que saber del contrato?

El contrato de alquiler se realiza entre dos partes. Una es la persona casera, dueña de la casa, que cede temporariamente una propiedad para que se viva y disfrute. La otra es la persona inquilina. Esta se compromete a vivir la casa a cambio de pagar la renta según se haya acordado. Un contrato de alquiler no es un negocio cualquiera. Es un contrato que tiene como centro el derecho a la vivienda.

## ¿Vale un contrato verbal?

Sí. En Puerto Rico los contratos de alquiler escritos y verbales son válidos.

## Nota sobre esta guía

Esta caja de herramientas es general y aplica a todos los alquileres. Pero recuerda, si vives en vivienda pública o subsidiada con fondos federales existen protecciones y reglas adicionales. Puedes consultar [ayudalegalpr.org](http://ayudalegalpr.org) para obtener más información.



# ¿Qué debo saber sobre el pago?

El canon de renta o pago de alquiler es una obligación principal de la persona inquilina. Este pago debe hacerse a tiempo, completo y líquido (es decir, que la persona casera lo pueda utilizar).

## **Siempre, siempre pide recibo**

La persona casera no se puede negar a recibir el pago. Exigir un recibo cada vez que se hace un pago de renta tiene una gran importancia. Por ejemplo, para que un casero pueda presentar un caso de desahucio ante el tribunal, es necesario que la falta de pago sea de, al menos, dos meses. El recibo es clave para que puedas defenderte.

Si la persona casera no ofrece un recibo, se puede crear uno a través de comunicaciones efectivas. Confirmar que se hizo el pago de un mes específico o que se cumplió con un plan de pago acordado, sirve como evidencia de cumplimiento. Mira la próxima página para algunos ejemplos.



# Recibo del pago de renta

Si no se entrega un recibo, la persona inquilina puede probar el pago a través de registros de transacciones (como serían las de cuentas de bancos o ATH Móvil). También son de gran ayuda los mensajes de texto confirmando el envío del dinero. Es importante que se incluya información sobre la fecha del pago, la cantidad, el método y el mes que cubre. Si el pago se hace por vía electrónica, tomar una captura de pantalla (screenshot) es buena idea.

Saludos Marta. Hoy 1 de mayo hice el pago de renta correspondiente a este mes, por la cantidad de \$500.00. Lo envié por ATH Móvil. Gracias. 😊



# Tienes derecho a condiciones adecuadas

## ¿Qué son condiciones adecuadas?

Para que sea digno, el alquiler debe cumplir con condiciones adecuadas. Esto incluye aspectos esenciales como estructura, tuberías y sistema eléctrico en buen estado, seguridad en puertas y ventanas, ventilación, control de plagas, así como elementos para mitigar riesgos de incendios o huracanes, entre otros.

Las condiciones adecuadas de alquiler van más allá del estado de la casa. Integran aspectos de la relación sana entre personas inquilinas y caseras. Esto incluye el respeto a la intimidad y la dignidad de quienes alquilan. Por ejemplo, y por norma general, las inspecciones del apartamento deberán notificarse al menos con 7 días de antelación. También es que las intervenciones con las visitas no pueden ser injustificadas o discriminatorias. El techo alquilado es la casa de quien lo está rentando. Tiene que ser respetado.





# Tienes derecho a exigir las reparaciones necesarias

## ¿Qué son reparaciones necesarias y tiempo razonable?

Son reparaciones necesarias aquellas que deben realizarse para que la vivienda pueda disfrutarse adecuadamente.

## ¿Cuándo se deben llevar a cabo las reparaciones necesarias?

Se deben realizar dentro de un tiempo razonable, luego de que se notifique la necesidad. El tiempo razonable se mide según la gravedad y complejidad de la misma, la urgencia de la reparación y el contexto en que se da el daño.

## Ante desastres

Esta obligación no desaparece si los daños que requieren son producto de un desastre. Además de considerar el tiempo razonable para que se arreglen los daños tras un evento mayor, se podría discutir ofrecer un descuento de renta, entre otros arreglos.



# ¿Tengo responsabilidad por las reparaciones?

Depende. Es importante tomar en cuenta lo que dice el contrato. De este podría surgir la responsabilidad de aportar económicamente para algunas reparaciones. Por ejemplo, se establece que el casero contribuirá cuando el costo del arreglo sobrepasa una cantidad.

La persona inquilina debe informar a tiempo sobre la necesidad de hacer reparaciones, para que la casera pueda realizarlas. Pero, si hay algo urgente que reparar, la persona que alquila puede arreglarlo y pedir que se le reembolse el dinero gastado.

## ¿Qué hacer cuando surge la necesidad de reparar?

- Documentar los daños
- Guardar los recibos de pago si realizó reparaciones urgentes
- Comunicarse rápidamente con la persona casera



# ¿Cómo pedir reparaciones?

[Fecha]

[Nombre de la casera o administradora]

Me dirijo a usted en calidad de inquilina de la propiedad ubicada en \_\_\_\_\_. Por este medio, solicito que repare o de mantenimiento a \_\_\_\_\_.  
[Añadir descripción de cómo se dañó, si aplica].

Las leyes de Puerto Rico establecen que la persona arrendadora está obligada a realizar reparaciones dentro de un periodo razonable luego de que la persona inquilina le haya avisado de la necesidad de reparación. También se reconoce el derecho de las personas inquilinas a hacer reparaciones urgentes y cobrarlas a quien alquila la propiedad.

Agradeceré que realice las reparaciones necesarias para que la vivienda esté en las condiciones adecuadas.

Atentamente,

[Nombre de la persona inquilina en letra de molde]

[Firma de la inquilina]

-----  
Acuse de recibo

Recibido por: \_\_\_\_\_

Firma: \_\_\_\_\_

Fecha: \_\_\_\_\_



# ¿Qué es la fianza?

La fianza es un mecanismo para garantizar que la persona que alquila cumpla con sus responsabilidades. Si la persona no cumple, la dueña puede quedarse con el dinero de la fianza. Pero si la inquilina cumple, la dueña tiene que devolver el dinero. La fianza puede ser dinero u otra cosa que se acuerde entre las partes.

## Reglas sobre la fianza

- La fianza se utiliza si la persona inquilina no cumple con el contrato de alquiler. Por ejemplo, entregar la vivienda en condiciones inadecuadas.
- La dueña puede elegir entre exigir que se cumpla el contrato o usar el dinero de la fianza.
- La cláusula que establece la fianza se interpreta de forma limitada.
- Solo se puede usar la fianza en lugar del pago de la renta si se acordó así en el contrato.



# ¿Cómo exigir la devolución de la fianza?

Fecha]

[Nombre de la casera o administradora]

Me dirijo a usted en calidad de [pasada, si aplica] inquilina de la propiedad ubicada en \_\_\_\_\_. Nuestro contrato comenzó en [fecha en que se firmó el contrato o se tuvo el acuerdo verbal] y venció el día [fecha de vencimiento]. Saqué mis cosas de la casa y devolví las llaves.

Presté una fianza de \$\_\_\_\_. Cumplí con las condiciones del contrato. Usted inspeccionó la propiedad el \_\_\_\_\_ y no señaló daño alguno. Por ende, solicito la devolución de la fianza en o antes del \_\_\_\_\_.

Agradecería que la fianza se devuelva del siguiente modo:

(ATH Móvil / Depósito en la cuenta #\_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ (Banco/Cooperativa) / Efectivo / Giro.

Atentamente,

[Nombre de la persona inquilina en letra de molde]

[Firma de la inquilina]

-----  
Acuse de recibo

Recibido por: \_\_\_\_\_

Firma: \_\_\_\_\_

Fecha: \_\_\_\_\_



# ¿Me pueden sacar?

Ninguna persona puede ser sacada de una casa a la fuerza, cambiando candados o sacando cosas a la calle. Los desahucios (por cualquier razón) solo se pueden hacer a través del tribunal y solo una persona alguacil del tribunal puede desalojar a una persona, luego de una orden del tribunal. Si una persona inquilina recibe una amenaza de desalojo debe buscar información sobre sus derechos y considerar si buscará una abogada. Lo importante es que esté en una posición adecuada para defenderse.

## Notas importantes

- Venta no quita renta: si venden la propiedad a cualquier persona o corporación, el contrato de arrendamiento se debe respetar mientras esté vigente.
- Tácita reconducción: si el contrato venció y no se pacta uno nuevo o algo distinto, continuará un contrato mes a mes con los mismos términos o condiciones del original.



# ¿Qué hacer ante un desahucio?

El desahucio es la acción judicial para sacar a una persona de una propiedad, cuando se entiende que no tiene derecho de estar ahí. En los alquileres esto puede ser por falta de pago, incumplir contrato o que el mismo se haya acabado.

## Proceso de desahucio

1. Presentada la demanda, dentro de los próximos 10 días laborales se celebrará la vista.
2. La persona que se desea desahuciar debe ser notificada (emplazada). Si la persona fue notificada y no acude al tribunal, los procesos podrían continuar en su ausencia.
3. En la vista las partes pueden acudir con abogadas o representarse a sí mismas. En esta vista se presenta la prueba y los argumentos pertinentes.
4. El tribunal emitirá una sentencia, en un término no mayor de 10 días, ordenando o rechazando la acción de desahucio. Esta sentencia es final y firme a los 5 días de ser notificadas las partes.



# ¿Qué es un interdicto posesorio?

El interdicto posesorio es un mecanismo judicial que puede usar una persona que está siendo amenazada en su posesión. Por ejemplo, si la tratan de sacar a la fuerza, cambian candados o cerraduras. Este proceso no da título de propiedad. Sirve para que quien amenaza la posesión pare, y así se da espacio a cualquier proceso judicial.

## ¿Quién puede pedir un interdicto posesorio?

Lo pide quien ocupa la propiedad que fue amenazada dentro del año antes de presentar la acción. Debe haber recibido amenazas o intentos de desalojo. Que una persona indique que irá al tribunal o llamará a la policía no se considera una amenaza.

Con este remedio se intenta evitar que las personas tomen la justicia por su manos. En este sentido, la persona dueña de una propiedad no puede desalojar a un tercero o remover sus bienes sin una autorización judicial.



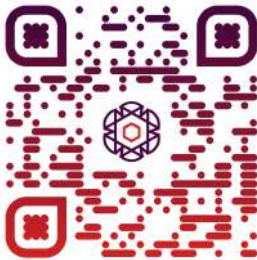
# Otras herramientas importantes

## **ayudalegalpr.org**

Obtén información legal gratis y accesible a través de este portal digital. Además, puedes utilizar nuestro chat de apoyo legal en vivo disponible durante la semana laboral.

## **Centro digital para la autodefensa**

Esta herramienta permite crear documentos importantes como contratos de alquiler, querellas contra discriminación en la vivienda y más.



## **Acompañamiento legal gratis**

Ofrecemos acompañamiento legal gratuito para personas inquilinas, con énfasis en desahucios y discriminación. Llama al 787-957-3106.



# Conocer tus derechos es **poder**



**AYUDA  
LEGAL**  
PUERTO RICO

