

¿Cuánto se puede aumentar el alquiler?

Depende de la inflación que se haya dado en el último año. Si la inflación ha sido de un 15%, se puede subir hasta en ese porcentaje, pero no más de eso. Si la inflación ha sido menor usted puede alegar ante el dueño de la casa que es más justo que le cobre de acuerdo al porcentaje real que ha tenido la inflación. Para informarse sobre esto y preguntar por el porcentaje de la inflación, llame al Instituto de Estadística y Censos, teléfono: 258-00-33.

Puede decirle al dueño de la casa, que esto puede pactarse así, en el porcentaje real de la inflación, según el artículo 67 de la "Ley general de arrendamientos urbanos y suburbanos". Ahí dice también, que el precio es convenido, es decir, está sujeto a convenio o voluntad de las dos partes, cada año.

Si la inquilina (o) no está de acuerdo con lo que le pide el dueño (a), puede depositar judicialmente el alquiler y plantear mediante abogado o estudiante de derecho de Consultorios Jurídicos, un proceso sumario para definir el reajuste del precio.

¿Qué pasa si le solicitan la casa?

Se puede hacer una solicitud judicial para desocupar la casa, o por medio de un notario público, tres meses antes de que se venza el contrato. Si no se hace con esa antelación, debe hacerse una nueva petición en la que empiecen a correr nuevamente los tres meses.

Si le piden desocupar por medio de abogado, deben presentarle los documentos que indiquen necesitar la casa para un familiar (padres, hermanos (as), hijos (as), nietos (as) o cónyuge). También se puede solicitar la casa para construir una edificación cinco veces más valiosa que la actual. Si en ese plazo el inquilino (a) no abandona la casa, el o la propietaria deberá iniciar un proceso judicial de deshaucio, en cuyo caso deberá buscar defensa legal, privada o de los Consultorios Jurídicos (Teléfono: 253-77-29).

Si alquila un local comercial o relacionado con producción de bienes o servicios debe acudir inmediatamente con un abogado, pues el procedimiento es diferente.

¿Qué pasa si tiene que irse antes de que venza el contrato?

Esto puede suceder por muy diversas situaciones que no podríamos desarrollar aquí por razones de espacio. Si necesita hacerlo asesórese con un abogado o acuda a los Consultorios Jurídicos (Teléfono: 253-77-29).

¿Puede pactarse el contrato en dólares?

Sí puede hacerse. En este caso el inquilino o inquilina podrá pagar la mensualidad en colones, en un monto que se calculará según el tipo de cambio oficial de ese momento. Además, no se le podrán hacer aumentos por todo el plazo del contrato, es decir, no hay derecho al reajuste.

Cuéntele a otras...

Para más información llame a:
Instituto Nacional de las Mujeres
Area Condición Jurídica y Protección de los Derechos de las Mujeres
253-80-66 www.inamu.go.cr

Textos: Tatiana Soto. Revisión Final: Eugenia Salazar, INAMU, San José, Costa Rica 2005
Diseño gráfico, fotografía e impresión, roxanamarin@racsa.co.cr • Tel.: 392-6650



¿Qué tan útil es hacer contratos cuando se alquila una casa?

Para involucrar a los inquilinos en el compromiso de cuidar la casa o guardar ciertas normas de uso del bien, son muy útiles los contratos. Pero si un contrato se hace en contra de la ley, no vale, porque lo importante siempre será lo que dice la ley.

También se pueden usar los contratos para especificar asuntos que no contempla la ley, pero sin ir contra lo que se ordena en la legislación. Las cláusulas que dicen lo contrario a la ley son nulas.

¿Qué debe decir el contrato?

Además de los datos de las personas y de la propiedad, la descripción de la casa que se alquila, el estado en que está y los defectos que tiene. Muy importante es poner allí para qué se va a usar la casa, el monto del alquiler, el lugar donde se pagará y forma de pago, plazo del arrendamiento y cualquier otra cláusula que se considere necesaria que no vaya contra la ley.

¡Ah!, y no olvide la fecha del contrato, pues es importante para efectos de saber cuándo debe pagarse y por lo tanto para definir el juez sobre si procede o no un deshaucio.

¿Para qué se debe pagar depósito?

El depósito, es para responder por alquileres que no se llegaran a pagar u otras deudas o gastos que se produzcan, como daños realizados por la inquilina, falta de pago de recibos de agua, luz, teléfono, u otros servicios que tenga la propiedad y no estén a cargo de la propietaria (o).

¿Qué pasa si no hay contrato?

Se da por un hecho que existe un contrato verbal que se puede probar con testigos, recibos u otros medios y se aplica la ley de todas formas.

¿Qué pasa si me entregan la casa con problemas?

Es un deber entregar la casa en buenas condiciones de seguridad y salubridad y ser adecuada para que la habiten las personas. No puede alquilarse sin servicios básicos de acueducto, instalaciones sanitarias y electricidad. Si tiene otros problemas menos urgentes, puede pactar su arreglo y eso formará parte del contrato.

¿Qué pasa si el dueño no arregla rápido los daños?

Si no ha iniciado los arreglos, diez días hábiles después de firmar el contrato, la inquilina puede mandar a hacerlos y rebajar el monto y los intereses del pago del alquiler, es decir, es como si le hubiera hecho un préstamo al dueño. También, la inquilina puede solicitar que se termine el contrato si no se hacen los arreglos. Lo mismo es en caso de que descubra los daños después de haber hecho el contrato.

¿Qué cosas no puede hacer el dueño de la casa?

No puede suprimir ni reducir los servicios de acueducto, alcantarillado, electricidad ni otros servicios necesarios. No puede impedir ni restringir la entrada a la casa, la luz o la ventilación.

¿Cuáles reparaciones corresponden al dueño de la casa y cuáles a la inquilina?

El dueño debe pagar todas las reparaciones necesarias para que se conserve la casa en buen estado, de manera que se pueda usar para vivienda. La inquilina debe pagar los daños que se han hecho por su culpa y no por el deterioro normal. Si no hay acuerdo sobre esto puede solicitarse la intervención de un juez mediante un proceso abreviado del Código Procesal Civil. Para esto necesita recurrir a un abogado o a un estudiante de derecho de los Consultorios Jurídicos.

¿Las reparaciones hay que hacerlas al suceder el daño?

La inquilina sí debe reportar inmediatamente al dueño (a) los daños que han sucedido para evitar males mayores.

¿Si se hacen muchos problemas y no se llega a un acuerdo sobre las reparaciones urgentes o cuánto va a ser el pago, qué se puede hacer?

Igualmente en este caso, puede pedirse a un juez que intervenga. Se plantea una demanda mediante proceso abreviado del Código Procesal Civil. Es necesario que lo haga a través de un abogado o estudiante de derecho de algún Consultorio Jurídico. Las reparaciones pueden continuar mientras el juez decide.

¿Cuáles son las obligaciones de la inquilina?

Pagar el alquiler en la fecha en que se acordó, aunque la ley le da siete días naturales más de tiempo. Debe la inquilina usar la casa sólo para lo que la alquiló, cuidarla y conservarla en buen estado, entregar la casa como la recibió, salvo el deterioro normal que es responsabilidad del dueño. No abandonarla por mucho tiempo, sin dejar una persona que cuide la casa. No hacer cambios importantes en la casa que varíen la forma sin autorización del dueño. Hacer las reparaciones a las que se comprometió, porque si no las hace el dueño (a) se las puede cobrar.

¿Qué derechos tiene el dueño o dueña?

El dueño (a) tiene derecho a cobrar el alquiler y los daños causados por la inquilina (o). Además puede retener de hecho, es decir, sin necesidad de autorización judicial, los objetos embargables que se encuentren en la casa y que pertenezcan a la inquilina, su cónyuge, hijos o padres, para asegurarse el pago del alquiler. Por eso es importante que alquile una casa o apartamento cuando tenga la seguridad de poder pagar.