

## ¿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 de la casa, la luz o la ventilación.

## ¿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) 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 desahucio, en cuyo caso deberá buscar defensa legal, privada o de los Consultorios Jurídicos.

**Cuéntele a otras...**



Para más información llame a:  
Centro de Información y Orientación en Derechos de la Mujeres.  
INAMU. Teléfono: (506) 2221-8357 / Fax: (506) 2258-3920  
[www.inamu.go.cr](http://www.inamu.go.cr)

# Derechos y obligaciones cuando se alquila casa



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

Las personas inquilinas y dueñas tienen derechos y obligaciones cuando se alquila una casa de habitación. Para eso, son muy útiles los contratos. El contrato se hace con base en la ley, sino no vale.

## ¿Qué debe decir el contrato?

Los datos de las personas y de la propiedad, la descripción de la casa que se alquila, fecha del contrato y el estado en que se encuentra. Para qué se va a usar, el monto del alquiler, el número de personas que la habitarán, 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.

- No olvide leer bien antes de firmar el contrato y verificar que todos los espacios en blanco estén llenos o tachados. Además pida una copia.

## ¿Qué pasa si no hay contrato?

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

## ¿Para qué se debe pagar depósito?

Para responder por alquileres que no se lleguen a pagar u otras deudas que se produzcan, como daños realizados por la inquilina, falta de pago de recibos de agua, luz, teléfono. Si la inquilina no causó ningún daño o no quedaron recibos pendientes se le debe devolver el depósito.

## ¿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. También, la inquilina puede solicitar que se termine el contrato si no se hacen los arreglos o si descubre los daños después de haber hecho el contrato.

## ¿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, por ejemplo, si usted o alguno de sus hijos (as) rompe una ventana es su responsabilidad repararla. Si no hay acuerdo sobre esto puede solicitarse la intervención de un juez mediante un proceso abreviado en un Juzgado Civil. La inquilina debe reportar los daños.

## ¿Cuáles son las obligaciones de la inquilina?

Entre otras:

Pagar el alquiler en la fecha que se acordó, aunque la ley le da siete días naturales más de tiempo.

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.

## ¿Qué derechos tiene el dueño o dueña?

- 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.