

económicos:

LA NACION **inmobiliarios**

Visite: **960 - ANUNCIE**
www.economicos.com 800 258 9343

ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS

Contrato de alquiler debe indicar quién repara daños

- ❑ Si el texto no lo establece, las partes pueden regirse por ley de arrendamiento
- ❑ La norma indica que propietario debe mantener la casa en buenas condiciones



El arrendador tiene diez días hábiles para reparar daños graves. ARCHIVO

Ginnette Monge C.
gmonge@nacion.com

Cualquier vivienda necesita reparaciones para mantenerse en buen estado. Sin embargo, estos arreglos pueden convertirse en un problema cuando se trata de una casa alquilada.

Y es que al detectarse un daño en la propiedad, es común que surja la misma duda: ¿quién debe realizar las mejoras: el propietario o el inquilino?

Especialistas consultados por La Nación indicaron que la respuesta dependerá mucho de lo que pacten las partes.

Bernardino Bravo, presidente de la Cámara de Propietarios de Bienes Inmuebles, explicó que, en teoría, el contrato debería indicar claramente quién se hace responsable de las reparaciones.

"Lo ideal es que el papel contemple de forma detallada cuáles son las responsabilidades y obligaciones que tienen, tanto el dueño de la casa, como el inquilino. Allí se debe especificar quien hará el mantenimiento a la vivienda y cuáles es el plazo máximo para reali-

zar los arreglos", añadió.

Sin embargo, no en todos los contratos se establecen las cláusulas relacionadas con los daños del inmueble. Bravo explicó que muchos de los documentos "son hechos a la ligera" y sin ninguna base legal, así que se omiten estas aclaratorias.

Liliana Valverde, abogada de Servicios Integrados para Condominios (Sicom), explicó que cuando esto sucede, las partes deben regirse por la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. La normativa establece en cuáles casos corresponde al propietario o al inquilino realizar las obras.

Mantenimiento. La legislación es clara al indicar que el dueño de la vivienda tiene la obligación de mantener el bien en condiciones

habitables. Es decir, que deberá corregir aquellos desperfectos causados por el paso del tiempo.

Se trata de daños muy comunes como la aparición de goteras en el techo, la obstrucción de las tuberías o las fallas eléctricas.

Cuando el inquilino detecte un problema similar, está en la obligación de notificarle al propietario del desperfecto para que inicie el proceso de reparación.

En caso de que se necesite una reparación urgente, la ley establece que el propietario tiene diez días hábiles para solucionar el desperfecto. Si esto no se cumple, el inquilino tiene la potestad de arreglar por su cuenta el desperfecto y descontarlo de la renta.

Mejoras. Muchas veces las personas desean renovar la apariencia de la propiedad que alquilan, ya sea

EN REGLA Obligaciones del inquilino

1. Tiene el deber de conservar en buen estado la propiedad que está alquilando.
 2. Será responsable de reparar los daños causados por su culpa o negligencia.
 3. Si detecta un daño en la propiedad debe comunicarlo por escrito al propietario.
 4. Las mejoras realizadas por el inquilino quedarán en beneficio de la propiedad, salvo que el contrato estipule otra cosa.
- FUENTE: Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos.

cambiándole el color a las paredes o colocando otro piso en las habitaciones.

Los inquilinos tienen que estar conscientes de que estas mejoras corren por su cuenta y que deben contar con la autorización del dueño, excepto que en el contrato se pactara otra cosa.

El artículo 37 de la ley de arrendamiento indica que cualquier obra de carácter estético o decorativo deberá ser realizada por el usuario del bien, dando por hecho que las reformas buscan hacer más cómoda el inmueble.

Valverde indicó que en estos casos las familias deben tener el permiso del dueño, de lo contrario, el propietario puede rescindir el contrato, presentar un juicio abreviado por daños, o pedir la demolición de los cambios.

HEREDIA

A 5 minutos del centro.
Mercado Norte, Barrio España,
816 m², a \$165 x m²,
19 m de frente por 44 de fondo, barrio
tranquilo, posee árboles frutales.

8873-1199 / 8839-3092
jorgeacv29@hotmail.com

LOS ARGOS CARIARI

VENDO

Precioso Casa en Residencial
Terreno: 400m²
Construcción 600m²
6 dormitorios, 5 baños
elegantes áreas sociales, equipamiento
Totalmente remodelada
Financieo 8% - \$400mil.
Tels. 2560-2610 // 8846-0276

Heredia

CONDOMINIO
LA ALBA REAL
QUEVEDOS 2

3 dormitorios
2.5 Baños
Cochera (2)
Sala
Comedor
Terraza
Closets

\$200.000
Financiamiento
Disponible

Seguridad - Finos Acabados
Listos para estrenar
Contactar por el teléfono:
8826-8145

Financiamiento disponible

CASA
comunitaria
trámite
agil

Urb. Montserrat, Tres Rios
Casas nuevas, dos pisos,
cochera 2 carros, 3.5 baños,
3 dormitorios, finos acabados,
muebles de cocina
LINDA ÁREA SOCIAL INTERNA,
\$ 99.000
EXCELENTE UBICACIÓN
114 15734 m² • Gen. 158 m² • Jabi. 61 38 m²

Nancy 8335-4000
2234-3800 • Ext. 136

Condominio Villas San Marino Curridabat

- Seguridad 24 horas
- Casa Club, piscina y gimnasio
- ELECTRIFICACIÓN SUBTERRÁNEA
- CALLES ADOPIONADAS
- Tapa perimetral
- Financiamiento

4 DISEÑOS A ESCOGER

PRECIOS DESDE: \$ 110.000 HASTA: \$ 148.000

CASAS DESDE: 126 m² HASTA: 172 m²

10 años de garantía
eurohogar

De La Artística en Curridabat 700 mts al este. Info: 8387-9433 • 8334-0857 e-mail: bvergara@eurohogar.co.cr