

Aseor

Tu consejero patrimonial



EDUCACIÓN FINANCIERA
especializada en soluciones de vivienda
y su financiamiento

SHF

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

13

MI CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

¿Cómo mantengo el ritmo?

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	5
¿CÓMO HAY QUE LEER EL MANUAL?	7
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	8
¿EN QUÉ CASOS SE RECOMIENDA CELEBRAR UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO?	8
¿QUÉ OBLIGACIONES ADQUIRIMOS CUANDO FIRMAMOS UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO?	9
¿QUÉ DEBEMOS HACER DESPUÉS DE FIRMAR EL CONTRATO?	16
ACTIVIDAD 1: REFORZANDO LO QUE APRENDIMOS	17

INTRODUCCIÓN

Rentar una vivienda es una buena manera de satisfacer la necesidad que todos tenemos cuando buscamos un lugar en donde vivir dignamente con nuestra familia. Rentar una vivienda es, por ejemplo, una solución de vivienda particularmente adecuada para familias que piensan cambiar su lugar de residencia en los próximos meses o años.

El Manual que hoy tenemos en nuestras manos nos ayudará a identificar las características de un contrato de arrendamiento, en donde los contratantes se obligan uno, a entregar un bien inmueble (casa o departamento), y el otro, a pagar una cantidad acordada y en dinero (a la que se le llama “renta” o “alquiler”) durante un lapso de tiempo que las partes acuerdan.

En este Manual, conoceremos cuál es la estructura del contrato, a qué nos comprometemos y cuáles son nuestros derechos. De igual manera, aprenderemos porqué es importante firmar un contrato de arrendamiento, una vez que hemos seleccionado “rentar” como la solución de vivienda que mejor se adecua a nuestras necesidades y presupuesto familiar.

¿CÓMO HAY QUE LEER el manual?

El Manual tiene algunas palabras que algunas veces nos sonarán extrañas, pero en el propio Manual nos las explican para que las entendamos. También hay ejercicios para que apliquemos lo aprendido y así ir avanzando paso a paso.

Vamos a encontrar unas figuras que nos ayudarán a saber cuándo hay que prestar más atención.

Las que encontraremos son:



➤ Ejercicios o actividades



➤ Recomendable



➤ Poner atención

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Un contrato es el acuerdo de voluntades entre dos personas para que se produzcan o transfieran derechos y obligaciones entre las partes, mismo que debe de hacerse por escrito. En él, se plasmarán las cláusulas, es decir, las condiciones en que te otorgan la vivienda objeto del contrato y bajo qué condiciones la recibes tú.

Dentro de los contratos, tenemos al denominado contrato de arrendamiento, el cual consiste en que una persona llamado **"arrendador"** otorga a otra denominada **"arrendatario"** el uso o goce temporal de un bien a cambio de que el arrendatario pague, generalmente de manera anticipada y mensual, una cantidad llamada renta.

Este contrato consiste, entonces, en permitir a una persona el uso o goce temporal del bien por el plazo que acordamos con el dueño, es decir, el arrendador.



¿EN QUÉ CASOS SE RECOMIENDA CELEBRAR UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO?

Cuando nosotros queremos contratar el uso o goce de una casa o departamento como vivienda, es importante que firmemos el contrato de arrendamiento, porque en él se establecerán las características de la vivienda que rentaremos, la dirección exacta, los servicios con los que cuenta y si el pago de éstos corre a cargo del arrendador o de nosotros.

Cuando en tus planes a corto plazo esté vivir en un lugar sin el interés de adquirirlo en propiedad, firmar un contrato de arrendamiento es, sin duda alguna, muy recomendable.

Antes de que firmemos este contrato, es importante que reflexionemos cuáles son nuestras necesidades de vivienda, es decir, si nuestra familia estará cómoda en ese espacio, si la distancia a donde desarrollemos nuestras actividades laborales o a la escuela de nuestros hijos es aceptable, porque puede ser que la vivienda esté muy bonita y a buen precio, pero si no hay los medios de transporte o está muy retirada de nuestro centro de trabajo, o el de nuestra familia, todo esto se traducirá en un problema o en un gasto adicional. Posiblemente tendremos que levantarnos más temprano, realizar más gastos en el transporte público y, sobre todo, dedicar menos tiempo a la convivencia familiar. En el Manual 5 del programa **Asesor**, encontraremos consejos útiles para evaluar las necesidades familiares de vivienda.

Recordemos que rentar es una solución de vivienda particularmente adecuada, por ejemplo, para las familias que planean cambiar su lugar de residencia en los próximos meses o años, ya que nos permite resolver a corto plazo nuestras necesidades de vivienda, sin comprometernos en el largo plazo.

¿QUÉ OBLIGACIONES ADQUIRIMOS CUANDO FIRMAMOS UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO?



Debemos recordar que al firmar un contrato de arrendamiento, adquirimos tanto derechos como obligaciones, y ambos deben estar plasmados claramente en nuestro contrato.

Por ello, es importante que atendamos las siguientes recomendaciones:

 Atención

Primera: Revisar que se describa claramente a qué tenemos derecho y cuáles son nuestras obligaciones.

OBLIGACIONES

- Pagar puntualmente la renta pactada.
- Cuidar y mantener en buen estado la vivienda que nos rentan.
- Pedir autorización al arrendador, respecto de cualquier mejora o mantenimiento que pretendamos hacer en la vivienda.
- Nosotros no podemos volver a dar en arrendamiento la vivienda que nos están rentando, es decir, subarrendarla, salvo que tengamos autorización por escrito del propietario.
- Al término de la fecha pactada en el contrato, debemos regresar la vivienda que nos fue rentada, o bien, solicitar la renovación del contrato.
- Utilizar el inmueble exclusivamente para el objeto que nos fue rentada, es decir, para habitarla.

DERECHOS

- Firmar un contrato de arrendamiento que respalde los derechos y obligaciones de ambas partes durante el tiempo acordado.
- Recibir la vivienda en buenas condiciones.
- Disfrutar del uso y goce de la vivienda sin ser molestado.
- Disfrutar de las áreas comunes si la vivienda la rentamos en un conjunto habitacional o condominio.



Segunda: Tenemos la obligación de usar la vivienda, solamente para el fin contratado, es decir, no podemos usarla como negocio o bodega. Si nosotros la utilizáramos de esta forma, las condiciones cambiarían, ya que, por ejemplo, cuando se renta un local comercial, se tiene la obligación de pagar el IVA y en el caso de vivienda no.



Tercera: Establecer claramente y por escrito las características y condiciones en que nos entregan la vivienda, y verificar que todos los servicios están funcionando. En caso de que no sea así, debemos de informar al arrendador; porque una de sus obligaciones es entregarnos la vivienda en buenas condiciones y, si hay algo que se tenga que reparar, él tiene que pagar los gastos, salvo que en el contrato se acuerde algo distinto.

Por ejemplo, si el departamento no cuenta con calentador (boiler) de gas y automático, el casero nos puede autorizar que adquiramos e instalemos uno en la vivienda y los gastos pueden correr a cargo de ambas partes.

Consulta el Manual 9 del programa **Asesor**, en él podrás aprender más sobre los aspectos a cuidar antes de recibir y comenzar a habitar una vivienda.

Paralelamente, nos comprometemos a que todos los bienes y equipamiento de la vivienda los mantengamos en buen estado, es decir, que les demos un buen uso.



Cuarta: Es importante que tomemos en consideración que todas las reparaciones y mejoras que se realicen a la vivienda pasarán a ser propiedad del arrendador, y que siempre debemos avisarle antes de iniciar cualquier obra que queramos realizar, ya que si no contamos con su permiso, él nos puede pedir que le paguemos una cantidad por los daños y afectaciones que se puedan generar. Más aun, puede llegar hasta exigirnos que desocupemos anticipadamente la vivienda (rescisión del contrato), por no haber cumplido con las obligaciones pactadas.



Quinta: Quien renta (arrendatario) es el que tiene que responderle al dueño de la casa, tanto en el pago puntual de la renta, como en el cuidado que se tenga de la vivienda. Recordemos que, en caso de que nosotros ofreciéramos en renta la vivienda a otra persona, necesitamos contar con el permiso del dueño, de lo contrario, estaríamos incumpliendo con lo pactado; a eso se le llama subarrendar y sólo lo podemos hacer cuando el dueño nos autoriza por escrito.

Sexta: Si por alguna razón nosotros queremos dar por concluido el contrato antes de la fecha pactada, entonces estaremos obligados a pagar la renta hasta que llegue la fecha establecida en el contrato, a pesar de que ya no vivamos allí, salvo que el arrendador acuerde con nosotros darlo por concluido antes de tiempo.

De igual forma, quien nos renta, tampoco puede pedirnos que desocupemos antes de la fecha pactada, a menos que nosotros incumpliéramos con lo establecido en el contrato, o bien, que nosotros lo aceptemos.



Séptima: Desde el momento en que firmamos el contrato, estamos obligados al pago de las mensualidades acordadas, por eso es importante que en el contrato se señale la fecha de pago, y nosotros debemos asegurarnos siempre que nos entreguen a cambio un recibo por cada pago mensual realizado.



Octava: El que nos renta debe de entregarnos la documentación necesaria para que podamos ocupar la vivienda, es decir, nos debe entregar la copia del contrato debidamente firmada por ambas partes.



Novena: Cuando nosotros rentamos una vivienda, somos responsables de todos los gastos que se generen (daños o perjuicios) si somos descuidados o damos un uso distinto del pactado a la vivienda que nos están rentando. Nosotros seremos responsables de todos los daños que se causen, por lo que es muy importante que en el contrato se ponga de manera detallada qué es lo que estamos recibiendo y cuáles son sus características, y su funcionamiento, por ejemplo tipo de piso, si cuenta con servicios de energía eléctrica funcionando, si tiene todas las cerraduras, etc.



Décima: Al firmar este contrato, aceptamos todas las condiciones, detalles y obligaciones, incluso de pago por daños si es que así lo acordamos en el contrato. No se tendrá que pagar ninguna cantidad si se nos mintió sobre lo que estamos rentando (es decir, si la vivienda presenta vicios ocultos). En ese caso, el que nos rentó (el arrendador) deberá responder por las irregularidades o defectos que encontremos en la vivienda, e incluso, podemos pedir que nos pague los daños que se hayan causado, por ejemplo, que se haya echado a perder el refrigerador, porque los cables de la instalación eléctrica no estaban en buen estado.



Décima primera: Si por alguna razón otra persona argumenta que esa es su casa y pretende que la desocupemos, nosotros de inmediato debemos dar aviso a quien nos la rentó (arrendador). Si no le avisamos, entonces nosotros somos los responsables de todo lo malo que llegue a suceder.



Décima segunda: Cuando nosotros celebramos este contrato, el arrendador usualmente pide que le entreguemos una o dos rentas en depósito por adelantado, con la finalidad de que si se causan daños a la vivienda o nos llegamos a atrasar en el pago de las rentas, él pueda disponer de ese dinero. Pero, si nosotros al desocupar la vivienda la entregamos en buen estado y además estamos al corriente de nuestros pagos, tenemos derecho a que nos regrese la cantidad que dimos en depósito.

También es frecuente que el arrendador solicite que otra persona respalde nuestra palabra, es decir, nos pide que algún conocido firme bajo la figura de fiador. El fiador, es una persona que se compromete a pagar en caso de que nosotros no paguemos. Nuestro fiador tendrá que pagar las rentas incumplidas o los daños que hayamos causado, en caso de no poder cumplir con nuestras obligaciones. De ahí, la importancia de pensar muy bien antes de aceptar ser fiador.



¿QUÉ DEBEMOS HACER DESPUÉS DE FIRMAR EL CONTRATO?



Atención

Cuando se firme un contrato de arrendamiento, es muy importante que al recibir las llaves de la vivienda revisemos que todo esté funcionando y, en caso de que no sea así, se le informe al arrendador a fin de evitar que a nosotros nos cobren todos esos desperfectos.

Debemos pagar puntualmente la renta para que el arrendador no tenga que cobrarnos una pena convencional (castigo por no cumplir) o que, incluso, tengamos que desocupar la vivienda antes de la fecha pactada por haber incumplido.

En el Manual 15 del programa **Asesor** pueden orientar, respecto de los derechos y obligaciones que adquirimos al firmar un contrato, además de las alternativas que tenemos en caso de que no se quiera cumplir con lo ofrecido. No olvidemos que siempre es mejor preguntar antes de firmar, que sufrir desengaños que generalmente se traducen en gastos innecesarios.

A continuación revisaremos un cuadro que resume las principales obligaciones y derechos, tanto del arrendador como del arrendatario.

ARRENDADOR	
DERECHOS	OBLIGACIONES
Recibir puntualmente el pago de la renta.	Entregar la vivienda en buenas condiciones.
Que se cumpla el contrato en todos sus términos.	Cumplir todo lo ofrecido en el contrato.
Rescindir el contrato, es decir, concluirlo sin responsabilidad cuando el arrendatario no cumpla con lo acordado.	Aceptar que se rescinda el contrato, si así lo solicita el arrendatario, por no haber cumplido con lo ofrecido.
ARRENDATARIO	
DERECHOS	OBLIGACIONES
Disfrutar del uso y goce de la vivienda en buenas condiciones.	Pagar puntualmente la renta.
No ser molestado y disfrutar de áreas comunes de la vivienda que rentamos.	Permitir al arrendador el acceso a la vivienda para realizar obras de mantenimiento necesarias.
Recibir todos los servicios ofrecidos y comprometidos en el contrato.	Cuidar y mantener en buen estado la vivienda y, bajo ninguna circunstancia, ponerla en riesgo, como puede ser dejar llaves de agua abiertas o no avisar oportunamente sobre fallas en la instalación eléctrica, entre otros.

ACTIVIDAD 1: REFORZANDO LO QUE APRENDIMOS



A continuación responderemos algunas preguntas para asegurarnos de haber comprendido completamente el contenido de este Manual.

Ejercicio

1. ¿Cuándo puede terminar anticipadamente el contrato de arrendamiento?

2. ¿Qué es lo primero que tenemos que hacer cuando recibamos las llaves de la vivienda que vamos a rentar?

3. ¿Qué es subarrendar y cuándo podemos hacerlo?

4. Si firmamos un contrato de arrendamiento por un año y luego nos arrepentimos y a los 6 meses queremos darlo por concluido ¿Qué consecuencias enfrentaremos?



A continuación encontrarás algunas recomendaciones relativas a la firma de un contrato de arrendamiento.

 Recomendable

RECOMENDACIONES

1. Siempre lee todo el contrato; tómate tu tiempo.
2. Si no encuentras las cláusulas en que se establecen los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario, pide que te las muestren dentro del contrato.
3. Si no se encuentran en el contrato, pide que se incluyan; es tu derecho y puedes exigirlo.
4. Si no entiendes alguna parte, acude con alguien de tu confianza o bien consulta las instituciones que aparecen en tu Manual 15; ellos te orientarán de manera gratuita.
5. Si no estás de acuerdo con alguna de las partes del contrato, **NO LO FIRMES. NADIE TE PUEDE OBLIGAR A HACERLO.**

El contrato de arrendamiento consiste en establecer un acuerdo con el arrendador para que nosotros podamos ocupar y usar una vivienda durante el plazo convenido, en el que nos comprometemos a pagar una renta, normalmente mensual. Debemos poner mucha atención en el contenido de las cláusulas del contrato, es decir, las reglas del juego a las que estaremos sujetos.

En caso de incumplimiento en el pago de la renta, el arrendador (casero) nos puede cobrar una cantidad extra llamada pena convencional e incluso, puede dar por concluido el contrato anticipadamente.

Cuando recibamos la vivienda, debemos revisar cuidadosamente que todos los servicios estén funcionando en los términos que lo hayamos convenido y firmado. Recordemos que cualquier reparación, por un desperfecto que hayamos aceptado al ocupar la vivienda, será por nuestra cuenta.

Asimismo, cualquier ampliación o modificación no autorizada también correrá por nuestra cuenta, pudiendo el casero dar por concluido el contrato de manera anticipada también por esta razón.

Es recomendable que este contrato no se prolongue por mucho tiempo, si dentro de nuestras metas y objetivos, está el adquirir una vivienda propia, la cual se constituirá en el patrimonio de nuestra familia. Recordemos que cuando arrendamos, sólo tenemos derecho al uso y goce temporal de la vivienda, que nunca será propia. En todo caso, la decisión debemos tomarla pensando y valorando el presupuesto que tenemos, nuestros ingresos, las necesidades de nuestra familia, la cercanía con los lugares en los que desarrollamos nuestras actividades, y la comodidad que tendremos.

En los siguientes Manuales del Programa **Asesor**, aprenderemos juntos muchas cosas, entre ellas, algunos aspectos importantes de otros contratos relacionados con soluciones de vivienda y las instituciones a las que podemos acudir para preguntar o para proteger nuestros intereses.



Asesor

Tu consejero patrimonial

Para más información sobre **Asesor**, tu consejero patrimonial, comunícate a Sociedad Hipotecaria Federal: del D.F. y Área Metropolitana al 52 63 45 00

educacionfinanciera@shf.gob.mx

Material de distribución gratuita. Prohibida su venta



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL