EL TOP 8

Antes de firmar revisa estos puntos para reducir los conflictos:

1. **Quién es el propietario.** Solicita una identificación y un documento que permita comprobar que puede rentar la vivienda.
2. **Estado del inmueble.** Elabora un inventario y toma fotografías de pisos, paredes, muebles, instalaciones y desperfectos.
3. **Reparaciones y gastos.** Deja por escrito quién pagará el mantenimiento, las reparaciones, las cuotas del condominio y los gastos extraordinarios.
4. **Terminación anticipada.** Verifica cuánto deberás pagar si dejas la vivienda antes de que concluya el contrato.
5. **Intereses y penalizaciones.** Revisa que sean claros y no resulten excesivos.
6. **Mascotas y amenidades.** Aclara desde el principio las condiciones para tener animales, así como utilizar albercas, gimnasios u otras áreas comunes.
7. **Pagarés.** No firmes documentos en blanco. El contrato debe precisar para qué se utilizarán, qué cantidad respaldan y cuándo serán devueltos.
8. **Contratos.** Los contratos descargados de internet pueden contener reglas desactualizadas o contrarias a la legislación vigente.

FUENTE: Luis González, socio fundador de Pérez Correa González.

LÍMITES SI ERES DUEÑO O INQUILINO

Cláusulas que debes tomar en cuenta

Firmar un contrato de arrendamiento no valida cualquier exigencia. Abogados y especialistas en el mercado inmobiliario explican cuáles son las reglas para una convivencia pacífica y cuáles vulneran derechos

—CARLOS TOMASINI
—*suplementosespecialesmx@gmail.com*

Rentar una vivienda no significa aceptar que la persona propietaria decida quién entra, cuándo se reciben visitas o a qué hora puede llegar el inquilino, pero tampoco le concede la libertad para cambiar el uso del inmueble, subarrendarlo sin autorización, dejar de pagar la renta o hacer actividades que dañen la convivencia vecinal.

Entre ambos extremos está el contrato de arrendamiento: un acuerdo que establece derechos y obligaciones, pero cuya validez no depende únicamente de la firma de las partes, explica Luis González, socio fundador del despacho Pérez Correa González.

Sus cláusulas deben ajustarse al Código Civil de la entidad donde se ubica la vivienda y, en el caso de un departamento, al reglamento del condominio. En la Ciudad de México, el propietario conserva la titularidad del inmueble, pero al mismo tiempo cede temporalmente su uso, por lo que no puede imponer cualquier condición.

"Debe respetar el derecho del arrendatario al uso pacífico del bien, garantizar que el inmueble sea apto para el destino convenido y abstenerse de imponer condiciones que restrinjan injustificadamente los derechos fundamentales", señala González.

Aunque el inquilino haya firmado un contrato con reglas estrictas, eso no significa que todas sean válidas. Si alguna cláusula contradice la ley o limita derechos, un juez puede dejarla sin efectos.

Miguel Antonio Saucedo, socio director de Saucedo Abogados, explica que la diferencia está en el propósito de cada cláusula. Es válido establecer reglas para proteger tanto la propiedad como la convivencia, pero no imponer restricciones que invadan la vida cotidiana del inquilino.

> La protección del inquilino ante el abuso no elimina sus obligaciones. No debe responder con otra irregularidad.

UNA CASA RENTADA TAMBIÉN ES UN DOMICILIO

Uno de los principales derechos del arrendatario es la privacidad. Aunque la vivienda pertenezca a otra persona, durante el contrato constituye el domicilio de quien la renta, por lo que el propietario no puede ingresar sin autorización para revisarla.

Saucedo precisa que el dueño puede solicitar una visita cuando exista una causa justificada, pero debe obtener el consentimiento del inquilino y acordar previamente el momento del acceso a la vivienda.

Dependiendo de las circunstancias, un ingreso no autorizado podría generar responsabilidades civiles e incluso penales.

VISITAS, REUNIONES Y RUIDO

Las reglas de convivencia también tienen límites. González explica que un contrato puede establecer horarios de descanso y disposiciones para evitar el ruido, especialmente cuando existe un reglamento de condominio, pero no restringir cualquier aspecto de la vida cotidiana.

Asimismo, Saucedo considera que una prohibición absoluta de las visitas o reuniones rebasa el propósito del arrendamiento. Otra cosa es exigir que no generen ruido excesivo, daños o molestias.

El mismo criterio aplica al trabajo desde casa. Desempeñar actividades administrativas o atender videollamadas no convierte por sí solo la vivienda en un local comercial, explica González. La situación es distinta cuando se utiliza para actividades incompatibles con el uso habitacional, como recibir clientes, almacenar mercancía u operar maquinaria.

Tampoco todas las restricciones provienen del propietario. Las reglas del condominio deben ser respetadas por dueños e inquilinos. El arrendador no puede impedir arbitrariamente, por ejemplo, el acceso a una alberca, gimnasio o salón incluidos en la renta, mientras el ocupante debe cumplir los horarios, aforos y disposiciones aplicables a todas las personas residentes.

MASCOTAS: NO TODO ES BLANCO O NEGRO

González explica que la validez de una restricción depende del contrato, reglamento interior y de las circunstancias de cada caso, entre ellas si el animal representa riesgos o afectaciones para terceros.

Saucedo sostiene que el papel de los animales de compañía ha cambiado y que una prohibición general puede resultar excesiva; sin embargo, tener una mascota no exime al inquilino de responder por daños o incumplimientos al reglamento.

Para evitar desacuerdos, González recomienda establecer previamente cuántos animales podrán vivir en la vivienda, qué responsabilidades asumirá cada parte y qué ocurrirá si se presentan daños.

AUMENTO DE LA RENTA

Otro aspecto que suele generar conflictos es el incremento de la renta. En la CDMX, recuerda González, el aumento anual de los contratos de vivienda no puede ser mayor a la inflación registrada por el Banco de México durante el año anterior. Además, la legislación capitalina prevé un registro digital de contratos de arrendamiento.

Si surge un incumplimiento, el propietario no puede recuperar la vivienda por su cuenta. Si el inquilino incumple el contrato, el arrendador puede demandar el pago de las rentas, solicitar la terminación del contrato y pedir la entrega del inmueble.

¿QUÉ HACER SI SURGE UN CONFLICTO?

Cuando aparece un desacuerdo, ambos especialistas inmobiliarios recomiendan no responder con otra irregularidad.

Saucedo aconseja buscar primero una solución mediante el diálogo o la mediación. Si no hay acuerdo, el conflicto puede llevarse ante un juez civil para exigir el cumplimiento del contrato o solicitar que se deje sin efecto una cláusula abusiva.

Cuando el problema se relaciona con el reglamento o la administración del condominio, puede recurrirse a la Procuraduría Social de la CDMX. Si existen amenazas, daños, ingreso no autorizado o conductas que pudieran constituir un delito, deberá valorarse la presentación de una denuncia.

González señala que muchos conflictos pueden evitarse antes de firmar. Recomienda revisar el contrato y desconfiar de los llamados "machotes", pues pueden contener cláusulas desactualizadas o incompatibles con la legislación vigente.

Más que un documento lleno de prohibiciones, ambos especialistas coinciden en que el contrato debe ofrecer certeza a las dos partes desde el principio. El propietario busca proteger su patrimonio; el inquilino, vivir con tranquilidad en el lugar que será su hogar durante el tiempo pactado. ●

LAS REGLAS

Una regla destinada a proteger la vivienda es distinta de una condición que busca controlar la vida privada de quien la habita.

Las que generalmente son válidas:
- **Conservar** el uso habitacional de la vivienda.
- **Prohibir** el subarrendamiento cuando así lo establezca el contrato.
- **Evitar** actividades ilícitas o peligrosas.
- **Respetar** los horarios de descanso y el reglamento del condominio.
- **Responder** por los daños causados por el inquilino, sus visitas o sus mascotas.

Las que deben revisarse:
- **Restricciones** sobre las mascotas.
- **Límites** al trabajo desde casa.
- **Penalizaciones** por terminar anticipadamente el contrato.
- **Intereses** por retrasos en el pago.
- **Reglas** sobre reuniones y uso de amenidades.

*** Su validez dependerá de que sean razonables, claras y proporcionales.**

Las que sí pueden ser abusivas:
- **Permitir** que el propietario entre sin autorización.
- **Prohibir** de forma absoluta las visitas.
- **Imponer** horarios de llegada al inquilino.
- **Impedir** arbitrariamente el uso de amenidades incluidas en la renta.
- **Cambiar** cerraduras, retirar pertenencias o cortar servicios para obligar a desalojar.
- **Exigir** la renuncia anticipada a derechos protegidos por la ley.

FUENTE: Luis González, socio fundador de Pérez Correa González, y Miguel Antonio Saucedo, socio director de Saucedo Abogados.

CUANDO LOS INTERESES quedan claros desde el principio, disminuyen las posibilidades de que el desacuerdo termine en tribunales.

FOTO: ISTOCK