

Los contratos de arrendamiento residencial se rigen por las leyes estatales y locales entre arrendadores e inquilinos: los límites y plazos de devolución del depósito de seguridad, los plazos de aviso, los límites a los cargos por pago tardío y las divulgaciones obligatorias (incluida la divulgación federal sobre pintura a base de plomo para viviendas construidas antes de 1978) varían según la ubicación, y algunas ciudades agregan normas de control de alquileres o de causa justa. Esta plantilla es solo un punto de partida general, no asesoría legal, y debe verificarse según las leyes estatales y locales, o revisarla un abogado local, antes de usarla.

Contrato de arrendamiento residencial

Arrendador: [Nombre de Arrendador] **Inquilino:** [Nombre de Inquilino] **Fecha del contrato:** [Fecha]

1. Inmueble

El Arrendador arrienda al Inquilino la vivienda ubicada en [Calle y número, número de unidad, ciudad, estado, código postal] (el "Inmueble"), junto con [enumere lo que se incluye; p. ej., "refrigerador, lavadora y secadora, un espacio de estacionamiento asignado, bodega n.º 4"]. El Inmueble se usará únicamente como vivienda particular.

2. Plazo

Este contrato comienza el [Fecha de inicio] y termina el [Fecha de terminación] (plazo fijo). [O bien, para un arrendamiento mes a mes: "Este contrato comienza el [Fecha de inicio] y continúa mes a mes hasta que cualquiera de las partes le ponga fin mediante aviso por escrito, según se describe en la Sección 16".] Si el Inquilino permanece en el Inmueble con el consentimiento del Arrendador después de que termine un plazo fijo, el arrendamiento

continuará mes a mes en las mismas condiciones, salvo que las partes firmen un nuevo contrato. [Consulte las leyes de su estado y ciudad: algunas exigen un aviso mínimo antes de que termine un plazo fijo o limitan cuándo puede darse por terminado un arrendamiento.]

3. Renta

La renta mensual es de [Monto, p. ej., \$1,450], pagadera el día [1] de cada mes, mediante [forma de pago; p. ej., "transferencia bancaria a la cuenta que indique el Arrendador" o "cheque a nombre de [nombre]"]. La renta de un primer mes incompleto se calculará en forma proporcional: [Monto proporcional y fecha de pago]. El Arrendador entregará un recibo por cualquier pago hecho en efectivo.

4. Cargos por pago tardío y pagos devueltos

Si la renta no se recibe dentro de los [Número, p. ej., 5] días siguientes a su fecha de vencimiento, el Inquilino deberá pagar un cargo por pago tardío de [Monto]. Un pago que el banco devuelva sin pagar generará un cargo de [Monto]. [Consulte las leyes de su estado: muchos estados limitan los cargos por pago tardío o exigen un periodo de gracia antes de cobrarlos; algunos no los permiten en absoluto para ciertos tipos de vivienda.]

5. Depósito de seguridad

El Inquilino pagará un depósito de seguridad de [Monto] antes de mudarse. [Consulte el depósito máximo que permite su estado y si se exige mantenerlo en una cuenta separada o que genere intereses.] El Arrendador podrá usar el depósito únicamente para cubrir renta no pagada, daños que excedan el desgaste normal por el uso y otras cantidades que el Inquilino deba conforme a este contrato. Dentro de los [Número] días siguientes a que el Inquilino desocupe el Inmueble y devuelva las llaves [use el plazo de su estado], el Arrendador devolverá el depósito, menos las deducciones permitidas por la ley, junto con una lista detallada por escrito de dichas deducciones, a la dirección de reenvío que indique el Inquilino. El Inquilino no podrá usar el depósito como renta del último mes, salvo que el Arrendador lo acepte por escrito.

6. Servicios públicos

El Inquilino paga: [p. ej., "electricidad, gas, internet y cable"]. El Arrendador paga: [p. ej., "agua, alcantarillado y recolección de basura"]. A partir de la fecha de inicio, el Inquilino pondrá a su propio nombre los servicios que le corresponda pagar. [Si algún servicio se comparte con otra unidad, indique cómo se divide el costo; algunos estados exigen que esto se divulgue.]

7. Ocupantes e invitados

Solo podrán vivir en el Inmueble el o los Inquilinos nombrados en este contrato y los siguientes ocupantes: [Nombres de cualquier otro ocupante, incluidos los menores de edad]. Los invitados no podrán quedarse más de [Número, p. ej., 14] días en cualquier periodo de seis meses sin el consentimiento por escrito del Arrendador.

8. Uso del Inmueble y reglamentos

El Inquilino usará el Inmueble únicamente como vivienda, no lo usará para ningún fin ilícito, no molestará a los vecinos y cumplirá los reglamentos del edificio o de la asociación de propietarios (HOA) que se le entreguen por escrito [adjúntelos, si los hay].

9. Mascotas y animales de asistencia

[Elija una opción:] "No se permiten mascotas sin el consentimiento previo por escrito del Arrendador." / "El Inquilino podrá tener la(s) siguiente(s) mascota(s): [tipo, raza, cantidad], sujeto a un depósito por mascota de [Monto] y a una renta mensual por mascota de [Monto]." [Consulte las leyes de su estado: algunos limitan el total de todos los depósitos, incluidos los depósitos por mascota.] Un animal de asistencia (un animal de servicio o de apoyo emocional que se necesita debido a una discapacidad) no es una mascota. No está sujeto a cargos, renta ni depósitos por mascota, y las solicitudes para tenerlo se atienden conforme a las leyes de vivienda justa (fair housing); el Inquilino sigue siendo responsable de cualquier daño que cause.

10. Mantenimiento y reparaciones

El Arrendador mantendrá el Inmueble en condiciones seguras y habitables y hará las reparaciones que exijan las leyes estatales y locales, dentro de un plazo razonable después de recibir aviso. El Inquilino mantendrá el Inmueble limpio y en condiciones higiénicas, usará correctamente los electrodomésticos y las instalaciones, informará de inmediato y

por escrito cualquier reparación necesaria o cualquier problema de fugas de agua, moho o plagas, y pagará los daños causados por el Inquilino, los ocupantes, los invitados o las mascotas que excedan el desgaste normal por el uso. Las solicitudes de reparación deben dirigirse a: [teléfono, correo electrónico o portal].

11. Modificaciones

El Inquilino no pintará, no instalará accesorios, no cambiará ni agregará cerraduras ni hará otras modificaciones sin el consentimiento por escrito del Arrendador, salvo como un ajuste razonable por discapacidad que la ley obligue al Arrendador a permitir.

12. Acceso del Arrendador

El Arrendador podrá entrar al Inmueble para hacer reparaciones, realizar inspecciones o mostrarlo a posibles inquilinos, compradores o prestamistas, en horarios razonables y después de avisar al Inquilino con al menos [Número, p. ej., 24] horas de anticipación [use como mínimo el plazo de aviso de su estado]. El Arrendador podrá entrar sin aviso únicamente en caso de emergencia.

13. Subarrendamiento y cesión

El Inquilino no subarrendará el Inmueble, no cederá este contrato ni alquilará ninguna parte del Inmueble por periodos cortos sin el consentimiento por escrito del Arrendador. [Consulte las leyes de su estado y ciudad: algunas limitan la facultad del arrendador de negar su consentimiento sin motivo razonable.]

14. Fumar

[Elija una opción:] "No se permite fumar ninguna sustancia, incluido el uso de cigarrillos electrónicos (vapeo), en ninguna parte del Inmueble." / "Solo se permite fumar en [área designada]."

15. Seguro de inquilino

[Elija una opción:] "El Inquilino deberá mantener un seguro de inquilino con una cobertura de responsabilidad civil de al menos [Monto] durante todo el plazo y entregar comprobante

al Arrendador cuando este lo solicite." / "Se recomienda al Inquilino contratar un seguro de inquilino." El seguro del Arrendador no cubre las pertenencias del Inquilino.

16. Terminación del arrendamiento y desocupación

Para terminar un arrendamiento mes a mes, cualquiera de las partes deberá dar a la otra un aviso por escrito con al menos [Número, p. ej., 30] días de anticipación al final de un periodo de renta [use como mínimo el plazo de aviso que exijan su estado y su ciudad]. Al desocupar el Inmueble, el Inquilino retirará todas sus pertenencias, lo dejará limpio y en las mismas condiciones en que lo recibió, salvo el desgaste normal por el uso, devolverá todas las llaves y dará al Arrendador una dirección de reenvío. [Recomendación: una lista escrita del estado del Inmueble al momento de la mudanza, con fotografías, firmada por ambas partes y adjunta a este contrato.]

17. Incumplimiento

Si el Inquilino no paga la renta o incumple otra condición importante de este contrato, el Arrendador podrá terminar el arrendamiento únicamente mediante los avisos y el proceso judicial que exijan las leyes estatales. El Arrendador no cambiará las cerraduras, no retirará las pertenencias del Inquilino ni cortará los servicios públicos para obligarlo a desocupar.

18. Divulgaciones obligatorias

[Para viviendas construidas antes de 1978:] La ley federal exige que el Arrendador divulgue cualquier pintura a base de plomo o peligro de pintura a base de plomo que conozca, entregue al Inquilino el folleto de la EPA "Proteja a su familia contra el plomo en el hogar" ("Protect Your Family From Lead in Your Home") y adjunte a este contrato un formulario de divulgación sobre plomo firmado por ambas partes. Otras divulgaciones adjuntas a este contrato: [enumere las que exijan su estado o ciudad; p. ej., moho, zona de inundación, chinches, detectores de humo y de monóxido de carbono, o el nombre y la dirección del propietario o del administrador autorizado].

19. Notificaciones

Las notificaciones por escrito conforme a este contrato se enviarán al Arrendador a [dirección y correo electrónico] y al Inquilino al Inmueble [y por correo electrónico, si el Inquilino acepta recibir notificaciones por ese medio]. Cualquiera de las partes podrá actualizar por escrito su dirección para notificaciones.

20. Más de un inquilino

Cada adulto que vaya a vivir en el Inmueble como inquilino debe firmar este contrato como Inquilino [agregue un firmante Inquilino por cada uno]. Si firma más de un Inquilino, cada uno es responsable de la totalidad de la renta y de todas las demás obligaciones de este contrato, no solo de una parte de ellas.

21. Acuerdo completo y modificaciones

Este contrato, junto con los anexos que en él se enumeran, constituye el acuerdo completo entre el Arrendador y el Inquilino. Cualquier modificación deberá hacerse por escrito y estar firmada por ambos. Si alguna parte de este contrato se considera inaplicable, el resto seguirá vigente.

22. Ley aplicable

Este contrato se rige por las leyes del Estado de [Estado donde se encuentra el Inmueble] y por las ordenanzas locales aplicables, las cuales prevalecerán en caso de conflicto con cualquier disposición de este contrato.

Firmas

Al firmar abajo, cada parte acepta estos términos.

[Nombre de Arrendador] ("Arrendador")

Firma: _____ Nombre: _____ Fecha: _____

[Nombre de Inquilino] ("Inquilino")

Firma: _____ Nombre: _____ Fecha: _____

Esta plantilla es un punto de partida general, no asesoría legal: debe personalizarse y revisarse según cada situación.