8 de Enero de 1952 - #548

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
ADMINISTRACION DE ESTABILIZACION ECONOMICA
Apartado 4183
San Juan, Puerto Rico

REGLAMENTO DE INQUILINATO

PARTE I - PROPOSITO, DEFINICIONES Y EXENCIONES

Sección 1.- Propósito - Este Reglamento se adopta y promulga de acuerdo con los poderes conferidos al Administrador de Estabilización Económica por el párrafo (d) del artículo 5 de la Ley Núm. 464 denominada: "Ley de Alquileres Razonables", aprobada el 25 de abril de 1946, según ha sido enmendada.

La palabra "ley" utilizada en este Reglamento se refiere a dicha Ley 464, según enmendada.

Sección 2.- Definiciones - Cuando sean usados en este Reglamento, los términos expresados a continuación tendrán el siguiente significado:

a. "Administrador" - El Administrador de Estabilización Económica de Puerto Rico.

b. "Administración" - La Administración de Estabilización Económica de Puerto Rico.

c. "Casero" - Todo propietario o dueño, arrendador, subarrendador, administrador, ya sea persona natural o jurídica, gerente o apoderado, para los efectos de la administración de una o más propiedades de alquiler.

d. "Inquilino" - Incluye arrendatario, subarrendatario, ya bien sea persona natural o jurídica que habite u ocupe una o más unidades de alquiler.

e. "Propiedad de Alquiler" - Toda casa, habitación, apartamiento, caseríos privados destinados a viviendas, incluyendo cualquier parte de los mismos; solar en que radican una o más viviendas pertenecientes a persona distinta al dueño del solar; casa y edificación que se use en todo o en parte para negocio, oficinas profesionales o propósitos comerciales o industriales.

f. "Alquiler" - Indica canon de arrendamiento, renta o estipendio pagado por el inquilino.

g. "Contrato", "Arriendo" y "Arrendamiento" - Incluyen todo contrato de arrendamiento y todo convenio verbal o escrito en virtud del cual el dueño cede al inquilino el uso de una propiedad de alquiler o una parte de la misma por precio cierto.

h. "Vivienda" - Incluye albergue, alojamiento, habitación, casa, edificación, o una parte de las mismas, destinadas a albergue o alojamiento.

i. "Local de Negocio" - Incluye todo local o edificación que se use para negocios, despachos y consultorios profesionales y oficinas que se dediquen a propósitos comerciales y/o industriales.

j. "Alquiler Máximo" - El canon autorizado por Ley, por el Administrador o por la Oficina Federal de Rentas para el disfrute de la unidad de alquiler.

k. "Persona" - Incluye todo individuo, corporación, sociedad, asociación, o cualquier corporación organizada de individuos o sucesores legales, o representante de ellos.

l. "Ley Federal" - "The Emergency Price Control Act of 1942", como fue subsiguientemente enmendada, y "The Housing and Rent Act of 1947", según ésta fue subsiguientemente enmendada.

m. "Servicio" - Incluye, entre otros, el suministro de luz eléctrica, agua, teléfono, ascensor, estufa, cortinas, piscina, servicio de camarera, de ropa lisa, de conserje, eliminación de desperdicios y, además, de toda labor humana ofrecida por el casero que facilite el disfrute de la unidad de alquiler.

n. "Hotel y/o Casa de Huéspedes" - Comprenderá todo establecimiento abierto al público para proveer total o parcialmente a sus huéspedes, con ánimo de lucro o sin él, alojamiento o dormitorio, con comida o sin comidas. Al huésped deben prestársele todos los servicios y demás facilidades, tales como ropa de cama, toallas limpias, servicio de camareras, agua, luz y cualquier otro servicio que corrientemente presta todo hotel moderno.

Sección 3.- Unidades de Alquiler no Sujetas a Control de Rentas

a. Este Reglamento no se aplicará a las siguientes unidades de alquiler:

(1) Propiedades pertenecientes a la Autoridad Sobre Hogares de Puerto Rico, las autoridades municipales de hogares, la Autoridad de Tierras, la Junta de Hogares Modelos, la Administración Federal de Hogares y las agencias o instrumentalidades del Gobierno de los Estados Unidos de América, el Gobierno de Puerto Rico, el Gobierno de la Capital o los Gobiernos Municipales de Puerto Rico; Disponiéndose, sin embargo, que dichas propiedades estarán sujetas a las disposiciones de esta Ley en caso de que los arrendatarios subarrienden las mismas a personas particulares.

(2) Tampoco se aplicará a:

(a) hoteles o casas de hospedaje en cuanto a la relación entre quien explota dicho negocio de hotel o casa de hospedaje y sus huéspedes o inquilinos.

(b) locales arrendados a entidades que son operados con fines no pecuniarios.

(c) los llamados "negocios en marcha" según han sido definidos por la jurisprudencia del Tribunal Supremo de Puerto Rico.

PARTE II - INSCRIPCION Y REGISTROS

Sección 4.- Todo propietario de unidades de alquiler deberá radicar ante la Administración una declaración de inscripción por cada unidad, con la información que requiera el Administrador, dentro de los treinta (30) días después de su primer arrendamiento. No será necesario inscribir nuevamente las unidades ya inscritas bajo el programa de Control Federal de Alquileres. En caso de cambio de casero o de inquilino, el casero deberá notificar al Administrador dentro de los diez (10) días después de ocurrido el cambio.

PARTE III - ALQUILERES MAXIMOS

Sección 5.- Para Unidades Construidas en o Antes del Primero de Octubre de 1942.

a. Excepto en cuanto se provea en contrario en esta misma sección, el alquiler máximo de toda unidad de alquiler construida en o antes del primero de octubre de 1942, será el alquiler que el inquilino o inquilinos pagaban al primero de octubre de 1942, a menos que éste haya sido alterado posteriormente por una orden de la Oficina Federal de Rentas, o por el Administrador, o a menos que se haya concertado antes algún convenio por escrito fijando un alquiler mayor o menor para cualquier período posterior a esa fecha. En este caso, el alquiler máximo será el alquiler convenido.

b. En el caso de unidades de alquiler ubicadas en estructuras construidas con anterioridad al primero de octubre de 1942 que no hubieren estado arrendadas para esa fecha, el alquiler máximo será el primer alquiler cobrado después de dicha fecha, si el mismo no ha sido revisado posteriormente por la Oficina Federal de Rentas, o por el Administrador; entendiéndose que de no haber sido

alterado por alguna de dichas agencias, el Administrador podrá revisar el mismo sobre la base de los alquileres que prevalecían en Puerto Rico para viviendas o locales similares durante el año que terminó el primero de octubre de 1942.

(1) En los casos de locales comerciales que hubieren sido alquilados para el primero de octubre de 1942, se admitirá como canon máximo el alquiler cobrado el 17 de julio de 1946, siempre que el mismo no exceda en un cincuenta (50%) por ciento al que regía para el primero de octubre de 1942.

c. El alquiler máximo de una propiedad según ha sido fijado por Ley (el vigente al primero de octubre de 1942) no podrá ser alterado por motivo del cambio de uso de vivienda a local comercial o viceversa.

d. El casero podrá solicitar la fijación de un nuevo alquiler por motivo de un cambio de uso en aquellos casos en que el alquiler máximo fue fijado sobre la base de los alquileres prevalecientes al primero de octubre de 1942.

Sección 6.- Estructuras Construidas con Posterioridad al Primero de Octubre de 1942.

a. En el caso de estructuras construidas con posterioridad al primero de octubre de 1942, el alquiler máximo no excederá del doce (12%) por ciento anual del costo de construcción de la estructura, más el valor del solar.

b. Por costo de construcción ha de entenderse la inversión hecha por la persona natural o jurídica que construyó o para quien se construyó la estructura y no comprenderá el precio pagado en ninguna de las ventas subsiguientes.

(1) El costo de construcción se establecerá por el casero en la siguiente forma:

(a) Mediante la presentación de un contrato de obra y de evidencia fehaciente de haberse recibido por el contratista la suma convenida.

(b) Mediante la presentación de facturas de compra de materiales, debidamente identificadas, utilizados en la obra en cuestión; nóminas de pago a obreros que en ella trabajaron; recibos y comprobantes de pago relacionados directamente con la construcción de la obra.

(c) Cuando el casero lleve libros de contabilidad, se tomará el costo de construcción que aparece en tales libros siempre y cuando que los asientos estén respaldados por las facturas y los comprobantes de pago correspondientes.

c. Solamente en ausencia de la evidencia arriba descrita se recurrirá al método de evaluación bajo las siguientes normas:

(1) La Administración preparará, bajo principios aceptables de valoración, un estimado de costo de la obra que irá unido al expediente.

(2) El Administrador estimará la renta que corresponda a dicho estimado y tal renta o rentas se notificarán al casero e inquilinos en forma de propuesta. De no radicarse objeción a la renta propuesta, se fijará la misma según la propuesta.

(3) De existir objeción en cuanto a la renta propuesta, se citará al casero e inquilino para una vista pública.

(4) En la vista que al efecto se celebre, las partes podrán ofrecer sus objeciones orales o escritas con respecto a tales informes y someter por escrito sus estimados.

(5) El Administrador fijará la renta después de considerar los méritos de los estimados de evaluación y toda la evidencia que se presente relacionada con la obra.

(6) La renta global que corresponda a la estructura podrá ser distribuida por el Administrador entre las distintas unidades, de acuerdo con la reglamentación que al efecto apruebe el Administrador.

(7) El valor del solar, para los fines de fijación de rentas, se determinará en la siguiente forma:

(a) Se tomará el costo del solar que aparezca de la escritura otorgada a favor de la persona que construyó o para quien se construyó, o el de tasación para fines contributivos, elevado al ciento por ciento, 1/ el que de los dos sea mayor.

(b) En caso de que en el solar radique una o más unidades de vivienda y/o comercio, el Administrador distribuirá el valor del solar de acuerdo con las normas establecidas por la Administración.

d. El alquiler máximo fijado bajo esta sección no podrá ser alterado por el cambio de uso de vivienda a comercio o viceversa.

- - - - - - - - - - - -

1/ El Departamento de Hacienda valora las propiedades para fines contributivos en determinado por ciento de su valor en el mercado.

e. Reconstrucción de la estructura

(1) Cuando una estructura sea reconstruida, procederá un reajuste del alquiler máximo.

(a) Se entenderá que hay reconstrucción cuando la inversión en ella sea por un valor de sesenta (60%) por ciento o más del costo depreciado de la reproducción de la estructura a la fecha de la reconstrucción, en cuyo caso el Administrador podrá considerar como nueva toda la propiedad fijándole renta bajo el procedimiento establecido en la Sección 6.

PARTE IV - CREACION DE NUEVAS UNIDADES DE ALQUILER AL EFECTUARSE UNA CONSOLIDACION O SEGREGACION DE UNA UNIDAD DE ALQUILER

Sección 7.- En el caso de nuevas unidades de alquiler que resulten al efectuarse una consolidación, el alquiler máximo se determinará en la siguiente forma:

a. Si se tratara de una propiedad cuyas unidades antes de consolidarse tuvieren un alquiler máximo, el alquiler máximo de la nueva unidad resultante será la suma de todos los alquileres máximos de las distintas unidades integrantes de la misma.

b. Cuando para lograr la consolidación el casero hace una inversión, el alquiler máximo se determinará a base del alquiler resultante en el inciso "a", más una cantidad que no excederá del 12% anual de la inversión.

c. Si las unidades antes de consolidarse no tuvieren un alquiler máximo, se determinará el alquiler máximo de la nueva unidad por el método que al efecto se establece en este Reglamento bajo las secciones 5 (b) y 6.

Sección 8.- Creación de Nuevas Unidades de Alquiler al Efectuarse la Segregación de Una Unidad en Dos o Más.

a. Si la unidad antes de segregarse tenía un alquiler máximo, la renta para las unidades resultantes se fijará en proporción al área de la unidad segregada y de su localización con la del total de la unidad original.

b. Cuando para lograr la segregación el casero hace una inversión, el alquiler máximo se determinará a base del alquiler resultante en el inciso "a", más una cantidad que no excederá del 12% anual de la inversión.

c. Si la unidad antes de segregarse no tuviere alquiler máximo, se determinará el alquiler máximo de las nuevas unidades por el método que al efecto

se establece en este Reglamento bajo las secciones 5 (b) y 6.

Sección 9.- Servicios, Equipo y Mobiliario

a. El alquiler máximo incluye todos los servicios, equipo y mobiliario que suministraba el casero el primero de octubre de 1942 o cuando alquiló la propiedad por primera vez después de dicha fecha y cuando expresamente se incluyan en la determinación que haga el Administrador.

PARTE V - AJUSTES EN LOS ALQUILERES MAXIMOS

Sección 10.- Los alquileres máximos pueden ser alterados solamente por orden del Administrador.

Sección 11.- Motivos para Aumentar el Alquiler Máximo

a. Si por razón de parentesco o de otras relaciones personales o especiales entre el propietario y el inquilino o debido a circunstancias peculiares, el alquiler devengado el primero de octubre de 1942 era substancialmente más bajo que el alquiler devengado en Puerto Rico por viviendas o edificaciones similares en esa misma fecha, el Administrador fijará, a solicitud del casero, el alquiler razonable conforme a las normas establecidas bajo este Reglamento.

(1) Se demostrará al Administrador, mediante evidencia apropiada, la existencia de tales circunstancias.

b. Aumento de espacio

(1) Por construcción adicional o adición de espacio en el área usada por el inquilino en la unidad de alquiler.

(a) En estos casos, el propietario podrá radicar una nueva inscripción siempre que la misma venga acompañada de un historial del caso, y se hagan constar las obras efectuadas y la cantidad invertida en las mismas. La Administración podrá emitir una orden provisional por la nueva renta y, de no poder ser comprobadas la construcción adicional y/o la adición de espacio, se dejarán sin efecto la orden provisional y la nueva inscripción radicada.

c. Aumento en los servicios, equipo y/o mobiliario

(1) Cuando el casero suministra servicios, equipo y/o mobiliario adicionales no incluidos en la determinación del alquiler máximo.

(2) Por aumento en el costo de los servicios, tomando como base el costo de los mismos a la fecha determinante del alquiler máximo.

d. Aumento en las contribuciones

(1) Alza en las contribuciones pagadas por el casero desde la fijación del alquiler máximo, comprobada por los correspondientes recibos de contribuciones o por certificación del Departamento de Hacienda de Puerto Rico.

e. Mejoras

(1) Cuando una inversión por mejoras sea demostrada a satisfacción del Administrador.

(a) Gastos de mera conservación y reparación no serán considerados como mejoras.

(2) Los aumentos por los incisos del c (2) al e estarán sujetos a la limitación de un quince (15%) por ciento del alquiler máximo.

Sección 12.- Motivos para Rebaja en el Alquiler Máximo

a. Disminución en los servicios, equipo y/o mobiliario

(1) Que haya ocurrido una disminución real y efectiva en los servicios, equipo y/o mobiliario comprendidos en el alquiler máximo. La rebaja se hará en proporción a la disminución.

(2) El casero podrá solicitar del Administrador que se le releve de la prestación de algún servicio, equipo y/o mobiliario. Se autorizará la eliminación mediante una rebaja proporcional en el alquiler máximo.

b. Deterioro

(1) El Administrador podrá rebajar el alquiler por deterioro cuando se emita una orden de reparaciones bajo la sección 13-c y d de este Reglamento.

PARTE VI - REPARACIONES

Sección 13.- El arrendador está obligado a hacer en la propiedad alquilada todas las reparaciones necesarias durante el arrendamiento, a fin de conservarla en estado de servir para el uso a que ha sido destinada y mantener en funcionamiento todos sus servicios.

a. El inquilino o una agencia de gobierno podrá requerir por escrito al casero que lleve a efecto las reparaciones necesarias durante el término señalado.

b. De no efectuarse todas las reparaciones requeridas dentro del término señalado y luego de radicada constancia al efecto, el Administrador citará a las partes o a sus representantes a una vista a celebrarse en la unidad de

alquiler con el propósito de determinar las reparaciones necesarias y el costo de las mismas.

c. El Administrador ordenará al casero que realice las reparaciones ya determinadas dentro del término en que razonablemente puedan realizarse, notificando el costo de las mismas.

d. Si transcurrido el término señalado en el inciso anterior el casero no hubiera efectuado las reparaciones en su totalidad, el Administrador autorizará al inquilino que las realice. Si éste las hiciere, el Administrador fijará posteriormente la cantidad mensual que el inquilino podrá descontar de las rentas hasta completar la suma invertida. Lo anterior será aplicable tanto a la totalidad de las reparaciones como a parte de ellas. Si el inquilino informare a la Administración que no está en condiciones económicas de hacer las reparaciones autorizadas, se procederá a rebajar la renta bajo la sección 12-b de este Reglamento.

PARTE VII - PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS

Sección 14.- El Administrador no hará determinación final de rebaja o alza de alquileres, fijación o denegatoria de solicitud de reajustes sin antes notificar a las partes la acción que se propone. Éstas podrán objetar la propuesta, por escrito, dentro del término señalado en la misma.

a. Si la parte afectada lo solicitare y el Administrador lo estimare necesario, se señalará una vista para oir los méritos de las objeciones.

b. El trámite de los procedimientos administrativos y la celebración de las audiencias públicas se regirán por las Reglas de Procedimiento de la Administración, aprobadas el día primero de marzo de 1955.

PARTE VIII - SOBREPRECIOS Y REEMBOLSOS

Sección 15.- El casero que cobre o reciba de su inquilino una cantidad en exceso del alquiler máximo, deberá devolver dicho exceso a su inquilino dentro del término de treinta (30) días siguientes a ser requerido para ello, por escrito, por el inquilino o por el Administrador.

Sección 16.- En los casos en que el Administrador ajuste el alquiler que se venía pagando antes de la fecha de la vigencia de la Ley o dicte una orden final sobre cualquier alquiler, fijando en su lugar el alquiler razonable

como aquí se determina, el inquilino sólo vendrá obligado a pagar el alquiler básico o el alquiler razonable, a ese efecto fijado, pero no tendrá derecho a reembolso o reclamación alguna por lo pagado en exceso del alquiler razonable con anterioridad a la fecha en que éste se fijare, salvo en los casos en que por disposición expresa de la Ley el alquiler se ajustare automáticamente a la suma prevaleciente el primero de octubre de 1942 y salvo aquellos casos en que el Administrador dicte una orden provisional aumentando o fijando el alquiler máximo hasta que el caso se resuelva en definitiva; Disponiéndose, que el alquiler así aumentado o fijado quedará sujeto a reembolso al inquilino en cuanto a aquella cantidad que resultare en exceso del alquiler máximo que pudiere fijarse por la orden final.

Sección 17.- Determinaciones de Sobreprecio

a. El Administrador podrá, a petición del inquilino o a iniciativa propia, expedir requerimiento u orden de reembolso para que el casero devuelva al inquilino, dentro del término de Ley, el importe del sobreprecio cobrado.

b. Se celebrará una vista para oir a las partes, antes de determinarse la cuantía del sobreprecio, si el Administrador lo estima necesario.

PARTE IX - ORDENES PROVISIONALES

Sección 18.- Cuando esté pendiente o se vaya a iniciar un procedimiento de fijación de alquiler máximo, el Administrador podrá expedir una orden fijando el alquiler provisional hasta que se haga la determinación definitiva. La orden final será efectiva a la fecha de la orden provisional y el casero deberá devolver al inquilino el exceso de renta cobrado, si lo hubiere.

PARTE X - DESCONTROL

Sección 19.- Las edificaciones comenzadas a construir durante el año 1946 y terminadas efectivamente durante el transcurso de un año después o de la prórroga que hubiera concedido el anterior Administrador de Inquilinato estarán exentas de las disposiciones de la Ley de Alquileres Razonables y de este Reglamento en cuanto al alquiler a cobrarse, según lo establezca en cada caso el Administrador.

a. La solicitud de descontrol será radicada por escrito por el casero o su representante y deberá venir acompañada de la siguiente evidencia docu-

mental:

1. Planos de la obra
2. Permiso de construcción
3. Contrato de construcción, si lo hubo
4. Copia de la póliza del Fondo del Seguro del Estado
5. Evidencia escrita sobre fecha de instalación de luz y agua
6. Cualquier otra evidencia escrita que demuestre la fecha en que efectivamente se comenzó y terminó la obra
7. El Administrador podrá requerir cualquier otra evidencia que estime pertinente antes de la acción final

b. Ninguna mejora capital, ni la reconstrucción del edificio, ni la conversión de una vivienda en local comercial o de un local comercial en vivienda, se considerará nueva edificación a los efectos del Artículo 24 de la Ley.

Sección 20.- También estarán exentos de las disposiciones de la Ley de Alquileres Razonables, en cuanto al alquiler a cobrarse, aquellos edificios antiguos localizados dentro de cualquier Zona Antigua o Histórica establecida bajo las disposiciones de la Ley Núm. 374 del 14 de mayo de 1949 y de la Ley Núm. 89 del 21 de junio de 1955, que hayan sido objeto de obras de mejoras, reconstrucción o restauración de acuerdo con las normas establecidas para dicha zona antigua o histórica por la Junta de Planificación y por el Instituto de Cultura Puertorriqueña.

a. El Administrador expedirá una orden concediendo la exención al recibo de la certificación del Instituto de Cultura Puertorriqueña de que la obra fue realizada según requerido y que se ha autorizado el uso del inmueble.

b. El Administrador podrá revocar dicha exención cuando quede establecido, previa audiencia, que no se han cumplido con los requisitos impuestos al aprobarse las obras de restauración.

c. La orden de revocación será revisable mediante el procedimiento prescrito en el Artículo 7 de la Ley 374, supra.

PARTE XI - SUBARRIENDOS

Sección 21.- Los alquileres máximos que se fijaren de acuerdo con la Ley y con este Reglamento, se aplicarán tanto a los arrendamientos como a los subarrendamientos y el subarrendador no podrá percibir, por concepto del subarrendamiento, un alquiler mayor del que proporcionalmente corresponda a la parte de la propiedad subarrendada. Lo anterior no tendrá el efecto de auto-

rizar la reducción de ningún alquiler de subarriendo vigente el primero de octubre de 1942. Con el propósito de estimular el uso más aprovechado de las unidades de alquiler disponibles, el arrendatario, con el previo consentimiento escrito del arrendador, podrá subarrendar parte del local arrendádole, por un alquiler diez (10%) por ciento mayor del que proporcionalmente corresponda a la parte subarrendada, reteniendo el subarrendador la mitad de dicho exceso y abonando la otra mitad al arrendador.

PARTE XII - PENALIDADES

Sección 22.- Todo casero o propietario que violare alguna disposición de este Reglamento incurrirá en un delito menos grave y, convicto que fuere, se castigará con una multa no menor de veinticinco ($25.00) dólares o cárcel por un término no menor de diez (10) días, o ambas penas a discreción del Tribunal. En caso de reincidencia, la multa será de $50.00 a $500.00 o cárcel por un término de treinta (30) a noventa (90) días, o ambas penas a discreción del Tribunal.

PARTE XIII - SEPARABILIDAD

Sección 23.- Si cualquier claúsula, párrafo, artículo o sección de este Reglamento fuere declarado inconstitucional por un tribunal de jurisdicción competente, la sentencia a tal efecto dictada no afectará ni invalidará el resto de este Reglamento, sino que su efecto quedará limitado a la claúsula, párrafo, artículo o sección de este Reglamento que así hubiere sido declarado inconstitucional.

PARTE XIV - DEROGACION

Sección 24.- Por la presente quedan derogados todos los reglamentos y órdenes administrativas emitidos por la anterior Administración de Inquilinato de Puerto Rico.

Aprobado y efectivo el día 12 de enero de 1959. Este Reglamento ha sido radicado en la Secretaría de Estado de acuerdo con las disposiciones de la Ley Núm. 112 del 30 de junio de 1957.

Juan T. Pa[illegible]garícano
Administrador Interino