



Derechos de los Inquilinos: El Convenio Implícito de Goce Pacífico

¿Qué es el Convenio Implícito de Goce Pacífico?

En todos los contratos de renta hay un convenio implícito de “Goce pacífico”. Esto significa que un inquilino legal tiene derecho a la posesión y al “Goce Pacífico” de la propiedad que está rentando y que el arrendador no puede perturbar el uso y disfrute de dicha propiedad por parte del inquilino (sección 1927 del Código Civil).

¿Cuándo se incumple con el Convenio Implícito de Goce Pacífico?

No todas las interferencias o perturbaciones violan el Convenio Implícito de Goce Pacífico. Para que esto suceda, la perturbación debe ser sustancial –debe ser tan seria como para que la unidad sea declarada no apta para la renta o quite sustancialmente el derecho del inquilino a disfrutar de la unidad que está rentando.

¿Quién está sujeto al Convenio Implícito de Goce Pacífico?

El Convenio Implícito de Goce Pacífico aplica al arrendador y a cualquier persona bajo su control. Si la molestia o perturbación sustancial son ocasionadas por otro inquilino del mismo arrendador, el arrendador debe hacer esfuerzos razonables para impedir dichas perturbaciones.

¿Cuándo puede el Arrendador entrar al hogar de un inquilino?

El arrendador puede entrar al hogar de un inquilino sin su consentimiento en ciertas ocasiones, por ejemplo:

- si hay una emergencia,
- si el arrendador está enseñando la unidad a nuevos inquilinos o a posibles compradores,
- si el arrendador tiene que hacer reparaciones previamente acordadas,
- si el arrendador tiene que hacer cierto tipo de inspección,
- si el arrendador tiene una orden de la corte, o
- si el inquilino ha abandonado la unidad.

A excepción de los casos de emergencia, o a menos que el inquilino haya abandonado la propiedad, el arrendador sólo puede entrar a la unidad en horas laborales regulares a menos que el inquilino haya estado de acuerdo con otro horario (sección 1954 del Código Civil).

Excepto en casos de emergencia o abandono, el arrendador debe notificar al inquilino sobre su intención de entrar en la unidad con por lo menos 24 horas de anticipación. La notificación debe ser entregada por escrito e incluir la fecha, hora aproximada y el propósito de la entrada. El arrendador puede entregar dicha notificación directamente al inquilino, dejarla con alguien más en las instalaciones de la unidad o enviarla por correo. Si el arrendador no proporciona la debida notificación, el inquilino puede optar por negar el acceso del arrendador a la unidad en ese momento y proponer un momento alternativo que sea razonable.