

Trabajar en su vivienda alquilada en lugar de pagar el alquiler

¡Los acuerdos verbales para trabajar en lugar de pagar el alquiler casi nunca se pueden exigir!

Los inquilinos, a menudo, se sorprenden con un aviso de tres días para pagar el alquiler o desalojar después de que el inquilino ha trabajado mucho en la unidad de alquiler. El inquilino cree que tenía un acuerdo con el propietario para trabajar en lugar de pagar una parte del alquiler o el depósito de limpieza. Pero los acuerdos verbales en cualquier circunstancia son muy difíciles de hacerse cumplir, particularmente en el área de propietarios e inquilinos. Si hay un acuerdo escrito firmado por el propietario y el inquilino, la evidencia de la modificación verbal de ese acuerdo escrito, rara vez, es admisible en el tribunal.

Para hacer cumplir un contrato, un juez debe encontrar cuatro áreas de acuerdo entre las partes:

PARTES + PERÍODO + PRECIO + CUMPLIMIENTO

Un tribunal no puede celebrar un contrato sin una buena evidencia de que ambas partes acordaron los términos. La evidencia debe mostrar un "acuerdo de opiniones", que indique que ambas partes realmente acordaron términos y condiciones exigibles. Una vez que existe una disputa, casi nunca se puede exigir una modificación verbal de un contrato escrito. Los contratos de alquiler verbales siempre implican un pago mensual a cambio del derecho del inquilino a la posesión del lugar alquilado. Más allá de eso, un acuerdo verbal para trabajar a cambio del alquiler seguirá siendo muy difícil de probar.

Identificar las **PARTES** es fácil: el propietario y el inquilino. Incluso el **PERÍODO** no se cuestiona: el plazo de la relación propietario-inquilino o, al menos, una parte de ella.

El **PRECIO** y el **CUMPLIMIENTO** son el centro de la disputa con los contratos verbales. El **PRECIO** se refiere a la cantidad de compensación o crédito que se otorgará, como el depósito de limpieza o la reducción del pago del alquiler mensual, a cambio del **CUMPLIMIENTO** del inquilino, como la pintura o las reparaciones de plomería, o la reparación del enfriador evaporativo. Se trata de *quid pro quo* ("una cosa por otra") del derecho de contratos.

El **CUMPLIMIENTO** es la lista de "piezas y mano de obra" que el inquilino ha acordado. A menudo, un inquilino dirá algo como "el propietario dijo que podía limpiar el lugar para no tener que pagar el depósito que figura en el contrato de alquiler". Esto funciona siempre y cuando no haya disputas o haya transcurrido mucho tiempo entre la firma del contrato de alquiler y el intento del propietario de obligar al inquilino a pagar el depósito. También funciona si el propietario firma un recibo que dice "depósito pagado" o "el inquilino no necesita pagar el depósito". Pero si el propietario envía un aviso de 3 días para pagar el depósito o desalojar poco después de que el inquilino se haya mudado y el contrato de alquiler por escrito establece que se requiere un depósito, el propietario ya ha impugnado, al dar el aviso, que exista alguna modificación verbal. Ahora es la palabra del inquilino contra el acuerdo escrito firmado. Los inquilinos casi siempre pierden estos casos. Incluso cuando el inquilino dice "¡Tengo testigos!", el recuerdo del suceso por parte de los testigos es posible que no ayude a probar la existencia de tal acuerdo, pero solo que se produjo alguna discusión.

El **PRECIO** se refiere al valor (habitualmente dinero) que el propietario entrega por el **CUMPLIMIENTO** del inquilino. Tal vez, el propietario acceda a pagar \$15 por hora si el inquilino pinta la cocina. Si este acuerdo está por escrito y la cantidad de esfuerzo es razonable (20 horas frente a 1,000 horas), es probable que un juez lo exija. Si un inquilino ha

presentado declaraciones de trabajo realizado mes tras mes durante un largo período y ha descontado el valor del trabajo del alquiler sin recibir un aviso de pago o desalojo del propietario, también es posible que un juez determine que existe un contrato debido a la costumbre y la práctica de mucho tiempo. Pero esto casi nunca sucede. Un propietario puede aceptar una sola vez el trabajo realizado por un inquilino sin comprometerse a aceptar todo el trabajo futuro.

UN INQUILINO NO PUEDE OBLIGAR AL PROPIETARIO A ACEPTAR SU TRABAJO A CAMBIO DEL ALQUILER. Un inquilino tampoco puede esperar una compensación por los materiales (paneles de yeso, grifos, baldosas y similares) sin un acuerdo firmado por el propietario. Incluso cuando el propietario ha aceptado algunos recibos de los gastos de bolsillo del inquilino (como una manguera nueva, repuestos para reparar el calefactor, pomos de las puertas) en lugar de todo el dinero del alquiler, el propietario no tiene que seguir aceptando recibos como crédito contra el alquiler. En unos pocos casos, es posible que el propietario tenga que enviar al inquilino una notificación por escrito sobre no aceptar reparaciones como pago en el futuro. Los hechos de cada relación propietario-inquilino prevalecerán.

LOS INQUILINOS SUELEN PROPORCIONAR TRABAJO Y MATERIALES PARA MEJORAR EL LUGAR ALQUILADO. Luego, el inquilino quiere que se le pague en forma de "alquiler gratuito" o con dinero en efectivo al final del arrendamiento. En ausencia de algún acuerdo por parte del propietario, el inquilino no podrá conseguir que un juez ordene dicha compensación. Incluso si el inquilino le hubiera preguntado al propietario con anticipación: "¿Puedo pintar la cocina?" y el propietario haya respondido: "Sí, adelante", ese permiso no compromete al propietario a pagarle al inquilino ni por el trabajo ni por la pintura. El propietario podría incluso decir más tarde que la selección de color del inquilino dificultará volver a alquilar el apartamento y que el inquilino debe volver a pintar la cocina antes de irse, o pagar para que se haga.

ALGUNOS INQUILINOS SOSTIENEN QUE AHORA LA PROPIEDAD DEL PROPIETARIO ESTÁ MEJOR QUE ANTES y vale más después de todo el trabajo realizado por el inquilino. El reclamo legal se denomina "mérito cuántico" o "enriquecimiento injusto". Es decir, el propietario obtiene algo gratis que el inquilino nunca tuvo la intención de otorgar y, por lo tanto, ahora el propietario debe compensar al inquilino. Pero un juez dirá que esto es como obligar a alguien a aceptar un regalo y luego cobrarlo.

EL AVISO DE 3 DÍAS PARA PAGAR O DESALOJAR ES FALSO. ¡DESEO APELARLO!

Lea el folleto "[Desalojo por falta de pago](#)". Una vez que finaliza el período de notificación (3 días naturales después de la entrega o publicación), el propietario ya no debe aceptar el pago, incluso si el inquilino cambia de opinión acerca de apelar el aviso. Una vez que caduca el período de notificación, el propietario puede continuar con una acción de desalojo. Luego, corresponde al juez decidir quién tiene la razón. Si gana el propietario, el inquilino *no* tiene derecho a pagar para permanecer en la unidad de alquiler. Incluso si el propietario acepta el pago, es casi seguro que el monto incluirá los cargos por pagos atrasados y las costas judiciales (por lo general, al menos, \$100) más los honorarios de un abogado si el propietario contrató a un abogado. Es decir, el inquilino corre el riesgo de ser desalojado y de pagar una sentencia monetaria al apelar el desalojo. Como alternativa, el inquilino debe considerar pagar la cantidad de alquiler o depósito en disputa y luego demandar al propietario ante el tribunal de demandas de menor cuantía. Esto evita la posibilidad de que el inquilino sea desalojado por falta de pago. Consulte nuestro folleto sobre el [Tribunal de demandas de menor cuantía](#).

¡Para evitar confusiones, OBTÉNGALO POR ESCRITO!

¡Al pagar con dinero en efectivo, EXIJA UN RECIBO!

UTAH LEGAL SERVICES, INC.

Atención para nuevos clientes, de lunes a viernes de 9:00 a. m. a 2:00 p. m.
801-328-8891 en Salt Lake Valley o 800-662-4245 desde otras partes de Utah
Oficinas en Ogden, Salt Lake City, Provo y St. George

Mayo de 2013