

Núm 951
27 de diciembre de 1964 - P.R.

Aprobado por Roberto Sanchez Vilella
Secretario de Estado

Por María C. Arroyo
Comisionada Auxiliar de Estado
Estados

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.

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

(a) "Administración" significa la Administración de Estabilización Económica de Puerto Rico.

(b) "Administrador" significa el Administrador de la Administración de Estabilización Económica de Puerto Rico.

(c) "Propietario" y "Dueño" incluyen y significan según su aplicación a todo propietario, dueño, arrendador, subarrendador, administrador, persona natural o jurídica, gerente y apoderado para los efectos de la administración de una o más propiedades de alquiler.

(d) "Inquilino" incluye arrendatario, subarrendatario o persona natural o jurídica que habite, use u ocupe una propiedad de alquiler mediante el pago de un alquiler.

(e) "Propiedad de alquiler" incluye edificio, habitación, apartamento, o cualquier parte de los mismos irrespectivo de su uso y solares dedicados a cualquier fin.

(f) "Alquiler" significa canon de arrendamiento, renta o suma pagada 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 y edificación, o una parte de las mismas destinadas al albergue o alojamiento.

(i) "Habitación" significa la unidad rental que se alquila y que puede consistir de uno o más acomodados.

(j) "Edificaciones que se usen para negocios" incluye edificaciones que se usen para clínica, hospital privado y/o consultorios.

(k) "Local de negocio" incluye todo local o edificación que se use para negocios, despachos y consultorios profesionales y oficinas con propósitos comerciales, e industriales o gubernamentales.

(l) "Unidad de Alquiler" se refiere e incluye cada una de las viviendas o cada uno de los locales alquilados separadamente en el mismo edificio.

(m) "Construída con posterioridad al primero de octubre de 1942" además de los edificios construídos después de esa fecha, incluye cualquier edificación que ha sido motivo de alguna alteración estructural sustancial, según se aclara este término bajo la Sección 6(b) 5 de este Reglamento.

(n) "Hotel y/o Casa de Hospedaje" incluye 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 comida. 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.

(o) "Actividades no pecuniarias" incluye todas aquellas llevadas a efecto por individuos o asociaciones sin fines de lucro.

(p) "Actividades cooperativistas" incluye a toda sociedad cooperativa organizada, o que se organice de acuerdo con las disposiciones de la Ley 291, aprobada en 9 de abril

de 1946, según enmendada y la Ley Núm. 10, aprobada en lro. de julio de 1947, o de cualquier otra ley aprobada o que se aprobare para la organización de sociedades cooperativas.

(q) "Mejoras Captales" significan obras efectuadas a la propiedad, fuera de reparaciones ordinarias de conservación o mantenimiento, que resulten en un aumento en el valor rental de la propiedad.

Sección 3.- Exenciones. Este Reglamento no se aplicará a las siguientes propiedades:

(a) Pertenecientes a las agencias e instrumentalidades del Gobierno de los Estados Unidos de América, del Gobierno de Puerto Rico, o de los Gobiernos Municipales de Puerto Rico; Disponiéndose, sin embargo, que dichas propiedades estarán sujetas a las disposiciones de este Reglamento en caso de que los arrendatarios subarrienden las mismas a personas particulares.

(b) La propiedad de alquiler destinada al negocio de hospital y/o clínica en cuanto a la relación entre quien explota dicho negocio de hospital o clínica y sus pacientes.

(c) Los hoteles ni casas de hospedaje en cuanto a la relación entre quien explota dicho negocio de hotel o casa de hospedaje y sus huéspedes o inquilinos y en cuanto a la relación entre el dueño del edificio y/o solar, y/o muebles y demás equipo y el que explota dicho negocio de hotel o casa de hospedaje. La aplicación de este Reglamento en cuanto a la relación entre el dueño del edificio y/o solar, y/o muebles y demás equipo y el que explota dicho negocio de hotel o casa de hospedaje, continuará vigente respecto a casas de hospedaje para el alojamiento de inquilinos residentes, entendiéndose por inquilinos residentes aquellas personas que viven en hoteles o casas de hospedaje en forma continua, aunque tengan su residencia permanente en otra parte.

(d) La toda unidad de alquiler con una renta de \$200.00 o más por mes cuando la misma se usa para vivienda y con una renta de \$400.00 o más cuando se usa para fines de

negocios, industria, oficinas profesionales, o para fines sociales y recreativos. Esta exención no cubre solares.

La Administración, en los casos de viviendas con rentas de \$200.00 o más por mes y locales comerciales con rentas de \$400.00 o más por mes, hará sus propios estudios para determinar si tales unidades caen o no dentro de la jurisdicción de la Administración. De determinarse que la unidad está cubierta por las disposiciones de la Ley de Alquileres Razonables, la Administración requerirá del propietario la inscripción de la unidad, concediendo a éste un término de quince (15) días para la radicación de la misma.

(e) Los llamados "negocios en marcha", según jurisprudencia sentada por el Tribunal Supremo de Puerto Rico.

(f) Quedan igualmente exentas de las disposiciones del Reglamento, pero solo en cuanto al importe del canon a cobrarse.

1.- Toda propiedad de alquiler que empezó a edificarse efectivamente en el transcurso del año 1946 y que se terminara dentro del término de un año a contar de la fecha en que se empezara a edificar efectivamente dicha propiedad, a menos que el Administrador, por causa justificada, hubiere prorrogado dicho término por un período que en ningún caso excederá de un año adicional. Para obtener los beneficios de esta exención deberá el propietario hacer solicitud a la Administración para que se haga la determinación correspondiente.

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 de esta exención.

2.- Aquellos edificios antiguos localizados dentro de cualquier zona antigua o histórica establecida bajo las disposiciones de la Ley Núm. 374 de 14 de mayo de 1949 y de la Ley Núm. 89 de 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.

PARTE II

INSCRIPCION Y REGISTROS

Sección 4.- Todo propietario deberá inscribir la propiedad de alquiler en la Administración de Estabilización Económica dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de haberse arrendado por primera vez.

PARTE III

ALQUILERES MÁXIMOS

Sección 5.- Los siguientes son los alquileres máximos que podrá cobrar un propietario:

(a) Para propiedad de alquiler construida CON ANTERIORIDAD al lro. de octubre de 1942:

1.- El fijado por la Oficina Federal de Rentas, la Oficina Insular de Inquilinato o la Administración de Estabilización Económica.

2.- El vigente para el lro. de octubre de 1942. En los locales comerciales que hubieren sido alquilados para el lro. de octubre de 1942, se admitirá como alquiler máximo el cobrado el 17 de julio de 1946, siempre que el mismo no exceda de un 50% al que regía para el lro. de octubre de 1942 o el fijado posteriormente.

3.- El que se haya convenido por escrito ANTES del lro. de octubre de 1942 para regir después de dicha fecha.

4.- Si la propiedad de alquiler no hubiere estado arrendada el lro. de octubre de 1942 y el alquiler de dicha propiedad no ha sido aún fijado, el máximo será el primero cobrado. Este alquiler estará sujeto a revisión, según se dispone en la Sección 6, Inciso (a) de este Reglamento.

(b) Para propiedades construidas CON POSTERIORIDAD al lro. de octubre de 1942:

1.- El fijado por la Oficina Federal de Rentas, la Oficina Insular de Inquilinato o la Administración de Estabilización Económica.

2.- De no haberse fijado el alquiler, el máximo será el primero cobrado. Este alquiler estará sujeto a revisión de acuerdo con las disposiciones de la Sección 6, inciso (b) de este Reglamento.

(c) Para SOLARES en los cuales no hay edificaciones enclavadas:

1.- El alquiler cobrado al 19 de junio de 1964, o el primer alquiler cobrado después de dicha fecha. Estos alquileres estarán sujetos a revisión, según se establece en la Sección 6, inciso (c) de este Reglamento.

PARTE IV

CRITERIOS A UTILIZARSE EN LA FIJACION DE ALQUILERES MAXIMOS

Sección 6.- Los siguientes criterios se utilizarán al fijarse alquileres máximos:

(a) En construcciones anteriores al lro. de octubre de 1942 - Si la propiedad de alquiler no hubiera estado arrendada el lro. de octubre de 1942, el administrador fijará el alquiler sobre la base de los alquileres prevalecientes para propiedades de alquiler similares y localizadas en zonas comparables que estaban arrendadas el lro. de octubre de 1942 y los cuáles hayan sido ajustados posteriormente.

(b) En construcciones posteriores al lro. de octubre de 1942 - Si la propiedad de alquiler fué construída con posterioridad al lro. de octubre de 1942, el administrador fijará el alquiler tomando como base las siguientes partidas:

1.- Costo de construcción de la propiedad de alquiler, según evidencia fehaciente sometida por el propietario. En ningún caso se concederá más del doce (12) por ciento anual del costo de construcción de la propiedad de alquiler. En ausencia de la evidencia fehaciente del propietario sobre el costo de construcción de la propiedad de alquiler, la Administración preparará, bajo principios aceptables de valoración,

un estimado de costo de la obra que irá unido al expediente, según procedimiento que se explica más adelante.

2.- Costo de adquisición del solar, según escritura de compraventa o su valor de tasación para fines contributivos elevado al 100% a la fecha de construcción, cualquiera que sea mayor. En ningún caso se concederá mas del doce (12) por ciento anual del costo de adquisición del solar o valor de tasación elevado al 100%, según sea el caso.

3.- Equipo o mobiliario que se provea al inquilino. Se concederá el 18% anual del costo del equipo o mobiliario.

4.- El costo de los servicios que se provean al inquilino.

5.- Se considerará que la edificación ha sido motivo de una alteración estructural sustancial cuando la inversión en mejoras ascienda a un 60% o más de su costo actual depreciado a la fecha de la alteración.

Considerando los anteriores factores, el Administrador notificará al propietario y al inquilino la renta que se propone fijar, concediendo a estos un término de diez días para que hagan las alegaciones que creyeran convenientes en relación con la propuesta.

De no radicarse objeción a la renta propuesta, se fijará la misma según los términos de la notificación.

De existir objeción en cuanto a la renta propuesta se citará al casero e inquilino para una audiencia. En la misma las partes podrán ofrecer sus objeciones en forma oral o escrita.

El Administrador fijará la renta después de considerar los estimados de evaluación y toda la evidencia que se presente relacionada con la propiedad de alquiler.

La renta global que corresponda a la estructura será distribuída entre las distintas unidades de alquiler de acuerdo con la reglamentación que al efecto apruebe el Administrador.

(c) En solares donde no hay edificaciones enclavadas - El alquiler máximo de un solar en el cual no hay edificaciones enclavadas, se determinará tomando por base el valor de tasación del solar para fines contributivos, elevado al 100%; entendiéndose que en ningún caso dicho alquiler máximo, computado por anualidad, excederá del ocho (8) por ciento de dicho valor de tasación.

(d) En solares donde hay enclavadas estructuras pertenecientes a dueño distinto al del solar y a los cuáles no se les ha fijado renta se determinará la renta del solar sobre la base de los alquileres prevalecientes en el momento de la determinación para solares similares localizados en zonas comparables, que estaban arrendados el primero de octubre de 1942.

(e) Cuando se efectúa segregación o consolidación de unidades de alquiler, cuyos alquileres han sido fijados tomando por base el alquiler prevaleciente para propiedades comparables, el alquiler máximo para las nuevas unidades creadas se fijará sobre la base de los alquileres prevalecientes, en el momento de la determinación, para propiedades comparables localizadas en zonas similares.

(f) Si a una propiedad de alquiler, construída antes del 1ro. de octubre de 1942 se le ha cambiado el uso, (o sea, de vivienda a local de negocio, o vice-versa) para el cual estuvo arrendada el 1ro. de octubre de 1942 o en la fecha en que le fué fijado el alquiler, el propietario deberá inscribir la propiedad y solicitar de la Administración se le fije la renta máxima a la misma. Lo anterior también es aplicable en aquellos casos en que una propiedad de alquiler ha sido inscrita para determinado uso, sin habersele fijado alquiler máximo, y se le ha cambiado posteriormente el uso a la misma.

Esta disposición no cubre aquellas propiedades de alquiler cuyos alquileres han sido fijados a base de costo de construcción.

PARTE V

MOTIVOS PARA AUMENTO EN LA RENTA MÁXIMA

Sección 7.- Aumento en la Renta.

(a) El propietario podrá solicitar revisión en el alquiler máximo, por cualquiera de los siguientes motivos:

1.- Relaciones especiales o personales entre el propietario y el inquilino, circunstancias peculiares, o parentesco, por lo cual el alquiler devengado el 1ro. de octubre de 1942 era sustancialmente más bajo que el alquiler devengado en Puerto Rico por propiedades de alquiler similares y localizadas en zonas comparables. De comprobarse dichas relaciones especiales o personales entre casero e inquilino, o las circunstancias peculiares, se determinará el alquiler máximo según se establece en la Sección 6, inciso (a) de este Reglamento.

2.- Mejoras Capitales - Adición de espacio, aumento en muebles, equipo o accesorios; aumento en servicio o costo de éstos. No se concederá aumento alguno por reparaciones ordinarias.

a. En el caso de mejoras capitales o adición de espacio, se concederá una suma que en ningún caso excederá del 12% anual sobre lo invertido.

b. Por muebles se concederá el 18% anual del costo de los mismos.

c. Por equipo o accesorios, se concederá el 18% anual del costo de los mismos, o el valor rental asignado a éstos. El que de los dos fuere mayor.

3.- Aumento en contribuciones - En estos casos se concederá el aumento que se haya efectuado en las contribuciones.

(b) Limitaciones en los aumentos concedidos:

1.- El Administrador no autorizará aumentos en los alquileres máximos por razón de mejoras capitales, adición de espacio, aumento en servicios, equipos, muebles, o

accesorios efectuados con posterioridad al 19 de junio de 1964, a menos que los mismos hubieren sido requeridos por el propio inquilino, o a menos que el aumento en dichos servicios equipos, muebles, accesorios, mejoras capitales o adición de espacio ocurriese mientras la propiedad se encontraba vacante.

Se dispone, además, que en el caso de mejoras capitales indispensables para la debida conservación de la propiedad, el Administrador podrá autorizar el aumento en la renta, aún cuando el inquilino no haya solicitado la mejora.

2.- La existencia de un contrato de arrendamiento por término fijo no impedirá que el Administrador fije un alquiler o autorice un aumento en el alquiler estipulado en el contrato. Sin embargo, el aumento no regirá mientras esté vigente el contrato.

PARTE VI

MOTIVOS PARA REBAJA DEL ALQUILER MAXIMO

Sección 8.- Reducción en la renta.

(a) El inquilino podrá solicitar reducción del alquiler máximo, por cualquiera de los siguientes motivos:

1.- Por considerar irrazonable el alquiler pagado.

2.- Por existir deterioro sustancial en la propiedad.

3.- Cuando el propietario haya reducido, sin el consentimiento escrito del inquilino, o sin autorización del Administrador, algún servicio, mobiliario, equipo, o espacio en la propiedad de alquiler arrendada. De ser comprobada por la Administración dicha reducción mediante inspección ocular o celebración de audiencia, el Administrador requerirá del casero la restitución de tal servicio, mobiliario, equipo o espacio. De no cumplir el casero con lo requerido por el Administrador, se efectuará una rebaja en el alquiler máximo de la propiedad que corresponda al valor rental del servicio, mobiliario, equipo o espacio reducido; disponiéndose que tal rebaja será retroactiva a la fecha en

que ocurrió la reducción del servicio, mobiliario, equipo o espacio.

(b) El casero podrá solicitar del Administrador se le releve de suplir determinado servicio, mobiliario, equipo o espacio incluido en la renta.

1.- Se autorizará dicho relevo, siempre que se compruebe que es factible para el inquilino proveerse el servicio, mobiliario o equipo que le facilitaba el propietario. Se efectuará una reducción en el alquiler máximo, igual al valor rental de dicho servicio, mobiliario, o equipo.

2.- En cuanto a la reducción de espacio, la misma se autorizaría si el inquilino consiente a ella. Se efectuará una rebaja en el alquiler máximo, en proporción al espacio reducido.

(c) En los casos previstos en el inciso (b) de esta sección, la reducción en la renta será con efecto prospectivo.

PARTE VII

REPARACIONES

Sección 9.- Obligación del Propietario a Reparar.

(a) El propietario 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. El propietario no vendrá obligado a efectuar reparaciones que resulten necesarias por razón de daños maliciosos causados por el inquilino. Las siguientes normas regirán en los casos de reparaciones.

1.- El inquilino requerirá por escrito al propietario que lleve a efecto las reparaciones necesarias durante el término señalado en el requerimiento. Copia de dicho requerimiento será enviado por el inquilino a la Administración.

2.- 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.

3.- El administrador ordenará al propietario que realice las reparaciones ya determinadas dentro del término en que razonablemente puedan realizarse, notificando el costo estimado de las mismas.

4.- Si transcurrido el término señalado en el inciso anterior, el propietario no hubiere efectuado las reparaciones en su totalidad, el administrador autorizará al inquilino que las realice. Si éste las hiciere, el administrador fijará posteriormente la cantidad 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 mensual en una cantidad igual a un doceavo del importe de las reparaciones.

(b) Bajo el artículo 13 de la Ley de Alquileres Razonables, tanto el propietario como el inquilino adquieren ciertas y determinadas obligaciones.

1.- Será obligación de todo propietario observar las leyes y reglamentos de Sanidad y de la Autoridad de las Fuentes Fluviales, y las órdenes y disposiciones que dictaren el Secretario de Salud, el Director Ejecutivo de la Autoridad de Fuentes Fluviales, o sus representantes, para la protección de la salud y la seguridad pública relacionada con sus propiedades.

2.- Será obligación de todo inquilino conservar la propiedad arrendada con la debida diligencia.

3.- Todo propietario que viole cualquier ley o reglamento de Sanidad, o cualquier orden o disposición que dictare el Secretario de Salud para la protección

de la salud y la seguridad pública, o que no haga en tales propiedades las reparaciones que ordene en las mismas el Secretario de Salud, o el Director Ejecutivo de la Autoridad de Fuentes Fluviales o sus representantes, incurrirá en un delito menos grave, y convicto que fuere, se castigará con multa no menor de veinticinco (25) 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 cincuenta (50) a trescientos (300) dólares, o cárcel por un término de treinta (30) a noventa (90) días, o ambas penas, a discreción del Tribunal.

PARTE VIII

FECHA DE EFECTIVIDAD EN FIJACIONES, AUMENTOS O REDUCCIONES

Sección 10.- Carácter prospectivo de las órdenes ajustando canon. Excepciones.

La determinación que haga el Administrador fijando, aumentando o rebajando el alquiler de una propiedad de alquiler será con carácter prospectivo, excepto en los siguientes casos en que el Administrador emitirá una orden con efecto retroactivo y ordenará el reembolso de lo cobrado en exceso:

1.- Cuando el propietario no haya cumplido con el requisito de inscripción dentro del término de treinta (30) días que concede la ley, si el alquiler convenido resultare mayor que el alquiler fijado por el Administrador. En este caso el reembolso será retroactivo a la fecha en que el inquilino ocupó la propiedad, pero nunca antes del 19 de junio de 1964.

2.- Cuando el Administrador haya dictado una orden fijando un alquiler provisional hasta que el caso se resuelva en definitiva. En estos casos el reembolso se hará retroactivo a la fecha indicada en la orden fijando el alquiler provisional.

3.- Cuando el propietario haya reducido, sin el consentimiento escrito del inquilino, o sin autorización del administrador, algún servicio, mobiliario, equipo o espacio en la propiedad de alquiler arrendada. En estos casos el reembolso se hará retroactivo a la fecha en que se redujo el servicio, mobiliario, equipo o espacio en la propiedad de alquiler arrendada.

PARTE IX

SOBREPREGIOS, REMBOLSOS, FIANZAS Y DEPOSITOS

Sección 11.- Sobrepregios y Rembolsos.

(a) El propietario que cobre o reciba de su inquilino una cantidad en exceso del alquiler máximo fijado por el administrador deberá devolver dicho exceso a su inquilino dentro de los treinta (30) días siguientes a ser requerido para ello, por escrito, por el inquilino o por el administrador.

(b) En aquellos casos en que el administrador reduzca un alquiler incluyendo reembolso al inquilino, el propietario deberá llevar a efecto el reembolso dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de la orden de reembolso.

(c) No será necesario el reembolso dentro del período indicado en los incisos (a) y (b), si dentro de dicho plazo las partes acuerdan o en su defecto y a petición de cualquiera de las partes, el administrador autoriza que el reembolso se efectúe en forma de pagos parciales futuros. En aquellos casos en que el inquilino continúa en posesión del local, dichos pagos parciales podrán ser deducidos de los alquileres futuros inmediatos.

(d) Si transcurren los treinta (30) días mencionados en los incisos (a) y (b), sin que el propietario haya efectuado el reembolso o sin que se haya efectuado el acuerdo mencionado en el inciso (c), el inquilino podrá incoar contra el propietario una acción por tres veces el importe del

rembolso o por cincuenta (50) dólares, cualquiera de estas sumas que fuese la mayor, más las costas y honorarios de abogado del demandante. Los efectos del derecho a demandar por un mínimo de cincuenta (50) dólares se considerará como una sola causa de acción todos los reembolsos existentes a favor del inquilino en el momento de radicarse la demanda y no se reconocerá el derecho a demandar por un mínimo de cincuenta (50) dólares, por cada sobreprecio sujeto a reembolso.

(e) Si transcurren noventa (90) días a contar del vencimiento del término fijado para el reembolso sin que el propietario lo haya hecho y sin que se haya efectuado el acuerdo mencionado en el inciso (c), si el inquilino no ha iniciado la acción de triple daño que se autoriza en el inciso (d), el Administrador tendrá facultad para iniciar dicha acción a favor de El Pueblo de Puerto Rico.

El Administrador podrá cobrar administrativamente la suma envuelta en cada caso, sin costas ni honorarios de abogado y pagará al inquilino el importe del reembolso sencillo, transmitiendo el balance de la suma cobrada al Tesorero de Puerto Rico para ser ingresada por éste en los fondos generales del tesoro público.

(f) Si el Administrador no obtiene del propietario, por acción administrativa, el pago de las sumas envueltas en la causa de acción dentro de un período razonable que en ningún caso excederá de treinta (30) días, radicará en la Corte que corresponda la correspondiente demanda en la forma prescrita en el inciso (d) ante. Dichas acciones se radicarán y tramitarán libres del pago de derechos de clase alguna.

(g) Una vez el Administrador haya iniciado la acción indicada en el inciso (e), la misma no será en forma alguna afectada por el hecho de que el propietario posteriormente pague directamente al inquilino las cantidades envueltas en la reclamación.

(h) Las acciones de triple daño autorizadas por este artículo podrán incoarse solamente dentro del año siguiente a la fecha en que se hubiera pagado el último sobreprecio, o a la fecha en que se ordenare por el Administrador una reducción de alquiler incluyendo reembolso al inquilino, según fuere el caso. Las reclamaciones de triple daño autorizadas por este artículo se limitarán a alquileres devengados y pagados con posterioridad a la fecha de vigencia de esta Ley.

Todo propietario que exija, requiera, solicite, reciba o acepte del inquilino la prestación de una fianza en efectivo o la constitución de un depósito de dinero para responder del pago del canon estipulado, o que obtenga el pago anticipado del mismo, acreditará al inquilino mensualmente un interés a razón del cuatro (4) por ciento anual sobre el importe de dicha fianza, depósito o pago anticipado, cuando excediere de la renta de dos meses. El interés se computará sobre el total de la fianza. Al hacer el pago de alquiler, el inquilino podrá deducir el interés devengado.

PARTE X

PENALIDADES

Sección 12.- Todo propietario que cobre un alquiler mayor que el máximo o que cobre a cualquier inquilino un sobreprecio o comisión en adición al alquiler máximo; o que viole cualquier disposición de la Ley, o cualquier orden, regla o disposición del Administrador, incurrirá en un delito menos grave, y convicto que fuere, se castigará con una multa no menor de veinticinco (25) 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 cincuenta (50) a quinientos (500) dólares, o cárcel por un término de treinta (30) a noventa (90) días, o ambas penas a discreción del Tribunal.

PARTE XI

AUDIENCIAS PARA RECONSIDERACIONES

Sección 13.- 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. Estas podrán objetar la propuesta y de solicitar por escrito una de las partes ser oída en audiencia, el Administrador celebrará la misma antes de dictar resolución. El trámite de los procedimientos administrativos y la celebración de las audiencias se regirán por las Reglas de Procedimiento de la Administración, aprobadas el lro. de mayo de 1955.

PARTE XII

DESAHUCIOS

Sección 14.- Esta materia está regida por los Artículos 12-A al 12-E, de la Ley de Alquileres razonables.

(a) El Administrador está facultado para intervenir directamente en los casos previstos en el Artículo 12-A, inciso 2(a) de la Ley, cuando no exista contrato escrito autorizando el subarrendamiento, o sea:

1.- Cuando por razón de gran necesidad el inquilino solicite permiso del Administrador para poder subarrendar o ceder el uso de la propiedad, éste celebrará una audiencia y luego otorgará o denegará dicha solicitud.

(b) Copia de cada notificación de desalojo, así como de toda demanda de desahucio por las distintas causales que se establecen en el Artículo 12-A de la Ley de Alquileres, deberá ser remitida a la Administración, en la misma fecha de su envío al inquilino, o de la radicación en Corte, según fuere el caso.

(c) Si la notificación de desalojo recibida por el inquilino no se ajustare a los términos del Artículo 12-A de la Ley, el Administrador orientará a las partes sobre sus respectivos derechos.

PARTE XIII

SUBARRIENDOS

Sección 15.- Aplicación de la renta ajustada.

(a) En los casos de subarrendamiento, el alquiler básico o el alquiler razonable que fije el Administrador

según fuere el caso, se aplicará tanto al arrendatario como al subarrendatario; Disponiéndose, que el subarrendador no podrá percibir por concepto de subarrendamiento un alquiler mayor del que proporcionalmente corresponde a la parte de la propiedad subarrendada.

(b) Lo dispuesto en el párrafo anterior no tendrá el efecto de autorizar la reducción de ningún canon de subarriendo en vigor el lro. de octubre de 1942, o posteriormente fijado por el Administrador.

PARTE XIV

SEPARABILIDAD

Sección 16.- Si cualquier cláusula, 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 cláusula, párrafo, artículo, o sección de este Reglamento que así hubiere sido declarado inconstitucional.

PARTE XV

DEROGACION Y VIGENCIA

Sección 17.- Por la presente queda derogado el Reglamento de Inquilinato del día 12 de enero de 1959, emitido por esta Administración, tal como quedara enmendado el 20 de abril de 1960.

Sección 18.- Este Reglamento tendrá fuerza de Ley inmediatamente después de publicarse, de acuerdo con las disposiciones de la Ley Núm. 112 del 30 de junio de 1957, en el Boletín del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, a los fines de lo cual se radicará previamente en la Oficina del Secretario de Estado un original y dos copias de su versión en español y en inglés.

Aprobado hoy día 15 de diciembre de 1964.

JUAN T. PEREZ GARCIA, NO
Administrador