

Su Guía Para Disputas Dueño/Inquilino

Este folleto está destinado a proveerle a Ud. información general acerca de asuntos comunes de dueño-inquilinos. No describe cada aspecto de la ley de dueño-inquilino ni todos los asuntos legales que se podrían manifestar en un caso particular. Tampoco está destinado a aconsejarle a Ud. sobre un caso específico. Si Ud. necesita asesoría legal, póngase en contacto con una de las organizaciones siguientes:

Central Virginia Legal Aid Society 804-648-1012	Legal Aid Justice Center 804-643-1086
Hunton & Williams Church Hill Office 804-775-2248	Virginia Lawyer Referral Service 800-552-7977

Este proyecto es patrocinado por:

La Fundación del Colegio de Abogados de Richmond y Derredor
(Greater Richmond Bar Foundation)

y
Servicios de Imprenta, Inc.
(Printing Services, Inc.)

El Colegio de Abogados de Richmond
(Richmond Bar Association) © 2009

Traducido por: Zack Powell

Revisado por: Patricia Michelsen-King

Introducción

Esta guía está destinada a ayudarle a la gente a entender los asuntos generales y los procedimientos legales que se manifiestan en la mayoría de disputas entre dueños y inquilinos. Sin embargo, la ley de vivienda es compleja, y siempre es recomendable que Ud. pida la asesoría de un abogado antes de tomar cualquier medida.

¿Qué es un contrato de alquiler?

Un contrato de alquiler es un acuerdo por el cual un dueño le da a un inquilino el derecho de vivir en una casa o un apartamento a cambio de pagos regulares de alquiler. Un contrato de alquiler por lo general está escrito, pero puede ser un acuerdo verbal. Un contrato de alquiler no le da una participación accionaria en la propiedad.

Cada contrato de alquiler debe establecer la duración del contrato. Por ejemplo, el contrato puede establecer que durará un año, un mes o cualquier otro período de tiempo. Si no se establece la duración de tiempo en el contrato, o no hay contrato escrito, la ley establece que será por un mes. La mayoría de los contratos de alquiler tienen provisiones que automáticamente renuevan el contrato por un período adicional si el dueño o el inquilino no le avisa al otro que quiere terminar el contrato.

Un contrato de alquiler de un mes sólo puede ser terminado por aviso escrito por lo menos 30 días antes de la próxima fecha límite del alquiler. Ningún contrato puede terminarse durante un período a menos que se infrinja el contrato o el dueño y el inquilino quieran terminarlo.

¿Qué es un depósito de seguridad?

Un dueño puede requerir que el inquilino pague un depósito de seguridad. El dueño guarda este depósito como “seguro” en caso de que el inquilino dañe el edificio o infrinja el contrato. El dueño puede usar el depósito para pagar el alquiler, multas por pagos tardes o daño al apartamento. Sin embargo, el dueño no puede usar el depósito para arreglar el desgaste normal.

El dueño tiene que proveerle al inquilino un informe escrito dentro de 5 días a partir de la fecha que se instale el inquilino detallando el daño que existe entonces, o el dueño tiene que usar una política escrita que permite que el inquilino crea dicho informe. Se supone que el informe esté correcto a menos que el dueño o el inquilino notifiquen por escrito que no están de acuerdo dentro de los 5 días después de recibirlo.

El depósito no puede sobrepasar el alquiler por dos meses, y el dueño tiene que acumular interés en los depósitos que tiene por más de 13 meses. Cuando el período del contrato termina y el inquilino se muda, el dueño tiene que devolverle al inquilino el depósito entero y proveerle una lista detallada de todos los descuentos del depósito dentro de 45 días.

De vez en cuando, los dueños tratan de quedarse con el depósito, diciendo que el inquilino causó daños. Por eso, es muy importante que el inquilino saque fotos del apartamento cuando se muda, para demostrar el estado del apartamento y poder cuestionar descuentos del depósito por el dueño después.

Derechos y Responsabilidades del Inquilino

La ley dice que un inquilino tiene el derecho al “placer tranquilo” de lo que alquile. Esto significa que tiene el derecho de vivir en paz sin intromisión excesiva por el dueño. Ya que empieza el período del contrato, el dueño no tiene el derecho de entrar inesperado al apartamento. A menos que ocurra una emergencia, el dueño tiene que avisarle al inquilino que va a entrar por razones apropiadas (ej. mantenimiento, arreglos, etc.)

Un inquilino tiene que pagar el alquiler por la vivienda en la fecha y lugar que requiere el contrato y cómo se debe hacer el pago (ej. dinero efectivo, cheques, giro postal, etc.). El no pagar el alquiler como requiere el contrato puede ser una infracción y puede resultar en desalojo. Si el inquilino se muda después de recibir el aviso de alquiler que no ha pagado, tiene que pagarlo de todas maneras. Todavía se puede fallar contra el inquilino y requerir que pague cada mes hasta que termine el contrato.

Un inquilino también tiene que asegurar que la vivienda esté limpia y segura. Con ese fin, un

inquilino tiene que:

- comportarse y requerir que sus visitas se comporten de una manera que no viola el derecho de los vecinos de paz y placer;
- impedir que alguien tenga drogas o participe en actividades criminales en la vivienda;
- asegurar que no destruya o dañe a propósito cualquier parte de la vivienda;
- acatar a todas las reglas y normas razonables y legales del contrato;
- usar los servicios públicos, instalaciones, y aparatos de manera razonable;
- asegurar que los aparatos estén tan limpios cómo lo permitan su estado;
- sacar cualquier basura y eliminarla de manera apropiada;
- ocuparse del mantenimiento de la casa o apartamento para que esté limpio y seguro;
- cumplir con las condiciones del contrato y cualquier código local de vivienda/contraincendios

Al final del período de tiempo el inquilino debe mudarse de la vivienda a menos que se haya renovado el contrato. Si el inquilino no se muda del apartamento, el dueño puede empezar los procedimientos de desalojo.

Derechos y Responsabilidades del Dueño

Un dueño puede esperar que el inquilino cumpla con las obligaciones antedichas. Si un inquilino no paga el alquiler antes de la fecha límite, el dueño puede darle al inquilino un aviso “pay or quit” [pagar o salir], que le avisa al inquilino por escrito que tiene que pagar el alquiler dentro de 5 días o el dueño puede empezar los procedimientos de desalojo. El inquilino le debe el alquiler al dueño por todo el tiempo que permanece en la vivienda hasta el desalojo.

Si un inquilino infringe otra obligación del contrato, el dueño tiene que avisárselo al inquilino por escrito. Si el inquilino no arregla la infracción, el dueño puede: (1) avisarle al inquilino que tiene que arreglar la infracción dentro de 21 días o el contrato terminará en 30 días, o (2) entrar en el edificio, arreglar la infracción (si es posible) y pasarle la cuenta al inquilino. Si la infracción puede corregirse con arreglos, pago u otras medidas, y el inquilino la corrige antes de la fecha del aviso, entonces el

contrato no terminará. Si el dueño acepta el alquiler mientras sabe que el inquilino ha infringido el contrato, el dueño renuncia al derecho de terminar el contrato a causa de esa infracción, a menos que le avise por escrito al inquilino que mantiene el derecho de desalojarlo.

Un dueño también está obligado a cumplir con los códigos del estado y localidad de salud y edificios que se aplican. Por eso los dueños deben:

- hacer todo lo necesario para mantener la vivienda en condiciones habitables;
- en una emergencia, arreglar un problema de mantenimiento (ej. no tener calefacción en el invierno, no tener agua) dentro de un período razonable después de saber que hay un problema;
- asegurar que las áreas comunes estén limpias y seguras;
- ocuparse del mantenimiento de todos los servicios de electricidad, tuberías, sanitarios, calefacción, ventilación, aire acondicionado (si se provee), y otros servicios y de los aparatos proveídos o que se requieren;
- proveer y mantener contenedores apropiados de basura;
- proveer agua corriente y cantidades razonables de agua caliente y aire acondicionado (si se provee) y calefacción en el invierno, a menos que esos servicios estén bajo el control del inquilino exclusivamente o estén suministrados por una compañía pública directamente.

Desalojo

Un inquilino puede ser desalojado de la vivienda si el tribunal falla a favor del dueño y otorga un “Writ of Possession” [orden de posesión]. Un tribunal puede otorgar una Orden de Posesión por una de las razones siguientes: (1) el inquilino no ha pagado el alquiler después de 5 días de recibir un aviso de 5 días, (2) el inquilino no ha corregido una infracción del contrato dentro de 21 días después de recibir un aviso escrito, (3) el contrato ha terminado sin renovación o (4) hay una infracción del contrato que no se puede arreglar.

Para empezar el proceso de desalojo, el dueño tiene que proveerle al inquilino un aviso escrito que el dueño va a llevar a cabo los procedimientos de desalojo ante un tribunal. El dueño tiene que presentar una solicitud para una orden de

comparencia para “Unlawful Detainer” [Citación de Apropiación Ilícita] en la Oúcina del secretario del Tribunal General de Distrito. El Secretario entonces ja la fecha de la audiencia. Al inquilino se le entrega la orden de comparencia, que le notifica al inquilino del pleito y la fecha para comparecer en el tribunal. Si el inquilino no comparece en la fecha del tribunal, el juez puede ordenar que el inquilino sea desalojado inmediatamente. Si un desalojo se basa en que el inquilino no pagó el alquiler, y el inquilino paga todo lo que le debe al dueño (incluso los cargos por atraso) antes de la fecha de ir al tribunal, el dueño no puede desalojar al inquilino. Sin embargo, este “right of redemption” [derecho de redención] sólo se puede usar una vez cada 12 meses.

En la audiencia, el inquilino y el dueño pueden presentar pruebas. Los dueños deben traer: (1) el contrato de vivienda; (2) los historiales de pago; (3) cualquier otro documento que tenga que ver con sus reclamos y defensas; (4) a cualquier testigo. Los inquilinos deben traer: (1) recibos del alquiler; (2) el contrato para la vivienda; (3) fotos de cualquier condición que el inquilino reclama; (4) recibos o cuentas por cualquier dinero el inquilino dice que ha pagado; (5) cualquier otro documento que tenga que ver con sus reclamos o defensas; (6) a cualquier testigo. Véase “Su Guía a Litigio Civil en Tribunales Generales de Distrito” para obtener más información acerca de los procedimientos de la corte.

Si el juez decide que el dueño no tiene el derecho de posesión, el inquilino puede quedarse en la vivienda con tal de que pague el alquiler a tiempo y obedezca el contrato. Si el juez decide que el dueño puede desalojar al inquilino, el juez le otorga un fallo para posesión. El juez también puede otorgarle al dueño cualquier alquiler que se debe, las costas del tribunal, y otros daños, incluso los gastos por los arreglos. Si el inquilino no comparece, el juez automáticamente decide a favor del dueño y ordena el desalojo. Si cualquiera de las partes quiere apelar la decisión del juez, hay que presentar el aviso al Secretario del Tribunal de Circuito dentro de 10 días a partir de la decisión del juez y pagar una caución.

Si el dueño tiene un fallo para la posesión, puede pedirle un “Writ of Possession” [orden de posesión] al Secretario de la corte después de que termine el período de apelar. El dueño puede pedirle al

Sheriff que ejecute la orden y desaloje al inquilino; sin embargo, el sheriff tiene que darle al inquilino aviso de 72 horas antes de que lo pueda desalojar. Si el inquilino no sale durante éstas 72 horas, el dueño, con el Sheriff puede sacar al inquilino y sus bienes físicamente o cerrarle la puerta. Si el dueño le cambia la chapa al inquilino, tiene que proveerle una oportunidad razonable (por lo menos 24 horas) para sacar sus bienes.

Cualquier bien personal que se deje en la vivienda cuando el dueño tome posesión se considera abandonado. Si el dueño quiere desechar los bienes abandonados, tiene que proveerle al inquilino aviso escrito por lo menos 24 horas antes de hacerlo.

Están prohibidos por la ley estatal los desalojos ilegales, que ocurren cuando un dueño: (1) le cierra la puerta al inquilino y saca sus bienes personales o (2) no le provee adrede al inquilino los servicios como la calefacción, el agua, el gas, o electricidad. Si un dueño ha desalojado al inquilino ilícitamente, el inquilino puede demandar al dueño para recuperar la posesión de la vivienda, restablecer los servicios, o terminar el contrato.

Controversias sobre los arreglos y el mantenimiento

Un inquilino tiene que avisarle al dueño por escrito de cualquier supuesta infracción sobre el mantenimiento de la vivienda y la fecha límite para arreglarlas. El inquilino debe mandar la carta por correo certificado y guardar copias del recibo. Si el dueño no arregla el problema después de 30 días de recibir el aviso (emergencias como la falta de calefacción o de agua, quizás requieran arreglo inmediato) y, el problema afecta la salud o la seguridad del inquilino, éste puede empezar acciones legales contra el dueño.

Si el inquilino quiere seguir viviendo en la vivienda si se hacen los arreglos, puede presentar una demanda de alquiler en custodia (rent escrow suit). El inquilino debe llenar una declaración del inquilino (tenant’s declaration) que se provee en la Ocina del Secretario del Tribunal General de Distrito. El inquilino tiene que presentar la declaración rmada ante el tribunal, incluir las copias de la carta que mandó al dueño y su recibo de correo certificado, y pagar la cuota de \$30.

El inquilino tiene que pagar el alquiler mensual en

una cuenta de fondos en custodia del Tribunal General de Distrito dentro de 5 días de la fecha límite. La cuenta de fondos en custodia se establece por el Tribunal para guardar los pagos de alquiler del inquilino hasta que se resuelva la controversia entre el dueño y el inquilino. El tribunal entonces fija una fecha de comparencia y le avisa al dueño y al inquilino. Un inquilino no puede dejar de pagar el alquiler porque el dueño niega hacer los arreglos.

Si el juez decide que el dueño ha violado la ley porque no arregló un problema que afecta la salud o la seguridad del inquilino, el juez le ordenará al dueño que haga los arreglos. El juez también puede disminuir el alquiler o darle crédito del alquiler al inquilino.

Por infracciones serias que afectan la salud o su seguridad, el inquilino puede buscar una orden de emergencia (“injunction”) o interdicto en el Tribunal del Circuito. Ese tipo de orden requiere la ayuda de un abogado.

Referencias

“Questions & Answers about Tenant Rights and Responsibilities,” Virginia Legal Aid Society, junio 1999.

“Virginia Landlord/Tenant Law,” Central Virginia Housing Coalition.

“Housing Law,” Client Centered Legal Services of Southwest Virginia, Inc., mayo 1997.

“Your Rights as a Tenant,” Central Virginia Legal Aid Society, julio 1998.

“Tenants’ Rights,” Legal Aid Society of Roanoke Valley, febrero 1999.

“What Should You Do If Your Landlord Will Not Make Repairs,” Central Virginia Legal Aid Society, febrero 1998.

“Questions & Answers about Eviction Procedures,” Virginia Legal Aid Society, junio 1999.

“Tenants’ Rights Handbook,” Charlottesville-Albemarle Legal Aid Society & Piedmont Legal Services, mayo 1999.

“How to Prepare for a Landlord-Tenant Trial,” Hon. Margaret Cammer, Deputy Administrative Judge, Tribunal Civil de la Ciudad de New York, enero 1999.