**¿Cuáles son mis derechos como inquilino?**

Los inquilinos tienen derechos y responsabilidades al alquilar una casa en Virginia. Antes de firmar un contrato de arrendamiento o mudarse a una nueva casa, debe leer y comprender los términos del contrato de arrendamiento.

**Todos los propietarios deben entregar a los nuevos inquilinos una Declaración de derechos y responsabilidades del inquilino.**

Tanto el propietario como el inquilino deben firmar un formulario reconociendo que el inquilino ha recibido la declaración de derechos y responsabilidades del inquilino.

* El propietario y el inquilino están obligados por el contrato de arrendamiento en la fecha en que tanto el propietario como el inquilino firman la Declaración de derechos y responsabilidades del inquilino.
* Los propietarios deben entregar una copia de la Declaración de derechos y responsabilidades del inquilino firmada y una copia del contrato de alquiler por escrito al inquilino dentro de un mes a partir de la fecha de vigencia de la fecha de la firma.

**Declaración de derechos y responsabilidades de los inquilinos para los residentes de casas móviles.**

Los propietarios del parque deben proporcionar a los residentes una declaración por escrito de los derechos y responsabilidades del inquilino dentro de un mes a partir de la fecha de vigencia del contrato de alquiler. El arrendador no puede presentar ni mantener una acción contra el inquilino por cualquier presunta violación del contrato de arrendamiento hasta que el arrendador le haya proporcionado la declaración al inquilino.You have the right to a written lease.
Los propietarios deben ofrecer contratos de arrendamiento por escrito. El contrato de arrendamiento es un contrato que establece lo que hará el propietario y lo que usted, como inquilino, tendrá que hacer. Por lo general, la ley le obligará a seguir todos los términos del contrato de arrendamiento, así que asegúrese de comprender claramente lo que ha acordado hacer. Preste especial atención a los siguientes elementos:

* Cuánto será el alquiler por mes.
* Cuánto será el depósito de seguridad, si lo hay.
* Qué día vence el alquiler y cuándo se considera atrasado.
* Cuánto es el cargo por pago atrasado, si se atrasa en el pago.
* Cuánto tiempo dura el contrato de arrendamiento; mes a mes, seis meses, un año.
* Cuántos días de anticipación debe dar si desea mudarse.
* Si la electricidad, la calefacción, el agua y el alcantarillado están incluidos en el alquiler.
* Si el arrendador proporciona un refrigerador, estufa, aire acondicionado u otros electrodomésticos.
* Qué debe hacer para que se realicen las reparaciones.
* Cualquier regla específica u otros cargos.
* Si no se ofrece un contrato de arrendamiento por escrito, la ley tiene un contrato de arrendamiento predeterminado que se aplicará. Este es un contrato de arrendamiento de 12 meses sin renovación automática. El alquiler se paga en 12 pagos mensuales que vencen el primer día del mes y después del día cinco del mes. No hay arrendamientos orales en Virginia.

**Tiene derecho a conocer ciertas condiciones de la propiedad.**

Los propietarios deben revelar cierta información a los inquilinos, que incluye:

* • Cualquier evidencia visible de moho. (§55.1-1215)
* • El nombre y la dirección del propietario o administrador de la propiedad. (§55.1-1216
* • Si la propiedad se encuentra en una zona con potencial de ruido o accidentes. (§55.1-1217)
* • La existencia de paneles de yeso defectuosos. (§55.1-1218)
* • Si la propiedad se usó para fabricar metanfetaminas. (§55.1-1219)
* • Aviso de venta o ejecución hipotecaria de la propiedad. (Sección 55.1-1216, 1237)

**Tiene derecho a inspeccionar la propiedad al momento de la mudanza y la mudanza.**

El arrendador tiene derecho a solicitar un depósito de seguridad. El depósito de garantía no puede superar el alquiler de dos meses. Dentro de los cinco días posteriores a la mudanza, el propietario y el inquilino deben hacer una inspección escrita de la mudanza. Dentro de los cinco días, el inquilino tiene derecho a objetar cualquier cosa en el informe de mudanza. Dentro de los tres días posteriores a la mudanza, el propietario y el inquilino deben realizar una inspección por escrito de la mudanza.

**Tiene derecho a un reembolso de su depósito de seguridad al final de su arrendamiento.**

Dentro de los 45 días posteriores a la mudanza de la propiedad, el propietario debe devolver el depósito y / o darle al inquilino una lista escrita de cómo se utilizó el depósito. Un depósito se puede usar solo para el alquiler no pagado, cargos por pago atrasado, otros cargos en el contrato de arrendamiento y daños que superen el desgaste razonable.

**Tiene derecho a recibir recibos de los pagos de su alquiler y una declaración escrita de todos los cargos y pagos.**

Si lo solicita, el inquilino tiene derecho a un recibo por escrito del alquiler pagado en efectivo o giro postal. Si lo solicita, el inquilino tiene derecho a recibir una declaración por escrito de todos los cargos y pagos durante los últimos 12 meses. (§55.1-1204-D / I)

**Tienes derecho a la privacidad.**

Un arrendador no puede divulgar información sobre un inquilino sin su consentimiento, excepto bajo ciertas condiciones. (§55.1-1209).

**Tiene derecho al disfrute tranquilo de la propiedad.**

Los inquilinos tienen el derecho de "disfrutar tranquilamente" de la propiedad. El disfrute tranquilo es un derecho al uso y disfrute sin interrupciones, libre de inferencias irrazonables por parte del propietario. Un arrendador puede ingresar a una unidad de alquiler sin el consentimiento del inquilino solo en caso de emergencia. Un inquilino no puede negar injustificadamente su consentimiento al propietario para ingresar a una unidad de alquiler. Un arrendador no puede abusar del derecho de acceso o usarlo para acosar a un inquilino. Excepto en caso de emergencia, el propietario debe notificar al inquilino su intención de entrar y entrar solo en momentos razonables. A menos que sea poco práctico o que un inquilino haya solicitado mantenimiento, el propietario debe notificar al inquilino con al menos 72 horas de anticipación su intención de ingresar a las instalaciones para el mantenimiento de rutina.

**Tiene derecho a un local adecuado y habitable.**

El inquilino tiene derecho a una unidad de alquiler adecuada y habitable. El arrendador debe hacer todas las reparaciones necesarias para mantener las instalaciones en buen estado y habitables. (Sección 55.1-1220-21). Los inquilinos también tienen derecho a que se les notifique debidamente antes de que se apliquen pesticidas en las instalaciones.

**Tiene derecho a ser escuchado por el tribunal antes de que el propietario pueda desalojarlo.**

Un propietario no puede desalojar a un inquilino sin seguir el proceso de desalojo de la corte. Si un propietario toma la ley en sus propias manos y desaloja a un inquilino sin pasar por los tribunales, el inquilino puede presentar una demanda de "Exclusión Ilegal" para regresar a la casa. Pero esto no ha impedido que algunos propietarios corten los servicios públicos o cambien las cerraduras para obligar a los inquilinos a salir. Los inquilinos que han sido excluidos ilegalmente pueden recuperar $ 5,000 en daños legales o cuatro meses de alquiler, lo que sea mayor, además de los daños reales y los honorarios de los abogados. Además, los tribunales deben programar audiencias para casos de cierre ilegal dentro de los cinco días.

**Oferta de plan de pago y aviso de 14 días.**

Hasta el 1 de julio de 2022, todos los propietarios deben proporcionar a los inquilinos que no paguen el alquiler a tiempo un aviso de "pagar o renunciar" de 14 días. Los propietarios que poseen cinco o más unidades de vivienda de alquiler también deben permitir que el inquilino celebre un acuerdo de pago para liquidar el saldo adeudado.

**HASTA EL 30 DE JUNIO DE 2022, LOS PROPIETARIOS NO PUEDEN DESALOJAR A LOS INQUILINOS POR ALQUILER NO PAGADO A MENOS QUE PRIMERO:**

1. Brindar información a los inquilinos sobre el Programa de alivio de alquiler de Virginia,

2. Solicite asistencia para el alquiler en nombre del inquilino, y

3. Espere 45 días para que se apruebe la solicitud de asistencia para el alquiler.

**Tiene derecho a la redención de la propiedad.**

Después de que se presenta una demanda de desalojo por falta de pago del alquiler, el inquilino tiene derecho a pagar hasta un saldo cero en o antes de la fecha del tribunal y que se desestime la demanda. Después de que un tribunal emite un fallo de posesión, el inquilino tiene derecho a pagar hasta un saldo cero hasta 48 horas antes del desalojo del alguacil y cancelar el desalojo. Los propietarios deben proporcionar un lenguaje claro y específico que explique el derecho de redención en todos los avisos de rescisión.

**Reglas especiales para víctimas de violencia doméstica.**Existe una ley especial sobre cómo puede celebrar un contrato de alquiler si ha sido víctima de violencia doméstica. Esta es la situación más probable y cómo funciona:

1. Ha estado viviendo con alguien que lo ha abusado;
2. No es un inquilino ni un ocupante autorizado que figura en el contrato de arrendamiento, pero ha estado viviendo allí; o
3. Obtiene una orden de protección final en la que el juez ordena al abusador que se mantenga alejado de usted Y le otorga la posesión y el uso exclusivos de las instalaciones alquiladas.

Si de hecho desea permanecer viviendo allí, puede entregar una copia de la Orden de protección al propietario y presentar una solicitud dentro de los diez días posteriores a la emisión de la Orden de protección para convertirse en inquilino en el mismo lugar. Si el propietario decide que no quiere aceptarlo como inquilino, debe notificarle por escrito que su solicitud fue rechazada. Luego, tiene 30 días después de ese aviso para mudarse. Si, por otro lado, no solicita convertirse en inquilino dentro de los diez días y no le da al propietario una copia de la Orden de protección, debe mudarse a más tardar 30 días después de que se emitió la Orden de protección.

**Reglas especiales para miembros del servicio armado.**

Cualquier miembro de las fuerzas armadas de los Estados Unidos o un miembro de la Guardia Nacional en servicio de tiempo completo o como técnico del Servicio Civil con la Guardia Nacional puede rescindir el contrato de arrendamiento anticipadamente si el inquilino:

1. Ha recibido órdenes permanentes de cambio de estación para partir a 35 millas o más de la propiedad;

2. Ha recibido órdenes de servicio temporal de más de tres meses de duración para partir a 35 millas o más de la propiedad;

3. Está dado de baja o liberado del servicio activo con las fuerzas armadas de los Estados Unidos o de su servicio de tiempo completo o de su condición de técnico en la Guardia Nacional; o

4. Se le ordena que se presente a los cuartos proporcionados por el gobierno, lo que resulta en la pérdida de la asignación básica para los cuartos.

Un inquilino que cumpla con estos criterios puede finalizar el contrato de arrendamiento antes de tiempo, notificando por escrito al propietario al menos 30 días antes de la fecha de vencimiento del próximo pago de la renta. La fecha de finalización del arrendamiento no puede ser más de 60 días antes de las órdenes de salida militar. El inquilino también debe entregar al propietario una copia de la notificación oficial de las órdenes o una carta firmada confirmando la orden del oficial al mando del inquilino. El arrendador debe prorratear el pago final del alquiler a la fecha de terminación y no puede cobrar ningún daño por liquidación.

Ya no se permite a los propietarios incluir disposiciones de arrendamiento que requieran que los inquilinos renuncien a sus derechos bajo la Ley de Ayuda Civil para Miembros del Servicio (SCRA). Entre otras cosas, la SCRA brinda a los miembros del servicio activo el derecho a una demora de 90 días en cualquier caso de desalojo que se presente en su contra. Esto a menudo marca la diferencia entre si el miembro del servicio tiene un fallo de desalojo por defecto en su contra (es decir, un fallo de desalojo dictado sin que el miembro del servicio esté presente) o una desestimación del caso.

**¿Cuáles son mis deberes como inquilino?**

Además de los derechos, el inquilino también tiene ciertos deberes.

**Pague una tarifa de solicitud y un depósito de seguridad razonables.**

A los inquilinos se les puede cobrar una tarifa de solicitud no reembolsable de no más de $ 50 (sin incluir los costos de terceros para una verificación de antecedentes) y un depósito de solicitud reembolsable. Si el inquilino no alquila la unidad, se debe devolver el depósito de solicitud, menos los costos o daños reales. (§55.1-1203) A menos que el propietario lo acuerde específicamente, no use el depósito de seguridad para pagar el último mes de alquiler, ya que el propietario podría iniciar una acción de desalojo cuando el alquiler no se paga a tiempo.

También se puede requerir que un inquilino tenga y pague un seguro contra daños O un depósito de seguridad que no exceda los dos meses de alquiler. No se puede exigir al inquilino que pague ambos. (§55.1-1206) Si el inquilino no alquila la unidad, se debe devolver el depósito, menos los costos o daños reales. (§55.1-1203)

**Pague el alquiler a tiempo.**

A menos que el contrato de arrendamiento indique lo contrario, el alquiler vence en pagos iguales cada mes. (§55.1-1204-B / G) Si el alquiler no se paga a tiempo, el inquilino debe pagar un cargo por pago atrasado si el contrato lo requiere. Un cargo por pago atrasado no puede superar el 10% del alquiler mensual o el 10% del saldo impago, lo que sea menor. (§55.1-1204)

**Administrar la póliza de seguro del inquilino**

Es posible que se requiera que un inquilino tenga y pague un seguro de inquilino.

**Mantenga las instalaciones en forma y habitables.**Mantenga su espacio alquilado y la plomería tan limpia y segura como lo permitan las condiciones.

• Realice los esfuerzos razonables para mantener las instalaciones a fin de evitar la acumulación de humedad y el crecimiento de moho. Notifique de inmediato al propietario sobre el exceso de humedad y el crecimiento de moho.

• Usar todos los servicios públicos y electrodomésticos de manera razonable;

• Deshágase de la basura;

• No destruya ni dañe la propiedad, ni permita que los miembros del hogar o invitados lo hagan;

• No moleste a sus vecinos, ni permita que los miembros de la familia o invitados lo hagan;

• Siga el contrato de arrendamiento y las reglas razonables de su arrendador.

• Haga todos los esfuerzos razonables para prevenir la infestación de insectos o plagas y notifique de inmediato a su arrendador si ocurre una infestación.

**Mi unidad de alquiler necesita reparaciones**

Su arrendador tiene el deber de mantener las instalaciones en buen estado y habitables. Si se necesitan reparaciones, el primer paso es notificar al propietario por escrito. Puede ser una carta, correo electrónico, mensaje de texto o, si el propietario usa uno, la aplicación de administración de propiedades. Luego debe darle a su arrendador una cantidad de tiempo razonable para hacer las reparaciones. Si el problema es una emergencia, como falta de calefacción en invierno o un problema de alcantarillado, el propietario debe solucionarlo de inmediato. También debe darle acceso al arrendador a su casa para hacer las reparaciones.

Si el propietario aún se niega a solucionar un problema de salud y seguridad, hay dos formas de obtener las reparaciones necesarias.

**Afirmación del inquilino: Lleve al propietario a la corte y pídale a un juez que ordene las reparaciones.**

Si su arrendador no hace las reparaciones, puede presentar lo que se llama una afirmación del inquilino en la corte. Para presentar una afirmación de inquilinos, siga estos pasos:Provide written notice to your landlord asking for the repair.

1. Espere un período de tiempo razonable para que el arrendador haga la reparación.

* El período de tiempo "razonable" depende del tipo de reparación necesaria. Por ejemplo, las aguas residuales sin tratar, como un inodoro desbordado, deben repararse de inmediato. Las escaleras rotas deben repararse en un par de semanas.

2. Si el arrendador no ha hecho las reparaciones, llene una “Declaración y reclamo del inquilino”, formulario # DC-429. En el formulario, puede pedirle a la corte que:

* Ordenar reparaciones completadas;
* Ordenar reparaciones y devolución de parte (o todo) del dinero de su alquiler por tener que soportar malas condiciones; o
* Ordene la finalización de su contrato de arrendamiento para que pueda mudarse sin pagar el alquiler futuro.

3. Dentro de los 5 días posteriores a la fecha de vencimiento de la renta, pague la renta en depósito en garantía con la corte.

* Lleve el pago de su alquiler a la corte y avísele al secretario que le gustaría depositarlo en un “depósito en garantía”. Deberá decirle al secretario su número de caso. Traiga una copia de la "Afirmación y queja del inquilino".

4. Debe presentar la petición en el Tribunal General de Distrito del condado o ciudad donde se encuentra la propiedad.

5. Antes de la fecha de la audiencia, debe reunir su lista de problemas, fotografías de los problemas, una copia de su aviso a los propietarios, una copia de su contrato de arrendamiento y sus recibos de alquiler. Puede pedirle al arrendador una copia de su libro mayor de inquilinos para un registro detallado del alquiler pagado.

6. En la fecha de la corte antes de tiempo y avísele al secretario que está allí. El juez escuchará de ambos lados. Puede hacerle preguntas al arrendador y el arrendador puede hacerle preguntas. El juez decidirá quién gana y puede ordenar al arrendador que haga las reparaciones, ordenar al arrendador que devuelva parte o la totalidad del dinero del alquiler o finalizar el contrato de arrendamiento antes de tiempo.

 **Reparar y deducir: Solicite a un contratista certificado que complete las reparaciones y deduzca el costo del alquiler.**

Los inquilinos tienen una nueva opción para obtener reparaciones, llamada "reparar y deducir". Si su arrendador no hace las reparaciones que afecten la salud y la seguridad, puede contratar a un contratista autorizado para realizar el trabajo y deducir el costo del alquiler. Sigue estos pasos:

* 1. Notifique por escrito a su arrendador la necesidad de realizar reparaciones.
	2. Déle a su arrendador 14 días para comenzar las reparaciones. Debe darle al arrendador acceso razonable a su casa para que haga las reparaciones.
	3. Si su arrendador no comienza las reparaciones dentro de los 14 días, puede contratar a un contratista con licencia para que haga las reparaciones.
	4. Debe proporcionar a su arrendador una declaración detallada y un recibo por el trabajo.
	5. Luego, puede restar hasta $ 1,500 o un mes de alquiler, lo que sea mayor, de su próximo pago de alquiler. Puede deducir el valor de la reparación incluso si la reparación fue donada o pagada por un tercero en su nombre.

**PROGRAMA DE ALIVIO DE ALQUILER DE VIRGINIA**

Si ha vivido en su habitación de hotel / motel por más de 90 días, o si vive en cualquier otro tipo de unidad de alquiler, puede calificar para asistencia de alquiler a través del Programa de Ayuda para Alquiler de Virginia. El Programa de Alivio de Alquiler de Virginia (RRP) se implementó en respuesta a la pandemia del virus corona. Proporciona fondos para el alquiler y los cargos por pagos atrasados ​​adeudados a partir del 1 de abril de 2020 y está disponible hasta por 18 meses de ayuda. Puede presentar su solicitud en <https://www.dhcd.virginia.gov/rmrp>.

*Rossemary Martinez es la Navegadora de Vivienda Bilingüe para el área de Fredericksburg. Ella está aquí para ayudar a los inquilinos y propietarios elegibles a completar sus solicitudes, así como a obtener actualizaciones para las solicitudes que ya se han presentado. La Sra. Martínez puede reunirse con usted en su casa o en cualquier otro lugar que sea más conveniente para usted. Para programar una cita con la Sra. Martínez, comuníquese con ella al:*

*Correo electrónico: rmartinez@legalaidworks.org*

*Teléfono: (540) 371-1105 Ext. 128*

MIENTRAS CONTINÚE CALIFICANDO, PUEDE CONTINUAR REPRESENTANDO LA ASISTENCIA DE ALQUILER A TRAVÉS DEL PROGRAMA DE ALQUILER HASTA QUE HAYA RECIBIDO 18 MESES DE PAGOS DE ALQUILER EN SU NOMBRE.

**PARA SOLICITAR ASISTENCIA LEGAL GRATUITA CON UN PROBLEMA DE ARRENDADOR / INQUILINO, COMUNÍQUESE CON LEGAL AID WORKS® LLAMANDO AL (540) 371-1105 O OBTENGA ASESORAMIENTO LEGAL GRATUITO DE LA LÍNEA DE AYUDA LEGAL PARA DESALOJOS DE VPLC AL (833) -NOEVICT [(833) 663-8428 ].**