

## ¿Cuáles son mis derechos como inquilino?

Los inquilinos tienen derechos y responsabilidades cuando alquilan 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 arrendador como el arrendatario deben firmar un formulario reconociendo que el arrendatario ha recibido la declaración de derechos y responsabilidades del inquilino.
- El arrendador y el arrendatario están obligados por el contrato de arrendamiento en la fecha en que tanto el arrendador como el arrendatario firman la Declaración de Derechos y Responsabilidades del Inquilino.
- Los propietarios deben entregar al inquilino una copia de la Declaración de Derechos y Responsabilidades del Inquilino firmada y una copia del contrato de alquiler por escrito dentro de un mes a partir de la fecha efectiva de la fecha de la firma.
- El arrendador no puede presentar ni mantener una acción contra el arrendatario por cualquier supuesta violación del contrato de arrendamiento hasta que el arrendador le haya proporcionado la declaración al inquilino.

### **Tiene derecho a un contrato de arrendamiento por escrito.**

Los propietarios deben ofrecer contratos de arrendamiento por escrito. El contrato de arrendamiento es un contrato que establece lo que hará el arrendador y lo que usted, como arrendatario, tendrá que hacer. La ley generalmente le obligará a cumplir con todos los términos del contrato de arrendamiento, así que asegúrese de entender claramente lo que acordó hacer. Preste especial atención a los siguientes elementos:

- Cuánto será la renta por mes.
- Cuánto será el depósito de seguridad, si hay uno.
- Qué día vence el alquiler y cuándo se considera atrasado.
- Cuánto es el recargo por pago atrasado, si se atrasa con el pago.
- Cuánto dura el contrato de arrendamiento; mes a mes, seis meses, un año.
- Con cuántos días de antelación tiene que avisar si desea mudarse.
- Si la electricidad, la calefacción, el agua y el alcantarillado están incluidos en el alquiler.
- Si el propietario proporciona un refrigerador, una estufa, un acondicionador de aire u otros electrodomésticos.
- Lo que 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 cuotas mensuales que se deben pagar el primero del mes y está atrasado después del quinto día del mes. *No hay contratos de arrendamiento orales en Virginia.*

### **Tiene derecho a saber sobre ciertas condiciones de la propiedad.**

Los propietarios deben revelar cierta información a los inquilinos, incluyendo

- 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 potencial de ruidos o accidentes. (§55.1-1217)
- La existencia de paneles de yeso defectuosos. (§55.1-1218)
- Si la propiedad fue utilizada para fabricar metanfetaminas. (§55.1-1219)
- Aviso de venta o ejecución hipotecaria de la propiedad. (§55.1-1216, 1237)

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

El propietario tiene derecho a pedir un depósito de seguridad. Un depósito de seguridad no puede ser más de dos meses de alquiler. Dentro de los cinco días posteriores a la mudanza de entrada, el arrendador y el inquilino deben realizar una inspección por escrito de la mudanza. Dentro de los cinco días, el inquilino tiene derecho a objetar cualquier cosa en el informe de mudanza de entrada. Dentro de los tres días posteriores a la mudanza de salida, el arrendador y el inquilino deben realizar una inspección de mudanza de salida por escrito.

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

Dentro de los 45 días de haberse mudado 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 puede usarse solo para el alquiler no pagado, cargos por pago atrasado, otros cargos en el contrato de arrendamiento y daños más allá del desgaste razonable.

**Tiene derecho a recibir recibos de sus pagos de renta y una declaración por escrito de todos los cargos y pagos.**

Previa solicitud, el inquilino tiene derecho a recibir 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 de los últimos 12 meses. (§55.1-1204-D/I)

**Tiene derecho a la privacidad.**

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

**Usted tiene derecho al disfrute tranquilo de la propiedad.**

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

**Tiene derecho a una instalación apta y habitable.**

Un inquilino tiene derecho a una unidad de alquiler apta y habitable. El arrendador debe hacer todas las reparaciones necesarias para mantener las instalaciones en buen estado y habitables. (§ 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 arrendador pueda desalojarlo.**

Un arrendador no puede desalojar a un inquilino sin seguir el proceso judicial de desalojo. Si un propietario se toma la justicia por su mano y desaloja a un inquilino sin pasar por los tribunales, el inquilino puede presentar una demanda de "exclusión ilegal" para volver 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 ilegalmente excluidos pueden recuperar \$5,000 en daños estatutarios o cuatro meses de alquiler, lo que sea mayor, además de los daños reales y los honorarios de los abogados. Además, los tribunales están obligados a programar las audiencias de los casos de bloqueo ilegal en un plazo de cinco días.

**Tiene derecho a recibir un aviso antes de que se presente una audiencia de desalojo.**

Un propietario debe proporcionar al inquilino un aviso de pago o desalojo de 5 días antes de solicitar un desalojo basado en la falta de pago del alquiler o un aviso de 21/30 días por violaciones del contrato de arrendamiento, donde el inquilino tiene 21 días para resolver la violación o enfrentar desalojo después de 30 días.

**Usted tiene derecho a la redención de la propiedad.**

Después de presentar una demanda de desalojo por falta de pago del alquiler, el inquilino tiene derecho a pagar hasta dejar el balance en cero en la fecha de la corte o antes y hacer que se desestime la demanda. Después de que un tribunal emita un fallo de posesión, un inquilino tiene derecho a pagar hasta dejar el balance en cero hasta 48 horas antes del desalojo del alguacil y cancelar el desalojo. Los propietarios están obligados a proporcionar un lenguaje claro y específico que explique el derecho de redención en todos los avisos de terminación.

**Normas 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 ha abusado de usted;
2. No es un inquilino u 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 le ordena al abusador que se mantenga alejado de usted Y le otorga la posesión y el uso exclusivos de las instalaciones alquiladas.

Si realmente desea seguir 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 el contrario, no solicita convertirse en inquilino dentro de los diez días y no le da al arrendador 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 de las fuerzas armadas.**

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

1. Ha recibido órdenes permanentes de cambio de estación para alejarse 35 millas o más de la propiedad;
2. Ha recibido órdenes de servicio temporal de más de tres meses de duración para alejarse 35 millas o más de la propiedad;
3. Está dado de baja o relevado del servicio activo en las fuerzas armadas de los Estados Unidos o de su condición de técnico o de servicio de tiempo completo en la Guardia Nacional; o
4. Se le ordena presentarse en los alojamientos provistos por el gobierno, lo que da como resultado la pérdida de la asignación básica para alojamiento.

Un inquilino que cumpla con estos criterios puede rescindir el contrato de arrendamiento antes de tiempo mediante notificación por escrito al propietario al menos 30 días antes de la fecha de vencimiento del próximo pago de alquiler. La fecha de finalización del contrato de arrendamiento no puede ser más de 60 días antes de las órdenes de salida militar. El inquilino también debe entregar al arrendador una copia de la notificación oficial de las órdenes o una carta firmada que confirme la orden del oficial al mando del inquilino. El arrendador debe prorratear el pago final del alquiler hasta la fecha de terminación y no puede cobrar daños y perjuicios.

A los propietarios ya no se les permite 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 en servicio activo el derecho a una demora de 90 días en cualquier caso de desalojo presentado en su contra. Esto a menudo marca la diferencia entre si el miembro del servicio tiene un fallo de desalojo predeterminado en su contra (es decir, un juicio de desalojo emitido 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.

### **Pagar una tarifa de aplicación razonable y un depósito de seguridad.**

A los inquilinos se les puede cobrar una tarifa de aplicación no reembolsable de no más de \$50 (sin incluir los costos de terceros por 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 arrendador lo acuerde específicamente, no use el depósito de seguridad para pagar el alquiler del último mes, ya que el arrendador podría iniciar una acción de desalojo si el alquiler no se paga a tiempo.

También se le puede solicitar al inquilino que tenga y pague un seguro contra daños O un depósito de seguridad que no exceda los dos meses de alquiler. *No se puede exigir a un inquilino que pague por 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)

### **Pagar el alquiler a tiempo.**

A menos que el contrato de arrendamiento diga lo contrario, el alquiler se paga 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 de arrendamiento así lo requiere. Un recargo por demora no puede ser superior al 10 % del alquiler mensual o al 10 % del saldo pendiente de pago, lo que sea menor. (§55.1-1204)

## **Administrar la póliza de seguro del arrendatario**

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

## **Mantener las instalaciones en buen estado y habitables.**

Mantenga su espacio alquilado y su plomería tan limpios y seguros como lo permitan las condiciones.

- Haga esfuerzos razonables para mantener las instalaciones para evitar la acumulación de humedad y el crecimiento de moho. Notifique de inmediato al arrendador sobre el exceso de humedad y el crecimiento de moho.
- Usar todos los servicios públicos y electrodomésticos razonablemente;
- Deshágase de la basura;
- No destruya ni dañe la propiedad, ni permita que los miembros de la familia 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 esfuerzos razonables para prevenir la infestación de insectos o plagas, y notifique de inmediato al propietario 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 arrendador por escrito. Puede ser una carta, un correo electrónico, un mensaje de texto o, si el propietario usa uno, la aplicación de administración de propiedades. Luego debe darle al 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 arrendador debe solucionarlo de inmediato. También debe darle acceso al arrendador a su casa para que haga las reparaciones.

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

## **Alegación del inquilino: Lleve a su arrendador a los tribunales y haga que un juez ordene las reparaciones.**

Si su arrendador no hace las reparaciones, puede presentar lo que se llama una alegación del inquilino en la corte. Para presentar una alegación de inquilino, siga estos pasos:

1. Proporcione un aviso por escrito a su arrendador solicitando la reparación.
2. Espere un período de tiempo razonable para que el arrendador haga la reparación.
  - El período de tiempo que es "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.
3. Si el arrendador no ha hecho las reparaciones, llene una "Alegación y Queja del Inquilino", formulario #DC-429. En el formulario, puede pedirle a la corte que:
  - Ordenar reparaciones completadas;
  - Ordenar reparaciones y devolución de una parte (o la totalidad) del dinero de su alquiler por tener que soportar malas condiciones; o
  - Ordene la terminación de su contrato de arrendamiento para que pueda mudarse sin pagar renta futura.
4. Dentro de los 5 días de la fecha de vencimiento de su alquiler, pague su alquiler en depósito en garantía con el tribunal.

- Lleve su pago de renta a la corte e infórmele al secretario que le gustaría depositarlo en “fideicomiso”. Tendrá que decirle al secretario su número de caso. Lleve consigo una copia de la “Alegación y queja del inquilino”.
5. Debe presentar la petición en el Tribunal General de Distrito del condado o ciudad donde se encuentra la propiedad.
  6. Antes de la fecha de la audiencia, debe reunir su lista de problemas, fotos de los problemas, una copia de su notificación a los propietarios, una copia de su contrato de arrendamiento y sus recibos de alquiler. Puede pedirle al arrendador una copia de su libro de inquilinos para obtener un registro detallado del alquiler pagado.
  7. En la fecha de su corte llegue temprano y dígame al secretario que está allí. El juez escuchará de ambos lados. Puede hacerle preguntas al arrendador y el arrendador puede hacerle preguntas a usted. El juez decidirá quién gana y puede ordenar al arrendador que haga las reparaciones, ordenar al arrendador que le devuelva una parte o la totalidad del dinero de su renta, o terminar el contrato de arrendamiento antes de tiempo.

**Reparación y deducción: haga que un contratista certificado 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 afectan la salud y la seguridad, puede contratar a un contratista con licencia para que haga el trabajo y deducir el costo del alquiler. Sigue estos pasos:

1. Proporcione un aviso por escrito a su arrendador sobre la necesidad de reparaciones.
2. Dé a su arrendador 14 días para comenzar las reparaciones. Debe darle a su arrendador un acceso razonable a su hogar para hacer 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 proporcionarle al arrendador un estado de cuenta detallado 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.