

2025-2026

GUÍA DE VIRGINIA

LEY DE PROPIETARIOS-INQUILINOS

Y

VIVIENDA DE ALQUILER LOCAL

EN

**CONDADOS DE CULPEPER, FAUQUIER,
MADISON, ORANGE y RAPPAHANNOCK
(DISTRITO DE PLANIFICACIÓN 9)**

Legal Aid Works®

Legal Aid Works® se estableció en 1973 con el fin de proporcionar asistencia legal civil gratuita a personas y familias de bajos ingresos. La oficina de Culpeper brinda servicios a los residentes elegibles del Distrito de Planificación 9, que incluye los condados de Culpeper, Fauquier, Madison, Orange y Rappahannock.

La información de vivienda de alquiler en la guía 2025-2026 fue proporcionada por los administradores de propiedades individuales. La información legal fue proporcionada por Legal Aid Works®. Se ha hecho todo lo posible para garantizar la precisión. Toda la información estaba actualizada en el momento de la publicación (julio de 2025). Legal Aid Works® no es responsable de ningún cambio que pueda haber ocurrido después de ese tiempo.

Legal Aid Works®
Oficina de Culpeper
1200 Sunset Lane, Suite 2122
Culpeper, Virginia 22701
TELÉFONO: (540) 825-3131 (correo de voz las 24 horas)
FAX: (540) 825-3802
CORREO ELECTRÓNICO: LAWCulp@LegalAidWorks.org
SITIO WEB: www.LegalAidWorks.org

Legal Aid Works® desea agradecer a (1) la Oficina de Planificación de la Ciudad de Fredericksburg por ayudarnos a financiar la publicación de esta Guía 2025-2026, (2) abogados Valerie Hill y Jasmine Brock, asistente legal Dominic Hernandez, y a los pasantes de verano Aiden Ewer y Gabrielle Bozeman por sus esfuerzos para actualizar los cambios en la ley y las viviendas de alquiler locales.

Se han impreso copias limitadas de la guía 2025-2026 en inglés y español. Por lo tanto, se alienta a los que reciben copias a que hagan copias adicionales propias. Legal Aid Works® también publica copias electrónicas de sus guías en inglés y español en su sitio web.

TABLA DE CONTENIDOS

1)	<u>Igualdad de Oportunidades en la Vivienda</u>	4
2)	<u>Descripción General de la Ley de Propietarios-Inquilinos</u>	5
	I. Cuatro Reglas para que los Inquilinos Recuerden	5
	II. Firma de un Contrato de Arrendamiento y Mudanza	6
	A. Antes de Firmar	6
	B. Arrendamientos Escritos	7
	C. Acuerdos Verbales	7
	D. Divulgación	8
	E. Depósitos de Seguridad	8
	F. Inspección de la Vivienda	9
	G. Inquilinos en Propiedades Embargadas	10
	III. Durante el Contrato de Alquiler	10
	A. Responsabilidades del Inquilino	10
	B. Responsabilidades del Propietario	13
	C. Derecho de Acceso del Arrendador	17
	D. Reubicación Temporal del Inquilino para Reparaciones que no sean de Emergencia	17
	E. Reglas Adicionales y Cambios en los Contratos de Alquiler	18
	F. Publicación de Registros de Inquilinos	18
	G. Conducta de Represalia Prohibida	19
	H. Propiedad/Asociaciones de Propietarios	19
	IV. Finalización del Contrato de Alquiler y Mudanza	19
	A. Terminación de Contratos de Arrendamiento y Acuerdos Verbales	19
	B. Devolución del Depósito de Seguridad	22
	C. El Proceso de Desalojo	23
	D. Enajenación de Bienes Abandonados	27
	V. Terminación de Servicios Públicos	28
3)	<u>Programas de Asistencia al Alquiler</u>	29
	I. Vivienda Subsidiada	29
	II. Programas de Crédito Fiscal	29
4)	<u>Asistencia de Emergencia</u>	29
5)	<u>Vivienda Transitoria</u>	30
6)	<u>Vivienda Subsidiada y Sección 8</u>	31
7)	<u>Vivienda para Personas Mayores</u>	34
8)	<u>Unidades de Alquiler General</u>	36
9)	<u>Dónde Obtener Información y Asistencia</u>	37

IGUALDAD DE OPORTUNIDADES EN LA VIVIENDA

¡ES TU DERECHO!

NO SE TE PUEDE NEGAR LA VIVIENDA EN FUNCIÓN DE...

RAZA

COLOR

RELIGIÓN

SEXO

ORIGEN NACIONAL

DISCAPACIDAD

ANCIANIDAD

ESTADO FAMILIAR (familias con niños)

FUENTE DE FONDOS (por ejemplo, un vale de vivienda)*

ORIENTACIÓN SEXUAL

IDENTIDAD DE GÉNERO

ESTATUS DE VETERANO

*La ley no se aplica a los propietarios de cuatro o menos unidades de alquiler en Virginia, o aquellos que poseen una participación del 10% o menos en cuatro o más unidades. La ley tampoco se aplica si la fuente de fondos no se aprueba dentro de los 15 días posteriores a la presentación de la solicitud para aprobar el arrendamiento.

¡Los agentes inmobiliarios, agentes de bienes raíces, agentes de alquiler y la mayoría de los propietarios deben mostrarle TODAS las viviendas DISPONIBLES solo en función de su capacidad financiera! Si siente que se le ha negado la oportunidad de ver u obtener vivienda, o incluso ha sido tratado con menos entusiasmo debido a su identidad como miembro de cualquiera de las clases protegidas mencionadas anteriormente, o porque tiene hijos, POR FAVOR llame a HUD al (800) 669-9777 (TTY para personas con discapacidad auditiva al (800) 927-9275. También puede comunicarse con la Oficina de Vivienda Justa de Virginia al (804) 367-8530 o al (888) 551-3247, o visitar su sitio web en <http://www.dpor.virginia.gov/FairHousing/>.

La discriminación no siempre es obvia y es más a menudo actos o declaraciones sutiles. Para obtener un folleto gratuito que explique sus derechos, opciones y las acciones discriminatorias a veces sutiles, comuníquese con la Asociación de Agentes Inmobiliarios del Área de Fredericksburg al (540) 373-7711.

CONSEJOS ESPECIALES PARA SABER

INQUILINOS DISCAPACITADOS – se les debe permitir hacer modificaciones razonables en sus unidades individuales y en las áreas de acceso común. Se debe permitir un estacionamiento especial. Una política de "no mascota" no puede evitar que una persona tenga un animal de asistencia. Por ejemplo, los perros guía no se consideran "mascotas" y DEBEN ser permitidos sin ningún cargo o tarifa adicional por la mayoría de los propietarios. Está prohibido proporcionar documentación fraudulenta sobre una discapacidad o la necesidad de una adaptación razonable relacionada con la discapacidad para un animal de asistencia.

La discriminación contra las personas discapacitadas puede ser: la negativa de un propietario a permitir que un inquilino discapacitado haga modificaciones razonables y necesarias a las instalaciones a expensas del inquilino, o una negativa a hacer adaptaciones razonables y necesarias a las reglas, políticas o servicios. También puede ser la negativa a renovar o rescindir un contrato de arrendamiento o un propietario que realiza cambios en un contrato de arrendamiento/alquiler existente debido a la discapacidad de un inquilino.

El Centro de Recursos para Discapacitados está disponible para ayudar a las personas con discapacidades a localizar viviendas. Llame al (540) 373-2559. TTY para personas con discapacidad auditiva 540-373-5890.

NIÑOS – Aunque se permite un límite razonable en el número de ocupantes, este límite no puede exigir "no niños". Por ejemplo, una unidad de 1 dormitorio que permite 2 adultos debe permitir 1 adulto y 1 niño. Un límite de 3 ocupantes debe permitir una sola persona con 2 niños.

NOTA: Los propietarios pueden imponer normas de ocupación que restrinjan el número máximo de ocupantes a dos (2) personas por habitación.

ANCIANIDAD – Aunque las Leyes Federales de Vivienda no cubren la edad, las leyes de vivienda justa de Virginia hacen que sea ilegal discriminar en función de la vejez. La vejez se refiere a cualquier persona que haya cumplido 55 años. Ni a los propietarios ni a sus agentes se les permite alejar a las personas mayores de o hacia ninguna unidad de vivienda en particular.

A veces, los propietarios o sus agentes hacen que la discriminación parezca razonable o aceptable. ¡Es TU DECISIÓN dónde vivir! Si siente que ha sido discriminado, y si desea luchar contra ello, llame a HUD al (800) 669-9777, o a la Oficina de Vivienda Justa de Virginia al (804) 367-8530 o al (888) 551-3247.

NOTA: Todas las viviendas asistidas por HUD o aseguradas por HUD, incluidas las viviendas bajo el Programa de Vales de Elección de Vivienda, estarán disponibles sin tener en cuenta la orientación sexual real o percibida, la identidad de género o el estado civil. Los propietarios tampoco pueden preguntar sobre la orientación sexual para determinar la elegibilidad para la vivienda asistida por HUD.

DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA LEY DE PROPIETARIOS-INQUILINOS

Muchos contratos de arrendamiento en Virginia se rigen por la Ley de Propietarios e Inquilinos Residenciales de Virginia ("VRLTA") y a nivel nacional por la Ley de Derechos Civiles de 1968 ("Ley de Vivienda Justa").

I. CUATRO REGLAS PARA QUE LOS INQUILINOS RECUERDEN

Estas reglas no pueden prevenir todos los problemas que un inquilino puede enfrentar, pero es probable que seguir las evite mucha confusión y estrés.

- 1) **Lea los contratos de arrendamiento escritos por completo.** No saber lo que hay en el contrato de arrendamiento no lo exime de responsabilidades.
- 2) **Ponga los acuerdos por escrito.** Los acuerdos son difíciles de probar si no están por escrito. Si el propietario le dice que limpiará la alfombra después de que usted se mude, consígalo por escrito. Si es

importante para usted, entonces tendrá que demostrar que este acuerdo existió. Solo puede hacerlo si lo tiene por escrito.

- 3) **Hable sobre los problemas con la otra parte.** La cooperación con el propietario es su mejor seguro para resolver problemas.
- 4) **Notifique a la otra parte por escrito.** Si no puede resolver un problema, entonces una declaración del problema debe ponerse por escrito de inmediato y enviarse al propietario. Debe *conservar* una copia de la carta para demostrar que se ha dado la notificación.

II. FIRMAR UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y MUDANZA

A. ANTES DE FIRMAR

Un propietario debe ofrecer a un posible inquilino un contrato de alquiler por escrito que contenga los términos de alquiler de la unidad de vivienda y los términos y condiciones de la relación propietario-inquilino.

Además del contrato de alquiler, los propietarios también deben dar a los posibles inquilinos la declaración de derechos y responsabilidades de los inquilinos desarrollados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario. Esta declaración debe ser firmada tanto por el propietario como por el inquilino dentro de un mes a partir de la fecha de vigencia del contrato de alquiler. Un propietario no puede demandar a un inquilino en ningún tribunal por ningún motivo a menos que esta declaración haya sido firmada. Si un inquilino se niega o no firma la declaración de derechos y responsabilidades del inquilino, el propietario debe registrar la(s) fecha(s) en que se proporcionó el formulario y registrar que el inquilino se negó o no firmó el formulario.

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario está obligado a traducir todos los formularios y documentos que son mandatorios en español, chino, vietnamita, árabe y coreano.

LOS CONTRATOS DE ALQUILER NO PUEDEN INCLUIR:

- Disposiciones en las que el inquilino puede acordar renunciar a cualquier derecho, recurso o aceptar renunciar a cualquiera de las responsabilidades u obligaciones del propietario. Estas disposiciones no son aplicables por un tribunal y un inquilino puede recuperar daños y tasas judiciales de un propietario que intente hacer cumplir dicha disposición.
- Disposiciones que exijan o acepten el pago de cualquier tarifa, cargo u otra cosa de valor de cualquier proveedor de servicio de televisión por cable, servicio de módem por cable, servicio de televisión de antena maestra satelital, servicio de televisión satelital de transmisión directa, servicio de televisión por suscripción o servicio de cualquier otro sistema de programación de televisión a cambio de otorgar a un proveedor de servicios de televisión el mero acceso a los inquilinos del propietario o dar a los inquilinos de dicho propietario el mero acceso a dicho servicio.

Protección del estado de los Sobrevivientes de Abuso Doméstico: Un propietario debe considerar el estado de una persona como sobreviviente de abuso doméstico al revisar un puntaje de crédito en una solicitud de alquiler. El estatus de sobreviviente se puede mostrar mediante una orden judicial, un informe policial o una carta de un programa de violencia sexual y doméstica, un consejero de vivienda o un abogado.

Prohibición de usar información crediticia negativa derivada de la pandemia de COVID-19 contra inquilinos o solicitantes de arrendamiento: Un propietario que posea más de cuatro unidades de vivienda de alquiler o más de un interés del 10 por ciento en más de cuatro unidades de vivienda de alquiler, ya sea individualmente

o a través de una entidad comercial, en la Mancomunidad, no tomará ninguna acción adversa contra un solicitante de arrendamiento basada únicamente en el historial de pagos o un desalojo por falta de pago del alquiler que ocurrieron durante el período que comienza el 12 de marzo de 2020 y termina 30 días después del vencimiento o revocación del estado de emergencia declarado por el Gobernador relacionado con la pandemia de COVID-19. Esta protección expirará siete años después de la expiración de cualquier estado de emergencia declarado por el Gobernador relacionado con la pandemia de COVID-19 o el 1 de julio de 2028, lo que ocurra más tarde. El estado de emergencia relacionado con COVID fue revocado por el gobernador de Virginia el 11 de mayo de 2023. Esta protección expirará el 11 de mayo de 2030.

B. ARRENDAMIENTOS ESCRITOS

Un contrato de arrendamiento es un contrato. Debe leer y comprender todas las secciones del contrato de arrendamiento antes de firmar. Si un contrato de arrendamiento es firmado por el inquilino y el propietario, se proporcionará una copia al inquilino dentro de 10 días hábiles de la fecha el contrato de arrendamiento. Empezando la primera página del contrato de arrendamiento, el arrendador debe enumerar todos los cargos, incluidos: el depósito de garantía, el monto del alquiler adeudado cada mes (u otro período de pago especificado en el contrato de arrendamiento). No se puede cobrar ningún alquiler adicional o depósito de seguridad, a menos que se indique en la primera página del contrato de arrendamiento o se enumere en un apéndice separado después de la ejecución del contrato de alquiler. El pago del alquiler por parte de un inquilino o el cobro del alquiler por parte de un propietario puede crear un contrato de arrendamiento entre las partes, incluso si no se ha firmado un contrato de arrendamiento por escrito. El propietario debe proveer una copia impresa adicional del contrato de arrendamiento una vez al año sin cargo para el inquilino o mantener el contrato en formato electrónico de fácil acceso para el inquilino.

Si un propietario no ofrece un acuerdo por escrito, se aplicarán por ley las siguientes condiciones predeterminadas:

- El contrato de arrendamiento durará 12 meses y no se renovará automáticamente (excepto para un contrato de arrendamiento de mes a mes).
- El alquiler vence el primero de cada mes en cuotas iguales. Si no se acuerda el monto de cada cuota, el monto del pago se establecerá en "renta justa de mercado".
- El alquiler esta atrasado si no se paga antes del quinto de cada mes, y los propietarios pueden cobrar cargos por demora hasta un máximo del 10%, o el 10% del saldo impago, lo que sea menor. El método elegido por el arrendador para determinar un recargo por mora debe incluirse en el contrato de arrendamiento.
- Los propietarios también pueden requerir un depósito de seguridad. Los depósitos de seguridad no pueden exceder el monto total de 2 meses de alquiler. Esto no impide que el propietario y el inquilino creen un contrato de alquiler por escrito durante el período de 12 meses. Por ejemplo, si su alquiler mensual es de \$950, entonces el depósito de seguridad puede ser de \$1900 como máximo.
- El arrendador y el arrendatario pueden crear un contrato de alquiler por escrito en cualquier momento durante el período de 12 meses.

C. ACUERDOS VERBALES

Un acuerdo oral debe ser puesto por escrito para que se pueda hacer cumplir fácilmente. Ejemplo: si un propietario le dice a un inquilino que una vivienda será pintada, esa promesa debe ponerse por escrito para formar parte del contrato de alquiler.

D. DIVULGACIÓN

En el momento de la mudanza, el arrendador debe notificar por escrito al inquilino el nombre y la dirección de:

- 1) la persona o personas autorizadas para administrar las instalaciones, y
- 2) el propietario, o la persona que actúa en asuntos legales para el propietario.

Los inquilinos que se mudan deben ser notificados de cualquier venta o conversión planificada de la propiedad (u otra transferencia de la propiedad a un nuevo propietario) en los próximos 6 meses que los desplazaría. Si la propiedad se vende, el propietario debe notificar al inquilino el nombre, la dirección y el número de teléfono del nuevo propietario.

Además, si la propiedad es una unidad de vivienda multifamiliar ubicada en cualquier localidad en la que se encuentre una instalación aérea militar, se proporcionará a un posible inquilino una divulgación por escrito de que la propiedad está ubicada en una zona potencial de ruido o accidente, o ambas, según lo designado por la ubicación en su mapa oficial de zonificación. Si no se proporciona dicha divulgación, un inquilino puede rescindir el contrato de arrendamiento en cualquier momento durante los *primeros 30 días* enviando al propietario un aviso por escrito de terminación por correo certificado o registrado.

INQUILINOS AFECTADOS POR PANELES DE YESO DEFECTUOSOS

Si el propietario de una unidad de vivienda tiene conocimiento de la existencia de paneles de yeso defectuosos que no se han remediado, el propietario debe proporcionar a los posibles inquilinos una divulgación por escrito de que la propiedad contiene dichos paneles de yeso defectuosos. Dichas divulgaciones se proporcionarán antes de la ejecución por parte del inquilino de un contrato de arrendamiento por escrito o, en el caso de un contrato de arrendamiento verbal, antes de la ocupación por parte del inquilino. A los efectos de esta sección, "paneles de yeso defectuosos" significa todos los paneles de yeso defectuosos según se definen en el Código de VA [§ 36-156.1](#). Cualquier inquilino al que no se le proporcione la divulgación por escrito anterior puede terminar su contrato de arrendamiento dentro de los 60 días posteriores al descubrimiento de la pared de yeso defectuosa. Si un inquilino desea terminar su contrato de arrendamiento antes de tiempo, el propietario debe ser notificado por escrito.

- La terminación del contrato de arrendamiento es el único remedio que un inquilino tiene cuando un propietario no revela la pared de yeso defectuosa al inquilino.

NOTA: A PARTIR DEL 1 de julio de 2014, si el propietario tiene conocimiento real de que la propiedad se usó anteriormente para fabricar metanfetamina (meth) y no se ha limpiado de acuerdo con las pautas del Departamento de Salud, el propietario debe proporcionar una divulgación por escrito antes de alquilar la propiedad. Si el propietario no lo reveló, entonces el inquilino puede terminar el contrato de arrendamiento dentro de los 60 días posteriores al descubrimiento de que la propiedad se usó para fabricar metanfetamina y no se limpió según las pautas. El inquilino debe proporcionar un aviso por escrito al propietario y rescindir el contrato de arrendamiento dentro de un mes después de enviar ese aviso al propietario.

E. DEPÓSITOS DE SEGURIDAD

Antes de que un inquilino se mude a una unidad, el propietario puede requerir que el inquilino pague un depósito de seguridad. Aquí hay algunos datos importantes sobre los depósitos de seguridad:

1. Los depósitos de seguridad no pueden exceder la cantidad de 2 meses de alquiler, incluso sin un acuerdo por escrito.
2. Los propietarios pueden permitir que los inquilinos proporcionen un seguro de depósito de seguridad para todo o parte del requisito de depósito de seguridad. El seguro de depósito de seguridad garantiza una cantidad de dinero al propietario para pagar los daños a la unidad de alquiler que normalmente se retendrían del depósito de seguridad, para que un inquilino pueda recuperar su depósito más rápido y facilitar la mudanza.
3. Cuando un inquilino se muda, el propietario puede retener todo o parte del depósito de seguridad. El propietario puede retener legalmente el depósito de seguridad por cosas como el alquiler no pagado (incluidos los cargos por pago atrasado), los daños causados por el inquilino más allá del desgaste razonable y los cargos por servicios públicos al mudarse.
4. Los propietarios pueden exigir a los inquilinos que paguen las primas del seguro de daños, el seguro del inquilino o ambos.
5. Estos pagos son de alquiler, y el inquilino nunca los recuperará. Sin embargo, un propietario no puede exigir que un inquilino pague más de dos meses de alquiler en depósitos de seguridad, seguro de daños y seguro de inquilino combinados.

NOTA: Cuando un propietario obtenga un seguro de daños o un seguro de inquilino para el inquilino, el propietario nombrará al inquilino como "coasegurado". Si un inquilino permite que el seguro requerido por el contrato de alquiler caduque, el propietario puede proporcionar el seguro del inquilino de cualquier propietario para cubrir al inquilino. El inquilino tendrá que pagar esa cobertura hasta que proporcione documentación escrita de un seguro restablecido.

6. Un propietario también puede requerir un depósito de solicitud reembolsable y una tarifa de solicitud no reembolsable (no más de \$50 más los costos de bolsillo reales del propietario para realizar las verificaciones de antecedentes, crédito u otras verificaciones previas a la ocupación necesarias).

A partir del 1 de julio de 2014, los propietarios ya no están obligados a pagar intereses sobre los depósitos de seguridad.

Muchas disputas ocurren entre propietarios e inquilinos sobre la cantidad de dinero que el propietario puede retener legalmente de un depósito de seguridad. Para obtener información sobre la ley que rige la devolución del depósito de seguridad, consulte la página 22.

F. INSPECCIÓN DE LA VIVIENDA

Una inspección de la unidad de vivienda cuando se ocupa por primera vez es muy importante. Esta inspección puede garantizar que se le devuelva su depósito de seguridad. Una lista de verificación de inspección debe anotar todos los daños o defectos a la propiedad en cada habitación (como problemas o daños a ventanas, puertas, carpintería, techos y paredes, pisos, gabinetes, tuberías y accesorios de plomería, sistemas estructurales y electrodomésticos).

La lista de verificación de inspección también debe indicar si hay alguna evidencia visible de moho en la unidad. Si hay evidencia visible de moho, el inquilino puede rechazar o aceptar el arrendamiento. Si el inquilino decide aceptar, el propietario deberá remediar rápidamente la condición de moho, volver a inspeccionar la vivienda para confirmar que no hay evidencia visible de moho en la vivienda y preparar un nuevo informe que indique que no hay evidencia visible de moho en la unidad de vivienda al volver a inspeccionarse. Esto debe hacerse a más tardar 5 días hábiles después de que el inquilino elija aceptar.

El propietario tiene 3 opciones para la inspección:

- 1) Inspeccionar la unidad de vivienda y proporcionar una copia de los daños detallados al inquilino dentro de los 5 días posteriores a la ocupación. El inquilino puede solicitar que se agreguen artículos adicionales u objetar cualquier elemento de la lista dentro de los 5 días posteriores a la recepción del informe del propietario, después de lo cual el informe se considera correcto y final.
- 2) Adoptar una política por escrito para permitir que el inquilino envíe la lista de daños detallada dentro de los 5 días posteriores a la ocupación. El propietario puede objetar cualquier elemento de la lista dentro de los 5 días posteriores a la recepción del informe del inquilino, después de lo cual el informe se considera correcto y final.
- 3) Adoptar una política por escrito para establecer que el propietario y el inquilino preparen el informe de inspección conjuntamente. En este caso, el informe se considera correcto y definitivo después de que sea firmado tanto por el propietario como por el inquilino.

Si el propietario no sigue ninguna de estas tres opciones, un inquilino aún debe presentar una lista de daños detallada propia.

G. INQUILINOS EN PROPIEDADES EMBARGADAS

Ley de Virginia

Un propietario debe notificar a un inquilino por escrito dentro de los 5 días hábiles posteriores a que el propietario reciba un aviso por escrito de su prestamista hipotecario de un incumplimiento hipotecario, de aceleración de la hipoteca o de una venta de ejecución hipotecaria.

- Si el arrendador no proporciona el aviso requerido, el inquilino tiene la opción de rescindir inmediatamente el contrato de arrendamiento con un aviso de 5 días hábiles al propietario y tiene derecho a una devolución del depósito de seguridad de acuerdo con la ley o el contrato de alquiler, lo que sea aplicable.
- Si la vivienda está vacante, el propietario debe revelar a cualquier posible inquilino por escrito en o antes del inicio del arrendamiento de un incumplimiento hipotecario, aviso de aceleración de la hipoteca o aviso de venta de ejecución hipotecaria relacionada con la unidad de vivienda.
- El arrendador no está obligado a notificar al inquilino si el agente administrador no recibe una notificación por escrito del prestamista hipotecario o si el inquilino proporciona una copia de la notificación por escrito del prestamista al propietario (por ejemplo, si la notificación llega a la propiedad de alquiler y el inquilino le da la notificación al propietario).

NOTA: Un inquilino que celebró un contrato de arrendamiento antes de un aviso de ejecución hipotecaria puede permanecer en la propiedad ejecutada hasta el final del contrato de arrendamiento a menos que la propiedad sea comprada por un comprador de buena fe que residirá en la propiedad como su residencia principal. En cuyo caso, el inquilino debe recibir un aviso de 90 días antes de verse obligado a desalojar.

III. DURANTE EL CONTRATO DE ALQUILER

Tanto los propietarios como los inquilinos tienen derechos y responsabilidades específicos durante el contrato de arrendamiento. Es importante conocer estos derechos y responsabilidades. De lo contrario, tanto los propietarios como los inquilinos pueden violar la ley sin saberlo.

A. RESPONSABILIDADES DEL INQUILINO

1) PAGO DEL ALQUILER

El alquiler debe pagarse en el momento y lugar designados por el arrendador, y en la forma solicitada (efectivo, cheque, giro postal). Cuando un inquilino paga el alquiler en efectivo o giro postal, el propietario debe proporcionar al inquilino un recibo por escrito, si el inquilino lo solicita. Los propietarios tienen prohibido cobrar a un inquilino cualquier tarifa por el cobro o procesamiento de cualquier pago por alquiler, depósitos de seguridad o cualquier otra tarifa, a menos que el propietario ofrezca una forma de pago diferente que no incluya tarifas adicionales.

Los propietarios con cuatro o menos unidades de alquiler, o hasta un 10 por ciento de interés en cuatro o menos unidades de alquiler, no están obligados a aceptar el pago de un alquiler periódico ni ningún depósito de seguridad con tarjeta de débito o crédito.

A partir del 1 de julio de 2014, los propietarios pueden exigir que los inquilinos paguen al gobierno o las tarifas de servicio para la submedición de energía si la tecnología está incluida en la casa y si el contrato de arrendamiento permite estos pagos. No son reembolsables y cuentan como alquiler. Los cargos por demora por no realizar un pago oportuno por submedición no pueden exceder los \$5.

La falta de pago del alquiler a su vencimiento, incluido el pago tardío repetido del alquiler, o la retención voluntaria del alquiler (por cualquier motivo) puede ser una violación del contrato de alquiler. Esto puede hacer que el propietario tome las siguientes medidas de protección permitidas por la ley:

- a) **Aviso de pago o renuncia de cinco días:** El propietario puede emitir un aviso dando al inquilino 5 días para pagar el alquiler en su totalidad o desalojar las instalaciones.
- b) **Orden de retención ilegal:** Si el pago total del alquiler no se realiza dentro de los 5 días y el inquilino no desaloja, el propietario tiene derecho a iniciar procedimientos de desalojo contra un inquilino en el tribunal de distrito general local. Sin embargo, no exige a un inquilino de su obligación de cumplir con los términos del contrato de alquiler. Los propietarios pueden pedirle a la corte que modifique la cantidad de alquiler que reclaman a su inquilino, pero no pueden presentar acciones adicionales de retención ilegal para actualizar su reclamo.
- c) **Desalojo:** El desalojo será desestimado si el inquilino paga todo el alquiler que se debe (más cargos por demora razonables y honorarios de abogados, si los hubiera, y costos judiciales) al propietario o al tribunal a más tardar 48 horas antes de que el sheriff ejecute la orden de posesión. Consulte "El proceso de desalojo" en la página 23 para obtener más detalles.

Si el inquilino disputa el monto del alquiler adeudado, **debe** comparecer en la fecha de devolución para obtener una segunda fecha en la corte para una audiencia sobre la disputa. Si no aparecen, el tribunal dictará una sentencia en rebeldía para el propietario. Si el tribunal dicta una sentencia por posesión a favor del propietario en la primera o segunda fecha de la corte, el inquilino tiene 10 días para apelar ante el Tribunal de Circuito y depositar una fianza aprobada. El monto requerido para una fianza será el alquiler pendiente reclamado, más los cargos por mora y los costos legales relevantes. De lo contrario, el día 11, el sheriff local puede hacer la entrega legal una orden de desalojo para desalojar por la fuerza al inquilino y sus pertenencias. Si el inquilino no se muda voluntariamente dentro de las 72 horas posteriores a la notificación de la orden de desalojo, el sheriff puede regresar para desalojar por la fuerza al inquilino y su propiedad. Después de que el tribunal emite una orden de posesión, el propietario tiene 180 días para solicitar una orden de desalojo. El

propietario puede cancelar su orden y solicitar otra si aún está dentro de los 180 días. El sheriff debe ejecutar la orden de desalojo dentro de los 30 días posteriores a la emisión de la orden por parte del tribunal. De lo contrario, no es válido y no se puede utilizar.

A partir del 1 de julio de 2019, si un inquilino no paga el alquiler adeudado y los honorarios relacionados antes de su primera fecha en la corte, aún puede obtener su desalojo desestimado si paga la cantidad reclamada al propietario o al tribunal no menos de 48 horas antes de la fecha en que el sheriff está programado para cumplir la orden de desalojo.

BAJO LA LEY DE VIRGINIA, UN PROPIETARIO NO PUEDE DESALOJAR POR LA FUERZA A UN INQUILINO POR SU CUENTA. EL PROPIETARIO DEBE USAR LOS TRIBUNALES PARA HACERLO. POR LO TANTO, ES ILEGAL QUE UN PROPIETARIO BLOQUEE A UN INQUILINO O TERMINE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DEL INQUILINO POR SU CUENTA.

El período de tiempo estimado desde el aviso de pago o renuncia de 5 días hasta el desalojo forzoso real del inquilino es de aproximadamente 30 días sin una audiencia. Se requieren 2-4 semanas adicionales con una audiencia.

Cargos por alquiler tardío: A partir del 22 de abril de 2020, un propietario puede cobrar un cargo por pago atrasado de no más del 10% del alquiler periódico (mensual o semanal), o el 10% del saldo restante adeudado y debido, lo que sea menor, y solo si el cargo por pago atrasado está previsto en el contrato de arrendamiento por escrito. Si el cargo por pago atrasado no está en el contrato de arrendamiento por escrito, un propietario no puede hacer cumplir uno.

Cheque de alquiler girado por fondos insuficientes: Si un propietario recibe, como pago de alquiler, un cheque o transferencia electrónica de fondos tomado de una cuenta sin suficiente dinero para cubrir el valor del cheque o transferencia electrónica, O si el inquilino ha colocado una orden de suspensión de pago de mala fe, se puede dar aviso por escrito al inquilino que requiere el pago dentro de los 5 días en efectivo, cheque de caja, cheque certificado o transferencia electrónica de fondos completada. Si no se recibe dicho pago, el propietario puede tomar medidas para desalojar al inquilino al igual que puede hacerlo cuando un inquilino no paga el alquiler. Un arrendador también puede cobrar una tarifa por cheque sin fondos que no exceda los \$50.00.

2) MANTENER UNA VIVIENDA LIMPIA Y SEGURA

Un inquilino tiene la obligación de mantener una vivienda limpia y segura. Los inquilinos deben:

- 1) Comportarse y exigir a sus visitantes que se comporten de una manera que no viole la paz y el disfrute de los vecinos;
- 2) No destruir o dañar deliberadamente ninguna parte de la vivienda;
- 3) Cumplir con todas las reglas y regulaciones razonables y legales del contrato de arrendamiento;
- 4) Usar todos los servicios públicos, instalaciones y electrodomésticos de manera razonable;
- 5) Mantener todos los accesorios tan limpios como lo permitan sus condiciones;
- 6) Retirar regularmente toda la basura y los desechos, y desecharlos en instalaciones apropiadas;
- 7) Mantener su casa o apartamento en condiciones limpias y seguras;
- 8) Cumplir con todos los códigos de vivienda e incendios aplicables;

- 9) No quitar ni manipular una alarma de humo que funcione — o una alarma de monóxido de carbono instalada por el propietario para que no funcione (incluida la eliminación de las baterías que funcionan) y mantener todas las alarmas de humo;
- 10) Mantener la alarma de monóxido de carbono de acuerdo con el conjunto uniforme de normas para el mantenimiento de alarmas de monóxido de carbono establecido en el Código Uniforme de Construcción Estatal;
- 11) Mantener su casa o apartamento libre de insectos y plagas y notificar de inmediato al propietario de cualquier insecto o plaga;
- 12) Abstenerse de pintar, perturbar la pintura o hacer alteraciones en las viviendas que contengan pintura a base de plomo divulgada por el propietario sin el consentimiento previo por escrito del propietario si el contrato de alquiler requiere dicho consentimiento;
- 13) Abstenerse de retirar cualquier madera de la propiedad del propietario sin el permiso del propietario;
- 14) Tener cuidado para evitar que las mascotas causen lesiones personales en la vivienda;
- 15) Hacer esfuerzos razonables para evitar el crecimiento de moho y la acumulación de humedad e informar al propietario inmediatamente de cualquier crecimiento de moho o acumulación de humedad.

Un oficial de la ley local puede emitir una citación o una multa por violaciones del Código Uniforme de Construcción Estatal al arrendador (inquilino) o subarrendador (otro inquilino que ocupa la vivienda en lugar del inquilino original durante un período del contrato de arrendamiento) siempre y cuando también se entregue una copia del aviso al propietario del edificio/propiedad.

¿Qué puede hacer un propietario si un inquilino viola cualquiera de las obligaciones anteriores?

Un propietario debe notificar a un inquilino por escrito de una violación. Si el inquilino viola una de las obligaciones anteriores, el inquilino ya no tiene derecho a reparar, reemplazar o limpiar un artículo dañado en la vivienda. Una vez que el propietario notifica al inquilino por escrito de una violación, el propietario puede ingresar a la vivienda y hacer que se realice el trabajo (o contratar a otra persona para que realice el trabajo) y facturar al inquilino. La factura vencerá cuando el alquiler venza a continuación.

B. RESPONSABILIDADES DEL PROPIETARIO

Un propietario debe hacer todas las reparaciones y hacer lo que sea necesario para mantener una vivienda en condiciones de ajuste y habitabilidad. El arrendador debe:

- 1) Suministrar agua corriente y cantidades razonables de agua caliente en todo momento, aire acondicionado (donde esté instalado) y calor razonable en temporada.
- 2) Mantener en buen y seguro estado de funcionamiento todas las instalaciones eléctricas, de calefacción, plomería, saneamiento, ventilación, aire acondicionado y otras instalaciones (incluidas las requeridas por cualquier código de vivienda o salud estatal o local) y electrodomésticos suministrados, o que deban ser suministrados, por el propietario.
- 3) Mantener limpias todas las áreas comunes compartidas por dos o más unidades de vivienda de locales multifamiliares, en condiciones estructuralmente seguras, así como proporcionar y mantener recipientes de residuos apropiados en las áreas comunes.
- 4) Proporcionar y mantener en las áreas comunes recipientes apropiados para la recolección, almacenamiento y remoción de cenizas, basura, desperdicios y otros desechos dentro del rango esperado cuando dos o más unidades de vivienda desechen la basura allí.

- 5) Mantener las instalaciones para evitar la acumulación de humedad y el crecimiento de moho. Cuando haya evidencia visible de moho, el propietario debe remediar rápidamente las condiciones de moho y volver a inspeccionar la unidad de vivienda para confirmar que ya no hay evidencia visible de moho.
- 6) Cumplir con los requisitos de los códigos de construcción, vivienda, salud e incendios aplicables. (Los propietarios también deben cumplir con las ordenanzas locales de zonificación que limitan el número de ocupantes en una unidad de vivienda).
- 7) Mantener cualquier alarma de monóxido de carbono que haya sido instalada por el propietario en la unidad de vivienda.

NOTA: Previa solicitud por escrito del inquilino, el propietario debe instalar una alarma de monóxido de carbono dentro de los 90 días. El propietario puede cobrar una tarifa para cubrir los costos.

Un propietario que posee más de 200 unidades de alquiler en la misma propiedad inmueble debe exigir una verificación de antecedentes penales previa al empleo para cualquier solicitante de empleo que tendrá acceso a las llaves de cada unidad de alquiler.

Un propietario puede ser responsable de los daños reales del inquilino causados por el incumplimiento de estas responsabilidades por parte del propietario.

El arrendador y el inquilino pueden acordar por escrito que el inquilino realice algunas de las tareas especificadas anteriormente y las reparaciones, tareas de mantenimiento, alteraciones y remodelaciones especificadas, pero solo si la transacción se realiza de buena fe, y no con el propósito de evadir las obligaciones del propietario, y si el acuerdo no disminuye o afecta la obligación del propietario con otros inquilinos.

Un inquilino que es víctima de violencia doméstica y que ha obtenido una orden de protección que excluye a un coinquilino u otro ocupante autorizado de las instalaciones puede solicitar al propietario que instale una nueva cerradura a expensas del propietario.

Un inquilino puede hacer una solicitud por escrito a su arrendador para producir un registro de todos los cargos y pagos en el transcurso de todo el arrendamiento o un período de 12 meses (lo que ocurra que sea más corto) y este informe debe entregarse dentro de los 10 días hábiles posteriores a la recepción de dicha solicitud.

Un inquilino debe presentar una autorización por escrito del propietario para que la localidad coloque el servicio de agua y alcantarillado a su nombre (a menos que la localidad adopte una resolución que no requiera la autorización). La autoridad local de agua y alcantarillado también puede exigir que un inquilino pague un depósito de seguridad equivalente a 3 a 5 meses de cargos de agua y alcantarillado. Este depósito puede ser eximido cuando el inquilino presenta documentación que demuestre que recibe asistencia de alquiler basada en la necesidad.

¿Qué puede hacer un inquilino si el propietario viola las obligaciones anteriores? Un inquilino debe notificar a un propietario por escrito de cualquier violación. El hecho de que un propietario no actúe dentro de los 30 días se considera un retraso irrazonable. Si un propietario no suministra un *servicio esencial* (calefacción, agua corriente, agua caliente, electricidad o gas), un inquilino puede recuperar los daños o encontrar otra vivienda hasta que se suministre el servicio esencial. El inquilino también puede optar por presentar una queja ante el departamento de construcción local o el inspector de vivienda y solicitar una inspección en el sitio para

determinar si existen violaciones del código. Los departamentos de construcción locales deben hacer cumplir el Código Uniforme de Mantenimiento de Edificios en todo el estado si existe una violación de la Sección de Edificios Inseguros.

Si, al comienzo del arrendamiento, existe una condición en una unidad de vivienda de alquiler que la hace inhabitable (riesgos de incendio, amenazas graves para la vida, la salud o la seguridad de los ocupantes, como la falta de agua corriente o servicios públicos adecuados, o una infestación de roedores), el inquilino puede rescindir el contrato de arrendamiento y recibir un reembolso completo de todos los depósitos y el alquiler pagado al propietario. El inquilino **debe** proporcionar al propietario un **aviso por escrito** de su intención de rescindir el contrato de arrendamiento dentro de los **7 días** posteriores a la fecha en que la posesión de la unidad de vivienda se transfirió al inquilino. El arrendador tiene 15 días hábiles a partir de la fecha de entrega del aviso o la fecha en que el arrendatario deja la unidad (la última de las dos) para devolver el alquiler y los depósitos pagados. El propietario puede negarse a aceptar el aviso de terminación por escrito con los motivos de la negativa dentro de los 15 días hábiles, pero si el inquilino no se mudó o se fue, el inquilino puede presentar una demanda impugnando la negativa y exigiendo el alquiler o los depósitos. El lado que gane puede recuperar los honorarios de los abogados.

Solicitar reparaciones que no sean de emergencia: Los inquilinos que soliciten reparaciones deben notificar por escrito al propietario de las reparaciones necesarias y esperar 14 días. Si las reparaciones no se realizan dentro de los 14 días, pueden contratar con un contratista con licencia o una empresa de pesticidas para realizar el trabajo necesario, o buscar cualquiera de los remedios que se detallan a continuación, como presentar la Aserción de un Inquilino. El costo no puede ser más de \$1,500, o el alquiler de un mes, lo que sea más alto. El inquilino puede deducir el costo de las reparaciones del alquiler dando al propietario una declaración detallada del trabajo y un recibo por el trabajo.

Después de 30 días (o antes en el caso de una emergencia) un inquilino puede tomar las siguientes medidas:

1. Depósito en garantía de alquiler (Aserción del Inquilino)

Si un inquilino desea continuar viviendo en la vivienda (con violaciones corregidas), el próximo pago de alquiler puede colocarse en una cuenta *de depósito en garantía de alquiler* en el Tribunal General de Distrito dentro de los 5 días posteriores a la fecha de vencimiento del alquiler. (Un inquilino **no** puede simplemente dejar de pagar el alquiler por su cuenta). El tribunal establece una cuenta de depósito en garantía de alquiler para retener los pagos de alquiler del inquilino hasta que se resuelva la disputa entre el inquilino y el propietario. Una vez que se establece una cuenta, se puede celebrar una audiencia judicial. En la audiencia, el tribunal determina la validez del reclamo del inquilino y decide qué hacer con los fondos.

2. Aserción y Queja del Inquilino

Cuando el inquilino afirma que se presentan condiciones adversas, como riesgos de incendio, amenazas graves para la vida, la salud o la seguridad de los ocupantes, como la falta de agua corriente o servicios públicos adecuados, o una infestación de roedores, el inquilino puede pagar su alquiler en una cuenta de depósito en garantía. El inquilino procede declarando su aserción en un tribunal de distrito general donde se encuentra la propiedad declarando todos los hechos relevantes y solicitando una o más formas de reparación, como la terminación del contrato de alquiler o la utilización del pago para aplicar a la solución del problema (s).

- Antes de otorgar cualquier alivio, el inquilino debe probar que el propietario fue notificado por escrito sobre las condiciones O fue notificado de las condiciones por una violación o aviso de condena de una agencia estatal o municipal apropiada Y el propietario aún se niega a remediar el

problema (s). El período de tiempo considerado irrazonable para que el propietario retrase la solución de los problemas se deja a la sentencia del tribunal, pero cualquier cosa más allá de 30 días es generalmente inaceptable. Todos los fondos depositados en garantía se devolverán al inquilino si las condiciones no se han remediado dentro de los 6 meses y si el propietario no ha hecho intentos razonables de remediar.

- El tribunal programará una audiencia dentro de los 15 días posteriores a la notificación del proceso para que el propietario le notifique las condiciones presentes junto con el pago del alquiler a una cuenta de depósito en garantía hasta nuevo aviso. El tribunal programará una audiencia antes en casos de emergencias como la falta de calefacción en condiciones invernales.
- Si el inquilino tiene éxito en la Afirmación de un Inquilino y le pide a la corte que termine el contrato de arrendamiento antes de tiempo, entonces el tribunal puede ordenar que el contrato de arrendamiento termine dentro de los 30 días posteriores a la audiencia.
- Los inquilinos que tienen éxito en su afirmación también pueden pedirle al juez que ordene al propietario que pague sus costos judiciales y honorarios de abogados.

3. Requerimiento

Para violaciones graves que afecten la salud o la seguridad, el inquilino puede solicitar una orden de emergencia (orden judicial) del tribunal de circuito. Dicha orden requerirá la asistencia de un abogado y puede ordenar a un propietario que corrija las violaciones en el Código Uniforme de Construcción Estatal o en un código local de construcción, vivienda, salud o incendio.

4. Terminación del contrato de arrendamiento

Si un inquilino desea rescindir un contrato de alquiler por una violación grave y/o violación continua, él/ella debe enviar al propietario un aviso por escrito que indique que el contrato de arrendamiento terminará en 30 días si las violaciones no se corrigen dentro de los 21 días, a menos que el contrato de alquiler establezca un período de aviso diferente.

Un inquilino puede usar el proceso de depósito en garantía de alquiler incluso si ha recibido avisos previos de pago atrasado, y puede servir como defensa para una demanda del propietario que se basa en la falta de pago del alquiler.

El propietario y el inquilino pueden acordar por escrito la terminación anticipada de un contrato de alquiler.

Vivienda subsidiada: Todos los propietarios deben poner en cualquier aviso que termine un arrendamiento subsidiado el número de teléfono de asistencia legal en todo el estado y la dirección del sitio web. El aviso no será efectivo sin esta información.

Una Autoridad de Vivienda Pública que desee demoler o deshacerse de la vivienda debe dar un aviso con 12 meses de anticipación a la Autoridad de Desarrollo de Vivienda de Virginia (VHDA), a cualquier agencia que brinde asistencia de alquiler a los inquilinos que serían desplazados y a cada inquilino individual antes de presentar una solicitud de demolición ante HUD. El aviso debe decir:

- La fecha prevista en que se entregará a HUD una solicitud para demoler o eliminar.
- El nombre, la dirección y el número de teléfono del programa local de asistencia legal.
- Instrucciones sobre cómo obtener más información sobre la aplicación y el cronograma.
- Instrucciones sobre cómo dar comentarios por escrito a la PHA sobre la demolición o eliminación.

Durante este período de 12 meses, la PHA no puede aumentar el alquiler, cambiar los contratos de arrendamiento o desalojar a los residentes, excepto según lo permita la ley.

Un propietario proporcionará a un inquilino un recibo por escrito, a petición del inquilino, cada vez que el inquilino pague el alquiler en forma de efectivo o un giro postal.

NOTA: Las leyes de propietarios-inquilinos de Virginia no se aplican a las personas que viven en alojamiento transitorio (como moteles) como su residencia principal durante menos de 90 días consecutivos.

C. DERECHO DE ACCESO DEL ARRENDADOR

El derecho de acceso de un propietario está restringido. El propietario debe darle al inquilino un aviso razonable (generalmente al menos 72 horas) e ingresar a la vivienda a horas razonables. El arrendador puede entrar sin el consentimiento del inquilino en caso de emergencia o para realizar trabajos de mantenimiento que fue solicitado por el inquilino. Además, durante la tramitación de una retención ilegal presentada por el arrendador contra el inquilino, el arrendador puede solicitar al tribunal que emita una orden que exija al inquilino que proporcione al propietario acceso a dicha unidad de vivienda.

Negativa por parte del inquilino a permitir el acceso: Un inquilino también debe ser razonable y debe dar su consentimiento a la solicitud del propietario de inspeccionar las instalaciones y hacer las reparaciones necesarias.

Abuso de acceso por parte del propietario: Un propietario no puede abusar del derecho a acceder o usarlo para acosar a un inquilino.

Durante los estados de emergencia relacionados con la salud, como una pandemia, el inquilino puede proporcionar al propietario un aviso por escrito que diga que el propietario no puede ingresar para un mantenimiento que no sea de emergencia. Si se le notifica, el propietario solo puede ingresar una vez cada seis meses, con siete días de aviso por escrito, en un momento consentido por el inquilino, y los empleados y agentes del propietario deben usar cualquier equipo de protección personal requerido por la ley estatal.

El propietario no tiene ningún otro derecho de acceso excepto por orden judicial o según lo permita la ley, o si el inquilino ha abandonado y entregado las instalaciones.

D. REUBICACIÓN TEMPORAL DEL INQUILINO PARA REPARACIONES QUE NO SEAN DE EMERGENCIA

Un propietario, a su discreción, puede decidir reubicar a un inquilino por hasta 30 días para realizar reparaciones que no sean de emergencia en una unidad. El propietario debe dar al menos 30 días de aviso antes de dicha reubicación, la reubicación debe ser a una unidad de vivienda u hotel comparable seleccionado por el propietario y la reubicación debe tener ningún costo para el inquilino.

El inquilino es responsable de pagar el alquiler existente durante el período de reubicación. Un inquilino que no coopera con la solicitud de reubicación de un propietario ha violado el contrato de alquiler a menos que el inquilino acepte rescindir el contrato de alquiler durante el período de aviso de 30 días.

NOTA: Los propietarios NO son responsables de pagar por la eliminación del moho y la vivienda temporal del inquilino SI el moho es causado por la falta de mantenimiento de la vivienda por parte del inquilino. Además,

un inquilino no puede rescindir el contrato de arrendamiento si el propietario ha remediado el moho de acuerdo con los estándares profesionales.

NOTA: Si el fuego o los daños por accidentes destruyen la unidad de manera que perjudica sustancialmente el disfrute de la unidad de vivienda por parte de un inquilino o para requerir que el inquilino desaloje para realizar las reparaciones requeridas, el inquilino puede rescindir el contrato de arrendamiento desalojando y dando aviso dentro de los 14 días posteriores a la salida. El propietario puede rescindir el contrato de arrendamiento después de que expire un aviso de 30 días al inquilino. El propietario debe devolver todos los depósitos de seguridad y el alquiler prepago a menos que crea razonablemente que el inquilino causó el daño o el siniestro.

E. REGLAS ADICIONALES Y CAMBIOS EN LOS CONTRATOS DE ALQUILER

Un propietario puede adoptar reglas o regulaciones relacionadas con el uso y la ocupación de la unidad de vivienda y las instalaciones por parte del inquilino. Las regulaciones son aplicables solo si:

- 1) Su propósito es promover la conveniencia, la seguridad o el bienestar de los inquilinos en las instalaciones, preservar la propiedad del propietario del uso abusivo o hacer una distribución justa de los servicios e instalaciones para los inquilinos en general;
- 2) Está razonablemente relacionado con el propósito para el que se adopta;
- 3) Se aplica de manera equitativa y justa a todos los inquilinos;
- 4) Está escrito de manera lo suficientemente explícita como para informar de manera justa a un inquilino de lo que está obligado a hacer o está prohibido hacer para cumplir;
- 5) No es con el propósito de evadir las obligaciones del propietario; y
- 6) Al inquilino se le ha proporcionado una copia de las reglas y regulaciones o cambios a dichas reglas y regulaciones en el momento en que celebra el contrato de alquiler o cuando se adoptan.

¿Qué cambios se permiten después de que se haya firmado el contrato de arrendamiento?

- **Cambios menores:** Como agregar nuevas reglas de estacionamiento **están permitidos**.
- **Cambios sustanciales:** Como aumentar el depósito de seguridad o agregar nuevas restricciones al subarrendamiento **no están permitidos** antes de que expire un contrato de arrendamiento a menos que el inquilino los acepte por escrito.
- **Cambios en el propietario:** Si la vivienda se vende, excepto en el caso de ejecución hipotecaria, el nuevo propietario está obligado a cumplir con cualquier contrato de alquiler vigente cuando se vendió la vivienda.

Ningún cambio unilateral en los términos de un contrato de alquiler por parte de un propietario o inquilino será válido a menos que (i) la notificación del cambio se dé de acuerdo con los términos del contrato de alquiler o según lo exija la ley y (ii) ambas partes consientan por escrito el cambio.

F. PUBLICACIÓN DE REGISTROS DE INQUILINOS

Un propietario o autoridad de gestión puede divulgar a un tercero cierta información limitada sobre un inquilino. Esta información incluye el registro de pago de alquiler de un inquilino, una copia de un aviso de incumplimiento material que no se ha remediado o una copia de un aviso de terminación en el que el inquilino no permaneció en las instalaciones a partir de entonces. Un propietario también puede divulgar información

del inquilino a un tercero cuando el inquilino ha dado su consentimiento previo por escrito, cuando la información es un asunto de registro público, cuando la información es solicitada por un funcionario encargado de hacer cumplir la ley en el desempeño de sus funciones, cuando la información se solicita a través de una citación en un caso civil, cuando la información se solicita para obtener información del censo federal, o cuando la información se proporciona en caso de una emergencia, o si se divulga al abogado del propietario o a la agencia de cobranza.

Un inquilino puede designar a un tercero para recibir copias de los avisos escritos del propietario relacionados con el arrendamiento. Si un inquilino designa a un tercero, el arrendador debe enviarle por correo una copia de cualquier citación o aviso al mismo tiempo que la citación o aviso se envía por correo o se notifica al inquilino.

G. CONDUCTA DE REPRESALIA PROHIBIDA:

Un propietario no puede **tomar represalias** aumentando el alquiler, disminuyendo los servicios, iniciando o amenazando con iniciar acciones legales, o causando una terminación del contrato de alquiler después de enterarse de que el inquilino se:

1. Quejó a una agencia gubernamental con respecto a la violación de un código de construcción o vivienda,
2. Presentó una queja o presentó una demanda contra el propietario,
3. Organizó o se convirtió en miembro de una organización de inquilinos; o
4. Testificó en un procedimiento judicial contra el propietario.

H. PROPIEDAD/ASOCIACIONES DE PROPIETARIOS

Una asociación de propietarios o asociación de dueños de propiedades no puede:

- Condicionar o prohibir el alquiler de una unidad a un inquilino
- Cobrar cualquier depósito del inquilino
- Desalojar o presionar al propietario de una unidad para que desaloje a un inquilino
- Condicionar o prohibir el alquiler a un inquilino de un lote por parte del propietario de un lote o hacer una evaluación o imponer un cargo, excepto por cargos por servicio, gastos comunes o cargos por pago atrasado.

IV. FINALIZACIÓN DEL CONTRATO DE ALQUILER Y MUDANZA

Un inquilino o propietario no puede romper un contrato de alquiler antes de su fecha de vencimiento programada (excepto para el personal militar y los miembros de la Guardia Nacional bajo ciertas circunstancias). Todos los contratos de alquiler deben rescindir de acuerdo con sus términos y condiciones y las disposiciones de la ley. **Muchos inquilinos no son conscientes de la necesidad de proporcionar un aviso previo por escrito de su intención de desalojar. No hacerlo podría resultar en que se retengan cargos de un depósito de seguridad.**

A. TERMINACIÓN DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y ACUERDOS VERBALES

Cláusulas de renovación automática: Muchos contratos de arrendamiento se renuevan automáticamente a menos que cualquiera de las partes notifique por escrito la terminación. Si no se da aviso, el contrato de arrendamiento se renueva automáticamente en los mismos términos especificados en la cláusula de

renovación. Por ejemplo, muchos arrendamientos de un año se convierten en arrendamientos de mes a mes al final del plazo de 1 año. **Muchos inquilinos no son conscientes de la necesidad de proporcionar un aviso previo por escrito de su intención de desalojar. Por lo general, los inquilinos deben dar al menos un mes de aviso por escrito de su intención de desalojar.**

Si el propietario propone algún cambio en un contrato de arrendamiento (como el aumento del alquiler), se debe notificar por escrito antes de que expire el contrato de arrendamiento. A menos que el inquilino acepte el cambio por escrito, ese aviso por escrito servirá como un aviso para desalojar las instalaciones.

Si el inquilino permanece en posesión de la vivienda con el acuerdo del propietario Y si no se celebra un nuevo contrato de alquiler, los términos del acuerdo original permanecen vigentes y rigen el nuevo arrendamiento mes a mes. Hay una excepción: el alquiler debe ser el alquiler original o un nuevo alquiler que se estableció en el aviso de 30 días del propietario al inquilino de que su contrato de arrendamiento estaba a punto de expirar.

La Ley de Arrendadores e Inquilinos Residenciales de Virginia – requiere que un arrendador que posee más de cuatro unidades de vivienda de alquiler o más del 10 por ciento de interés en más de cuatro unidades de vivienda de alquiler, ya sea individualmente o a través de una entidad comercial, en la Mancomunidad, en el caso de cualquier contrato de alquiler que contenga una opción de renovación o una disposición de renovación automática, proporcionar un aviso por escrito al inquilino notificándole de cualquier aumento en el alquiler durante el plazo del contrato de alquiler subsiguiente no menos de 60 días antes de la finalización del término del contrato de alquiler actual.

La Ley de Arrendadores e Inquilinos Residenciales de Virginia requiere que cualquier propietario de locales multifamiliares que no renueve el mayor de 20 o más arrendamientos mensuales o el 50 por ciento de los arrendamientos mensuales dentro de un período consecutivo de 30 días en los mismos locales multifamiliares a notificar por escrito a cada uno de dichos inquilinos al menos 60 días antes de permitir que expire dicho arrendamiento. Un propietario está exento del requisito de aviso de 60 días cuando un inquilino no ha pagado el alquiler de acuerdo con el contrato de alquiler.

Las víctimas de abuso familiar, abuso sexual, agresión sexual criminal, acoso o trata de personas pueden rescindir los contratos de alquiler antes de tiempo siempre que sigan estos pasos:

La víctima DEBE:

- 1) Obtener una orden de protección (preliminar o permanente) durante el plazo del alquiler,
- 2) Dar aviso por escrito de terminación al arrendador dentro del período de la orden de protección o el período de una extensión de la orden de protección, que entrará en vigencia 28 días después de que el inquilino entregue el aviso de terminación al arrendador, Y
- 3) Proporcionar al propietario una copia de la orden de protección.

O:

- 1) Obtener una orden judicial que condene a un perpetrador de, o una orden judicial, citación, información o acusación de un magistrado, agencia de aplicación de la ley, gran jurado, gran jurado especial o tribunal que acuse a una persona de abuso familiar, abuso sexual, otra agresión sexual criminal, acecho o tráfico contra la víctima/inquilino durante el plazo de alquiler,
- 2) Dar aviso por escrito de la terminación al arrendador, que entrará en vigencia 28 días después de que el inquilino entregue el aviso de rescisión al arrendador. La víctima puede rescindir el contrato de alquiler en vigor y un contrato de alquiler posterior basado en la misma condena.

- 3) Proporcionar al arrendador una copia de la orden, orden judicial, citación, información o acusación correspondiente.

El alquiler seguirá siendo pagadero en el momento acordado en el contrato de alquiler hasta la fecha de entrada en vigor de la terminación.

El arrendador no puede cobrarle a la víctima ninguna tarifa o daño por terminar el contrato de arrendamiento antes de tiempo en estas situaciones. Cualquier co-inquilino en el contrato de arrendamiento de la víctima sigue siendo responsable del alquiler hasta el final del original (no rescindido) contrato de alquiler. Pero, si el único inquilino que queda es el perpetrador, el propietario puede rescindir el contrato de alquiler y cobrar daños monetarios reales por la terminación anticipada al perpetrador.

Terminación de acuerdos verbales: Se requiere una notificación por escrito para rescindir un contrato de alquiler incluso cuando no hay un contrato de arrendamiento por escrito. Por lo general, esta notificación debe darse 30 días antes de la fecha de vencimiento del último alquiler.

Vivienda subsidiada: Es importante verificar los requisitos con su administrador residente o administrador de vivienda de la Sección 8 cuando ocupe una vivienda subsidiada. El incumplimiento de los procedimientos correctos puede resultar en la revocación de su subsidio de alquiler.

Casas móviles: Los propietarios de parques deben ofrecer a los residentes durante todo el año al menos arrendamientos de un año que se renovarán automáticamente por al menos un año más, a menos que el propietario del parque dé un aviso de 60 días antes del vencimiento del primer contrato de arrendamiento de un año. Si el propietario del parque y el vendedor de la casa móvil tienen familiares comunes o intereses comerciales, el contrato de arrendamiento se renovará excepto por razones de buena causa que de otro modo justificarían el desalojo. Se requiere un aviso de 180 días para rescindir un contrato de alquiler basado en la rehabilitación o un cambio en el uso de un parque de casas móviles. El propietario de un parque de casas móviles que desee vender o reurbanizar el parque para otro uso debe entregar a cada inquilino por correo certificado un aviso por escrito de 180 días, indicando la fecha en que terminará el contrato de arrendamiento y el motivo de la terminación. Además, dentro del período de 180 días, el propietario debe darle a cada residente \$5,000 en gastos de reubicación. El propietario de un parque de casas móviles que quiera vender el parque debe notificar por escrito con 90 días de anticipación el precio de venta a cada residente y al Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (DHCD) para su publicación en su sitio web. Si el propietario del parque recibe una oferta, el propietario debe notificar por escrito con 60 días de anticipación esa oferta a cada residente y a DHCD para su publicación en su sitio web. Durante esos 60 días, el propietario del parque debe considerar las ofertas de un grupo de residentes que representen al menos el 25 por ciento de los residentes del parque.

NOTA: Un inquilino que posee su casa móvil y que ha sido desalojado de un parque de casas móviles tendrá 90 días después de que se haya dictado una sentencia para vender o retirar su casa del parque. Un residente del parque de casas móviles que ha sido desalojado también tiene la opción de alquilar la casa móvil a un inquilino dentro del período posterior al juicio de 90 días, quien pagará el alquiler del lote al propietario del parque y el alquiler de la casa móvil al propietario móvil.

B. DEVOLUCIÓN DEL DEPÓSITO DE SEGURIDAD

El propietario debe informar al inquilino que los daños son mayores que el depósito de seguridad y necesitan un contratista externo, y si es así y si el propietario lo hace, tendrán 30 días adicionales además de los 45 para proporcionar ese desglose de los daños y el costo de la reparación.

Inspección de la vivienda: Se requiere que el propietario realice una inspección de la unidad de vivienda después de que se desocupe para determinar el monto del depósito de seguridad que se devolverá al inquilino. A solicitud del arrendador a un inquilino para desalojar, o dentro de los cinco (5) días posteriores a la recepción de la notificación por parte del propietario de la intención del inquilino de desalojar, el propietario deberá proporcionar un aviso por escrito al inquilino del derecho del inquilino a estar presente en la inspección del propietario con el fin de determinar el monto del depósito de seguridad que se devolverá. La inspección por parte del propietario debe realizarse dentro de las 72 horas posteriores a la terminación del contrato de alquiler. Después de la inspección de mudanza, el propietario proporcionará al inquilino una declaración de disposiciones de depósito de seguridad por escrito, incluida una lista detallada de daños. Es importante que ambas partes estén presentes en la inspección para que se pueda resolver cualquier desacuerdo con respecto a los daños. La lista de verificación de la inspección final debe compararse con la completada en el momento en que la vivienda fue ocupada por primera vez para determinar la cantidad de daños por los que el inquilino puede ser responsable.

Retenciones del depósito: Durante el arrendamiento, el inquilino debe recibir una notificación por escrito de cualquier deducción que se realizará de un depósito de seguridad. Las deducciones deben ser detalladas y enviadas a un inquilino dentro de los 30 días posteriores a la deducción, a menos que las deducciones ocurran menos de 30 días antes de la terminación del contrato de alquiler.

Un propietario puede retener dinero de un depósito de seguridad para el cobro del alquiler impago (incluidos los cargos por pago atrasado), los daños causados por un inquilino más allá del desgaste razonable, los cargos razonables de servicios públicos y los daños reales por incumplimiento del contrato de alquiler. Una vivienda debe dejarse limpia y libre de todos los artículos que pertenezcan al inquilino. Cualquier costo de limpieza que se haga necesario por las condiciones que el inquilino dejó atrás puede deducirse del depósito de seguridad.

"Desgaste": Lo que constituye "desgaste" es una causa común de desacuerdo entre propietarios e inquilinos. Generalmente, el desgaste se define como el deterioro inevitable de la vivienda y sus accesorios, que resulta del uso normal. Por ejemplo, el deterioro de las alfombras como resultado del tráfico normal a través de una vivienda es desgaste, pero las quemaduras de cigarrillos en la alfombra son evitables y constituyen daños.

Devolución del depósito: Un propietario tiene hasta 45 días después de que una vivienda está desocupada para devolver un depósito de seguridad. Una lista detallada de retenciones debe acompañar el monto devuelto. Quien posea o sea dueño de la propiedad de alquiler al final del contrato de arrendamiento debe cumplir con esta obligación. Si el depósito no se devuelve dentro de los 45 días, o si se realizan retenciones irrazonables, un inquilino puede buscar alivio a través de una demanda (orden de endeudamiento) presentada en el Tribunal General de Distrito.

El propietario puede cobrar una tarifa por devolver el depósito de seguridad antes de la fecha límite de 45 días si el contrato de arrendamiento establece la tarifa y el inquilino da un aviso por escrito solicitando el procesamiento acelerado.

Si hay más de un inquilino en el contrato de alquiler, la devolución del depósito de seguridad se realizará mediante un cheque, pagadero a todos los inquilinos, a menos que todos los inquilinos acuerden lo contrario por escrito. El cheque se enviará a la dirección de reenvío proporcionada por uno de los inquilinos. Si no se proporciona una dirección de reenvío dentro de un año de la finalización del arrendamiento por parte de ninguno de los inquilinos, el propietario debe remitir dicha suma al Tesorero del Estado como propiedad no reclamada en un formulario prescrito por el último administrador que incluya el nombre, el número de seguro social (si se conoce) y la última dirección conocida de cada inquilino en el contrato de alquiler.

C. EL PROCESO DE DESALOJO

La ley otorga al propietario el derecho de recuperar una vivienda después de una violación grave del contrato de alquiler por parte del inquilino. El proceso de desalojo puede variar ligeramente en diferentes localidades; sin embargo, hay tres pasos básicos:

- 1) Se produce una violación de los términos y condiciones del contrato de alquiler, como la falta de pago del alquiler, molestar a otros inquilinos, la destrucción física de las instalaciones, etc.
- 2) Se envía un aviso por escrito al inquilino, o entregado en mano por el propietario o su agente, especificando los actos y omisiones que constituyen la violación, e indicando que el contrato de alquiler terminará según lo dispuesto en el aviso.
 - a. **Violaciones corregibles:** Si la violación es corregible mediante reparaciones, pago de daños u otras acciones y el inquilino corrige adecuadamente las violaciones antes de la fecha especificada en el aviso, el contrato de alquiler no terminará. El período de corrección suele ser de 21 días. El contrato de alquiler generalmente termina dentro de los 30 días posteriores a la fecha de notificación si las violaciones no se corrigen dentro de los 21 días.
 - b. **Violaciones no corregibles:** Si la violación no es corregible o ha ocurrido antes, el propietario puede rescindir el contrato de alquiler con un aviso directo de 30 días. Los avisos de desalojo pueden reducirse de 30 a 15 días para los inquilinos que han cometido un acto criminal o intencional que no es remediable y que representa una amenaza para la salud o la seguridad de otros inquilinos (por ejemplo, actividad de drogas ilegales).
 - c. **Alquiler moroso:** Si el aviso es por alquiler impago, y el inquilino no paga el alquiler dentro de los 5 días posteriores a la recepción del aviso, entonces el propietario puede rescindir el contrato de alquiler y buscar la posesión de la unidad de vivienda.

Incluso si el propietario no presenta una demanda por el alquiler impago, aún puede recuperar el alquiler que se debe o está pendiente, los cargos atrasados y los cargos previstos en el contrato de alquiler, y los honorarios razonables de abogados y los costos judiciales.

3) El arrendador busca obtener la posesión de la vivienda presentando una solicitud ante el secretario del Tribunal General de Distrito para emitir una "citación por retención ilegal" al inquilino aconsejándole cuándo comparecer ante el tribunal. El propietario debe presentar una copia del aviso que dio a sus inquilinos y hacer que se presente como evidencia. Si el tribunal determina en la fecha de regreso o en la fecha del juicio que el inquilino no tiene derecho legal a la vivienda, se le ordena al inquilino que desaloje la unidad en una fecha

específica (generalmente dentro de los 10 días) o se enfrente al desalojo forzoso por parte del sheriff. El inquilino tiene 10 días para apelar ante el Tribunal de Circuito y depositar una fianza aprobada. El monto requerido para una fianza será el alquiler pendiente reclamado, más los cargos por mora y los costos legales relevantes. De lo contrario, en el undécimo (11) día, el sheriff local puede servir legalmente una orden de desalojo para desalojar por la fuerza al inquilino y sus pertenencias. Si el inquilino no se muda voluntariamente dentro de las 72 horas de servicio, el sheriff puede regresar para desalojar por la fuerza al inquilino y su propiedad.

Después de que el tribunal emite una orden de posesión, el propietario tiene 180 días para solicitar una orden de desalojo. El propietario puede cancelar su orden y solicitar otra si aún está dentro de los 180 días. El sheriff debe ejecutar la orden de desalojo dentro de los 30 días posteriores a la emisión de la orden por parte del tribunal. De lo contrario, no es válido y no se puede utilizar.

El sheriff que ejecuta una orden de desalojo debe devolver dicha orden ejecutada al secretario del tribunal que emitió dicha orden. Asimismo, la Oficina del Secretario Ejecutivo está obligada a informar anualmente sobre el número de Ordenes ejecutadas.

El propietario puede optar por continuar con sus **reclamos monetarios** por hasta 120 días para establecer el alquiler final y los daños adeudados.

El tribunal puede ordenar, a petición del propietario, que el inquilino pague el alquiler adeudado (y el alquiler futuro a su vencimiento) en custodia para continuar el caso o poner el asunto a juicio. Sin embargo, el tribunal no ordenará el pago del alquiler en custodia si el inquilino hace valer una defensa de buena fe.

NOTA: Un propietario no puede recuperar la propiedad de alquiler disminuyendo los servicios/servicios públicos o restringiendo el acceso a la unidad A MENOS que la negativa cumpla con TANTO una acción de retención ilegal de un tribunal COMO la ejecución de una orden de desalojo. Cualquier contrato de alquiler que indique lo contrario es inaplicable por ley, incluso si el propietario solo posee una sola propiedad de alquiler.

ALQUILER DE UNA HABITACIÓN DE MOTEL: Una persona que ocupe un hotel, motel, instalación de estadía prolongada, instalación residencial de vacaciones, pensión o alojamiento similar como su residencia principal por 90 días consecutivos o menos puede ser desalojada por el propietario del establecimiento sin seguir el procedimiento detallado anteriormente. El propietario del alojamiento transitorio debe proporcionar un aviso por escrito de cinco días de falta de pago a una persona que vive allí. Cuando el aviso de cinco días ha expirado y el inquilino no ha pagado en su totalidad, el propietario puede desalojar al inquilino cambiando las cerraduras, cerrando los servicios públicos o retirando las pertenencias (conocido como desalojo de "autoayuda"). **Sin embargo**, si la persona que ocupa el hotel u otro alojamiento reside allí como su residencia principal durante más de 90 días consecutivos o está sujeta a un contrato de arrendamiento por escrito por más de 90 días, ese alojamiento se tratará como una unidad de vivienda sujeta a la ley de propietarios e inquilinos, incluida la prohibición del desalojo por autoayuda. Después de más de 90 días consecutivos de residencia, el propietario del lugar de alojamiento debe seguir los procedimientos de desalojo detallados en la sección Desalojo de esta guía.

Responsabilidades del inquilino: Mudarse dentro de los 5 días posteriores a la recepción de un aviso de alquiler moroso no libera automáticamente al inquilino de sus obligaciones. Se puede dictar una sentencia contra el inquilino, requiriendo el pago del alquiler hasta que expire el contrato de alquiler o hasta que entre

un nuevo inquilino, lo que ocurra primero. En algunos casos, los salarios del inquilino pueden ser embargados para garantizar el pago. En algunos casos, un inquilino también puede ser responsable de los honorarios del abogado del propietario.

Limitaciones a las acciones del propietario (no desalojos de autoayuda): Es ilegal que un propietario retire o excluya al inquilino de las instalaciones, o niegue servicios esenciales como servicios públicos, hasta que el Tribunal ordene un desalojo y el sheriff lo haga cumplir.

Cualquier disposición en cualquier contrato de alquiler que permita a un propietario tomar posesión a través de la terminación de los servicios públicos necesarios o el cierre es inaplicable. Un inquilino puede presentar una Petición de Alivio de la Exclusión Ilegal en el Tribunal General de Distrito contra un propietario que utiliza tácticas ilegales para desalojar al inquilino. A partir del 1 de julio de 2020, un inquilino puede obtener alivio temporal incluso si el propietario no ha sido notificado, e incluso si el propietario no está en la corte. Esta es una orden *ex parte*. El inquilino debe haber hecho un esfuerzo de buena fe para notificar al propietario de la presentación de la petición y la audiencia. Si se concede un alivio temporal, debe haber una audiencia completa dentro de los cinco días.

Renuncia a los derechos del propietario: Ningún propietario puede desalojar a un inquilino si paga la totalidad del alquiler atrasado, así como cualquier daño, sentencia monetaria, adjudicación de honorarios de abogados y costos judiciales, a menos que el desalojo se base en otra base que no sea la falta de pago del alquiler. Sin embargo, un propietario puede aceptar el pago parcial del alquiler y otras cantidades adeudadas por el inquilino al arrendador y continuar con el proceso de desalojo, siempre que el arrendador haya dado un aviso de reserva por escrito al inquilino. El aviso de reserva puede considerarse parte del aviso de pago o desalojo.

NOTA: Si un propietario celebra un nuevo acuerdo por escrito con el inquilino antes del desalojo, una orden de posesión obtenida antes del nuevo contrato de alquiler no es ejecutable.

Redención de arrendamiento: La ley otorga al propietario el derecho de rescindir un contrato de alquiler y recuperar una unidad de vivienda después de una violación grave del contrato de alquiler por parte del inquilino. Sin embargo, en el caso de falta de pago del alquiler, si un inquilino paga todo el alquiler y los atrasos, junto con los honorarios razonables de abogados y los cargos por demora y otros cargos y tarifas según lo contratado en el contrato de arrendamiento y cualquier costo judicial, todos los procedimientos de desalojo o retención ilegal cesarán incluso si el propietario dice que el alquiler fue aceptado "con reserva". El tribunal decide cualquier disputa entre las partes con respecto a la cantidad adeudada. **Este "derecho de redención" del arrendamiento solía ser ejercido por el inquilino SOLO UNA VEZ durante cualquier período de 12 meses, pero ahora el inquilino puede canjear el arrendamiento en cualquier momento dentro de un período de doce meses. Excepción: Los propietarios con cuatro o menos unidades pueden decir por escrito que permitirán el canje solo una vez al año.**

A partir del 1 de julio de 2019, tiene otra oportunidad de usar el **derecho de redención**, incluso después de la primera fecha en la corte. Si puede reunir la cantidad de dinero mencionada anteriormente y agregar los honorarios del sheriff a esa cantidad, puede pagarla a su arrendador a más tardar 48 horas antes de su desalojo programado – esa es la fecha en el aviso que le dio el sheriff, después de que el propietario obtenga un **juicio** y tenga una **orden de posesión** emitida diciéndole al sheriff que configure el desalojo. Asegúrese de mantener un registro de cuánto dinero le paga al propietario y cuándo le paga. Además, la ley requiere que este pago se realice mediante cheque de caja, cheque certificado o giro postal. El tribunal no puede dictar una

orden de posesión a menos que el demandante, o el abogado del demandante, haya entregado una copia del aviso de terminación adecuado que se emitió al inquilino y el aviso se haya presentado como evidencia.

Recuerde: Si el propietario tiene cuatro o menos unidades, el propietario puede notificar al inquilino por escrito que el inquilino puede usar el derecho de redención solo una vez cada doce meses. Los propietarios con cinco o más unidades no pueden restringir el número de veces al año que un inquilino puede canjear el arrendamiento.

Eliminación de Demandas de Desalojo Desestimadas en el Tribunal General de Distrito: A partir del 1 de julio de 2024, si se desestima una demanda de desalojo, el inquilino puede solicitar la eliminación después de 30 días de la desestimación. Si han pasado más de seis meses, el tribunal emitirá una orden que requiera que los registros judiciales sean eliminados (removidos) sin una nueva petición por parte del inquilino. Si una demanda de desalojo no es adecuada, entonces el tiempo es de 6 meses a partir de la fecha de la no demanda. Si una demanda de desalojo ocurrió antes del 1 de julio de 2024, y la demanda de desalojo fue desestimada y el período de 30 días ha pasado, o si ha pasado un período de seis meses, entonces el demandado puede presentar un formulario creado por la Corte Suprema que permitirá al tribunal emitir una orden que requiera la eliminación de antecedentes penales (remoción) de los registros judiciales sin una audiencia.

Protección Especial para Víctimas de Violencia Doméstica: Un acto de violencia que ocurre en una unidad de vivienda o en las instalaciones puede calificar como incumplimiento material del contrato de alquiler que podría justificar el desalojo. Sin embargo, un inquilino que es víctima de abuso familiar puede estar protegido contra el desalojo (1) si notifica al propietario del abuso y el propietario luego prohíbe al perpetrador acceder a la unidad de vivienda, o (2) si obtiene una orden de protección contra el perpetrador.

Una persona que no sea inquilino u ocupante autorizado en la unidad de vivienda y que haya obtenido una orden de un tribunal que otorgue a dicha persona la posesión de las instalaciones con exclusión de uno o más coinquilinos puede proporcionar una copia de dicha orden al propietario y presentar una solicitud de alquiler para convertirse en inquilino dentro de los 10 días posteriores a dicha orden. Si dicha persona cumple con los criterios de alquiler del propietario, puede convertirse en inquilino. Si dicha persona no cumple con los criterios, tiene 30 días para desalojar después de que el propietario notifique por escrito el rechazo.

Para calificar para la protección, un inquilino que es víctima de violencia doméstica debe:

- 1) Dentro de los 21 días posteriores al presunto delito, proporcionar documentación escrita al propietario que corrobore su condición de víctima de abuso familiar y demuestre que el perpetrador ha sido excluido de la unidad de vivienda; Y
- 2) Notifique al propietario dentro de las 24 horas si el perpetrador, en violación de un aviso de prohibición, regresa a la unidad de vivienda o instalaciones. Si el inquilino puede probar que no sabía que el perpetrador violó el aviso de prohibición, o que no le fue posible notificar al propietario dentro de las 24 horas, entonces el inquilino debe notificar al propietario dentro de los 7 días posteriores al regreso del perpetrador.

Si no se cumplen estas condiciones, un inquilino que es víctima de violencia doméstica puede seguir siendo responsable de los actos de otros coinquilinos, ocupantes o invitados, incluido el perpetrador, y puede estar sujeto a la terminación del contrato de alquiler de conformidad con el contrato de arrendamiento.

Las víctimas de abuso familiar, abuso sexual y agresión sexual criminal también están especialmente protegidas. A estas víctimas se les permite la terminación anticipada de sus contratos de alquiler siempre que sigan estos pasos:

La víctima debe:

- 1) Obtener una orden de protección Y
- 2) Dar aviso por escrito de terminación al arrendador dentro del período de la orden de protección o el período de una extensión de la orden de protección.
 - a. El aviso de terminación debe incluir una fecha para la terminación del contrato de arrendamiento.
 - b. La fecha de terminación debe ser al menos 30 días después de la fecha de vencimiento del próximo pago del alquiler.
 - c. La orden de protección o la orden de condena Y la notificación por escrito de terminación deben proporcionarse al propietario al mismo tiempo.

O:

- 1) Obtener una orden judicial que condene a un perpetrador de cualquier delito de agresión sexual, abuso sexual o abuso familiar contra la víctima Y
- 2) Dar aviso por escrito de terminación al propietario (siguiendo 2a-2c arriba)

El alquiler seguirá siendo debido en el momento acordado en el contrato de alquiler hasta la fecha efectiva de la terminación.

El propietario no puede cobrar a la víctima ningún honorario o daño por terminar el contrato de arrendamiento antes de tiempo en estas situaciones. Cualquier coinquilino en el contrato de arrendamiento de la víctima sigue siendo responsable del alquiler hasta el final del contrato de alquiler original (no terminado). Pero, si el único inquilino restante es el perpetrador, el propietario puede rescindir el contrato de alquiler y cobrar los daños monetarios reales por la terminación anticipada del perpetrador.

D. ENAJENACIÓN DE BIENES ABANDONADOS

La propiedad personal dejada en la unidad de vivienda (o área de almacenamiento) después de que finalice el contrato de arrendamiento y el propietario recupere la posesión puede considerarse abandonada en ese momento. El propietario puede deshacerse de la propiedad después de 24 horas si el propietario le ha dado al inquilino un aviso previo por escrito. Un aviso de terminación es una forma, pero no la única, de que el propietario pueda dar dicho aviso.

Si un inquilino que es el único inquilino bajo un contrato de alquiler por escrito que aún reside en una unidad de vivienda muere y no hay una persona autorizada para manejar asuntos de sucesiones para el inquilino fallecido, el propietario puede disponer de los bienes personales dejados en las instalaciones o en la unidad de vivienda, siempre que haya dado al menos 10 días de aviso por escrito a la persona identificada en la solicitud de alquiler como la persona a la que se contactará en el evento de la muerte del inquilino. El contrato de arrendamiento se considera terminado en la fecha de la muerte del inquilino. El propietario no tiene que buscar una orden de posesión de la propiedad del tribunal. El patrimonio del inquilino sigue siendo responsable de los daños reales causados por el inquilino, pero el propietario debe continuar mitigando estos daños.

V. TERMINACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS

Cuando los servicios públicos no están incluidos en el alquiler y son parte de una relación contractual entre el inquilino y la compañía de servicios públicos, la Comisión de la Corporación Estatal de Virginia (SCC) ha publicado reglas para limitar la terminación del servicio en ciertas circunstancias:

1. En casos de falta de pago:

- a. No se puede cortar el agua y la electricidad por falta de pago del alquiler si el pronóstico es de 92 grados o más dentro de las próximas 24 horas.
- b. No se puede cortar el gas y la electricidad por falta de pago del alquiler si el pronóstico es de 32 grados o menos en las próximas 24 horas.
- c. No se pueden cortar los servicios públicos por falta de pago los viernes, fines de semana, días festivos estatales o el día antes de un día festivo estatal.
- d. Las empresas de servicios públicos deben dar avisos de su falta de pago de las políticas de desconexión cuando se abre una nueva cuenta, cuando se programa la desconexión o en el sitio web. Los avisos deben estar en inglés y español, y deben tener información sobre planes de pago y programas de asistencia.
- e. Los avisos de falta de pago previos a la desconexión deben entregarse por correo, correo electrónico, mensaje de texto, llamada telefónica o colgada en la puerta. Los proveedores públicos (ciudades/condados) deben dar este aviso de una manera, mientras que los proveedores privados regulados (es decir, Dominion) deben hacerlo de dos maneras.
- f. La desconexión no se puede realizar hasta que la cuenta tenga 45 días de atraso para los proveedores públicos y 60 días de atraso para los proveedores privados.
- g. Las empresas de servicios públicos de electricidad y gas no pueden exigir depósitos atrasados de más del 25% para volver a conectarse si el residente está inscrito en el Programa de Asistencia de Energía para el Hogar con el DSS en el último año. (Esto solo protege a los residentes una vez cada tres años).
- h. Ninguna empresa de servicios públicos, pública o privada, puede desconectar el agua, el gas, la electricidad y el alcantarillado por falta de pago dentro de los 30 días posteriores a la declaración del estado de emergencia por parte del Gobernador debido a una enfermedad transmisible.

2. **Terminaciones de clima frío:** Cada empresa de servicios públicos debe tener en el archivo del SCC un documento de política conocido como tarifa. La tarifa debe abordar la política de la empresa de servicios públicos con respecto a las terminaciones en climas fríos. Estas políticas varían de un servicio público a otro. Cualquier persona que se enfrente a la terminación del servicio en la temporada de clima frío debe consultar con la empresa de servicios públicos o el SCC con respecto a las limitaciones de esa empresa de servicios públicos en la terminación del servicio.

3. **Condiciones médicas graves:** Ahora hay reglas que requieren que ciertos servicios públicos proporcionen hasta un retraso de 60 días en la terminación del servicio por falta de pago para personas con Afecciones Médicas Graves documentadas. Las ÚNICAS empresas de servicios públicos incluidas son las empresas eléctricas propiedad de los inversores, las cooperativas eléctricas y los servicios públicos como el servicio de agua.

- a. Una Condición Médica Grave (SMC) es una condición física o psiquiátrica que requiere intervención médica para prevenir una mayor discapacidad, pérdida de función o muerte.

- b. Un SMC se caracteriza típicamente por la necesidad de supervisión médica continua o la consulta de un médico.
- c. Para documentar un SMC, el médico tratante debe completar el formulario SMC y presentarlo ante el SCC (generalmente anualmente).

PROGRAMAS DE ASISTENCIA DE ALQUILER

I. VIVIENDA SUBSIDIADA

Según sus ingresos, las personas y las familias pueden calificar para viviendas subsidiadas a través de la Sección 8 y otros programas de asistencia de alquiler como la Sección 202 (ancianos y minusválidos) y la Sección 515 (rural). El alquiler de esta vivienda generalmente se basa en el 30% del ingreso bruto ajustado de la familia. La asistencia de alquiler está vinculada a unidades en un complejo de viviendas multifamiliares (asistencia basada en proyectos) o vinculada a vales que las personas usan para comprar su propia vivienda individual en el mercado local de vivienda.

La vivienda subsidiada es muy limitada en esta área; por lo tanto, las listas de espera son bastante largas. Sin embargo, la ley federal exige que se dé prioridad a los solicitantes que: (1) trabajen o vivan localmente; o (2) que tienen una discapacidad o comparten un hogar con un cónyuge u otro adulto que tiene una discapacidad; o (3) que no tienen hogar en el momento de la admisión. Actualmente, no hay desarrollos de viviendas multifamiliares basados en proyectos de la Sección 8 en los condados de Rappahannock. Las personas, sin embargo, pueden usar un cupón de la Sección 8 de "elección de vivienda" en este condado, así como en Culpeper, Fauquier, Madison, y Orange, si encuentran un propietario que esté dispuesto a aceptar el cupón. Los condados de Spotsylvania y Caroline también tienen viviendas de bajo alquiler (Sección 515) bajo USDA / Desarrollo Rural (anteriormente Farmers Home Administration).

El tiempo de espera para que los solicitantes calificados obtengan viviendas y vales multifamiliares basados en proyectos puede variar considerablemente en función de factores tales como: (1) si se aceptan solicitudes; (2) la frecuencia con que se dispone de vacantes; (3) si se otorgan vales adicionales a las agencias locales que administran el programa de la Sección 8; y (4) si los solicitantes cumplen con los requisitos para las preferencias.

II. PROGRAMAS DE CRÉDITO FISCAL

La ley de crédito tributario para viviendas de bajos ingresos de Virginia permite a los propietarios que alquilan unidades a inquilinos de bajos ingresos que residen en un refugio de violencia doméstica o para personas sin hogar durante los 12 meses anteriores al plazo del contrato de arrendamiento, así como a inquilinos ancianos y discapacitados, calificar para créditos fiscales del 50% de las reducciones de alquiler que se permiten a dichos inquilinos. Los créditos fiscales generalmente no reducirán los alquileres tanto como la Sección 8 y otros programas de subsidios de alquiler.

ASISTENCIA DE EMERGENCIA

CULPEPER HOUSING & SHELTER SERVICES
602 S. Main Street, Suite #3
Culpeper, VA 22701

Teléfono: (540) 825-7434

Fax: (540) 825-4399

Sitio Web: [Culpeper Housing and Shelter Services:](#)

[Help for those in need \(culpepershelter.org\)](http://culpepershelter.org)

Acepta familias con hijos y mujeres solteras – no hombres solteros. Refugio de emergencia con 15 camas que atiende a las personas sin hogar por hasta 30 días, dando prioridad a las familias con niños. Ofrece un programa de prevención para aquellos que enfrentan desalojos y administración de casos centrada en la vivienda. Ofrece un programa de vivienda rápida.

FAUQUIER FAMILY SHELTER SERVICES (SERVICIOS DE REFUGIO FAMILIAR FAUQUIER)

95 Keith Street
Warrenton, VA 20187
Teléfono: (540) 351-0130

<http://www.familyshelterservices.org>

Acepta familias y solteros. Llamar para la evaluación de elegibilidad requerida. Período de tiempo de dos semanas para encontrar trabajo. Quienes cumplan con el programa podrán quedarse hasta 90 días.

SHELTER FOR HELP IN EMERGENCY (REFUGIO PARA AYUDA EN CASO DE EMERGENCIA)

Community Outreach Center:1415
Sachem Place, Suite 101
Charlottesville, VA 22901
Teléfono: (434) 963-4676

VIVIENDA TRANSITORIA

FAUQUIER FAMILY SHELTER SERVICES, INC.

4383 Hunsberger Drive
Warrenton, VA 20187
Vint Hill Transitional Housing Program
(Programa de Vivienda Transitoria Vint Hill)
Teléfono: (540) 216-7145

Programa intensivo de dos años que ofrece a los participantes la oportunidad de aprender habilidades de presupuesto, trabajar en la reparación de su crédito y avanzar hacia una vivienda estable.

Criterios:

- 1) Las madres solteras deben tener hijos menores de edad bajo su custodia.
- 2) Mamá, como cabeza de familia, debe estar

Línea directa: (434) 293-8509

Correo electrónico:
info@shelterforhelpinemergency.org
www.shelterforhelpinemergency.org

Refugio contra la violencia doméstica. 25 camas disponibles. Prioridad otorgada a los residentes del Distrito de Planificación 10. Acepta solo mujeres y niños. Estancia máxima de 6 semanas. Ofrece viviendas de transición para familias que se mudan de refugio de emergencia a vivienda permanente — puede permanecer de 6 meses a 2 años. Brinda servicios integrales informados sobre el trauma a las víctimas de violencia doméstica. Permite las mascotas de las víctimas.

S.A.F.E.

501 East Piedmont Street
Culpeper, VA 22701
Línea directa las 24 horas: (800) 825-8876
Teléfono: (540) 825-8891
Sitio web: www.safejourneys.org

Servicios a familias maltratadas. Provee comida, ropa y otras necesidades básicas. Acepta a cualquier víctima de violencia doméstica y agresión sexual independientemente de su género. Se admiten mascotas y cuenta con perreras para acomodar a las mascotas.

empleada actualmente durante un mínimo de 35 horas a la semana.

- 3) Debe tener una licencia de conducir válida.
- 4) Debe tener un vehículo registrado y asegurado.
- 5) Debe estar sin hogar o en riesgo inminente de quedarse sin hogar

HOPE HOUSE

Monticello Area Community Action Agency
(MACAA)
(Agencia de Acción Comunitaria Área Monticello)
1025 Park St.
Charlottesville, VA 22901
Teléfono: 434-295-3171 ext 3021
Número de fax: (434) 296-0093

Correo electrónico: info@macaa.org

nkidd@macaa.org

Sitio web: <http://www.macaa.org/hopehouse>

Proporciona vivienda y administración intensiva de casos para familias sin hogar o que están en peligro inminente de quedarse sin hogar o separarse y alojarse en lugares separados.

Criterios:

- 1) Estar sin hogar o estar inminentemente sin hogar
- 2) Ser padre o madre de hijos dependientes bajo su custodia
- 3) ser residente del área de servicio de MACAA durante al menos seis meses
- 4) trabajar al menos a tiempo parcial o estar inscrito en un programa educativo postsecundario calificado
- 5) poseer los documentos legales para trabajar en los Estados Unidos
- 6) Estar libre de condenas penales.

PAUL STEFAN HOME FOR EXPECTANT MOTHERS (PAUL STEFAN HOGAR PARA MUJERES EMBARAZADAS)

P.O. Box 754

Locust Grove, VA 22508

Teléfono: (540) 854-2300

Correo electrónico: admin@paulstefanhome.org

<http://www.paulstefanhome.org>

OBJETIVO DEL SERVICIO: Atención a las mujeres jóvenes y a sus bebés prematuros. Proporciona hogares seguros donde recibirán el apoyo espiritual, físico y emocional necesario para su crecimiento y desarrollo. ELEGIBILIDAD: Personas que tienen al menos diecisiete años de edad. Disponible regionalmente. COMPONENTES DEL PROGRAMA: Ayuda a las mujeres jóvenes a coordinar la atención prenatal, la educación formal

y la vivienda futura. Instrucción en el sitio para ayudar a desarrollar habilidades de crianza, habilidades de limpieza y habilidades para la vida. Asistencia espiritual y consejería. Acceso a servicios sanitarios de calidad.

SALVATION ARMY SHELTER

207 Ridge Street

Charlottesville, VA 22902

Teléfono: (434) 295-4058

Correo electrónico:

charlottesvilleVA@uss.salvationarmy.org

Sitio Web:

www.homelesshelterdirectory.org/shelter/va_salvation-army-emergency-shelter

Acepta mujeres solteras. Acepta hombres solteros. No se aceptan familias en este momento. Estancia temporal solamente (comienza con 1 mes y se extiende según sea necesario). Debe tener 18 años de edad (o con un adulto); permanecer libre de drogas y sobrio durante la estadía; se espera que busque y encuentre trabajo; Se requiere una identificación con foto (se le ayudará a obtenerla si es necesario). Ofrece un comedor de beneficencia los 7 días de la semana, 3 comidas al día.

VICTORY TRANSITIONAL HOUSING (VIVIENDA TRANSITORIA VICTORIA)

10499 Jericho Road

Bealeton, VA 22712

Teléfono principal: (540) 439-9300

Correo electrónico: info@communitytouchinc.org

<http://www.communitytouchinc.org>.

Acepta mujeres solteras, pero no hombres solteros. Los hombres deben estar en una familia. Debe participar en asesoramiento presupuestario/financiero, debe tener un trabajo y transporte; estancia máxima de un año. Despensa completa disponible los sábados de 10 am a 12 pm.

VIVIENDA SUBSIDIADA Y SECCION 8

Las personas y las familias pueden calificar para viviendas subsidiadas en función de los ingresos. El alquiler generalmente se basa en el 30% de sus ingresos ajustados.

ACADEMY HILL

49 Academy Hill Road

Warrenton, VA 20186

Teléfono: (540) 347-3361

Sitio Web: <https://academyhillapartments.com>
El alquiler se determina en función del 30% de los ingresos brutos anuales. Unidades de 1, 2 y 3 BR. Libre de humo. Agua, alcantarillado, basura incluida. Los residentes pagan electricidad. No mascotas. Subsidio de servicios públicos pero basado en los ingresos. Tarifa de solicitud \$22 por adulto. Llamar para disponibilidad. Lista de espera.

ANN WINGFIELD COMMONS

201 N. East Street
Culpeper, VA 22701
Teléfono: (540) 717-9142
Correo electrónico: annwingfield@tmamgroup.com
Unidades de 1, 2 y 3 BR. Llame para precios. Requisitos de ingresos mín. & máx. Ascensor. No mascotas. Los residentes pagan electricidad, agua, alcantarillado. Depósito de seguridad es de un mes de alquiler. Tarifa de solicitud de \$17. Vivienda limitada.

THE ASPENS

6337 Village Center Drive
Bealeton, VA 22712
Teléfono: (540) 340-5274
Sitio Web: www.apartments.com/the-aspens-apartments-bealeton-va/qm7pxpx/
Acepta Sección 8 y es una comunidad de crédito fiscal. Unidades de 1, 2 y 3 BR. Entre \$1450-2228. Basura incluida. Acepta mascotas menores de 45 libras con restricciones de raza. Tarifa de solicitud de \$35. Lista de espera.

BELLE COURTS APARTMENTS

704 Belle Ct A,
Culpeper, VA 22701
Teléfono: 540-893-1020
www.bellecourtsapartments.com
1BR: \$995. 2BR: \$1185. 3BR: \$1376. Basura incluida, otros servicios públicos no están incluidos. Instalaciones de lavandería en el edificio. Vivienda Sección 8 no disponible para 1BR. Depósito de seguridad basado en los ingresos para viviendas de 2BR y 3BR. Solo mascotas de servicio. Lista de espera.

CULPEPER COMMONS

1301 Spring Meadow Lane
Culpeper, VA 22701
Teléfono: (540) 305-3635
Sitio Web: <https://www.culpepercommons.com/>
Unidades de 2BR: \$1173+ y 3BR: \$1349+. Agua, alcantarillado y basura incluidos. Depósito de seguridad requerido. Se admiten hasta 2 mascotas con cargo y alquiler mensual por mascota. Tarifa de aplicación de \$40 por adulto, incluso si viven juntos. Lavadoras y secadoras opcionales por \$55 al mes, transporte público llega a la propiedad cada cuarenta y cinco minutos. Elegibilidad basada en el tamaño del hogar y los ingresos del hogar por número de ocupantes.

EAST GATE APARTMENTS

19302 Ashlawn Court #25
Gordonsville, VA 22942
Teléfono: (540) 832-5837
Sitio Web: www.chamberofcommerce.com/united-states/virginia/gordonsville/apartment-building/6285958-east-gate-apartments
Unidades de 1, 2 y 3 BR. Llame para precios. Servicio de lavandería en el lugar. Residentes pagan todos los servicios públicos. Requisitos de ingresos mínimos/máximos. Depósito de seguridad es 1 mes de alquiler. Mascotas negociables. Llamar para disponibilidad. Lista de espera.

FRIENDSHIP HEIGHTS

500 Concord Place #103
Culpeper, VA 22701
Teléfono: (540) 825-5050
Sitio Web: www.besparkliving.com/spark-culpeper/
Unidades de 1, 2, 3BR. 1BR: \$1,323+; 2BR: \$1,600+; 3BR: \$1,757+. Utilidades no incluidas, excepto los servicios de basura. Todas las unidades tienen lavadoras y secadoras. Mascotas \$250 tarifa no reembolsable con \$50/alquiler mensual por mascota (restricción de 50 libras con restricciones de raza; hay una excepción si la raza restringida es un animal de servicio). Tarifa de solicitud \$50/adulto. Llamar para disponibilidad.

HERITAGE HILL APARTMENTS

235 Spicers Mill Road

Orange, VA 22960

Teléfono: (540) 672-2472

Sitio Web: www.familyassets.com/independent-living/virginia/orange/heritage-hill-apartments

Mayores de 62 años, minusválidos o discapacitados. Debe ser plenamente capaz de vivir por sí mismo. Subvencionado. Lista de espera. Precios personalizados según el tipo de atención necesaria, preocupaciones de movilidad, estado de veterano, presupuesto mensual, necesidades de cuidado de personas mayores, Medicaid y otras necesidades. Algunas mascotas permitidas con el permiso del gerente. Llame para disponibilidad. Lista de espera.

HIGHLAND COMMONS

12 Walker Drive #104

Warrenton, VA 20186

Teléfono: (540) 341-7400

Sitio Web: www.highlandcommonsapartments.com

Comunidad de crédito fiscal. 2 BR 1 Baño: \$1,700; 2 BR 2 Baños: \$1,841-\$2,115; 3 BR 2 Baños: \$2,200. Arrendamiento de 6 a 18 meses. Se admiten mascotas, restricciones de raza y tarifa no reembolsable de \$200 y \$40 adicionales por alquiler mensual por mascota. Agua, alcantarillado, y basura incluidos en el alquiler. Ingreso mínimo requerido 2x alquiler. Ingresos máximos basados en la cantidad de ocupantes, determinado por las pautas de VHDA. Depósito de seguridad y tarifa de aplicación \$35/adulto.

HUNT COUNTRY MANOR/STEEPLECHASE

361 Roebing Street

Warrenton, VA 20186

Teléfono: (540) 349-4297

Fax: (540) 349-4298

<https://markdanava.com/hunt-country-manor-apartments/>

1 BR 1 Baño: \$1330+, 2 BR 1 Baño: \$1400+, 2 BR 2 Baños: \$1430+. Las comodidades incluyen cocina abierta y áreas de estar, sala comunitaria y lavandería. Requisitos de ingresos aplicables.

MOUNTAIN RUN

608 AA Claire Paige Way

Culpeper, VA 22701

Legal Aid Works®, 2025-2026 Guía para la Ley de Propietarios-Inquilinos de Virginia

Teléfono: (540) 825-8850

Correo electrónico: mountainrun@ppmcva.com

Sitio Web: www.goparkproperties.com/mountain-run-apartments/

1BR: \$937, 2BR: \$1118. Asistencia de alquiler depende de si está disponible en ese momento. Todos los servicios públicos incluidos, excepto electricidad, cable, internet, etc. Depósito de seguridad de 1 mes de alquiler o más si hay mal crédito. Tarifa de solicitud por adulto \$25- cheque de caja o giro postal aceptable. Admiten mascotas. Requisitos de ingresos mínimos/máximos. 1 persona: \$40,300. 2: \$46,050. 3: \$51,800, 4: \$57,580.

OAKBROOK TERRACE

109 Oakbrook Drive

Orange, VA 22960

Teléfono: (540) 672-6791

Fax: (540) 762-7334

Correo electrónico:

oakbrookterracemgr@agpmanager.com

Sitio Web: www.oakbrookterraceapartments.com

Comunidad de crédito fiscal. Restricciones de ingresos y estudiantes. Unidades de 2 y 3 BR. Requisito de ingresos basado en la ocupación. Servicios públicos incluyen agua, alcantarillado, basuras y aire acondicionado. No mascotas. Depósito de seguridad es un mes de alquiler. Llame para disponibilidad. Lista de espera.

POPLAR RIDGE APARTMENTS

16 Courthouse Mountain Road

Madison, VA 22727

Teléfono: (540) 948-5135

Sitio Web: <https://www.tmamgroup.com/poplar-ridge-0/default>

Afiliado al USDA/Desarrollo Rural. Unidades de 1 y 2 BR. Llame para precios y disponibilidad. Servicios públicos incluyen calefacción, aire acondicionado y una cocina. No mascotas. Depósito de seguridad de 1 mes de alquiler. Requisitos de ingresos máximos. Aplicación \$12 por adulto.

SEDWICK PROPERTIES

221 Byrd Street.

Orange, VA 22960

Teléfono: (540) 672-1960
Correo electrónico: jsecord@sedwicksupply.com
Sitio web: <http://sedwickproperty.com/>
Real estate agent in Orange, VA

SPICERS MILL APARTMENTS

129 Park Street.
Orange, VA 22960
Teléfono: (540) 672-3250
Acepta Sección 8, comunidad de desarrollo rural y crédito fiscal. Unidades de 1 y 2 BR. No mascotas. Depósito de seguridad es 1 mes de alquiler. Requisitos de ingresos min. y máx. El mínimo es el doble del alquiler. Tarifa de solicitud \$22/adulto.

VIVIENDA PARA PERSONAS MAYORES Y VIVIENDA ASISTIDA

ENGLISH MEADOWS

<https://markdanava.com/hunt-country-manor-apartments/>

OBJETIVO DEL SERVICIO: Centro de vida asistida que brinda servicios para personas mayores independientes. Las tarifas de vida asistida varían. Campus adicional en todo Virginia.

LAVENDER HILLS CAMPUS

680 University Lane #200
Orange, VA 22960
Teléfono: (540) 835-0623
Sitio Web:
www.assistedlivingcenter.com/facilities/va/orange/lavender-hills-orange-campus-22960/

Vida para personas mayores diseñada para pacientes con demencia y que brinda atención las 24 horas del día. Llamar para disponibilidad.

BELLEVIEW SENIOR APARTMENTS

222 Belleview Avenue
Orange, VA 22960
Teléfono: (540) 661-3300
Fax: (540) 661-1175
Sitio Web: [Belleview Apartments - 222 Belleview Ave Orange, VA 22960 | Apartments.com](http://BelleviewApartments-222BelleviewAveOrange,VA22960|Apartments.com)
Comunidad de mayores de 55 años. Comunidad de crédito fiscal. Unidades de 1 y 2 BR. Llamar para precios. Todos los servicios públicos incluidos. No requisitos de ingresos mínimos. Requisitos máx. de

Lista de espera. Llamar para disponibilidad.

VILLAGE OF CULPEPER APARTMENTS

722 Willis Lane
Culpeper, VA 22701
Teléfono: (540) 825-9401
Sitio Web: [Village of Culpeper | Apartments in Culpeper, VA \(villageatculpeper.com\)](http://VillageofCulpeper|ApartmentsinCulpeper,VA(villageatculpeper.com))
Unidades de 1, 2 y 3 BR. Llame para disponibilidad. Requisitos de ingresos mínimos y máximos. Depósito de seguridad 1 mes de alquiler. Servicios públicos incluyen recolección de basura y transporte público. No mascotas. Lista de espera. Tarifa de solicitud \$25/adulto.

ingresos. Se admiten mascotas de hasta 40 libras con una tarifa no reembolsable de \$300 y un alquiler mensual por mascota de \$25. Depósito de seguridad basado en crédito. No delincuentes, delincuentes sexuales o estudiantes de tiempo completo. Tarifa de solicitud \$25 por adulto. Llamar para disponibilidad.

CANTERBURY GROUP HOME

9014 White Shop Road
Culpeper, VA 22701
Teléfono: (540) 727-7777
Oficina Principal: (540) 825-3100
Correo electrónico: bduncan@rrcsb.org
Vivienda de bajos ingresos para personas con discapacidades del desarrollo, mayores de 62 años. Acepta Sección 8. Unidades de 1 BR. La renta se basa en el 30% de los ingresos brutos ajustados. Llame para disponibilidad.

THE CULPEPER

12425 Village Loop
Culpeper, Virginia, 22701
Teléfono: (540) 825-2411
Sitio Web: <http://culpeperretirement.org/>
Comunidad de jubilados de atención continuada. Totalmente accesible para personas con discapacidad y vida asistida. Enfermera y médico de guardia las 24 horas. La entrada y las tarifas mensuales varían

según el tipo de residencia, número de ocupantes y el acuerdo que seleccione. Apartamentos de alquiler de vida independiente y cabañas disponibles.

GERMANNA HEIGHTS

35059 Germanna Heights Drive
Locust Grove, VA 22508

Teléfono: (540) 423-1090

Sitio Web: <https://markdanava.com/germanna-heights-apartments/>

Acepta Sección 8 y es una comunidad de crédito fiscal. Edad 45+. 1 BR: \$810-910; 2 BR: \$910-1020. Una mascota de menos de 25 libras con un depósito no reembolsable de \$300 y \$ 25/mes. Todas las unidades son accesibles para sillas de ruedas. Lista de espera. Llamar para disponibilidad.

HIGH POINT GROUP HOME

2311 Orange Road
Culpeper, VA 22701

Teléfono: (540) 825-3100; (540) 727- 0473

Correo electrónico: bduncan@rrcsb.org

Viviendas de bajos ingresos para personas con discapacidades del desarrollo, mayores de 18 años. Unidades de 1 BR \$822+. Llamar para disponibilidad.

MEADOWS AT NORTHRIDGE

1050 Claire-Taylor Court
Culpeper, VA 22701

Teléfono: (540) 730-1797

Sitio Web: [Welcome to Northridge Apartments - Culpeper Apartment Community \(northridgeapthomes.com\)](http://Welcome to Northridge Apartments - Culpeper Apartment Community (northridgeapthomes.com))

1 BR: \$1006+; 2 BR: \$1,206+. Todos los servicios públicos incluidos menos electricidad. Se admiten mascotas de hasta 65 libras con restricciones de raza y hay un depósito por mascota no reembolsable de \$250. Máximo 2 mascotas. Tarifa de \$30/mascota/mes. Depósito de seguridad es 1 mes de alquiler. Tarifa de aplicación de \$12/adulto.

MOFFETT MANOR

115 Manor Court
Warrenton, VA 20186

Teléfono: (540) 341-8299

Sitio Web: www.moffettmanorapartments.com

55+. Acepta vivienda Sección 8. 1 BR: \$1,175+; 2 BR: \$,1325. Servicios públicos incluyen calefacción, aire acondicionado individual, basura, alcantarillado, agua, recolección de basura, lavadora y secadora de tamaño completo en cada habitación. Algunas unidades accesibles para discapacitados. Ingreso mínimo para 1 persona: \$59.820; 2 personas: \$68.340. Permite una mascota por unidad de menos de 25 libras con alquiler mensual por mascota de \$20 y tarifa no reembolsable de \$50. Depósito de \$100/mascota. Un mes de depósito de seguridad de alquiler. Tarifa de solicitud de \$32.

THE OAKS

305 Oak Springs Drive #100
Warrenton, Virginia 20186

Teléfono: (540) 349-9725

Correos electrónicos: tsam@fhpm.org; amarsh@fhpm.org

Sitio Web: www.oaksofwarrenton.com

Mayores de 55 años. Requisitos de ingresos 1 BR: \$1,150, ingreso máximo de \$63,000; 2 BR, 2 baños: \$1,400, ingresos máximos de \$72,360. Servicios públicos incluidos: agua, electricidad, calefacción, alcantarillado, recolección de basura y aire acondicionado. Ingreso mínimo es de \$27,600. Se admiten mascotas de menos de 25 libras con un depósito de \$100 y \$10/mes/mascota. Depósito de seguridad de un mes de alquiler y tarifa de solicitud de \$28. Acepta vales de vivienda de Sección 8 y otros vales de vivienda. Llame para disponibilidad.

THE OAKS

3900 Sound View Circle
Triangle, VA 22172

Teléfono: (703) 221-6257

Acepta Sección 8 y es una comunidad de crédito fiscal. Mayores de 55 años. Máx./min. requisitos de ingresos. 1 BR: \$1,358; 2BR: \$1,622. Agua, alcantarillado, basura incluidos. No admiten mascotas. Unidades accesibles para discapacitados. Depósito de \$250.

ORANGE GROUP HOME

11354 Daisy Hill Drive

Orange, VA 22960

Teléfono: (540) 672-5782

1 unidades BR para discapacitados. Requisitos de ingresos basados en la vivienda subsidiada de HUD. Lista de espera.

OUR FATHER'S HOUSE CHRISTIAN HOME

15261 Jubilee Road

Culpeper, VA 22701

Teléfono: (540) 727-8292

Correo electrónico: ofhbender@gmail.com

Sitio Web: www.ofhch.com

Cabañas de retiro de 2 BR: \$ 1,800 +.

Centro de vida asistida basado en la fe que brinda servicios para personas mayores. Ofrece opciones de cabañas de vida independiente o instalaciones de vida asistida las 24 horas. Servicios públicos incluyen una cocina completa, chimenea de gas, garaje y rampa accesible para sillas de ruedas. Se admiten mascotas solo en las cabañas. Sin requisitos de ingresos.

UNIDADES DE ALQUILER GENERAL

ASPEN CLUB APARTMENTS

6337 Village Center Drive

Bealeton, VA 22712

Teléfono: (540) 439-6768

Sitio Web: [TheAspensApartments - 6337 Village Center Dr Bealeton, VA 22712 | Apartments.com](http://TheAspensApartments-6337VillageCenterDrBealeton,VA22712|Apartments.com)

Acepta Sección 8 y es una comunidad de crédito fiscal. Unidades de 1, 2, y 3 BR. Oscila entre \$ 1450 y \$ 2228. Recogida de basura incluida. Acepta mascotas de menos de 45 libras con restricciones de raza. Tarifa de solicitud de \$35.

COUNTRYSIDE TOWNHOMES

11194 Remington Road

Bealeton, VA 22712

Correo electrónico: jsill@fhcorp.org

Teléfono: (540) 341-2805

Sitio Web: <https://fhcorp.org/rentals/>

Unidades 2 BR: \$918+. Requisitos min/máx. de empleo, historial de alquiler y pruebas de crédito.

REMINGTON GROUP HOME

404 N. Rappahannock Street

Remington, VA 22734

Teléfono: (540) 439-2052

Viviendas de bajos ingresos para discapacitados físicos. Acepta Sección 8. El residente generalmente paga el 30% de sus ingresos brutos por el alquiler.

WARRENTON MANOR APARTAMENTOS

663 Hastings Lane

Warrenton, VA 20186

Teléfono: (540) 349-1353

Warrenton Manor I: Comunidad de la Sección 8 basada en proyectos para mayores de 62 años o personas con discapacidades.

Estudios y unidades de 1 BR. El alquiler se basa en el 30% de los ingresos del hogar. Ingresos más altos aceptables para 1 persona: \$57,400; 2 personas: \$65,600. Sin tarifa de solicitud.

Warrenton Manor II: Comunidad de crédito fiscal para mayores de 55 años o personas con discapacidades. 1 BR: \$875; 2 BR: \$1000. Ingreso máximo para 1 persona: \$57,400; 2 personas: \$65,600. Tarifa de solicitud \$17.

No mascotas. Alcantarillado y basura incluidos en la renta. Tarifa de aplicación \$32. Llamar para disponibilidad. Lista de espera.

GREENS AT NORTHRIDGE

1050 Claire-Taylor Court

Culpeper, VA 22701

Teléfono: (540) 600-4639; (540) 730-1797

Sitio Web: [Welcome to Northridge Apartments - Culpeper Apartment Community \(northridgeapthomes.com\)](http://WelcomeToNorthridgeApartments-CulpeperApartmentCommunity(northridgeapthomes.com))

1 BR, 1 baño: \$1244; 2 BR, 2 baños: \$1495; 3 BR, 2 baños: \$1732. Agua, alcantarillado y basura incluidos. Límite de 2 mascotas con restricciones de raza. Tarifa de solicitud \$12. Depósito mínimo de seguridad de \$300. Tarifa de retención de \$150

MOFFETT MANOR

115 Manor Court

Warrenton, VA 20186

Teléfono: (540) 341-8299

Sitio Web: www.moffettmanorapartments.com
55+. Acepta Sección 8. 1 BR: \$1,175+; 2 BR: \$1,325.
Servicios públicos incluyen calefacción, aire acondicionado individual, basura, alcantarillado, agua, recolección de basura, lavadora y secadora de tamaño completo en cada habitación. Algunas unidades accesibles para discapacitados. Ingreso mínimo para 1 persona: \$59,820; 2 personas: \$68,340. Permite una mascota por unidad de menos de 25 libras con un alquiler mensual por mascota de \$20 y una tarifa no reembolsable de \$50. Depósito de \$100 por mascota. Un mes de depósito de seguridad de alquiler. Tarifa de solicitud de \$32.

SOUTHRIDGE APARTMENTS

601 Southview Court
Culpeper, VA 22701
Teléfono: (540) 792-7057
Sitio Web: www.southeridgeaptsculpeper.com
Unidades de 1BR, 2BR, & 3BR con precios que oscilan entre \$1,074-\$1889/mes. Los residentes pagan los servicios públicos. Se admiten mascotas de menos de 70 libras por una tarifa de \$150 y \$30/mes. Tarifa de solicitud de \$35. Llame para disponibilidad.

WOODSCAPE

190 Duke Street
Culpeper, VA 22701
Teléfono: 540-825-2931
www.jhbrentalproperties.com
Unidades de 2BR. Llame para conocer las tarifas. Residentes pagan los servicios públicos, excepto la basura. Se admiten mascotas pequeñas con

restricciones de raza. Tarifa única por mascota de \$50, depósito por mascota de \$200 y alquiler por mascota de \$20/mes. Tarifa de solicitud de \$25.

JHB RENTAL PROPERTIES

502 N Main Street Suite 100
Culpeper, VA 22701
Teléfono: (540) 825-2931
Sitio Web: www.jhbrentalproperties.com
Lista de una amplia gama de propiedades vacantes. Unidades de 1BR-4BR disponibles, precios que oscilan entre \$1,000 y \$2,500. Algunas unidades admiten mascotas.

YATES PROPERTIES

P.O. Box 757, 102 S. Main St.
Culpeper, VA 22701
Teléfono: (540) 825-7500
Correo electrónico: tbreeden@yatesproperties.com
Sitio Web: www.yatesproperties.com
Lista de varias propiedades de alquiler en Culpeper. Los precios comienzan en \$1,300. Algunas unidades admiten mascotas.

OTROS CONTACTOS DEL CONDADO DE ORANGE

Cooke Rental Properties: (540) 967-0881
Sedwick Properties: (540) 672-1960
Orange Industrial Park: (540) 672-9221
W. A. Sherman Properties: (540) 672-1411
Steroben Associates: (540) 672-1960
Wayner Construction: (540) 672-5033

OTROS CONTACTOS DEL CONDADO DE MADISON

Jefferson Land and Realty Teléfono: (540) 948-5050

INFORMACIÓN Y ASISTENCIA

FOOTHILLS HOUSING NETWORK

420 Southridge Parkway, Suite 106
Culpeper, VA 22701
Línea de Entrada Coordinada para Crisis de Vivienda: (540) 724-6630
<http://www.foothillshousing.org>

MONEY MANAGEMENT INTERNATIONAL

2217 Princess Anne St. #311

Fredericksburg, VA 22401

Phone: (877) 877-1995

Proporciona asistencia para la compra de vivienda por primera vez y servicio de asesoramiento crediticio.

También ayuda con préstamos estudiantiles y bancarrota.

COMMUNITY HOUSING PARTNERS CORPORATION

Headquarters

448 Depot Street NE

Christiansburg, VA 24073

Teléfono: 540-382-2002

Fax: 540-382-1935

Central Virginia/Richmond Office

4915 Radford Avenue Suite 300

Richmond, VA 23230

Teléfono: (804) 343-7201

Fax: (804) 343-7208

Sitio Web: <http://www.communityhousingpartners.org/>

Organización que proporciona asistencia para viviendas asequibles.

COMMUNITY TOUCH, INC. BEALETON

10499 Jericho Road

Bealeton, VA 22712

Teléfono: (540) 439-9300

Sitio Web: www.communitytouchinc.org

Organización sin fines de lucro que proporciona vivienda de transición, alimentos, ropa y artículos para el hogar.

CULPEPER HOUSING AND SHELTER SERVICES

215 Spencer Str.

Culpeper, VA 22701

Teléfono: (540) 825-7434

Número de admisión: (540) 724-6630

Correo electrónico: info@faugquierfamilyshelter.org

Sitio Web: [Culpeper Housing and Shelter Services: Help for those in need \(culpepershelter.org\)](http://Culpeper Housing and Shelter Services: Help for those in need (culpepershelter.org))

Organización sin fines de lucro que aumenta la vivienda asequible para residentes de bajos ingresos. Opera programas de refugio, intervención y realojamiento rápido para personas sin hogar, y brinda asistencia para el alquiler.

DEPARTMENT OF HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT (HUD)

OFFICE OF FAIR HOUSING & EQUAL OPPORTUNITY (FHEO)

Teléfono de (FHEO): (202) 708-4252

Teléfono del Centro de Recursos: (800) 225-5342

Correo electrónico: answers@hud.gov

<https://www.hud.gov>

FHEO trabaja para eliminar la discriminación en la vivienda, promover las oportunidades económicas y lograr comunidades diversas e inclusivas.

LEGAL SERVICES OF NORTHERN VA. (LSNV)

Número de admisión: (703) 778-6800

Fax: (540) 374-9169

Correo electrónico: help@lsnv.org

Proporciona servicios legales limitados, que incluyen asesoramiento y referencias a personas de bajos ingresos. Refiere a aquellas personas que requieren más que asesoramiento o aquellas que tienen problemas basados en la comunidad a Legal Aid Works®.

LEGAL AID WORKS®

www.LegalAidWorks.org

Una firma de asistencia legal sin fines de lucro que brinda representación legal y asesoramiento a los residentes de bajos ingresos de Fredericksburg, Tappahannock, Culpeper y los condados circundantes en asuntos que incluyen custodia/visitas, manutención de hijos/cónyuge, disputas entre propietarios e inquilinos, ejecuciones hipotecarias, beneficios de SSI y más. Todos los casos tomados por Legal Aid Works® deben pasar primero por Legal Services of Northern Virginia para su admisión y referencia.

Oficina de Fredericksburg:

500 Lafayette Blvd, Suite 100

Fredericksburg, VA 22401

(540) 371-1105

Oficina de Tappahannock:

311 Virginia St.

Tappahannock, VA 22560

(804) 443-9393

Oficina de Culpeper:

1200 Sunset Lane, Suite 2122

Culpeper, VA 22701

(540) 825-3131

SECCIÓN 8 Y PROGRAMA DE VALES DE ELECCIÓN DE VIVIENDA

Si está interesado en solicitar un vale, comuníquese con la Agencia de Vivienda Pública local.

https://www.hud.gov/sites/dfiles/PIH/documents/PHA_Contact_Report_VA.pdf

Culpeper: (540) 825-3100

Greene: (434) 985-6066

(Compra de vivienda/consejería) Louisa: (540) 967-3483

Madison: (540) 948-2237 (Llame a Greene)

VIRGINIA FAIR HOUSING OFFICE (OFICINA DE VIVIENDA JUSTA DE VIRGINIA)

9960 Mayland Drive, Suite 400

Richmond, VA 23233

www.dpor.virginia.gov/fairhousing/

Correo electrónico: FairHousing@dpor.virginia.gov

Teléfono: (804) 367-8530

Ayuda a las personas que creen que han sido discriminadas en viviendas residenciales.

VIRGINIA HOUSING DEVELOPMENT AUTHORITY (VHDA)

<http://www.vhda.com>

Número de teléfono gratuito: (877) 843-2123

Richmond-local: (804) 782-1986

Condado de Culpeper: (540) 727-3405

Condado de Fauquier: 540-422-8200

Condado de Madison: (540) 948-6102

Condado de Orange: (540) 672-4574

Condado de Rappahannock: (540) 675-5340

Ayudar a los virginianos a obtener viviendas asequibles y de calidad. Incluye cursos gratuitos de educación sobre vivienda