

2026-2027

GUÍA DE VIRGINIA

LEY DE ARRENDAMIENTO

Y

VIVIENDAS DE ALQUILER LOCALES

EN

**EL CUELLO NORTE Y PENÍNSULA MEDIA
(CONDADOS DE ESSEX, KING AND QUEEN,
KING WILLIAM, LANCASTER,
NORTHUMBERLAND, RICHMOND, Y
WESTMORELAND)**

Legal Aid Works®

Legal Aid Works® se fundó en 1973 con el fin de brindar asistencia legal civil gratuita a personas y familias de bajos ingresos. La oficina de Fredericksburg presta servicios a los residentes elegibles del Distrito de Planificación 16, que incluye la ciudad de Fredericksburg, así como los condados de Caroline, King George, Spotsylvania y Stafford.

La información sobre viviendas de alquiler incluida en la guía 2026-2027 fue proporcionada por los administradores de cada propiedad. La información legal fue proporcionada por Legal Aid Works®. Se ha hecho todo lo posible para garantizar su exactitud. Toda la información estaba actualizada al momento de su publicación (julio de 2026). Legal Aid Works® no se responsabiliza por los cambios que puedan haber ocurrido posteriormente.

Legal Aid Works®
Oficina de Fredericksburg
500 Lafayette Boulevard, Suite 100
Fredericksburg, Virginia 22401
TELÉFONO: (540) 371-1105
(Buzón de voz disponible las 24 horas)
FAX: (540) 371-1114
CORREO ELECTRÓNICO: LAWFred@LegalAidWorks.org
SITIO WEB: www.LegalAidWorks.org

Legal Aid Works® quisiera agradecer (1) a la Oficina de Planificación de la Ciudad de Fredericksburg por ayudarnos a financiar la publicación de esta Guía 2026-2027, y (2) a Jasmine Brock, Esq., Valerie Hill, Esq., las asistentes legales Katherine Suarez, Riley Bowling y la pasante Gabrielle Bozeman, por sus esfuerzos en la actualización de la ley vigente y los cambios en la vivienda de alquiler local.

Se han impreso ejemplares limitados de la guía 2026-2027 en inglés y español. Por lo tanto, se recomienda a quienes reciban ejemplares que hagan copias adicionales. Legal Aid Works® también publica copias electrónicas de sus guías en inglés y español en su sitio web.

TABLA DE CONTENIDO

1)	<u>Igualdad de oportunidades en la vivienda</u>	5
2)	<u>Panorama general de la ley de arrendamiento de propietarios e inquilinos</u>	6
	I. Cuatro reglas que los inquilinos deben recordar	7
	II. Firma del contrato de arrendamiento y mudanza	7
	A. Antes de firmar	7
	B. Contratos de arrendamiento por escrito	8
	C. Acuerdos verbales	9
	D. Divulgación	9
	E. Depósitos de seguridad	10
	F. Inspección de la vivienda	11
	G. Inquilinos en propiedades embargadas	12
	III. Durante el contrato de arrendamiento	12
	A. Responsabilidades del inquilino	12
	B. Responsabilidades del propietario	15
	C. Derecho de acceso del propietario	20
	D. Reubicación temporal del inquilino para reparaciones no urgentes	21
	E. Normas adicionales y modificaciones en los contratos de arrendamiento	21
	F. Divulgación de registros de inquilinos	22
	G. Conducta de represalia prohibida	22
	H. Asociaciones de propietarios viviendas	24
	IV. Finalización del contrato de arrendamiento y desalojo de la vivienda	24
	A. Terminación del contrato de arrendamiento y acuerdos verbales	24
	B. Devolución del depósito de seguridad	27
	C. El proceso de desalojo	28
	D. Disposición de bienes abandonados	33
	V. Terminación de servicios públicos	33
3)	<u>Programas de asistencia para el alquiler</u>	34
	I. Vivienda subvencionada	34
	II. Programas de créditos fiscales	35
4)	<u>Asistencia de emergencia</u>	35
5)	<u>Vivienda de transición</u>	37
6)	<u>Viviendas subvencionadas y del programa Sección 8</u>	37

7)	<u>Viviendas para personas mayores y asistencia para la vida</u>	40
8)	<u>Unidades de alquiler en general</u>	42
9)	<u>Informacion y asistencia</u>	42

IGUALDAD DE OPORTUNIDADES EN LA VIVIENDA

¡ES SU DERECHO!

NO SE LE PUEDE NEGAR LA VIVIENDA POR...

RAZA

COLOR

RELIGIÓN

SEXO

ORIGEN NACIONAL

DISCAPACIDAD

LA VEJEZ

ESTADO FAMILIAR (familias con hijos)

ORIGEN DE LOS FONDOS (por ejemplo, un bono de vivienda)*

ORIENTACIÓN SEXUAL

IDENTIDAD DE GÉNERO

CONDICIÓN DE VETERANO

La ley no se aplica a los propietarios de cuatro o menos unidades de alquiler en Virginia, ni a quienes posean un interés del 10% o menos en cuatro o más unidades. Tampoco se aplica si la procedencia de los fondos no se aprueba dentro de los 15 días posteriores a la presentación de la solicitud de aprobación del arrendamiento.

Los agentes inmobiliarios, agentes de alquiler y la mayoría de los propietarios deben mostrarle TODAS LAS VIVIENDAS DISPONIBLES según su capacidad financiera. Si siente que se le ha negado la oportunidad de ver u obtener una vivienda, o incluso ha sido tratado con menos entusiasmo debido a su identidad como miembro de alguna de las clases protegidas mencionadas anteriormente, o porque tiene hijos, **POR FAVOR** llame al 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 (888) 551-3247, o visitar su sitio web en <http://www.dpor.virginia.gov/FairHousing/>.

La discriminación no siempre es evidente y, con frecuencia, se manifiesta a través de 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 QUE DEBE SABER

INQUILINOS DISCAPACITADOS: se les debe permitir realizar modificaciones razonables en sus unidades individuales y a las áreas de acceso común. Se debe permitir estacionamiento especial. Una política de “no se

permiten mascotas” no puede impedir que una persona tenga un animal de asistencia. Por ejemplo, los perros guía no se consideran “mascotas” y la mayoría de los propietarios DEBEN permitirlos sin cargo adicional. Está prohibido proporcionar documentación fraudulenta sobre una discapacidad o una necesidad relacionada con una discapacidad para obtener una adaptación razonable para un animal de asistencia.

La discriminación contra las personas con discapacidad puede manifestarse, por ejemplo, cuando el propietario se niega a permitir que un inquilino con discapacidad realice modificaciones razonables y necesarias en la vivienda a su cargo, o cuando se niega a realizar adaptaciones razonables y necesarias a las normas, políticas o servicios. También puede consistir en la negativa a renovar o rescindir un contrato de arrendamiento, o en que el propietario modifique un contrato de arrendamiento existente **debido a la** discapacidad del inquilino.

El Centro de Recursos para Discapacitados está disponible para ayudar a las personas con discapacidades a encontrar vivienda. Llame al (540) 373-2559. Para personas con discapacidad auditiva, llame al TTY 540-373-5890.

NIÑOS – Si bien se permite un límite razonable en el número de ocupantes, este límite no puede prohibir la entrada de niños. Por ejemplo, un apartamento de una habitación con capacidad para dos adultos debe permitir la entrada de un adulto y un niño. Un apartamento con capacidad para tres ocupantes debe permitir la entrada de una persona con dos niños.

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

PERSONAS MAYORES – Si bien las leyes federales de vivienda no contemplan la edad, las leyes de vivienda justa de Virginia prohíben la discriminación por motivos de edad avanzada. Se considera persona mayor a cualquier persona que haya cumplido los 55 años. Ni los propietarios ni sus agentes pueden influir negativamente en la decisión de las personas mayores respecto a una vivienda en particular.

A veces, los propietarios o sus agentes hacen que la discriminación parezca razonable o aceptable. ¡Es SU DECISIÓN dónde vivir! Si cree que ha sido víctima de discriminación y quiere denunciarlo, llame al 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 subvencionadas o aseguradas por el HUD, incluidas las del Programa de Vales de Elección de Vivienda, se ofrecerán sin distinción de orientación sexual, identidad de género o estado civil, ya sean reales o percibidos. Los arrendadores tampoco podrán preguntar sobre la orientación sexual para determinar la elegibilidad para las viviendas subvencionadas por el HUD.

PANORAMA GENERAL DE LA LEY DE ARRENDAMIENTO DE PROPIETARIOS E INQUILINOS

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

I. CUATRO REGLAS QUE LOS INQUILINOS DEBEN RECORDAR

Estas normas no pueden evitar todos los problemas a los que se pueda enfrentar un inquilino, pero seguirlas probablemente evitará mucha confusión y estrés.

- 1) Lea los contratos de arrendamiento por escrito en su totalidad.** Desconocer el contenido del contrato no le exime de sus responsabilidades.
- 2) Ponga los acuerdos por escrito.** Es difícil probar los acuerdos si no están por escrito. Si el propietario le dice que limpiará la alfombra después de que se mude, pídale que lo ponga por escrito. Si es importante para usted, tendrá que demostrar que este acuerdo existía. Solo podrá hacerlo si lo tiene por escrito.
- 3) Hable de los problemas con la otra parte.** Cooperar con el propietario es la mejor seguridad para resolverlos.
- 4) Notifique a la otra parte por escrito.** Si no puede resolver un problema, debe dejar constancia por escrito del mismo lo antes posible y enviarla al arrendador. Debe *conservar* una copia de la carta como prueba de que se ha notificado al arrendador.

II. FIRMA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y MUDANZA

A. ANTES DE FIRMAR

El propietario debe ofrecer al posible inquilino un contrato de alquiler por escrito que contenga las condiciones de alquiler de la vivienda y los términos y condiciones de la relación entre propietario e inquilino.

Además del contrato de arrendamiento, los arrendadores deben entregar a los posibles inquilinos la declaración de derechos y responsabilidades del arrendatario, elaborada por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario. Esta declaración debe ser firmada tanto por el propietario como por el arrendatario dentro del mes siguiente a la fecha de entrada en vigor del contrato de arrendamiento. El propietario no podrá demandar al arrendatario ante ningún tribunal por ningún motivo a menos que esta declaración esté firmada. Si el arrendatario se niega a firmar la declaración de derechos y responsabilidades, el propietario deberá registrar la(s) fecha(s) en que se le entregó el formulario y dejar constancia de que el arrendatario se negó a firmarlo.

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario está obligado a traducir todos los formularios y documentos obligatorios al español, chino, vietnamita, árabe y coreano.

LOS CONTRATOS DE ALQUILER PUEDEN NO INCLUIR:

- Cláusulas que permiten al inquilino renunciar a sus derechos y recursos legales, o eximir al propietario de cualquier responsabilidad. Estas cláusulas no son ejecutables por un tribunal, y el inquilino puede reclamar daños y perjuicios y costas judiciales al propietario que intente hacerlas cumplir.
- Cláusulas 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 de cable, servicio de televisión por 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 mero acceso a los inquilinos del propietario o dar a los inquilinos de dicho propietario mero acceso a dicho servicio.

Protección de la condición de sobreviviente de violencia doméstica: Un propietario debe considerar la condición de sobreviviente de violencia doméstica de una persona al evaluar su historial crediticio en una solicitud de alquiler. Esta condición puede acreditarse mediante una orden judicial, un informe policial o una carta de un programa de violencia sexual y doméstica, un asesor de vivienda o un abogado.

Prohibición de utilizar 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 del 10% de participación en más de cuatro unidades de vivienda de alquiler, ya sea individualmente o a través de una entidad comercial, en la Mancomunidad, no podrá tomar ninguna medida adversa contra un solicitante de arrendamiento basada únicamente en el historial de pagos o un desalojo por falta de pago de alquiler ocurrido durante el período que comienza el 12 de marzo de 2020 y termina 30 días después de la expiración o revocación del estado de emergencia declarado por el Gobernador en relación con la pandemia de COVID-19. Esta protección expirará siete años después de la expiración de cualquier estado de emergencia declarado por el Gobernador en relación 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, por lo que esta protección expirará el 11 de mayo de 2030.

B. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO POR ESCRITO

Un contrato de arrendamiento es un acuerdo. Debe leer y comprender todas las secciones del contrato antes de firmarlo. Si el contrato es firmado por el inquilino y el arrendador, se le entregará una copia al inquilino dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha del contrato. En la primera página del contrato, el propietario debe enumerar el alquiler y los cargos que se le cobrarán al inquilino además del alquiler. No se debe cobrar ningún cargo adicional a menos que esté enumerado en la primera página del contrato o en un anexo aparte. El pago del alquiler por parte del inquilino o el cobro del alquiler por parte del arrendador. El propietario puede crear un contrato de arrendamiento entre las partes incluso si no se ha firmado un contrato escrito. El propietario debe proporcionar una copia impresa adicional del contrato de arrendamiento una vez al año sin costo alguno para el inquilino, o bien mantener el contrato en formato electrónico de fácil acceso para el inquilino.

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

- El contrato de arrendamiento tendrá una duración de 12 meses y no se renovará automáticamente (excepto en el caso de un contrato mensual).
- El alquiler se debe pagar el primer día de cada mes en cuotas iguales. Si no se llega a un acuerdo sobre el importe de cada cuota, el pago se fijará según el precio de mercado.
- Se considera que el alquiler está atrasado si no se paga antes del día 5 de cada mes, y los arrendadores pueden cobrar recargos por mora de hasta un máximo del 10%, o el 10% del saldo pendiente, lo que sea menor. El método elegido por el propietario para determinar el recargo por mora debe estar estipulado en el contrato de arrendamiento.
- Los arrendadores también pueden exigir un depósito de seguridad. Este depósito no puede exceder el equivalente a dos meses de alquiler. Por ejemplo, si el alquiler es de \$950, el depósito de seguridad puede ser de \$1900 como máximo.
- El propietario y el arrendatario pueden formalizar un contrato de alquiler por escrito durante el período de 12 meses.

C. ACUERDOS VERBALES

Un acuerdo verbal debe plasmarse por escrito para que sea fácilmente exigible. Por ejemplo: si un propietario le dice a un inquilino que pintará la vivienda, esa promesa debe constar por escrito para que forme parte del contrato de alquiler.

D. DIVULGACIÓN

En el momento de la mudanza, el propietario debe entregar al inquilino un aviso por escrito con 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 en nombre del propietario.

Los inquilinos que se muden a la propiedad deben ser notificados de cualquier venta o conversión planificada de la misma (u otra transferencia a un nuevo propietario) en los próximos 6 meses que pudiera ocasionarles un desalojo. 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 vivienda multifamiliar ubicada en una zona con una instalación aérea militar, se deberá proporcionar al posible inquilino una notificación por escrito que indique que la propiedad se encuentra en una zona con riesgo de ruido o accidentes, o ambas, según lo especificado en su mapa oficial de zonificación. Si no se proporciona dicha notificación, el inquilino podrá rescindir el contrato de arrendamiento en cualquier momento durante los *primeros 30 días* enviando al propietario una notificación de rescisión por escrito mediante correo certificado o registrado.

INQUILINOS AFECTADOS POR DEFECTOS EN LOS PANELES DE YESO

Si el propietario de una vivienda tiene conocimiento de la existencia de paneles de yeso defectuosos que no han sido reparados, deberá proporcionar al posible inquilino una notificación por escrito informándole de que la propiedad tiene paneles de yeso defectuosos. Dicha notificación deberá proporcionarse antes de que el inquilino firme un contrato de arrendamiento por escrito o, en el caso de un contrato verbal, antes de que el inquilino ocupe la vivienda. Para los fines de esta sección, "paneles de yeso defectuosos" se refiere a todos los paneles de yeso defectuosos según se definen en el Código de Virginia § [36-156.1](#). Cualquier inquilino que no reciba la notificación por escrito mencionada anteriormente podrá rescindir su contrato de arrendamiento dentro de los 60 días posteriores al descubrimiento de los paneles de yeso defectuosos. Si un inquilino desea rescindir su contrato de arrendamiento anticipadamente, deberá notificarlo por escrito al propietario.

- La rescisión del contrato de arrendamiento es el único recurso que tiene un inquilino cuando el propietario no le informa sobre el defecto en la pared de yeso.

NOTA: A partir del 1 de julio de 2014, si el propietario tiene conocimiento de que la propiedad se utilizó previamente para fabricar metanfetamina (meth) y no se ha limpiado según las directrices del Departamento de Salud, deberá proporcionar una declaración por escrito antes de alquilar la propiedad. Si el propietario no proporcionó dicha declaración, el inquilino podrá rescindir el contrato de arrendamiento dentro de los 60 días posteriores al descubrimiento de que la propiedad se utilizó para fabricar metanfetamina y no se limpió según las directrices. El inquilino deberá notificar por escrito al propietario y rescindir el contrato de arrendamiento dentro del mes siguiente al envío de dicha notificación.

E. DEPÓSITOS DE SEGURIDAD

Antes de que un inquilino se mude a una vivienda, el propietario puede exigirle el pago de un depósito de seguridad. A continuación, se presentan algunos datos importantes sobre los depósitos de seguridad:

1. Los depósitos de seguridad no pueden exceder el importe de dos meses de alquiler, incluso sin un acuerdo por escrito.
2. Los propietarios pueden permitir que los inquilinos contraten un seguro de depósito de seguridad que cubra la totalidad o parte del depósito requerido. Este seguro garantiza al propietario una cantidad de dinero para cubrir los daños a la vivienda alquilada, dinero que normalmente se retendría del depósito, lo que permite al inquilino recuperar su depósito más rápidamente y facilita la mudanza.
3. Cuando un inquilino se muda, el propietario puede retener la totalidad o parte del depósito de seguridad. El propietario puede retener legalmente el depósito de seguridad por motivos como el alquiler impagado (incluidos los recargos por mora), los daños causados por el inquilino que excedan el desgaste normal y los gastos de servicios públicos al momento de la mudanza.
4. Los propietarios pueden exigir a los inquilinos que paguen las primas del seguro contra daños, del seguro de inquilino o de ambos.
5. Estos pagos corresponden al alquiler y el inquilino nunca los recuperará. Sin embargo, el propietario no puede exigir al inquilino el pago de más de dos meses de alquiler en concepto de depósito de seguridad, seguro de daños y seguro de inquilino combinados.

Nota: Cuando un propietario obtiene un seguro contra daños o un seguro de inquilino para el arrendatario, el propietario deberá nombrar al arrendatario como "coasegurado".

Si un inquilino deja de tener vigente el seguro exigido por el contrato de alquiler, el propietario puede proporcionarle cualquier seguro de inquilino que tenga contratado. El inquilino deberá pagar dicha cobertura hasta que presente documentación escrita que acredite la reactivación del seguro.

6. El propietario también puede exigir un depósito de solicitud reembolsable y una tarifa de solicitud no reembolsable (que no supere los 50 dólares más los gastos reales en que incurra el propietario para realizar las comprobaciones necesarias de antecedentes, crédito u otras verificaciones previas a la ocupación).

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

Son frecuentes las disputas entre propietarios e inquilinos sobre la cantidad de dinero que el propietario puede retener legalmente del depósito de seguridad . Para obtener información sobre la legislación que regula la devolución del depósito de seguridad , consulte la página 23.

F. INSPECCIÓN DE LA VIVIENDA

Es muy importante inspeccionar la vivienda al momento de ocuparla por primera vez. Esta inspección garantiza la devolución de su depósito de seguridad. La lista de verificación debe incluir todos los daños o defectos en cada habitación (como problemas o daños en ventanas, puertas, carpintería, techos y paredes, pisos, gabinetes, tuberías y accesorios, sistemas estructurales y electrodomésticos).

La lista de verificación de la inspección también debe indicar si hay evidencia visible de moho en la vivienda. Si la hay, el inquilino puede aceptar o rechazar el contrato de arrendamiento. Si el inquilino decide aceptarlo, el propietario deberá solucionar el problema del moho de inmediato, reinspeccionar la vivienda para confirmar que no hay evidencia visible de moho y elaborar un nuevo informe que indique que, tras la reinspección, no hay evidencia visible de moho en la vivienda. Esto debe realizarse a más tardar 5 días hábiles después de que el inquilino decida aceptar el contrato.

El propietario tiene 3 opciones para la inspección:

1. Inspeccione personalmente la vivienda y entregue al inquilino una copia del desglose de los daños dentro de los 5 días posteriores a la ocupación. El inquilino podrá solicitar que se añadan elementos adicionales o presentar objeciones a cualquier elemento de la lista dentro de los 5 días siguientes a la recepción del informe del propietario, tras lo cual dicho informe se considerará correcto y definitivo.
2. Adopte una política por escrito que permita al inquilino presentar la lista detallada de daños 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, tras lo cual el informe se considerará correcto y definitivo.

3. Adopte una política escrita que estipule que el propietario y el arrendatario elaborarán el informe de inspección conjuntamente. En este caso, el informe se considerará correcto y definitivo una vez firmado por ambas partes.

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

G. INQUILINOS EN PROPIEDADES EMBARGADAS

El propietario debe notificar al inquilino por escrito dentro de los 5 días hábiles siguientes a la recepción por parte del propietario de la notificación por escrito de su prestamista hipotecario sobre el impago de la hipoteca, la aceleración de la hipoteca o la venta por ejecución hipotecaria.

- o Si el propietario no proporciona el aviso requerido, el inquilino tiene la opción de rescindir inmediatamente el contrato de arrendamiento con un preaviso de 5 días hábiles al propietario y tiene derecho a la devolución del depósito de seguridad de conformidad con la ley o el contrato de alquiler, según corresponda.
- o Si la vivienda está vacía, el propietario debe informar por escrito a cualquier posible inquilino, antes o en el momento del inicio del contrato de arrendamiento, sobre cualquier impago de la hipoteca, aviso de aceleración de la hipoteca o aviso de venta por ejecución hipotecaria relacionado con la vivienda.
- o El propietario no está obligado a notificar al inquilino si el administrador no recibe una notificación por escrito del prestamista hipotecario o si el inquilino proporciona al propietario una copia de la notificación por escrito del prestamista (por ejemplo, si la notificación llega a la propiedad alquilada y el inquilino se la entrega al propietario).

NOTA: Un inquilino que firmó un contrato de arrendamiento antes de recibir una notificación de ejecución hipotecaria puede permanecer en la propiedad embargada hasta el final del contrato, a menos que la propiedad sea adquirida por un comprador legítimo que residirá en ella como su vivienda principal. En ese caso, el inquilino debe recibir un aviso con 90 días de anticipación antes de verse obligado a desalojar la propiedad.

III. DURANTE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Tanto los arrendadores como los inquilinos tienen derechos y responsabilidades específicos durante la vigencia del contrato de arrendamiento. Es importante conocer estos derechos y responsabilidades. De lo contrario, ambas partes podrían infringir la ley sin saberlo.

A. RESPONSABILIDADES DEL INQUILINO

1. PAGO DEL ALQUILER

El alquiler debe pagarse en el lugar y la hora indicados por el arrendador, y en la forma solicitada (efectivo, cheque o giro postal). Los arrendadores están obligados a aceptar pagos de alquiler mediante cheque o giro postal. Cuando un inquilino paga el alquiler en efectivo o con giro postal, el propietario debe entregarle un recibo por escrito, si el inquilino lo solicita. Los arrendadores tienen prohibido cobrar al inquilino cualquier cargo por la gestión o el cobro del alquiler, el depósito de seguridad o cualquier otro cargo, a menos que ofrezcan una forma de pago diferente que no incluya cargos adicionales.

Los propietarios con cuatro o menos unidades de alquiler, o con una participación de hasta el 10% en cuatro o menos unidades de alquiler, no están obligados a aceptar el pago del alquiler periódico ni ningún depósito de seguridad mediante tarjeta de débito o crédito.

Los arrendadores tienen prohibido exigir a los inquilinos el pago de cualquier tarifa para realizar los pagos periódicos de renta u otros importes que excedan los gastos reales que un tercero les cobra para procesar el pago. Un propietario no puede exigir a un inquilino el pago de ninguna tarifa por el mantenimiento o la reparación de la vivienda, a menos que la reparación sea necesaria debido a una infracción por parte del inquilino de la Ley de Arrendamiento Residencial de Virginia.

A partir del 1 de julio de 2014, los arrendadores podrán exigir a los inquilinos el pago de las tasas gubernamentales o de servicio correspondientes a la instalación de contadores individuales de energía, siempre que la vivienda cuente con dicha tecnología y el contrato de arrendamiento lo permita. Estos pagos no son reembolsables y se consideran parte del alquiler. Los recargos por pago tardío de la instalación de contadores individuales no podrán exceder los \$5.

El impago del alquiler en la fecha de vencimiento, incluyendo los retrasos reiterados, o la retención voluntaria del alquiler (por cualquier motivo) pueden constituir una violación del contrato de arrendamiento. Esto puede llevar al propietario a adoptar las siguientes medidas de protección permitidas por la ley:

- a) Aviso de pago o desalojo de 14 días:** A partir del 1 de julio de 2026, el propietario puede emitir un aviso dando al inquilino 14 días para pagar el alquiler completo o desocupar el inmueble.
- b) Orden de desalojo :** Si el inquilino no paga el alquiler completo en un plazo de 14 días y no desocupa la propiedad, el propietario tiene derecho a iniciar un proceso de desalojo ante el juzgado de distrito local. Sin embargo, esto no exime al inquilino de su obligación de cumplir con los términos del contrato de arrendamiento. Los arrendadores pueden solicitar al juzgado que modifique el monto del alquiler que reclaman al inquilino, pero no pueden presentar demandas adicionales de desalojo para actualizar su reclamación.
- c) Desalojo :** El desalojo se desestimará si el inquilino paga la totalidad del alquiler adeudado (más los cargos por mora razonables, los honorarios de abogados, si los hay, y las costas judiciales) al propietario o al tribunal a más tardar 48 horas antes de que el alguacil ejecute el desalojo programado según lo estipulado en la orden de posesión. Consulte “El proceso de desalojo” en la página 24 para obtener más detalles.

Si el inquilino impugna el monto del alquiler adeudado, **deberá** comparecer en la fecha de la audiencia para obtener una segunda fecha para la misma. Si no comparece, el tribunal dictará sentencia en rebeldía a favor del arrendador. Si el tribunal dicta sentencia de posesión a favor del propietario en la primera o segunda audiencia, el inquilino tiene 10 días para apelar ante el Tribunal de Circuito y depositar una fianza de apelación. El monto requerido para la fianza será el alquiler adeudado, más los cargos por mora y los costos legales correspondientes. De lo contrario, al undécimo día, el alguacil local puede entregar una orden de desalojo para programar una fecha de desalojo y desalojar por la fuerza al inquilino y sus pertenencias. Si el inquilino no se muda voluntariamente dentro de las 72 horas posteriores a la entrega de la orden de desalojo, el alguacil puede regresar para desalojarlo por la fuerza junto con sus bienes. Después de que el tribunal dicte una orden de posesión, el propietario tiene 180 días para solicitar una orden de desalojo. El propietario puede cancelar la orden judicial y solicitar una nueva si aún no han transcurrido 180 días. El alguacil debe ejecutar la orden de desalojo dentro de los 30 días siguientes a su emisión por el tribunal. De lo contrario, no será válida y no podrá utilizarse.

A partir del 1 de julio de 2019, si un inquilino no paga el alquiler adeudado y los cargos relacionados antes de su primera comparecencia ante el tribunal, aún puede lograr que se desestime su desalojo si paga la cantidad reclamada al propietario o al tribunal con al menos 48 horas de anticipación a la fecha de desalojo programada que figura en la orden de desalojo emitida por el alguacil.

Según la ley de Virginia, un propietario no puede desalojar a un inquilino por la fuerza por su cuenta. Debe recurrir a los tribunales para hacerlo. Por lo tanto, es ilegal que un propietario impida el acceso a un inquilino o le corte los servicios públicos por su cuenta.

Cargos por alquiler atrasado: A partir del 22 de abril de 2020, el propietario podrá cobrar un cargo por mora de hasta el 10% del alquiler periódico (mensual o semanal) o el 10% del saldo restante adeudado, lo que sea menor, y solo si dicho cargo está estipulado en el contrato de arrendamiento por escrito. Si el cargo por mora no está incluido en el contrato, el propietario no podrá exigirlo.

Cheque de alquiler sin fondos: Si un propietario recibe, como pago de alquiler, un cheque o transferencia electrónica de fondos de una cuenta sin fondos suficientes para cubrir el importe del cheque o transferencia, o si el inquilino ha solicitado la suspensión de pago de mala fe, se le podrá notificar por escrito exigiéndole el pago en un plazo de 5 días en efectivo, cheque de caja, cheque certificado o transferencia electrónica de fondos. Si no se recibe dicho pago, el propietario podrá iniciar acciones de desalojo, al igual que cuando un inquilino no paga el alquiler. El propietario también podrá cobrar una comisión por cheque sin fondos de hasta \$50.00.

2. MANTENER UNA VIVIENDA LIMPIA Y SEGURA

El 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 ni dañar deliberadamente ninguna parte de la vivienda;
- 3) Cumplir con todas las normas y reglamentos razonables y legales del contrato de arrendamiento;
- 4) Utilizar todos los servicios públicos, instalaciones y electrodomésticos de manera razonable;
- 5) Mantener todos los accesorios tan limpios como lo permitan sus condiciones;
- 6) Retirar periódicamente toda la basura y los desechos, y depositarlos en las instalaciones adecuadas;
- 7) Mantener su casa o apartamento en condiciones limpias y seguras;
- 8) Cumplir con todos los códigos de vivienda y contra incendios aplicables;
- 9) No retirar ni manipular un detector de humo en funcionamiento, o un detector de monóxido de carbono instalado por el propietario, de manera que deje de funcionar (incluida la extracción de baterías en funcionamiento) y mantener todos los detectores de humo en buen estado;
- 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 establecidas en el Código Uniforme Estatal de Construcción;
- 11) Mantener su casa o apartamento libre de insectos y plagas y notificar de inmediato al propietario sobre cualquier insecto o plaga;
- 12) Abstenerse de pintar, alterar la pintura o realizar modificaciones en viviendas que contengan pintura a base de plomo revelada por el propietario sin el consentimiento previo por escrito del propietario si el contrato de arrendamiento requiere dicho consentimiento;
- 13) Abstenerse de retirar cualquier madera de la propiedad del propietario sin el permiso del arrendador;
- 14) Tener cuidado para evitar que las mascotas causen lesiones personales en la vivienda;
- 15) Hacer todo lo posible para prevenir el crecimiento de moho y la acumulación de humedad, e informar inmediatamente al propietario sobre cualquier crecimiento de moho o acumulación de humedad.

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

¿Qué puede hacer un propietario si un inquilino incumple alguna de las obligaciones mencionadas anteriormente?

El propietario debe notificar por escrito al inquilino sobre cualquier infracción. Si el inquilino incumple alguna de las obligaciones mencionadas, perderá el derecho a reparar, reemplazar o limpiar cualquier daño en la vivienda. Una vez que el propietario notifique por escrito al inquilino sobre la infracción, podrá ingresar a la vivienda, realizar las reparaciones (o contratar a alguien para que las realice) y facturar al inquilino. El pago se realizará junto con el próximo alquiler.

B. RESPONSABILIDADES DEL PROPIETARIO

El propietario debe realizar todas las reparaciones y hacer todo lo necesario para mantener la vivienda en condiciones adecuadas y habitables. El propietario debe:

- 1) Suministrar agua corriente y cantidades razonables de agua caliente en todo momento, aire acondicionado (cuando se indique que está en funcionamiento en el momento de la fecha de entrada en vigor del contrato de arrendamiento) y calefacción razonable en temporada.
- 2) Mantener en buen estado de funcionamiento y seguridad todas las instalaciones eléctricas, de calefacción, plomería, saneamiento, ventilación, aire acondicionado y demás instalaciones (incluidas las requeridas por cualquier código estatal o local de vivienda o salud) y electrodomésticos suministrados o que deban ser suministrados por el arrendador.
- 3) Mantener limpias y en condiciones estructuralmente seguras todas las áreas comunes compartidas por dos o más unidades de vivienda en edificios multifamiliares, así como proporcionar y mantener recipientes de basura adecuados en las áreas comunes.
- 4) Proporcionar y mantener en las áreas comunes recipientes apropiados para la recolección, almacenamiento y eliminación de cenizas, basura, desperdicios y otros desechos dentro del rango esperado cuando dos o más unidades de vivienda depositan basura allí.
- 5) Mantener las instalaciones para evitar la acumulación de humedad y el crecimiento de moho. Si hay evidencia visible de moho, el propietario debe remediar de inmediato las condiciones de moho y volver a inspeccionar la vivienda para confirmar que ya no hay evidencia visible de moho.
- 6) Cumplir con los requisitos de los códigos de construcción, vivienda, salud y contra incendios aplicables. (Los propietarios también deben cumplir con las ordenanzas de zonificación locales que limitan el número de ocupantes en una vivienda).
- 7) Mantenga en buen estado cualquier detector de monóxido de carbono que haya sido instalado por el propietario en la vivienda.

NOTA : Previa solicitud por escrito del inquilino, el propietario deberá instalar una alarma de monóxido de carbono en un plazo de 90 días. El propietario podrá cobrar una tarifa para cubrir los costos.

El propietario que posea más de 200 viviendas de alquiler en un mismo inmueble debe exigir una verificación de antecedentes penales previa al empleo a cualquier solicitante de empleo que vaya a tener acceso a las llaves de cada vivienda.

El propietario puede ser responsable de los daños reales sufridos por el inquilino como consecuencia del incumplimiento de estas responsabilidades por parte del propietario.

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

El propietario deberá notificar por escrito al inquilino cualquier aumento de renta con al menos 90 días de anticipación a la finalización del contrato de arrendamiento, incluyendo un plazo (no inferior a 30 días a partir de la fecha de entrega de la notificación) para que el inquilino decida si renueva el contrato. Esta normativa entra en vigor el 1 de julio de 2027.

Un propietario que posea más de 10 unidades de vivienda de alquiler o una participación superior al 10% en más de 10 unidades de vivienda de alquiler, ya sea a título individual o a través de una entidad comercial, que utilice un algoritmo para fijar los precios del alquiler, debe informar por escrito al inquilino o posible inquilino sobre dicho uso, de conformidad con la Ley de Arrendamiento Residencial de Virginia. Previa solicitud, el propietario deberá proporcionar al inquilino o posible inquilino un resumen en lenguaje sencillo de los factores generales que considera el algoritmo para determinar el alquiler, y que el inquilino o posible inquilino tendrá derecho a una revisión humana de cualquier aumento de alquiler o renovación generado o recomendado por dicho algoritmo.

Un inquilino que sea víctima de violencia doméstica y que haya obtenido una orden de protección que impida el acceso al inmueble a otro inquilino u otro ocupante autorizado, puede solicitar al propietario que instale una cerradura nueva a su cargo.

El inquilino puede solicitar por escrito a su propietario que le proporcione un registro de todos los cargos y pagos realizados durante la duración total del contrato de arrendamiento o durante un período de 12 meses (el que sea más corto), y este informe deberá entregarse dentro de los 10 días hábiles siguientes a la recepción de dicha solicitud.

Para que el servicio de agua y alcantarillado se ponga a nombre del inquilino, este deberá presentar una autorización por escrito del propietario (a menos que la localidad apruebe una resolución que exima de dicha autorización). La compañía de agua y alcantarillado también podrá exigir al inquilino un depósito de seguridad equivalente a entre 3 y 5 meses de consumo de agua y alcantarillado. Este depósito podrá eximirse si el inquilino presenta documentación que demuestre que recibe asistencia para el alquiler por motivos de necesidad.

¿Qué puede hacer un inquilino si el propietario incumple las obligaciones mencionadas? El inquilino debe notificar por escrito al propietario cualquier incumplimiento. La falta de respuesta del propietario en un plazo de 30 días se considera una demora injustificada. Si el propietario no proporciona un *servicio esencial* (calefacción, agua corriente, agua caliente, electricidad o gas), el inquilino puede reclamar una indemnización por daños y perjuicios o buscar otra vivienda hasta que se le preste dicho servicio. El inquilino también puede presentar una queja ante el departamento de construcción local o el inspector de vivienda y solicitar una inspección in situ para determinar si existen infracciones del código. Los departamentos de construcción locales deben hacer cumplir el Código Uniforme Estatal de Mantenimiento de Edificios si existe una infracción de la Sección de Edificios Inseguros.

Si, al inicio del contrato de arrendamiento, existe en la vivienda una condición que la hace inhabitable (riesgo de incendio, graves amenazas para la vida, la salud o la seguridad de los ocupantes, como la falta de agua corriente o servicios básicos, o una plaga de roedores), el inquilino puede rescindir el contrato y recibir el reembolso total de todos los depósitos y el alquiler pagado al arrendador. El inquilino **debe notificar por escrito** al propietario su intención de rescindir el contrato dentro de los **7 días** siguientes a la fecha en que se le transfirió la posesión de la vivienda. El propietario dispone de 15 días hábiles a partir de la fecha de entrega de la notificación o de la fecha en que el inquilino abandone la vivienda (la que ocurra más tarde) para devolver el

alquiler y los depósitos pagados. El propietario puede negarse a aceptar la notificación de rescisión por escrito, justificando su negativa dentro de los 15 días hábiles siguientes; sin embargo, si el inquilino no se ha mudado o ya se ha marchado, puede interponer una demanda impugnando la negativa y exigiendo el reembolso del alquiler y los depósitos. La parte que gane el juicio podrá recuperar los honorarios de los abogados.

Solicitud de reparaciones no urgentes: Los inquilinos que soliciten reparaciones deben notificar por escrito al propietario las reparaciones necesarias y esperar 14 días. Si las reparaciones no se realizan en ese plazo, pueden contratar a un contratista autorizado o a una empresa de pesticidas para que realice el trabajo necesario, o bien recurrir a cualquiera de las opciones legales que se detallan a continuación, como presentar una reclamación del inquilino. El costo no puede exceder los \$1,500 o el alquiler de un mes, lo que sea mayor. El inquilino puede deducir el costo de las reparaciones del alquiler presentando al propietario un desglose detallado del trabajo realizado y el recibo correspondiente.

Transcurridos 30 días (o antes en caso de emergencia), el inquilino podrá tomar las siguientes medidas:

1. Depósito de alquiler (Declaración del inquilino)

Si un inquilino desea seguir viviendo en la vivienda (una vez corregidas las infracciones), todos los alquileres adeudados deben pagarse dentro de los 5 días posteriores a la fecha de vencimiento. El alquiler puede depositarse en una cuenta *de seguridad bloqueada en el Tribunal de Distrito General*. (Un inquilino no puede simplemente dejar de pagar el alquiler por su cuenta). El tribunal establece una cuenta de seguridad bloqueada para retener los pagos del alquiler del inquilino hasta que se resuelva la disputa entre el inquilino y el propietario. Una vez establecida la 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.

NOTA: A partir del 1 de enero de 2027, el inquilino ya no está obligado a depositar el alquiler completo en la cuenta de seguridad bloqueada, sino que solo debe abonar los importes que venzan dentro de los 5 días posteriores a la fecha de vencimiento. El impago puntual no constituye motivo de desalojo. Sin embargo, si el inquilino no realiza los pagos a tiempo, el propietario puede iniciar el proceso de desalojo.

2. Afirmación y queja del inquilino

Cuando el inquilino alega la existencia de condiciones adversas, como riesgos de incendio, graves amenazas para la vida, la salud o la seguridad de los ocupantes (por ejemplo, falta de agua corriente o servicios básicos), o una plaga de roedores, puede pagar el alquiler mediante depósito en seguridad. Para ello, el inquilino presenta su reclamación ante el juzgado de distrito donde se ubica la propiedad, exponiendo todos los hechos relevantes y solicitando una o varias medidas de reparación, como la rescisión del contrato de alquiler o el uso del pago para solucionar el problema.

- Antes de conceder cualquier medida de alivio, el inquilino debe demostrar que el propietario fue notificado por escrito sobre las condiciones O que fue notificado de las condiciones mediante un aviso de infracción o de inhabilitación por una agencia estatal o municipal competente Y aún

así se niega a solucionar el problema. El plazo que el propietario considere irrazonable para dicha demora quedará a criterio del tribunal, pero, en general, cualquier plazo superior a 30 días se considera inaceptable. Si el problema no se ha subsanado en un plazo de 6 meses y el propietario no ha realizado intentos razonables para solucionarlo, se devolverán todos los fondos depositados en seguridad al arrendatario

- El tribunal programará una audiencia dentro de los 15 días siguientes a la notificación al propietario sobre las condiciones de la vivienda y el pago del alquiler a una cuenta de depósito en seguridad hasta nuevo aviso. En casos de emergencia, como la falta de calefacción durante el invierno, el tribunal programará una audiencia con mayor anticipación.
- Si el inquilino tiene éxito en una reclamación y solicita al tribunal la rescisión anticipada del contrato de arrendamiento, el tribunal podrá ordenar la finalización del contrato dentro de los 30 días posteriores a la audiencia.
- Los inquilinos que logren ganar su demanda también podrán solicitar al juez que ordene al propietario el pago de las costas judiciales y los honorarios de sus abogados.

3. Mandato

En caso de infracciones graves que afecten la salud o la seguridad, el inquilino puede solicitar una orden judicial de emergencia (mandamiento judicial) ante el tribunal de circuito. Dicha orden requerirá la asistencia de un abogado y puede obligar al propietario a corregir las infracciones del Código Uniforme Estatal de Construcción o de un código local de construcción, vivienda, salud o incendios. La localidad también puede solicitar un mandamiento judicial y una indemnización por daños y perjuicios ante el tribunal de circuito en nombre del inquilino u otro ocupante perjudicado por las condiciones, siempre que el inmueble donde ocurrió la infracción se encuentre dentro de los límites de la localidad. La localidad debe notificar primero al propietario del inmueble, ya sea directamente o a través del administrador, sobre la naturaleza de la infracción, y el propietario no debe subsanarla en un plazo razonable.

4. Terminación del contrato de arrendamiento

Si un inquilino desea rescindir un contrato de alquiler por una infracción grave o continuada, deberá enviar al propietario una notificación por escrito indicando que el contrato finalizará en 30 días si las infracciones no se corrigen en un plazo de 21 días, a menos que el contrato de alquiler estipule un plazo de preaviso diferente.

Un inquilino puede alegar condiciones que representen una grave amenaza para su vida, salud y seguridad como defensa ante una demanda del propietario por falta de pago del alquiler. **A partir del 1 de julio de 2026**, si el inquilino alega esta defensa, no tendrá que depositar el alquiler en una cuenta de seguridad bloqueada.

El propietario y el inquilino pueden acordar por escrito la rescisión anticipada del contrato de alquiler.

Vivienda subvencionada: Todos los arrendadores deben incluir en cualquier aviso de rescisión de un contrato de arrendamiento subvencionado el número de teléfono y la dirección web de asistencia jurídica estatal. El aviso no será válido sin esta información.

Una Autoridad de Vivienda Pública (PHA) que desee demoler o deshacerse de una vivienda debe notificar con 12 meses de anticipación a la Autoridad de Desarrollo de Vivienda de Virginia (VHDA), a cualquier agencia que brinde asistencia para el alquiler a los inquilinos que serían desalojados y a cada inquilino individual antes de presentar una solicitud de demolición ante el HUD. La notificación debe indicar:

- Fecha prevista en la que se presentará al HUD una solicitud para demoler o desechar el inmueble.
- El nombre, la dirección y el número de teléfono del programa local de asistencia jurídica.
- Instrucciones sobre cómo obtener más información sobre la solicitud y el cronograma.
- Instrucciones sobre cómo enviar comentarios por escrito a la PHA sobre la demolición o eliminación.

Durante este período de 12 meses, la PHA no puede aumentar el alquiler, modificar los contratos de arrendamiento ni desalojar a los residentes, salvo en los casos permitidos por la ley.

El propietario deberá entregar al inquilino un recibo por escrito cada vez que este pague el alquiler en efectivo o mediante giro postal .

NOTA: Las leyes de Virginia sobre arrendamiento de viviendas no se aplican a las personas que viven en alojamientos temporales (como moteles) como su residencia principal durante 90 días consecutivos o menos.

C. DERECHO DE ACCESO DEL PROPIETARIO

El derecho de acceso del propietario está restringido. El propietario debe notificar al inquilino con la debida anticipación (generalmente al menos 72 horas) y entrar en la vivienda en horarios razonables. El propietario puede entrar sin el consentimiento del inquilino en caso de emergencia o para realizar trabajos de mantenimiento solicitados por este. Además, mientras dure un proceso de desalojo interpuesto por el propietario contra el inquilino, este puede solicitar al tribunal una orden que obligue al inquilino a permitirle el acceso a la vivienda.

Negativa del inquilino a permitir el acceso: El inquilino también debe ser razonable y debe consentir la solicitud del propietario de inspeccionar las instalaciones y realizar las reparaciones necesarias.

Abuso de acceso por parte del propietario: Un propietario no puede abusar del derecho de acceso ni utilizarlo para acosar a un inquilino.

Durante estados de emergencia sanitaria, como una pandemia, el inquilino puede notificar por escrito al propietario que este no puede entrar al edificio para realizar tareas de mantenimiento no urgentes. Si se le notifica, el propietario solo podrá entrar una vez cada seis meses, con un preaviso por escrito de siete días, en un horario acordado con el inquilino. Además, los empleados y agentes del propietario deberán usar el equipo de protección personal exigido por la ley estatal.

El propietario no tiene otro derecho de acceso que no sea por orden judicial o según lo permita la ley, o si el inquilino ha abandonado y entregado el inmueble.

D. REUBICACIÓN TEMPORAL DEL INQUILINO PARA REPARACIONES NO URGENTES

El propietario, a su discreción, puede reubicar a un inquilino por un período máximo de 30 días para realizar reparaciones no urgentes en la vivienda. El propietario debe notificar con al menos 30 días de anticipación, la reubicación debe ser a una vivienda o hotel similar seleccionado por el propietario y no debe generar ningún costo para el inquilino.

El inquilino es responsable del pago del alquiler vigente durante el período de reubicación. El inquilino que no coopere con la solicitud de reubicación del propietario habrá incumplido el contrato de arrendamiento, a menos que acepte rescindirlo durante el plazo de preaviso de 30 días.

NOTA: Los arrendadores NO son responsables de pagar la eliminación del moho ni el alojamiento temporal del inquilino SI el moho es causado por la falta de mantenimiento de la vivienda por parte del inquilino. Asimismo, un inquilino no puede rescindir el contrato de arrendamiento si el propietario ha solucionado el problema del moho de acuerdo con los estándares profesionales.

NOTA: Si un incendio o un siniestro destruye la vivienda de manera que afecte sustancialmente el disfrute de la misma por parte del inquilino o que este deba desocuparla para realizar las reparaciones necesarias, el inquilino podrá rescindir el contrato de arrendamiento desocupando la vivienda y notificándole su salida dentro de los 14 días posteriores a su partida. A partir del 1 de enero de 2027, el inquilino dispone de 21 días para notificar su salida. El propietario podrá rescindir el contrato de arrendamiento una vez transcurrido el plazo de notificación de 14 días. A partir del 1 de enero de 2027, el propietario que desee rescindir el contrato deberá notificar con 21 días de anticipación y deberá primero colaborar con el inquilino para determinar si existen alternativas, incluyendo ofrecerle una vivienda sustancialmente similar en el mismo complejo, si la hubiera. El propietario no tendrá que colaborar con el inquilino para encontrar alternativas a la rescisión del contrato si ha determinado que el inquilino causó los daños. Si el propietario rescinde el contrato, deberá devolver todos los depósitos de seguridad y el alquiler prepagado, a menos que tenga motivos razonables para creer que el inquilino causó los daños o el siniestro.

E. NORMAS ADICIONALES Y CAMBIOS EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

El propietario puede adoptar normas o reglamentos relativos al uso y ocupación de la vivienda y las instalaciones por parte del inquilino. Dichos reglamentos solo serán exigibles si:

1. Su finalidad es promover la comodidad, la seguridad y el bienestar de los inquilinos en el inmueble, preservar la propiedad del propietario contra el uso abusivo o realizar una distribución equitativa de los servicios e instalaciones ofrecidos a los inquilinos en general;
2. Está razonablemente relacionado con el propósito para el que se adopta;
3. Se aplica de forma igualitaria y justa a todos los inquilinos;
4. Está redactado con la suficiente claridad como para informar adecuadamente al inquilino de lo que debe hacer o lo que tiene prohibido hacer para cumplir con la normativa;
5. No tiene como finalidad eludir las obligaciones del arrendador; y
6. Al inquilino se le ha facilitado una copia de las normas y reglamentos o de las modificaciones de dichas normas y reglamentos en el momento de la firma del contrato de alquiler o cuando estos se aprueban.

¿Qué cambios están permitidos después de la firma del contrato de arrendamiento?

- Cambios menores : Se permiten, por ejemplo, la adición de nuevas normas de estacionamiento.
- Cambios sustanciales : No se permiten cambios como aumentar el depósito de seguridad o añadir nuevas restricciones al subarrendamiento antes de que expire el contrato de arrendamiento, a menos que el inquilino los acepte por escrito.
- Cambios de propiedad : Si se vende la vivienda, salvo en caso de ejecución hipotecaria, el nuevo propietario está obligado a respetar cualquier contrato de alquiler vigente en el momento de la venta.

Ningún cambio unilateral en los términos de un contrato de alquiler por parte de un propietario o arrendatario será válido a menos que (i) se dé aviso del cambio de acuerdo con los términos del contrato de alquiler o como lo exija la ley y (ii) ambas partes den su consentimiento por escrito al cambio.

F. DIVULGACION DE REGISTROS DE INQUILINOS

Un propietario o administrador puede divulgar a un tercero cierta información limitada sobre un inquilino. Esta información incluye el registro de pagos de alquiler del inquilino, una copia de una notificación de incumplimiento sustancial que no se haya subsanado, o una copia de una notificación de despido cuando el inquilino no permaneció en la propiedad posteriormente. Un propietario también puede divulgar información del inquilino a un tercero cuando el inquilino haya dado su consentimiento previo por escrito, cuando la información sea de dominio público, cuando la información sea solicitada por un funcionario del orden público en el ejercicio de sus funciones, cuando la información sea solicitada mediante una citación judicial en un caso civil, cuando la información sea solicitada para obtener información del censo federal, o cuando la información se proporcione en caso de emergencia, o si se divulga al abogado del propietario o a una agencia de cobranza.

El inquilino puede designar a un tercero para que reciba copias de las notificaciones escritas del propietario relacionadas con el arrendamiento. Si el inquilino designa a un tercero, el propietario debe enviarle por correo una copia de cualquier citación o notificación al mismo tiempo que se envía o se entrega 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 provocando la rescisión del contrato de arrendamiento, después de enterarse de que el inquilino:

1. Presentó una queja ante una agencia gubernamental responsable de hacer cumplir un código de construcción o vivienda por una violación aplicable a las instalaciones que afecta materialmente la salud o la seguridad del inquilino,
2. Presentó una queja por escrito o interpuso una demanda contra el propietario por violar la Ley de Arrendadores y Arrendatarios Residenciales de Virginia.
3. Organizó, se convirtió en miembro de, o participó en actividades legales relacionadas con una organización de inquilinos, o
4. Testificó en un juicio o procedimiento administrativo contra el propietario.

Nota: El propietario puede desalojar al inquilino si la infracción del código de vivienda fue causada por él mismo, su ocupante o invitado, si no ha pagado el alquiler o si ha cometido una infracción del contrato de arrendamiento que afecte gravemente la salud y la seguridad. El propietario también puede rescindir el contrato si la solución de la infracción requiere demolición, modificaciones o remodelaciones que, en la práctica, privarían al inquilino del uso de la vivienda. El propietario puede aumentar el alquiler para ajustarlo al mercado; el inquilino debe demostrar que el propietario tenía la intención de tomar represalias.

A PARTIR DE ENERO DE 2027:

Un propietario no puede tomar represalias aumentando el alquiler o las tarifas, disminuyendo selectivamente los servicios, aplicando o imponiendo selectivamente una regla al inquilino o modificando de cualquier otra manera el contrato de arrendamiento, amenazando, acosando o coaccionando al inquilino, iniciando o amenazando con iniciar acciones legales, rescindiendo el contrato de arrendamiento o negándose a renovar el arrendamiento si el inquilino recibe asistencia pública para vivienda después de enterarse de que el inquilino tiene:

1. Presentó una queja ante una agencia gubernamental responsable de hacer cumplir un código de construcción o vivienda por una violación aplicable a las instalaciones que afecta materialmente la salud o la seguridad del inquilino,
2. Presentó una queja ante cualquier miembro de un medio de comunicación o de noticias con respecto al incumplimiento del contrato de alquiler o de la Ley de Arrendadores y Arrendatarios Residenciales de Virginia,
3. Presentó una queja por escrito o interpuso una demanda contra el propietario por una violación del contrato de alquiler o de la ley,
4. Organizó, se convirtió en miembro de, o participó en actividades legales relacionadas con una organización de inquilinos, o
5. Testificó en un juicio o procedimiento administrativo contra el propietario.

Nota: Un propietario aún puede desalojar a un inquilino si la infracción del código de vivienda fue causada por el inquilino, su ocupante o invitado, si el inquilino no ha pagado el alquiler, si el inquilino ha cometido una

infracción del contrato de arrendamiento que afecta materialmente la salud y la seguridad, o si se le entregó un aviso de rescisión antes de que realizara una actividad protegida. El propietario también puede negarse a renovar el contrato de arrendamiento de un inquilino que recibe asistencia de vivienda pública por causa justificada. El propietario también puede rescindir el contrato de arrendamiento si la corrección de la infracción del código requiere demolición, alteraciones o remodelación que privarían efectivamente al inquilino del uso de la vivienda. Un propietario puede aumentar el alquiler o las tarifas para ajustarlos al mercado, o cambiar las reglas o los servicios para todos los inquilinos.

H. ASOCIACIONES DE PROPIETARIOS DE VIVIENDAS

Una asociación de propietarios de viviendas o una asociación de propietarios de inmuebles no puede:

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

IV. FINALIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y DESALOJO DE LA VIVIENDA

Ni el inquilino ni el propietario pueden rescindir un contrato de alquiler antes de su fecha de vencimiento (salvo en el caso de personal militar y miembros de la Guardia Nacional en determinadas circunstancias). Todos los contratos de alquiler deben rescindirse de acuerdo con sus términos y condiciones y la ley. **Muchos inquilinos desconocen la necesidad de notificar por escrito con anticipación su intención de desocupar la vivienda . De no hacerlo, podrían retenerse cargos del depósito de seguridad.**

A. TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y ACUERDOS VERBALES

Cláusulas de renovación automática: Muchos contratos de arrendamiento se renuevan automáticamente a menos que alguna de las partes notifique por escrito su rescisión. Si no se notifica, el contrato se renueva automáticamente bajo los mismos términos estipulados en la cláusula de renovación. Por ejemplo, muchos contratos de arrendamiento de un año se convierten en contratos mensuales al finalizar dicho plazo. **Muchos inquilinos desconocen la necesidad de notificar por escrito con anticipación su intención de desocupar la propiedad. Generalmente, los inquilinos deben notificar por escrito con al menos un mes de anticipación su intención de desocupar la propiedad.**

Si el propietario propone algún cambio en el contrato de arrendamiento (como un aumento del alquiler), deberá notificarlo por escrito antes de que expire el contrato. A menos que el inquilino acepte el cambio por escrito, dicha notificación servirá como aviso de desalojo.

Si el inquilino permanece en la vivienda con el consentimiento del propietario Y no se formaliza un nuevo contrato de alquiler, los términos del contrato original se mantienen vigentes y rigen el nuevo arrendamiento mensual. Existe una excepción: el alquiler debe ser el original o uno nuevo establecido en el aviso de 30 días que el propietario envió al inquilino informándole de la próxima expiración de su contrato.

La Ley de Arrendadores y Arrendatarios Residenciales de Virginia exige que un propietario que posea más de cuatro unidades de vivienda de alquiler o más del 10% de participación 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 arrendamiento que contenga una opción de renovación o una cláusula de renovación automática, proporcione una notificación por escrito al inquilino informándole de cualquier aumento en el alquiler durante el siguiente plazo del contrato de arrendamiento con al menos 60 días de anticipación a la finalización del plazo actual del contrato de arrendamiento.

La Ley de Arrendamiento Residencial de Virginia exige que cualquier propietario de un inmueble multifamiliar que no renueve 20 o más contratos de arrendamiento mensuales, o el 50% de los contratos mensuales, en un período consecutivo de 30 días en el mismo inmueble, notifique por escrito a cada inquilino con al menos 60 días de anticipación a la fecha de vencimiento del contrato. El propietario queda exento del requisito de notificación de 60 días si el inquilino no ha pagado el alquiler según lo estipulado en el contrato.

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

La víctima debe:

- 1) Obtener una orden de protección (preliminar o permanente) durante el plazo del alquiler,
- 2) Entregar al propietario un aviso de rescisión por escrito dentro del período de la orden de protección o del período de una extensión de la orden de protección, que será efectivo 28 días después de que el inquilino notifique al propietario el aviso de rescisión, Y
- 3) Entregar al propietario una copia de la orden de protección.

O:

- 1) Obtener una orden judicial que condene a un perpetrador, o una orden de arresto, citación, información o acusación formal 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, otro tipo de agresión sexual criminal, acoso o trata de personas contra la víctima/inquilino durante el plazo del alquiler,
- 2) Entregar una notificación de rescisión por escrito al arrendador, que será efectiva 28 días después de que el inquilino notifique al arrendador. La víctima puede rescindir el contrato de alquiler vigente y un contrato de alquiler posterior basado en la misma condena.
- 3) Proporcionar al propietario una copia de la orden, mandamiento judicial, citación, información o acusación formal correspondiente.

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

En estas situaciones, el propietario no podrá cobrar a la víctima ninguna tarifa ni indemnización por la rescisión anticipada del contrato de arrendamiento. Cualquier otro inquilino en el contrato de arrendamiento de la víctima sigue siendo responsable del alquiler hasta el final del contrato original (no rescindido). Pero, si el único inquilino restante es el perpetrador, el propietario puede rescindir el contrato de alquiler y cobrar al responsable los daños y perjuicios reales por la rescisión anticipada.

El propietario no podrá rescindir un contrato de arrendamiento por violencia doméstica contra un inquilino si se prohíbe al agresor el acceso a la propiedad o si el inquilino obtiene una orden de protección y entrega una copia al propietario.

Rescisión anticipada por parte del personal militar: A partir del 1 de julio de 2026, el personal militar que rescinda un contrato de alquiler ya no estará obligado a proporcionar al propietario una fecha de rescisión que no sea superior a 60 días antes de su partida.

Terminación por daños causados por incendio o siniestro: Tanto el inquilino como el propietario pueden rescindir un contrato de arrendamiento si la vivienda queda tan destruida que el uso y disfrute del inquilino se ve sustancialmente afectado, o si el inquilino debe desalojarla para que se repare. El inquilino debe notificar con 21 días de anticipación a la fecha de desocupación, y dicha notificación surte efecto el día de la mudanza. El propietario también debe notificar con 21 días de anticipación. Antes de notificar al inquilino su intención de rescindir el contrato de arrendamiento de una vivienda dañada por incendio o siniestro, el propietario está obligado a realizar un esfuerzo razonable para reunirse con el inquilino, analizar alternativas y ofrecerle una vivienda sustancialmente similar, si la hubiera, o determinar si el incendio o siniestro fue causado por la falta de mantenimiento de la vivienda por parte del inquilino.

Rescisión de acuerdos verbales: Se requiere notificación por escrito para rescindir un contrato de alquiler, incluso cuando no existe un contrato escrito. Por lo general, esta notificación debe realizarse 30 días antes del vencimiento del último pago de alquiler.

Viviendas subvencionadas: Es importante verificar los requisitos con el administrador de su edificio o con el administrador del programa de vivienda de la Sección 8 cuando ocupe una vivienda subvencionada. El incumplimiento de los procedimientos correctos puede resultar en la revocación de su subsidio de alquiler.

Casas móviles: Los propietarios de parques de casas móviles deben ofrecer a los residentes permanentes contratos de arrendamiento de al menos un año, los cuales se renovarán automáticamente por un año más, a menos que el inquilino notifique con 60 días de anticipación a la fecha de vencimiento. En caso contrario, el contrato se renovará, salvo por causas justificadas que justifiquen el desalojo. Si el propietario del parque no renueva el contrato, debe notificar al inquilino con 90 días de anticipación al momento de la renovación.

Una entidad residente que represente al menos a la mitad de los hogares de los inquilinos puede ofrecerse a comprar un parque de casas móviles en cualquier momento, y el propietario del parque debe considerar la oferta y negociar de buena fe con la entidad residente. Si el propietario del parque desea vender a un tercero (que no sea un familiar o copropietario), debe notificar a cada inquilino y a la localidad donde se ubica el parque dentro

de los 5 días hábiles siguientes a la firma del contrato de compraventa. La entidad residente tiene derecho a comprar el parque en términos y condiciones sustancialmente equivalentes. Si la entidad residente decide no comprar, la localidad tendrá entonces derecho a adquirir el parque.

Se requiere un aviso de 180 días para rescindir un contrato de alquiler debido a la rehabilitación o el cambio de uso de un parque de casas móviles. El propietario de un parque de casas móviles que desee venderlo o remodelarlo para otro uso debe entregar a cada inquilino, mediante correo certificado, un aviso por escrito con 180 días de anticipación, indicando la fecha de finalización del contrato y el motivo de la rescisión. El aviso también debe informar al inquilino de su derecho a comprar el parque a través de una entidad residente. Si el parque se vende finalmente a un promotor, el propietario debe abonar a cada residente \$5,000 dólares para gastos de reubicación dentro del plazo de 180 días.

NOTA: Un inquilino propietario de una casa móvil que haya sido desalojado de un parque de casas móviles tendrá 90 días después de dictada la sentencia para vender o retirar su casa del parque. El residente de un parque de casas móviles desalojado también tiene la opción de alquilar la casa móvil a un inquilino dentro de los 90 días posteriores a la sentencia, quien pagará el alquiler del terreno al propietario del parque y el alquiler de la casa móvil al propietario de la casa móvil.

NOTA: Si un parque de casas móviles ha recibido una notificación de infracción por parte de la localidad con respecto a problemas de habitabilidad que son responsabilidad del parque corregir, no podrá aumentar el alquiler de los lotes hasta que se corrija la infracción.

B. DEVOLUCIÓN DEL DEPÓSITO DE SEGURIDAD

El propietario debe informar al inquilino que los daños son mayores que el depósito de seguridad y que se necesita un contratista externo, y si lo hace y si el propietario lo hace, tendrá 30 días adicionales, además de los 45, para entregar ese desglose de daños y el costo de la reparación.

Inspección de la vivienda: El propietario está obligado a inspeccionar la vivienda una vez desocupada para determinar el monto del depósito de seguridad que se devolverá al inquilino. Si el propietario solicita al inquilino que desocupe la vivienda, o dentro de los cinco (5) días posteriores a la recepción de la notificación de la intención del inquilino de desocuparla, el propietario deberá notificar por escrito al inquilino su derecho a estar presente durante la inspección para determinar el monto del depósito de seguridad que se devolverá. La inspección debe realizarse dentro de las 72 horas posteriores a la finalización del contrato de arrendamiento. Tras la inspección de salida, el propietario deberá entregar al inquilino un estado de cuenta escrito sobre la disposición del depósito de seguridad, que incluya una lista detallada de los daños. Es importante que ambas partes estén presentes durante la inspección para resolver cualquier desacuerdo sobre los daños. La lista de verificación de la inspección final debe compararse con la que se completó al momento de la ocupación inicial de la vivienda para determinar el monto de los daños de los que el inquilino podría ser responsable.

Retenciones del depósito: Durante el período de arrendamiento, el inquilino deberá recibir una notificación por escrito de cualquier deducción que se realice del depósito de seguridad. Dichas deducciones deberán detallarse y enviarse al inquilino dentro de los 30 días posteriores a su realización, a menos que se produzcan con menos de 30 días de anticipación a la finalización del contrato de arrendamiento.

El propietario puede retener fondos del depósito de seguridad para el cobro de alquileres impagos (incluidos los recargos por mora), daños causados por el inquilino que excedan el desgaste normal, gastos razonables de servicios públicos y daños reales por incumplimiento del contrato de arrendamiento. La vivienda debe entregarse limpia y libre de pertenencias del inquilino. Los gastos de limpieza necesarios debido al estado en que el inquilino dejó la vivienda podrán deducirse del depósito de seguridad .

Desgaste normal: La definición de desgaste normal suele ser motivo de desacuerdo entre propietarios e inquilinos. Generalmente, se considera desgaste normal el deterioro inevitable de la vivienda y sus instalaciones, derivado del uso habitual. Por ejemplo, el deterioro de la moqueta por el tránsito normal en una vivienda se considera desgaste normal, pero las quemaduras de cigarrillo en la moqueta son evitables y constituyen daños.

Devolución del depósito: El propietario dispone de hasta 45 días después de que la vivienda quede desocupada para devolver el depósito de seguridad. El monto devuelto debe ir acompañado de un desglose detallado de las retenciones. Quien sea propietario o titular de la propiedad alquilada al finalizar el contrato de arrendamiento debe cumplir con esta obligación. Si el depósito no se devuelve en un plazo de 45 días, o si se realizan retenciones injustificadas, el inquilino puede interponer una demanda (orden de embargo) ante el Tribunal de Distrito General.

El propietario podrá cobrar una tarifa por la devolución del depósito de seguridad antes del plazo de 45 días si el contrato de arrendamiento lo estipula y el inquilino notifica por escrito solicitando la tramitación acelerada.

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

C. EL PROCESO DE DESALOJO

La ley otorga al propietario el derecho a recuperar la posesión de una vivienda tras una infracción grave del contrato de alquiler por parte del inquilino. El proceso de desalojo puede variar ligeramente según la localidad; sin embargo, consta de tres pasos básicos:

- 1) Se produce una violación de los términos y condiciones del contrato de alquiler, como por ejemplo, la falta de pago del alquiler, las molestias a otros inquilinos, la destrucción física del inmueble, etc.
- 2) Se envía una notificación por escrito al inquilino, o el propietario o su agente la entrega en mano, especificando el/los acto(s) y omisión(es) que constituyen la infracción, e indicando que el contrato de alquiler se dará por terminado según lo estipulado en la notificación.
 - a. **Infracciones subsanables** : Si la infracción se puede subsanar mediante reparaciones, pago de daños u otras medidas, y el inquilino la subsana adecuadamente antes de la fecha indicada en la notificación, el contrato de alquiler no se rescindirá. El plazo para subsanar la infracción suele ser de 21 días. Si la infracción no se subsana en un plazo de 21 días, el contrato de alquiler se rescinde normalmente a los 30 días de la fecha de la notificación.
 - b. **Infracciones no subsanables**: Si la infracción no es subsanable o ya se ha producido anteriormente, el propietario puede rescindir el contrato de alquiler con un preaviso de 30 días. Los preavisos de desalojo pueden reducirse de 30 a 15 días para los inquilinos que hayan cometido un acto delictivo o intencional que no tenga solución y que suponga una amenaza para la salud o la seguridad de los demás inquilinos (por ejemplo, actividades relacionadas con drogas ilegales).
 - c. **Alquiler impagado** : Si la notificación es por alquiler impagado y el inquilino no paga el alquiler dentro de los 14 días posteriores a la recepción de la notificación, el propietario puede rescindir el contrato de alquiler y solicitar la posesión de la vivienda.
- 3) El propietario busca obtener la posesión de la vivienda presentando una solicitud ante el secretario del Tribunal de Distrito General para que emita una citación por desalojo ilegal al inquilino, indicándole cuándo debe comparecer ante el tribunal. El propietario debe presentar una copia del aviso que entregó a sus inquilinos y hacer que este sea admitido como prueba. Si el tribunal determina en la fecha de comparecencia o en la fecha del juicio que el inquilino no tiene derecho legal a la vivienda, se le ordena desalojar la unidad antes de una fecha específica (generalmente dentro de 10 días) o enfrentará un desalojo forzoso por parte del alguacil. El inquilino tiene 10 días para apelar ante el Tribunal de Circuito y depositar una fianza de apelación. El monto requerido para la fianza será el alquiler adeudado reclamado, más los cargos por mora y los costos legales correspondientes. De lo contrario, al undécimo (11.º) día, el alguacil local puede entregar 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, el alguacil puede regresar para desalojarlo por la fuerza junto con su propiedad.

La Ley de Arrendadores e Inquilinos de Virginia establece que ningún propietario podrá iniciar una acción de desalojo contra un inquilino residencial por presunta violación del contrato de arrendamiento hasta que le haya entregado una notificación de terminación adecuada y efectiva. Asimismo, ninguna notificación de terminación del contrato por falta de pago del alquiler será efectiva a menos que contenga un estado de cuenta escrito de los cargos y pagos realizados durante la vigencia del contrato o los últimos 12 meses (lo que sea más corto), así como cualquier cargo por mora, honorarios de abogados, costos y otros cargos o daños estipulados en el

contrato de arrendamiento. La notificación también debe incluir los débitos y créditos incurridos por el inquilino por facturas de energía y servicios públicos, y cualquier cargo adicional permitido, según corresponda. Los propietarios de edificios residenciales están obligados a mantener registros adecuados de cómo se calculan las facturas mensuales de energía y servicios públicos, así como un historial de los pagos de dichas facturas para cada inquilino durante la vigencia del contrato o los últimos 12 meses, lo que sea más corto. Estos registros deberán estar disponibles a solicitud del inquilino, y no se podrán cobrar cargos adicionales cuando el inquilino los solicite. Entrará en vigor el 1 de julio de 2027.

NOTA: Los juzgados de distrito generales pueden implementar un Programa de Prevención de Desalojos, que permite a ciertos inquilinos elegibles realizar pagos conforme a un plan de pagos ordenado por el tribunal para evitar el desalojo. Todo juzgado de distrito general que implemente el Programa de Prevención de Desalojos debe adjuntar información sobre el programa, incluidos los criterios de elegibilidad, a cualquier citación por desalojo. Asimismo, con la aprobación del juez presidente del juzgado de distrito general, se podrá adjuntar a dicha citación información adicional preparada por la Mancomunidad, la localidad donde se celebrará la audiencia de desalojo o una organización sin fines de lucro que preste servicios en la jurisdicción donde se celebrará dicha audiencia, relativa a los recursos legales disponibles y una descripción sencilla del proceso de desalojo.

Una vez que el tribunal emite una orden de desalojo, el propietario tiene 180 días para solicitar una orden judicial de desalojo. Si aún se encuentra dentro de ese plazo, puede cancelar la orden y solicitar una nueva. El alguacil debe ejecutar la orden judicial de desalojo dentro de los 30 días siguientes a su emisión. De lo contrario, la orden será inválida y no podrá utilizarse.

El alguacil que ejecuta una orden de desalojo está obligado a devolver dicha orden al secretario judicial que la emitió. Asimismo, la Oficina del Secretario Ejecutivo debe informar anualmente sobre el número de órdenes ejecutadas.

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

El tribunal podrá ordenar, a petición del arrendador, que el inquilino deposite en una cuenta de seguridad bloqueada el alquiler adeudado (y los alquileres futuros a medida que venzan) para dar continuidad al caso o para que el asunto se remita a juicio. Sin embargo, el tribunal no ordenará el depósito del alquiler en una cuenta de seguridad bloqueada si el inquilino alega una defensa de buena fe.

NOTA: El propietario no puede recuperar la propiedad alquilada reduciendo los servicios o restringiendo el acceso a la misma, a menos que la negativa cumpla con los requisitos de una orden judicial de desalojo y la ejecución de una orden de desalojo. Cualquier contrato de alquiler que estipule lo contrario no es legalmente exigible, incluso si el propietario solo posee una propiedad alquilada.

ALQUILER DE UNA HABITACIÓN DE MOTEL : Una persona que ocupe un hotel, motel, establecimiento de estadía prolongada, residencia vacacional, pensión o alojamiento similar como su residencia principal

durante 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 notificar por escrito con cinco días de anticipación a la persona que reside allí. Cuando transcurren los cinco días de notificación y el inquilino no ha pagado la totalidad, el propietario puede desalojarlo cambiando las cerraduras, cortando los servicios públicos o retirando sus pertenencias (conocido como desalojo por cuenta propia). **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, dicho alojamiento se considerará una vivienda sujeta a la ley de arrendamiento, incluyendo la prohibición del desalojo por cuenta propia. Tras más de 90 días consecutivos de residencia principal, el propietario del alojamiento deberá seguir los procedimientos de desalojo detallados en la sección de desalojo de esta guía.

Responsabilidades del inquilino: Mudarse dentro de los 14 días posteriores a la recepción de una notificación de alquiler atrasado no exime automáticamente al inquilino de sus obligaciones. Se puede dictar una sentencia en su contra, que le obligue a pagar el alquiler hasta que expire el contrato de arrendamiento o hasta que entre un nuevo inquilino, lo que ocurra primero. En algunos casos, se puede embargar el salario del inquilino para garantizar el pago. En otros casos, el inquilino también puede ser responsable de los honorarios del abogado del propietario.

Cualquier cláusula en un contrato de arrendamiento que permita al propietario tomar posesión mediante la interrupción de los servicios públicos esenciales o el cierre de la vivienda es inaplicable. Un inquilino puede presentar una Petición de Alivio por Exclusión Ilegal ante el Tribunal de Distrito General contra un propietario que utilice tácticas ilegales para desalojarlo. A partir del 1 de julio de 2020, un inquilino puede obtener un alivio provisional incluso si el propietario no ha sido notificado y aunque este no esté presente en el tribunal. Se trata de una orden *ex parte*. El inquilino debe haber hecho un esfuerzo de buena fe para notificar al propietario sobre la presentación de la petición y la audiencia. Si se concede el alivio provisional, deberá celebrarse una audiencia completa en un plazo de diez días.

Renuncia a los derechos del arrendador: Ningún propietario puede desalojar a un inquilino si este paga íntegramente el alquiler atrasado, así como cualquier indemnización por daños y perjuicios, sentencia monetaria, honorarios de abogados y costas judiciales, a menos que el desalojo se base en un motivo distinto al impago del alquiler. Sin embargo, el propietario puede aceptar un pago parcial del alquiler y otras cantidades adeudadas por el inquilino y continuar con el proceso de desalojo, siempre que haya entregado al inquilino una notificación de reserva por escrito. Dicha notificación de reserva puede considerarse parte de la notificación de pago o desalojo.

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

Redención del arrendamiento: La ley otorga al propietario el derecho de rescindir un contrato de arrendamiento y recuperar una vivienda tras una violación grave del contrato por parte del inquilino. Sin embargo, en el caso de alquiler impago, si un inquilino paga la totalidad del alquiler y los atrasos, junto con los honorarios razonables de abogados, los cargos por mora y otros cargos y tarifas según lo estipulado en el contrato de arrendamiento, así como los costos judiciales, se suspenderán todos los procedimientos de desalojo

o retención ilegal, incluso si el propietario afirma que el alquiler fue aceptado "con reservas". El tribunal resolverá cualquier disputa entre las partes respecto al monto adeudado. **Este "derecho de redención" del arrendamiento solía ser ejercido por el inquilino SOLO UNA VEZ durante un período de 12 meses, pero ahora el inquilino puede redimirse del arrendamiento en cualquier momento dentro de un período de doce meses. Excepción: Los arrendadores con cuatro o menos unidades pueden indicar por escrito que permitirán la redención solo una vez al año.**

Tiene otra oportunidad de ejercer su **derecho de redención**, incluso después de la primera audiencia judicial. Si logra reunir la cantidad de dinero mencionada anteriormente y sumarle los honorarios del alguacil, puede pagarle a su propietario a más tardar 48 horas antes de la fecha programada para el desalojo. Esta es la fecha que figura en el aviso que le entrega el alguacil, después de que el propietario obtenga una **sentencia** y se emita una **orden de posesión** que le indique al alguacil que programe el desalojo. Asegúrese de llevar un registro de cuánto dinero le paga al propietario y cuándo lo hace. Además, la ley exige que este pago se realice mediante cheque de caja, cheque certificado o giro postal.

Recuerde: Si el propietario tiene cuatro o menos unidades, puede notificar por escrito al inquilino que este solo podrá ejercer su derecho de retracto una vez cada doce meses. Los propietarios con cinco o más unidades no pueden limitar el número de veces al año que un inquilino puede rescindir el contrato de arrendamiento.

Eliminación de expedientes de demandas de desalojo desestimadas en el Tribunal de Distrito General : A partir del 1 de julio de 2024, si una demanda de desalojo es desestimada, el inquilino puede solicitar la eliminación de los expedientes después de 30 días de la desestimación. Si han transcurrido más de seis meses, el tribunal emitirá una orden que exige la eliminación de los registros judiciales sin una nueva solicitud del inquilino. Si una demanda de desalojo es desestimada, entonces el plazo es de 6 meses a partir de la fecha de desestimación. Si una demanda de desalojo ocurrió antes del 1 de julio de 2024, y la demanda de desalojo fue desestimada y han transcurrido 30 días, o si han transcurrido seis meses, entonces el demandado puede presentar un formulario creado por la Corte Suprema que permitirá al tribunal emitir una orden que exige la eliminación de los registros judiciales sin una audiencia.

Protección especial para víctimas de violencia doméstica: Un acto de violencia ocurrido en una vivienda o en las instalaciones puede constituir un incumplimiento grave del contrato de alquiler que podría justificar el desalojo. Sin embargo, un inquilino víctima de violencia doméstica puede estar protegido contra el desalojo (1) si notifica al propietario sobre el abuso y este le prohíbe al agresor el acceso a la vivienda, o (2) si obtiene una orden de protección contra el agresor y entrega una copia al propietario.

Una persona que no sea arrendataria ni ocupante autorizado de la vivienda y que haya obtenido una orden judicial que le otorgue la posesión del inmueble excluyendo a uno o más coarrendatarios, podrá entregar una copia de dicha orden al propietario y presentar una solicitud de alquiler para convertirse en arrendatario dentro de los 10 días siguientes a la emisión de la misma. Si dicha persona cumple con los criterios de alquiler del arrendador, podrá convertirse en arrendataria. Si no los cumple, tendrá 30 días para desalojar la vivienda tras la notificación por escrito de rechazo por parte del arrendador.

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

D. DISPOSICION DE BIENES ABANDONADOS

Los bienes personales que queden en la vivienda (o trastero) una vez finalizado el contrato de arrendamiento y recuperado el arrendador, se considerarán abandonados. El propietario podrá deshacerse de ellos transcurridos 24 horas si ha notificado previamente por escrito al inquilino. La notificación de rescisión es una de las formas en que el propietario puede notificar dicha rescisión, aunque no la única.

Si un inquilino que es el único arrendatario bajo un contrato de alquiler por escrito y que aún reside en una vivienda fallece, y no hay ninguna persona autorizada para gestionar los asuntos sucesorios del inquilino fallecido, el propietario puede disponer de los bienes personales que queden en la propiedad o en la vivienda, siempre que haya dado un aviso por escrito con al menos 10 días de anticipación a la persona identificada en la solicitud de alquiler como la persona a contactar en caso de fallecimiento del inquilino.

El contrato de arrendamiento se considera rescindido en la fecha del fallecimiento del inquilino. El propietario no necesita solicitar una orden judicial para recuperar la posesión del inmueble. Los herederos del inquilino siguen siendo responsables de los daños reales causados por este, pero el propietario debe continuar mitigando dichos daños.

V. TERMINACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS

Cuando los servicios públicos no están incluidos en el alquiler y forman parte de una relación contractual entre el inquilino y la compañía de servicios públicos, la Comisión Estatal de Corporaciones de Virginia (SCC) ha publicado normas para limitar la interrupción del servicio en determinadas circunstancias:

1) En casos de impago

- a. No se puede cortar el suministro de agua y electricidad por falta de pago del alquiler si la previsión es de 92 grados o más en las próximas 24 horas.
- b. No se podrá cortar el suministro de gas y electricidad por falta de pago del alquiler si la previsión meteorológica indica una temperatura de 32 grados o menos en las próximas 24 horas.
- c. Los servicios públicos no se pueden cortar por falta de pago los viernes, fines de semana, días festivos estatales ni el día anterior a un día festivo estatal.
- d. Las compañías de servicios públicos deben notificar sus políticas de desconexión por falta de pago al abrir una nueva cuenta, al programar una desconexión o en su sitio web. Los avisos deben estar en inglés y español, e incluir información sobre planes de pago y programas de asistencia.
- e. Los avisos de desconexión por falta de pago deben enviarse por correo postal, correo electrónico, mensaje de texto, llamada telefónica o aviso en la puerta. Los proveedores públicos

(municipales/condales) deben enviar este aviso de una sola manera, mientras que los proveedores privados regulados (por ejemplo, Dominion) deben enviarlo de dos maneras.

- f. La desconexión no se puede efectuar hasta que la cuenta tenga un retraso de 45 días en el pago para los proveedores públicos y de 60 días para los proveedores privados.
 - g. Las compañías de electricidad y gas no pueden exigir depósitos superiores al 25% de la deuda para restablecer el servicio si el residente ha estado inscrito en el Programa de Asistencia Energética para el Hogar del Departamento de Servicios Sociales (DSS) durante el último año. (Esta protección solo se aplica una vez cada tres años).
 - h. Ninguna empresa de servicios públicos, ya sea pública o privada, puede cortar el suministro de agua, gas, electricidad o alcantarillado por falta de pago dentro de los 30 días posteriores a la declaración del Gobernador de estado de emergencia debido a una enfermedad contagiosa.
- 2) **Interrupciones por clima frío** : Cada compañía de servicios públicos debe tener registrado ante la SCC un documento normativo conocido como tarifa. Dicha tarifa debe especificar la política de la compañía con respecto a las interrupciones por clima frío. Estas políticas varían según la compañía. Quienes se enfrenten a una interrupción del servicio durante la temporada de clima frío deben consultar con la compañía de servicios públicos o con la SCC sobre las limitaciones de dicha compañía en cuanto a la interrupción del servicio.
- 3) **Condiciones médicas graves** : Actualmente existen normas que exigen a ciertas empresas de servicios públicos conceder una prórroga de hasta 60 días en caso de interrupción del servicio por falta de pago a personas con afecciones médicas graves documentadas. Las ÚNICAS empresas incluidas son las compañías eléctricas privadas, las cooperativas eléctricas y los servicios públicos como el suministro de agua.
- a. Una afección médica grave (AMG) es una afección física o psiquiátrica que requiere intervención médica para prevenir una mayor discapacidad, pérdida de función o la muerte.
 - b. Un caso de AMG se caracteriza típicamente por la necesidad de supervisión médica continua o la consulta con un médico.
 - c. Para documentar un AMG, el médico tratante debe completar el formulario AMG y presentarlo ante el SCC (generalmente de forma anual).

PROGRAMAS DE ASISTENCIA PARA EL ALQUILER

I. VIVIENDAS SUBVENCIONADAS

Según sus ingresos, las personas y familias pueden acceder a viviendas subsidiadas a través del Programa de la Sección 8 y otros programas de asistencia para el alquiler, como la Sección 202 (para personas mayores y discapacitadas) y la Sección 515 (para zonas rurales). El alquiler de estas viviendas generalmente se basa en el 30% del ingreso bruto ajustado de la familia. La asistencia para el alquiler está vinculada a unidades en un complejo de viviendas multifamiliares (asistencia basada en proyectos) o a vales que las personas utilizan para buscar su propia vivienda en el mercado inmobiliario local.

La vivienda subvencionada es muy limitada en esta zona; 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 en la zona; o (2) tengan una discapacidad o compartan un hogar con un cónyuge u otro adulto con discapacidad; o (3) no tengan hogar en el momento de la admisión. Actualmente, no hay proyectos de vivienda multifamiliar de la Sección 8 en los condados de Caroline ni King George. Sin embargo, las personas pueden usar un vale de la Sección 8 de "elección de vivienda" en estos dos condados, así como en Fredericksburg, Spotsylvania y Stafford, si encuentran un propietario dispuesto a aceptarlo. Los condados de Spotsylvania y Caroline también tienen viviendas de alquiler bajo (Sección 515) bajo el USDA/Desarrollo Rural (anteriormente Administración de Vivienda para Agricultores).

Tiempo de espera para que los solicitantes calificados obtengan una vivienda multifamiliar. Las viviendas y los vales basados en proyectos pueden variar considerablemente en función de factores como: (1) si se aceptan solicitudes; (2) la frecuencia con la que se liberan 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 los requisitos para las preferencias.

II. PROGRAMAS DE CRÉDITOS FISCALES

La ley de créditos fiscales para viviendas de bajos ingresos de Virginia permite a los propietarios que alquilan viviendas a inquilinos de bajos ingresos que residan en un refugio para víctimas de violencia doméstica o personas sin hogar durante los 12 meses anteriores al inicio del contrato de arrendamiento, así como a inquilinos ancianos y discapacitados, optar a créditos fiscales del 50% de la reducción de alquiler permitida a dichos inquilinos. Por lo general, los créditos fiscales no reducen los alquileres tanto como los programas de la Sección 8 y otros programas de subsidio de alquiler.

ASISTENCIA DE EMERGENCIA

AVALON CENTER

Línea de ayuda gratuita: (833)537-0970

Correo electrónico: admin@avaloncenter.org

Sitio web: www.avaloncenter.org

Ofrece servicios de prevención, educación, refugio y apoyo para ayudar a erradicar la violencia doméstica y sexual.

Oficina principal de divulgación

3206 Ironbound Road, Suite B y D

Williamsburg, VA 23188

Línea directa: (757) 258-5051

Difusión: (757) 258-5022

Proporciona alojamiento de emergencia, alojamiento de transición, apoyo en crisis sin cita previa, asesoramiento

en salud mental, grupos de apoyo, acompañamiento hospitalario, defensa legal y servicios para jóvenes.

Ubicación de Mathews Avalon

10978 BUCKLEY HALL ROAD, A

Mathews, VA 23109

Línea directa: (757) 258-5051

Difusión: (804) 725-0400

Proporciona alojamiento de emergencia, así como asesoramiento, asistencia jurídica y servicios para jóvenes.

MICAH MINISTRIES

Línea directa de ayuda para personas sin hogar: (540) 358-5801

Sitio web: www.micahfredericksburg.org

Brinda ayuda en situaciones de violencia doméstica, asistencia para encontrar refugio, vivienda, recursos para personas mayores, asistencia para el pago de servicios públicos y alquiler, asistencia alimentaria; apoyo mental, físico y espiritual.

Calle Princesa Ana 1013
Fredericksburg, VA 22401
Teléfono: (540) 479-4116

Brindan servicios y apoyo a las personas sin hogar en la región de Fredericksburg. Ofrecen asesoramiento, servicios, duchas, ropa y comidas. De lunes a viernes se ofrecen almuerzos para llevar, duchas, correo y ropa. No se atienden sin cita previa.

Refugio Micah para clima frío

748 Kings Highway
Stafford, VA 22555
Teléfono: (540) 361-7808

Sitio web: www.micahfredericksburg.org/about-us/ministries/cold-weather-shelter/

Ofrece refugio a personas sin hogar y transporte gratuito al lugar desde noviembre hasta marzo. El refugio solo abre cuando la temperatura desciende por debajo de cero. Disposición y capacidad para participar en el programa.

EMPOWERHOUSE

oficina de extensión

150 Olde Greenwich Drive
Fredericksburg, VA 22408
Teléfono: (540) 373-9372
Línea directa de emergencia: (540) 373-9373
Número gratuito: 1 (877) 734-7238
Sitio web: www.empowerhouseva.org

Este refugio está destinado a víctimas de violencia doméstica (y niños) en situación de crisis. La estancia máxima es de 90 días. Ofrece asistencia en casos de violencia doméstica, alojamiento temporal de emergencia, información, derivaciones y apoyo.

THE HAVEN

102 Walnut St.
Varsovia, VA 22572 (Apartado postal 1267)
Línea directa: 1 (800) 224-2836
Oficina: (804) 333-1099

Correo electrónico: info@havenshelter.org

Sitio web: www.havenshelter.org

The Haven, en el condado de Richmond, es un refugio de emergencia para víctimas de violencia doméstica y agresión sexual. Ofrece apoyo individual, intervención en crisis, acompañamiento a juzgados y hospitales, y grupos de apoyo para víctimas de violencia doméstica y agresión sexual.

LOISANN'S HOPE HOUSE

902 Lafayette Boulevard
Fredericksburg, VA 22401
Teléfono: (540) 371-0831
Línea directa de admisión: 540-358-5801
Número de oficina: (540) 372-6526

Correo electrónico: info@loisannshopehouse.org

Sitio web: www.loisannshopehouse.org

Hope House es un refugio de emergencia diseñado para mejorar la calidad de vida de las familias, ayudándolas a pasar de la situación de calle a una vivienda permanente. Ofrece oportunidades educativas y servicios de apoyo. Para solicitar alojamiento, debe llamar a la línea directa de admisión.

VIVIENDA DE TRANSICIÓN

AVALON – *ver alojamiento de emergencia*

EMPOWERHOUSE - *ver alojamiento de emergencia*

THE HAVEN - *ver alojamiento de emergencia*

HESED HOUSE - *ver alojamiento de emergencia*

VIVIENDAS DE ALQUILER, TANTO SUBVENCIONADAS COMO NO SUBVENCIONADAS

Las personas y las familias pueden optar a viviendas subvencionadas en función de sus ingresos.

El alquiler generalmente se basa en el 30% de sus ingresos ajustados.

ACADEMY APARTMENTS

3720 King William Avenue

West Point, VA 23181

Teléfono: (804) 843-4411

Viviendas subvencionadas. Apartamentos de 1 y 2 habitaciones. El alquiler incluye agua, alcantarillado y recolección de basura. Los servicios incluyen calefacción y cocina. Lista de espera. Llame para consultar disponibilidad.

BLANTON APARTMENTS

324 Prince Street

Tappahannock, VA 22560

Teléfono: (804) 443-2296

Apartamentos de 2 habitaciones. Llame para consultar las tarifas actuales. El agua y el alcantarillado están incluidos. Se requiere un depósito de seguridad equivalente al primer y último mes de alquiler. Plazo mínimo de arrendamiento: 6 meses. Se admiten gatos; no se admiten perros.

COLLEGE GREEN I & II

30 Bluebird Lane

Varsovia, VA 22572

Teléfono: (804) 333-3944

<https://www.communityhousingpartners.org/properties/college-green-apartments-i-ii/>

Viviendas subvencionadas. Recogida de basura incluida en el alquiler. Depósito de seguridad

equivalente a un mes de alquiler. Contrato de arrendamiento de un año. Electricidad y cable aparte. Límites máximos de ingresos según la ocupación. No se admiten mascotas. Ambos apartamentos son accesibles para personas en silla de ruedas. Lista de espera.

COLONIAL BEACH APARTMENTS

343 12th St. #1

Colonial Beach, VA 22443

Teléfono: (804) 224-9496

Fax: (804) 224-8306

Correo electrónico: colonial.fmc@gmail.com

Apartamentos de 1 y 2 habitaciones. El alquiler incluye agua, alcantarillado y recolección de basura. Depósito de seguridad equivalente a un mes de alquiler. Contrato mínimo de un año. Los ingresos del inquilino deben ser suficientes para cubrir el alquiler y la electricidad mensualmente. Los apartamentos incluyen calefacción y aire acondicionado individuales. Lista de espera.

COLONIAL SQUARE APARTMENTS

10809 King William Road

Aylett, VA 23009

Teléfono: (804) 769-0867

Correo electrónico: rentcolonialsquare@gmail.com

Sitio web: www.colonial-squareapartments.com

Apartamento estándar de 2 habitaciones: \$1,245-\$1,345; Apartamento de lujo de 2 habitaciones: \$1,295-\$1,445. La recolección de basura está incluida en el alquiler. El depósito de seguridad se basa en el historial crediticio y varía de \$200 a un máximo de 2 meses de alquiler. Se requiere un contrato de

INDIAN CREEK APARTMENTS

501 Southport Lane
Kilmarnock, VA 22482
Teléfono: (804) 435-2997

Vivienda subvencionada. El alquiler se basa en los ingresos o en el programa de la Sección 8. El agua, el alcantarillado y la recolección de basura están incluidos. Los inquilinos pagan sus propios servicios públicos. Se requiere un depósito de seguridad equivalente a un mes de alquiler. Plazo mínimo de arrendamiento de un año. Solo se permiten animales de servicio con autorización previa. Los límites máximos de ingresos se basan en el número de ocupantes.

KILMARNOCK NEW HORIZONS

288 School Street
Kilmarnock, VA 22482
Teléfono: (804) 436-9616

Sección 202 Vivienda de apoyo para personas mayores. Se requiere diagnóstico de discapacidad intelectual. Debe poder vivir de forma independiente con apoyo limitado. El alquiler está subsidiado. Llame para consultar las tarifas de alquiler. Unidades de 8 habitaciones. El agua, el alcantarillado y la recolección de basura están incluidos en el alquiler. El depósito de seguridad es de 1 mes de alquiler. Se requiere un contrato de arrendamiento de 1 año. Se permiten niños. Se permiten mascotas pequeñas con un depósito de \$100. Ingreso máximo: \$20,500 - \$23,400.

KILMARNOCK VILLAGE

89 School Street
Kilmarnock, VA 22482
Teléfono: (804) 435-2500

Viviendas subvencionadas por el gobierno. Apartamentos de 1 y 2 habitaciones. Precios según ingresos. Servicios incluidos: aire acondicionado, calefacción, recolección de basura, alcantarillado,

arrendamiento de 1 año para el primer año. Se permiten mascotas con una tarifa de \$300 y \$40/mes de alquiler adicional, con restricciones de raza y peso. Máximo dos mascotas, sin límite máximo de ingresos. Tarifa administrativa: \$199. Tarifa de almacenamiento: \$59. Tarifa de solicitud: \$40. aparcamiento para bicicletas y conexión para cable. Viviendas accesibles para sillas de ruedas. Depósito de seguridad equivalente a un mes de alquiler. Contrato mínimo de arrendamiento de un año. Los límites máximos de ingresos varían según el número de ocupantes. Solo se admiten animales de servicio. Lista de espera.

LAFAYETTE SQUARE APARTMENTS

121 Lafayette Blvd
Williamsburg, VA 23188
Teléfono: (757) 565-4710

<https://www.communityhousingpartners.org/properties/lafayette-family-apartments/>

1 habitación: \$815; 2 habitaciones: \$938; 3 habitaciones: \$1025. Requisitos de ingresos máximos. Los servicios incluyen agua, recolección de basura y alcantarillado. Contrato de arrendamiento de 12 meses. Tarifa de solicitud: \$22. No se permiten mascotas.

MONTROSS APARTMENTS

18 Willow Tree Drive
Montross, VA 22520
Teléfono: (804) 493-9896

<https://www.communityhousingpartners.org/properties/montross-apartments/>

Viviendas subvencionadas por el gobierno. Apartamentos de 1 y 2 habitaciones. Precio según ingresos. El alquiler incluye agua, alcantarillado y recolección de basura. Depósito equivalente a un mes de alquiler. Contrato de arrendamiento de un año. No se admiten mascotas. Tarifa de verificación de antecedentes: \$22.

NEW MANCHESTER FLATS (SPUR LINE LOFT BEGINNING FALL 2026)

715 E. 4th St.
Richmond, VA 23224
Teléfono: (866) 730-6373

Sitio web: www.newmanchesterflats.com

Viviendas de la Sección 8. Unidades de 1 dormitorio: The Decatur: \$766-\$1,405;

El James : \$999-\$1,209. Unidades de 2 habitaciones: El Maury: \$837-

\$1,679; Bainbridge: \$999-\$1,529; Stocktan : \$1,450.

Restricciones de ingresos máximos: 1 persona \$54,110, 2 personas \$61,810, 3 personas \$69,510. Límite de 2 mascotas con \$25/mes para gatos.

Tarifa y tarifa mensual de \$45 por perro. Tarifa única de \$200 por mascota. Tarifa administrativa de \$100. Tarifa de solicitud de \$50.

RAPPAHANNOCK APARTMENTS

941 Winston Road

Tappahannock, VA 22560

Teléfono: (804) 443-9666

<https://www.communityhousingpartners.org/properties/rappahannock-apartments/>

Subvencionado. El alquiler se basa en los ingresos (del 50% al 60% del nivel de pobreza). El agua, el alcantarillado y la recolección de basura están incluidos. Se requiere un depósito de seguridad equivalente a un mes de alquiler. Contrato de arrendamiento de un año. El subsidio para servicios públicos se deduce del alquiler. No se permiten mascotas. Límites máximos de ingresos según la ocupación.

RIVERWOOD APARTMENTS

368 Riverwood Drive

Colonial Beach, VA 22443

Teléfono: (804) 224-0901

Viviendas subvencionadas y del programa Sección 8. Unidades de 1, 2 y 3 habitaciones. Alquiler y depósito de seguridad según ingresos. Los residentes pagan la electricidad . Lista de espera de 1 a 2 años. Solo se permiten animales de asistencia.

TIDEWATER HAVEN

695 Foxchase Dr.

Tappahannock, VA 22560

Teléfono: (804) 443-1602

Llame para consultar precios. Se acepta el programa Sección 8. El depósito de seguridad es equivalente a un mes de alquiler. El agua, el alcantarillado y la recolección de basura están incluidos en el alquiler. Se requiere un contrato de arrendamiento de un año. Los límites máximos de ingresos varían según la ocupación. Para calificar, todos los hogares deben tener ingresos iguales o superiores al doble del alquiler mensual. Se aplican restricciones y se aplican depósitos para mascotas.

WINN COURT APARTMENTS

101 Winn Court

Tappahannock, VA 22560

Teléfono: 804-529-9505

Persona de contacto: Lee Self Jr. Apartamentos de 2 habitaciones. Consultar precios. Se admiten mascotas. Se aceptan inquilinos con subsidio de la Sección 8 y otros programas similares.

VIVIENDAS PARA PERSONAS MAYORES

COLLEGE GREEN I

30 Bluebird Lane

Varsovia, VA 22572

Teléfono: (804) 333-3944

<https://www.communityhousingpartners.org/properties/college-green-apartments-i-ii/>

Viviendas subvencionadas para personas mayores (de 61 años o más) y personas con discapacidad (de 55 años o más). El alquiler incluye agua, alcantarillado y recolección de basura. Contrato de arrendamiento de 1 año. Servicios públicos incluidos en el alquiler. 32 unidades. Límites máximos de ingresos según la ocupación. Se admiten mascotas de servicio .

HOLLY COURT APARTMENTS

201 Wiggins Ave. Unit 2I

Kilmarnock, VA 22482

Teléfono: (804) 435-7916

<https://www.communityhousingpartners.org/properties/holly-court-apartments/>

Viviendas subvencionadas para personas mayores (de 61 años o más) y personas con discapacidad (de 55 años o más). El alquiler incluye agua, alcantarillado y recolección de basura. Contrato de arrendamiento de 1 año. Límites máximos de ingresos según la ocupación. Se admiten mascotas de servicio .

KING WILLIAM MANOR

141 Pine Crest Lane

Aylett, VA 23009

Teléfono: (804) 473-9033

Fax: (804) 473-9043

Correo electrónico:

KingwilliamManor@MarkDanaVA.com

Comunidad para mayores de 55 años con beneficios fiscales y requisitos de ingresos mínimos y máximos de 40. 1 habitación: \$702; 2 habitaciones: 30% - \$832, 40% - \$1087, 50% - \$1453. Los servicios incluyen la recolección de basura. Se permite una mascota de menos de 25 libras con un depósito no reembolsable de \$300 y una cuota mensual de \$25. La mascota debe ser

aprobada. Tarifa de solicitud de \$20 mediante giro postal.

KING WILLIAM VILLAGE

3155 Taylor Avenue

West Point, VA 23181

Teléfono: (804) 843-4324

Mayores de 62 años o residentes discapacitados de cualquier edad. Subvencionado: Crédito fiscal para viviendas de bajos ingresos y desarrollo rural. Asistencia de alquiler del USDA. 1 habitación \$965 o el 30% de los ingresos. Llame para conocer los precios exactos. 32 unidades de una habitación . Los ingresos mensuales deben ser al menos 3 veces el alquiler. Agua, alcantarillado y recolección de basura incluidos en el alquiler. El depósito de seguridad es un mes de alquiler. Se requiere un contrato de arrendamiento de 1 año; se permiten mascotas con un cargo de \$300-350.

TAPPAHANNOCK GREENS

990 Winston Road

Tappahannock, VA 22560

Teléfono: (804) 443-1770

Comunidad de desarrollo rural que alberga a personas mayores de 62 años, incluyendo personas con discapacidad (ofrece únicamente vivienda independiente, sin servicios de asistencia). Alquiler subsidiado para apartamentos de 1 habitación según los ingresos. El agua, el alcantarillado y la recolección de basura están incluidos en el alquiler. Depósito de seguridad de \$690. Se requiere un contrato de arrendamiento de un año. Se permiten mascotas de menos de 9 kg con un depósito de \$200. El ingreso máximo depende del tamaño de la familia.

WARSAW MANOR

121 Jones Lane

Warsaw, VA 22572

Teléfono: (804) 333-9343

Mayores de 62 años, incluyendo residentes discapacitados (solo vida independiente, no se ofrecen

servicios de asistencia). Subvencionado. Alquiler de 1 y 2 habitaciones basado en el 30% de los ingresos. Agua y alcantarillado incluidos en el alquiler. Cargo adicional por lavadora/secadora. Depósito de seguridad basado en los ingresos. Tarifa de solicitud: \$25. Contrato de arrendamiento de 1 año requerido; aviso por escrito con 30 días de anticipación para plazos menores. Solo se permiten animales de servicio. Límites máximos de ingresos.

BAY AGING SENIOR HOMES: *vea todos los listados a continuación.*

Para mayores de 62 años, incluyendo personas con discapacidades y necesidades especiales (aunque no en residencias asistidas). Subvencionado. El alquiler de un dormitorio se basa en el 30% de los ingresos. El alquiler incluye agua, alcantarillado y un subsidio para electricidad. El depósito de seguridad suele ser equivalente a un mes de alquiler. Se admiten mascotas en todas las propiedades con restricciones de raza. Depósito por mascota: \$300. La mayoría de los apartamentos tienen 526 pies cuadrados.

<http://bayaging.org/seniorapartments/>

PARKER RUN

96 Shelby Farm Road

Montross, VA 22520

Teléfono: (804) 493-0151

Ingresos máximos para 1 inquilino: \$31,650 ; para 2 inquilinos: \$36,150.

MILL POND VILLAGE

56 Mill Pond Lane

Montross, VA 22520

Teléfono: (804) 493-7600

Ingresos máximos para 1 inquilino: \$31,650 ; para 2 inquilinos: \$36,150.

PORT TOWN VILLAGE

111 Port Town Lane

Urbanna, VA 23175

Teléfono: (804) 758-2172

Ingresos máximos para 1 inquilino: \$33,450 ; para 2 inquilinos: \$38,250.

THE MEADOWS

400 A Meadow Avenue

Colonial Beach, VA 22443

Teléfono: (804) 224-4100

Ingresos máximos para 1 inquilino: \$50,640 ; para 2 inquilinos: \$57,840.

DAFFODIL GARDENS

5954 Garden Grove Lane

Gloucester, VA 23061

Teléfono: (804) 695-9294

Ingresos máximos para 1 inquilino: \$37,300 ; para 2 inquilinos: \$42,600.

WINTERS POINT

310 Winters Point Lane

West Point, VA 23181

Teléfono: (804) 843-4134

Ingresos máximos para 1 inquilino: \$39,750 ; para 2 inquilinos: \$45,400.

TARTAN VILLAGE

112 Shamrock Court

Kilmarnock, VA 22482

Teléfono: (804) 435-8884

Ingresos máximos para 1 inquilino: \$31,850 ; para 2 inquilinos: \$36,400.

PARKER VIEW

100 Parker View Court

Williamsburg, VA 23188

Teléfono: (757) 345-0896

Ingresos máximos: 1 inquilino \$37,300; 2 inquilinos \$42,600.

DAFFODIL GARDENS II

5899 Fiddlers Green Road

Gloucester, VA 23061

Teléfono: (804) 699-3600

Ingresos máximos para 1 inquilino: \$44,760; 2 inquilinos: \$51,120; 3 inquilinos: \$57,540; 4 inquilinos: \$63,900.

INFORMACIÓN Y ASISTENCIA

BUILDING AND DEVELOPMENT/ CODE COMPLIANCE:

Inspecciona las viviendas de alquiler para verificar que cumplan con el Código Uniforme Estatal de Mantenimiento de Edificios.

Condado de King and Queen: (804) 785-5975

Condado de King William: (804) 769-4969

Condado de Lancaster: (804) 462-5480
Condado de Northumberland: (804) 580-8910
Condado de Richmond: (804) 333-5460
Condado de Westmoreland: (804) 493-0120
Condado de Essex: (804) 443-4951

CENTRAL VIRGINIA HOUSING COALITION (CVHC)

Calle Charles 2300
Fredericksburg, VA 22401
Teléfono: (540) 604-9943 ext. 220
Fax: (540) 604-9949
www.centralvahousing.org/

Mejora la calidad de vida regional al proporcionar oportunidades de vivienda asequible a familias de bajos ingresos a través de la colaboración, la educación, el asesoramiento y la asistencia financiera.

HABITAT FOR HUMANITY

2376 Plank Road
Fredericksburg, VA 22401
Teléfono: (540) 891-4401
<https://fredhab.org/>

Mediante trabajo voluntario, experiencia en gestión y donaciones de dinero y materiales deducibles de impuestos, Habitat construye y rehabilita viviendas con la ayuda de los propietarios. Las casas se venden sin ánimo de lucro y se otorgan hipotecas asequibles a plazo fijo.

HEALTHY FAMILIES RAPPAHANNOCK AREA Junta de Servicios

4815 Carr Drive
Fredericksburg, VA 22408
Teléfono: (540) 374-3366
Fax: (540) 899-4361

Clínica de Fredericksburg

600 Jackson Street
Fredericksburg, VA 22401
Teléfono: 540-373-3223

www.healthyfamiliesrappahannock.org

Programa de recursos para padres primerizos que les facilita el proceso de transición, a menudo difícil, ofreciendo apoyo en la prevención temprana y servicios de visitas a domicilio en áreas críticas como la creación

de un entorno familiar afectuoso y de apoyo, aprender a crear un vínculo adecuado con un bebé recién nacido, comprender mejor el desarrollo infantil y cómo utilizar la disciplina positiva, entre otras cosas.

HOUSING OPPORTUNITIES MADE ECONOMICAL (HOME)

1907 Charles Street
Fredericksburg, VA 22401
Teléfono: (540) 361-7477
Fax: (540) 361-4417
Correo electrónico: home@homeinc.us
Sitio web: www.cylex.us.com/company/housing-opportunities-made-economical--inc--25724858.html

Dedicados a la construcción de viviendas accesibles y asequibles para personas con discapacidad.

LEGAL SERVICES OF NORTHERN VA. (LSNV)

500 Lafayette Blvd., Suite #140
Fredericksburg, VA 22401
Línea directa de admisión: (703) 778-6800
Fax: (540) 374-9169
Sitio web: <https://www.lsnv.org/>

Ofrece servicios legales limitados, que incluyen asesoramiento y derivaciones a personas de bajos ingresos. Remite a Legal Aid Works® a aquellas personas que requieren más que asesoramiento o que tienen problemas en su comunidad.

THRIVE VIRGINIA

211 Rocketts Way, Suite 200
Henrico, VA 23231
Teléfono: (804) 362-6835
Sitio web: <https://thriveva.org>

Brinda asistencia financiera y de vivienda por tiempo limitado a personas de bajos ingresos dentro de su área de servicio, que incluye los condados de King & Queen y King William, hasta Fredericksburg. También ofrece programas de capacitación para la reducción de la pobreza y el desarrollo de habilidades que permitan una mayor independencia.

LEGAL AID WORKS®

www.LegalAidWorks.org

Una organización sin fines de lucro que brinda asistencia legal y asesoría jurídica a residentes de bajos ingresos de Fredericksburg, Tappahannock, Culpeper y los condados aledaños en asuntos como custodia/visitas, manutención de hijos/cónyuges, disputas entre propietarios e inquilinos, ejecuciones hipotecarias, beneficios del SSI y más. Todos los casos que acepta Legal Aid Works® deben ser remitidos primero a Legal Services of Northern Virginia.

Oficina de Fredericksburg:
500 Lafayette Blvd., Suite 100
Fredericksburg, VA 22401
(540) 371-1105

Oficina de Tappahannock:
311 Virginia Street
Tappahannock, VA 22560
(804) 443-9393

Oficina de Culpeper:
1200 Sunset Lane, Suite 2122
Culpeper, VA 22701
(540) 825-3131

SALVATION ARMY

2010 Lafayette Blvd.
Fredericksburg, VA 22401
Teléfono: (540) 373-3431
Sitio web: <https://www.salvationarmyusa.org/usn/>
Organización de emergencia que ofrece diversos servicios, incluyendo asistencia con los servicios públicos, alimentos y ropa. El banco de alimentos abre los martes. También ofrece referencias a otras organizaciones de servicios sociales.

SECTION 8 AND HOUSING CHOICE VOUCHER PROGRAM

Si está interesado en solicitar un vale, póngase en contacto con la Agencia de Vivienda Pública local en https://www.hud.gov/sites/dfiles/PIH/documents/PHA_Contact_Report_VA.pdf.

VIRGINIA FAIR HOUSING OFFICE

9960 Mayland Drive, Suite 400
Richmond, VA 23233
Teléfono: (804) 367-8530
<http://www.dpor.virginia.gov>

FairHousing@dpor.virginia.gov

Ayuda personas que creen haber sido discriminadas en materia de vivienda residencial.

VIRGINIA HOUSING DEVELOPMENT AUTHORITY (VHDA)

601 S. Belvidere Street
Richmond, VA 23220
Teléfono: (804) 782-1986
Número gratuito: (877) 843-2123
www.vhda.com

Ayudamos a los virginianos a conseguir viviendas de calidad a precios asequibles.

DEPARTMENT OF HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT (HUD)

OFICINA DE VIVIENDA JUSTA E IGUALDAD DE
OPORTUNIDADES (FHEO)
[https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equ
al_opp/aboutfheo](https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equ_al_opp/aboutfheo)

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