Departamento de Vivienda y Vecindarios Ciudad de Raleigh
raleighnc.gov

Guía sobre los Derechos y las Obligaciones de los Inquilinos

Una Guía

Una publicación de la Junta Consultora de Vivienda Justa de la Ciudad de Raleigh

Los autores de la 2da edición agradecen la ayuda de varios miembros del personal del personal de Legal Aid of North Carolina, Inc. incluyendo a Jack Holtzman y Jeffrey Dillman, e igualmente a William Rowe del North Carolina Justice Center. Tambien queremos agradecer a la Junta Consultora de Vivienda Justa de la Ciudad de Raleigh 2016-2017 por su esfuerzo en la actualizacion de este manual.

Board Members
Coordinador: Ashleigh Parker Dunston
Co-coordinador: Yetunde Andrews
Tesorera: Evelyn Redmond
Secretaria: Sondra Collins
Coordinador de Alcance Comunitario: Collin Bober

Producido por la Ciudad de Raleigh
Division de Involucramiento Comunitario
Departamento de Vivienda y Vecindarios
One City Plaza, 421 Fayetteville St., Suite 1200
Raleigh, NC 27601
PH. 919.996.4330
commserv@raleighnc.gov
7/2017

Table of Contents

Visión General 1

Prepárese para Alquilar un Inmueble 2

Al Firmar el Contrato de Alquilar 3

El Pago de un Depósito 4

Multa por Retraso en el Pago del Alquiler 5

Mantener el Inmueble en Buenas Condiciones 5

Modificaciones Especiales al Inmueble 9

Protección a las Víctimas de Violencia Doméstica,
Agresión Sexual o Acecho 9

Al Salirse del Inmueble que Alquila 10

Protección de los Inquilinos en las
Propiedades con Hipotecas en Ejecucón 13

Depósito de Seguridad 15

¿Dónde puedo conseguir ayuda? 15

Solicitud de Reparaciones 16

Visión General

Guía sobre los Derechos y las Obligaciones de los Inquilinos

Esta guía le proporciona una visión general de sus derechos y obligaciones como arrendatario, también conocido como "inquilino" (tenant, en inglés) de un inmueble o unidad habitacional. Esta no sustituye el consejo de un abogado, ya que la situación de cada persona es única. Sin embargo, le proporcionará un bosquejo de sus derechos y obligaciones legales básicas como inquilino. Existen leyes estatales y ordenanzas municipales que establecen lo que usted y el arrendador (lanlord, en inglés) del inmueble pueden o no pueden hacer. Sin embargo, en algunos asuntos en los cuales las leyes no son claras, o cuando no existen leyes que se apliquen directamente, tanto el arrendador como el inquilino deberán actuar de una manera justa y razonable. Por último, al final de esta guía figura una lista de agencias que podrían serle de utilidad.

El alquilar una vivienda es una transacción comercial, y como en cualquier transacción comercial, es importante que usted entienda completamente las obligaciones que usted está aceptando. En ocasiones esto significa que usted debe hacer preguntas; y si no dan respuesta a sus preguntas, buscar otra opción.

Asimismo, siempre exija que le entreguen una copia de todos los documentos que usted firme. Si usted escribe una nota, asegúrese de guardar una copia de la misma en sus archivos. Por último, a fin de ayudarse a recordar cosas en el futuro, tome notas o tome fotografías ahora. Si usted necesita referirse a ellas en el futuro, estas explicarán o mostrarán qué sucedió anteriormente, lo cual podría ser útil.

Prepárese para Alquilar un Inmueble

Inspeccione el inmueble antes de alquilarlo. BAntes de aceptar alquilar un inmueble o unidad, inspeccione el mismo durante las horas del día. Revise los aparatos domésticos de la unidad, las puertas, las ventanas, las paredes, los techos, las alfombras, los pisos y los muebles (si es un apartamento amueblado). Note si el interior huele a humedad o moho. Pregunte acerca de las reparaciones que se necesitan hacer y pídale al propietario que se comprometa claramente a hacer las reparaciones antes de que usted se mude. No le entregue al propietario ningún dinero y no firme ningún contrato hasta que la unidad esté completamente reparada.

El Código de Vivienda de la Ciudad. La Ciudad de Raleigh tiene un código de condiciones mínimas de vivienda. El mismo establece los requisitos que cualquier vivienda de alquiler debe seguir para ser un lugar apto para vivir. Este Código es ejecutado por la División de Cumplimiento de Código de la Ciudad del Departamento de Vivienda y Vecindarios, que puede ser contactado por teléfono al 919-996-2444. Si tiene alguna duda sobre la condición de una vivienda, puede llamar a esta oficina para ver si la unidad se supone que deba ser reparada antes de que se le mostrara a usted. Si se suponía que debía ser reparada pero no fue, no puede alquilarla legalmente.

Considere el costo. Usted deberá decidir si puede pagar el monto del alquiler. En Carolina del Norte los propietarios pueden cobrar el monto que deseen por el alquiler de un inmueble. Si usted en realidad no puede pagar por el alquiler del inmueble, aún si este le conviene en otros aspectos, es mejor que busque otro lugar para alquilar. Asimismo, si usted puede pagar por el alquiler, averigüe cuánto le costarán la calefacción y el aire acondicionado del inmueble. Aún si usted puede pagar el alquiler, si el costo de los servicios de electricidad, agua, gas, etc. es demasiado alto, usted debe buscar otras opciones.

Es ilegal discriminar en base a la raza, el color, la religión, el género, el origen nacional, la condición de discapacidad (física o mental) y el estado familiar (tener niños) de las personas. Si alguien se rehúsa a alquilarle un inmueble por cualquiera de esas razones, esto va en contra de las leyes estatales y federales. Usted puede presentar una acusación formal en su contra contactando a la Comisión de Relaciones Humanas de Carolina del Norte o al Centro para la Equidad en la Vivienda en Carolina del Norte (listados en el directorio de recursos al final de esta guía). Es posible que usted tenga derecho a cobrar un monto de dinero por el perjuicio causado por un acto intencional de discriminación en contra suya.

Al Firmar el Contrato de Alquiler

¿Qué es un contrato de alquiler? Un contrato de alquiler (lease, en inglés) es un acuerdo escrito sobre el alquiler de un inmueble. Establece aquello que el dueño de la propiedad o su representante (el "arrendador") y la persona que la toma en alquiler (el "inquilino") deben hacer. En tanto dicho contrato no viole las leyes, es un acuerdo de carácter obligatorio. Por ello, si surgiera una disputa entre el inquilino y el arrendador, prevalecerá lo que establece el contrato de alquiler, en tanto ello sea legal. Es muy importante que usted lea y entienda los términos del contrato de alquiler antes de firmarlo. Una vez que lo firme, usted será responsable por cumplirlo

Términos importantes del contrato de alquiler. El monto del alquiler; el periodo de tiempo que usted deberá vivir en el inmueble de acuerdo al contrato de alquiler; y quiénes estén autorizados para vivir en el inmueble junto con usted, son todos términos importantes del contrato de alquiler. Es igualmente importante aquello que se le prohíbe a usted hacer mientras viva allí, como perturbar a los vecinos o mantener un vehículo en malas condiciones en la propiedad. El arrendador puede incluir en el contrato de alquiler los términos que desee en tanto estos no se opongan a las leyes de Carolina del Norte o las leyes federales.

Si bien usted es responsable por algunas cosas según el contrato de alquiler, su arrendador también tendrá responsabilidades de acuerdo al mismo y de acuerdo a las leyes. Por ejemplo, aun si el contrato de alquiler no lo menciona, el arrendador es responsable por hacer la mayoría de las reparaciones en el inmueble. Y si bien el arrendador puede cobrarle una multa por un retraso en el pago de alquileres, existe un límite en el monto que puede cobrarle.

¿Y si no existe un contrato de alquiler escrito? Usted puede alquilar un inmueble sin tener un contrato escrito. Si lo hace, las leyes sobre las obligaciones de los arrendadores y los inquilinos aún se aplican en ese caso.

Al firmar el contrato de alquiler. En general, únicamente las personas que firman el contrato son legalmente responsables por su cumplimiento. Asimismo, únicamente quienes firman el contrato de alquiler tienen derecho a todos los beneficios del contrato, incluyendo el control sobre quién puede vivir en el inmueble.

¿Qué sucede cuando se vence el periodo del alquiler? TEl "periodo" (term, en inglés) es el lapso de tiempo que usted y el arrendador acuerdan que usted podrá vivir en el inmueble. Cuanto termina dicho periodo, salvo que el contrato de alquiler establezca otra cosa, usted deberá hacer un nuevo contrato con el arrendador a fin de poder seguir viviendo en el inmueble. Lea su contrato de alquiler detenidamente, ya que algunos contratos de alquiler requieren que usted notifique al arrendador de antemano —frecuentemente 30 días antes— si piensa mudarse. Si usted se muda antes del vencimiento (antes del periodo establecido en el contrato de alquiler), en la mayoría de los casos el arrendador puede hacerle responsable por el monto del alquiler que esperaba que usted pagase durante el periodo del contrato de alquiler, hasta que ellos puedan alquilar nuevamente el inmueble.

¿Y si el contrato de alquiler establece que éste se renueva automáticamente? Algunos contratos de alquiler establecen que al vencerse el periodo del alquiler, el contrato de alquiler automáticamente seguirá en vigencia por un nuevo periodo. Bajo dicho contrato, usted deberá cumplir con los requisitos antes mencionados de notificar al arrendador de antemano a fin de terminar el contrato de alquiler.

El Pago de un Depósito

Depósito de seguridad. La mayoría de los arrendadores requieren que las personas que alquilan el inmueble realicen un pago inicial como depósito en caso de cualquier futura pérdida, tal como daños al inmueble o alquileres no pagados. Las leyes limitan el monto que los arrendadores pueden cobrar por concepto de depósito de seguridad. El arrendador deberá guardar el depósito hasta que el inquilino se mude del inmueble, y ni el inquilino ni el arrendador pueden utilizar dicho monto con otros fines hasta ese momento. El depósito puede utilizarse para cubrir los costos razonables del arrendador relacionados con el alquiler, incluyendo daños que vayan más allá del desgaste normal, alquileres vencidos y el costo de remover los objetos que usted haya dejado en el inmueble.

Antes de haber transcurrido 30 días después de que el inquilino haya desocupado el inmueble que alquiló, el arrendador deberá informar por escrito al inquilino acerca de los costos en que se ha utilizado el depósito, y deberá reembolsar al inquilino el monto del depósito que no le corresponda al arrendador. Si el arrendador no puede determinar el costo total dentro del plazo de 30 días, el arrendador deberá proporcionarle al inquilino una lista provisional de los costos esperados antes de transcurrido el plazo de 30 días después de que el inquilino haya desocupado el inmueble. Entonces, el arrendador deberá proporcionarle una lista final del costo antes de transcurrido el plazo de 60 días después de que el inquilino haya desocupado el inmueble. Si el arrendador no conoce la dirección del inquilino, entonces él o ella pueden aplicar los cargos al depósito después de haber transcurrido 30 días y deberá retener el saldo (si lo hubiera) para el inquilino durante un periodo de 6 meses.

En cuanto al depósito, el periodo de tiempo cuando el arrendador debe actuar empieza cuando el inquilino desaloja el inmueble que alquiló o cuando este se muda. Usted, el inquilino, deberá notificar al arrendador acerca de su dirección postal a fin de que el informe escrito de la cuenta sobre el uso del depósito o el monto del depósito a serle devuelto pueda ser enviado a la dirección correcta. Lo más adecuado es notificar por escrito al arrendador acerca de dicha dirección y guardar una copia de la notificación.

¿Qué puedo hacer si el arrendador no cumple con estos requisitos o si se queda con mi depósito en forma ilegal? El arrendador no puede quedarse con ninguna parte del depósito de seguridad si él o ella incumplen a sabiendas los requisitos que establece la ley. Si usted piensa que el arrendador ha actuado en forma ilegal, puede demandar al arrendador ante el Tribunal de demandas por montos menores del condado Wake a fin de recuperar su depósito. Lea las instrucciones sobre cómo hacer esto en la siguiente sección titulada "Mantener el inmueble en buenas condiciones"

Multa por Retraso en el Pago del Alquiler

Está permitido cobrar multas por retraso en el pago del alquiler hasta por determinados montos. El arrendador puede cobrarle una multa por retraso en el pago del alquiler por un monto de $15.00 o 5% del monto mensual del alquiler, cualquiera que fuese el monto mayor. El pago del alquiler deberá tener un retraso de cinco días o más antes de que pueda cobrársele una multa. Si usted recibe un subsidio para el alquiler de su vivienda a través de un programa de la Sección 8, solo podrá cobrársele una multa en base a la porción del alquiler que usted paga.

Mantener el Inmueble en Buenas Condiciones

El arrendador debe proporcionar una unidad "apta y habitable". La unidad que usted alquile debe ser un lugar saludable y seguro para vivir según las definiciones locales y estatales. Dado que la Ciudad de Raleigh tiene un código de vivienda mínimo, la unidad debe cumplir con todos los requisitos de ese código además de los requisitos impuestos por la ley estatal.

Entre estos requisitos se encuentran tener un aseo que funcione adecuadamente, un cableado eléctrico seguro, un detector de humo, un detector de monóxido de carbono (requerido para unidades que tengan un calentador o un aparato de combustión de combustible fósil, chimenea o un garaje adjunto), pasamanos en las escaleras, equipo de calefacción a 65 grados Fahrenheit cuando esté a 20 grados Fahrenheit a fuera entre el 1 de noviembre al 31 de marzo, y otros requisitos. Puede obtener más información sobre lo que requiere la División de Cumplimiento de Código del Departamento de Vivienda y Vecindarios de la Ciudad de Raleigh que aparece al final de este manual.

El arrendador deberá mantener el inmueble libre de "condiciones de peligro inminente". El inmueble deberá estar libre de condiciones de inseguridad que constituyan un peligro inmediato para la salud o la seguridad de los inquilinos. Dichas condiciones incluyen: cables eléctricos inseguros, pisos inseguros, techos y tejados inseguros, chimeneas y conductos de escape de humo inseguros, la falta de agua potable, la falta de cerraduras en buen funcionamiento en todas las puertas que dan al exterior, ventanas rotas o la falta de cerraduras en buen funcionamiento en todas las ventanas de la planta baja, la falta de calefacción en todas las áreas de estar, la falta de un inodoro en buen estado, la falta de una tina o una ducha en buen funcionamiento, infestación de ratas como resultado de defectos en la estructura y exceso de agua acumulada, problemas de desagüe o de inundaciones causadas por el goteo de las tuberías o por un drenaje inadecuado que contribuyan a la infestación de mosquitos y moho

El arrendador deberá hacer las reparaciones. El propietario y el administrador de la propiedad (si lo hubiere) deberán reparar todo aquello que sufra un desperfecto en el inmueble. Todo lo que sea parte del inmueble alquilado deberá estar funcionando correctamente. Ello incluye los aparatos domésticos, tales como la estufa o el refrigerador, los inodoros, las duchas, las puertas, las ventanas y otros. Si algo no funciona correctamente, o si existe una condición de inseguridad, usted deberá notificar al propietario o al administrador inmediatamente. Es mejor informarle por escrito y guardar una copia en su archivo. Generalmente, el dueño de la propiedad o el propietario no serán responsables por arreglar el desperfecto hasta que sean notificados acerca del mismo.

Excepto cuando existan condiciones de emergencia en el inmueble, usted deberá darle al propietario un plazo razonable para hacer las reparaciones necesarias. El arrendador también deberá reparar todas las condiciones de "peligro inminente" dentro de un plazo razonable una vez que sean notificados acerca de dichas condiciones. Qué se considera como un plazo razonable depende de la gravedad de la condición y de la magnitud del desperfecto. Asegúrese de explicar claramente el problema en la notificación que le envía el arrendador y dele seguimiento lo antes posible llamándole por teléfono. Vea un ejemplo de formulario de notificación en la última página de esta guía. Anote en su registro cada vez que usted contacte al propietario o al administrador de la propiedad acerca del problema, aquello que usted dijo y lo que ellos le dijeron. Si surgiese una disputa en el futuro, puede ser valioso tener un registro escrito de lo que sucedió.

¿Pueden desalojarme de la vivienda por quejarme? No, no pueden desalojarlo por ese motivo. Las leyes de Carolina del Norte protegen sus derechos como inquilino de quejarse acerca de las condiciones en el inmueble que alquila, ya sea ante el arrendador o ante una agencia gubernamental. Si el arrendador trata de desalojarlo por presentar una queja, explíquele al magistrado durante la audiencia de desalojo (que se explica a continuación) que el desalojo es una"represalia" por su queja y pídale que deje sin efecto la acción de desalojo.

¿Qué pasa si mi propietario no hace las reparaciones necesarias? Si ha transcurrido un tiempo razonable y el propietario no ha hecho las reparaciones, puede que tenga que considerar: (1) llamar a la División de Cumplimiento de Código de la Ciudad de Raleigh del Departamento de Vivienda y Vecindarios, (2) presentar una demanda solicitando a un tribunal que requiera al propietario hacer las reparaciones, o (3) pagar por las reparaciones usted mismo. Si usted paga por las reparaciones, obtenga una prueba escrita de lo que fue hecho, cuándo y por quién (las facturas son la mejor prueba de esto), copias de cualquier permiso y recibos por cualquier dinero que pagó (incluyendo pagos a contratistas o suministros) . Guarde los originales, pero envíe una copia de estas facturas al propietario o al gerente y pídales que le devuelvan el dinero en efectivo o le den un crédito sobre el alquiler del próximo mes. También es una buena idea reportar los problemas a la División de Cumplimiento de Código de la Ciudad de Raleigh del Departamento de Vivienda y Vecindarios que aparece al final de este manual. Esta oficina enviará un Inspector de vivienda a su unidad, y ellos determinarán si el propietario ha violado el Código de Vivienda Mínima de la Ciudad. De ser así, el inspector enviará al propietario un aviso para hacer las reparaciones. El inspector está obligado a permitir que el dueño de la propiedad un período de tiempo para hacer la reparación y para proporcionar al propietario el debido proceso. Si las reparaciones pueden hacerse a un costo razonable (50% o menos), el propietario puede optar por hacer las reparaciones o desocupar y cerrar la propiedad; Si las reparaciones no pueden hacerse a un costo de 50% o menos, el propietario puede hacer las reparaciones o demoler la propiedad. Ninguna persona puede vivir en una casa que se ha determinado que no es apta ni segura. Si esto sucede, tendrá que mudarse, pero no puede ser considerado legalmente responsable por cualquier alquiler después de la fecha en que se ordenó cerrar la unidad. Usted no podrá volver a la propiedad hasta que se haya emitido un "Certificado de Cumplimiento" diciendo que es seguro. Por último, considere la posibilidad de enjuiciar su propia acción legal contra el propietario, mediante la búsqueda de un "descuento de alquiler". Cómo hacerlo se discute en los próximos párrafos.

¿Todavía soy responsable por pagar el alquiler mientras no reparan el inmueble? Si usted no paga el alquiler que establece su contrato de alquiler, el arrendador puede declarar que usted ha violado el contrato y puede hacer valer sus derechos. Sin embargo, si él o ella utilizan una acción legal de desalojo, llamada "desalojo sumario" (summary ejectment, en inglés), usted puede presentar los desperfectos del inmueble como parte de su defensa. Los desperfectos que el

arrendador no reparó hacen que el inmueble sea menos valioso, y usted puede solicitar en la audiencia judicial que se le otorgue un reembolso de los alquileres que pagó —llamado "devolución del pago de alquiler" (rent rebate, en inglés) — por el monto de alquiler que usted haya pagado en exceso teniendo en cuenta la pérdida del valor debido a los problemas de la vivienda. El monto de los alquileres que se considere como justo será distinto en cada caso, dependiendo de la magnitud de los desperfectos, el tamaño del inmueble y otros factores. Usted tiene el derecho de explicarle al magistrado en la audiencia judicial cuánto piensa que vale el alquiler del inmueble considerando los problemas que tiene. Asimismo, usted puede solicitar que se le reembolsen todos los gastos en que haya incurrido para hacer las reparaciones. Por último, usted puede pedirle al magistrado que dictamine que el hecho de que el arrendador no hizo las reparaciones necesarias en el inmueble constituye "una práctica comercial injusta y engañosa", con lo cual podría aumentar el monto de su demanda en contra del arrendador.

La manera más fácil de presentar una acción contra su arrendador es demandarle en la Corte de Reclamos Menores del Condado Wake. En la Corte de Reclamos Menores, se pueden otorgar daños monetarios de hasta $ 10,000.00. Para presentar una acción de este tipo, vaya a la oficina del Secretario de la Corte Superior del Condado Wake, División Civil, en la Corte de Justicia del Condado Wake. Solicite y llene tres copias de estos formularios, los cuales son provistos, sin costo alguno: 1) Citación 2) Queja por dinero adeudado y 3) Petición para demandar / apelar como indigente. Si el secretario de la corte aprueba la solicitud hecha en su solicitud, no tendrá que pagar ninguna tasa de presentación de la corte, que actualmente es de $ 96.00, o la cuota de servicio, que actualmente es de $ 30.00.

Una vez que complete estos formularios, entréguele las copias al Secretario del Juzgado, quien designará una fecha para su audiencia judicial. Si usted necesita asesoría adicional, puede contactar a la oficina local de asistencia legal (Legal Aid Office). Asegúrese de presentar la mayor cantidad posible de pruebas en la audiencia judicial: testigos, fotografías, un reporte de la inspección (si lo hubiese) y las facturas de las reparaciones, a fin de que el magistrado pueda entender completamente lo que ocurrió.

Sus responsabilidades por las condiciones del inmueble. Usted es responsable por utilizar el inmueble con el cuidado debido. Esto significa mantenerlo limpio y utilizar todos los aparatos, inodoros y lavaderos en una manera segura y responsable. Usted deberá reemplazar las baterías en los detectores de humo y de monóxido de carbono cuando estas se hayan descargado. Por lo general, el arrendador puede cobrarle los costos razonables por reparar cualquier daño que ocasione usted, un huésped o un familiar suyo.

Modificaciones Especiales al Inmueble

Las personas con discapacidades pueden hacer modificaciones al inmueble a fin de poder vivir en él. Si usted o un miembro de su hogar tiene una discapacidad física que le haga imposible o muy difícil vivir en el inmueble, usted puede hacer modificaciones al inmueble. Sin embargo, para hacer esto, primero deberá notificar al propietario acerca de lo que está haciendo, y si el arrendador lo solicita, usted debe comprometerse a deshacer las modificaciones después de mudarse. Algunos arrendadores o grupos comunitarios pueden ayudarle a hacer las modificaciones, tales como colocar una rampa sobre las escaleras o instalar barras de pasamanos en un baño. Si vive en una vivienda pública o subsidiada, usted tiene el derecho adicional de que se hagan dichas modificaciones sin costo alguno para usted. Si necesita información adicional sobre sus derechos, o si desea presentar una queja acerca de las acciones del arrendador, puede contactar a la Comisión de Relaciones Humanas de Carolina del Norte o al Centro para la Equidad en la Vivienda en Carolina del Norte, ambos listados al final de esta guía.

Protección a las Víctimas de Violencia Doméstica, Agresión Sexual o Acecho

En el contexto de la vivienda, es contra la ley que le discriminen por el hecho que usted o un miembro de su familia hayan sido víctimas de violencia doméstica, acecho o agresión sexual. El arrendador no puede desalojarle, decidir no renovar su contrato de alquiler o tomar cualquier otra represalia en contra suya o contra un miembro de su familia por cualquiera de esos motivos. Asimismo, si usted o un miembro de su familia han sido víctimas de violencia doméstica, agresión sexual o acecho, usted puede terminar legalmente su contrato de alquiler antes del periodo establecido y puede pedir que cambien las cerraduras de las puertas, o puede cambiarlas por su cuenta.

A fin de terminar el contrato de alquiler, usted deberá notificar al arrendador su deseo en tal sentido y proporcionarle una copia de la orden judicial de protección contra la violencia doméstica, una orden penal que le prohíbe a una persona determinada tener contacto alguno con usted o con un miembro de su familia, o una Tarjeta de Confidencialidad del Domicilio válida. Si usted o un miembro de su familia han sido víctimas de violencia doméstica, agresión sexual o acecho, además de la información anterior, usted deberá darle al arrendador una copia del plan de seguridad creado por un programa contra la violencia doméstica o la agresión sexual que recomiende que usted se mude. La terminación del contrato de alquiler se hará efectiva 30 días después de que el arrendador reciba dicha información.

A fin de cambiar las cerraduras, usted deberá solicitarle dicho cambio al arrendador, y si el perpetrador de violencia doméstica, agresión sexual o acecho vive con usted, usted deberá entregarle al arrendador una copia de la orden judicial de protección

contra la violencia doméstica u otra orden judicial que le prohíba al perpetrador permanecer en el inmueble. El arrendador tiene 72 horas para cambiar las cerraduras o para decirle que usted puede cambiarlas por su cuenta. Si el arrendador no hace ninguna de las dos cosas después de transcurrir 72 horas, usted tiene el derecho legal de cambiar las cerraduras por su cuenta.

Si el perpetrador no vive con usted, usted puede solicitar que le cambien las cerraduras, y no tiene la obligación de proporcionarle ningún otro documento al arrendador. Él o ella deberán cambiar las cerraduras antes que transcurran 48 horas después de recibir la solicitud. Si no lo hacen, usted puede cambiar las cerraduras por su cuenta. Usted deberá pagar el costo de cambiar las cerraduras y entregarle una llave de las nuevas cerraduras al arrendador antes de transcurridas 48 horas.

Al Salirse del Inmueble que Alquila

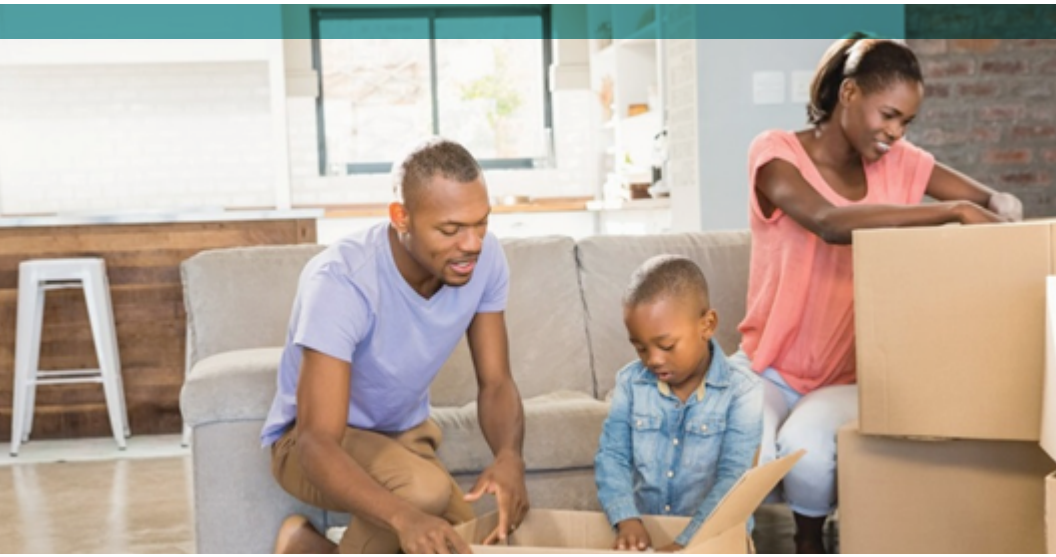
Existen distintas circunstancias en las que usted puede dejar el inmueble que alquiló. Usted puede decidir mudarse, el arrendador puede pedirle que se mude, o el arrendador puede iniciar una acción judicial para exigirle que desaloje la vivienda. A continuación se describen estas situaciones.

Si usted desea mudarse. Si usted desea mudarse, el que usted pueda mudarse libremente o no, depende del contrato de alquiler que usted haya hecho. Como inquilino, usted está obligado a cumplir con todos los términos del contrato de alquiler que usted hizo con el arrendador. Por ejemplo, si el alquiler tiene una duración de seis meses, usted no puede salirse de la vivienda hasta que hayan transcurrido esos seis meses. Si usted se muda antes del plazo establecido, el arrendador puede hacerle a usted responsable por el monto de dinero que él o ella puedan haber perdido debido a su salida, y pueden utilizar su depósito de seguridad para ayudar a cubrir dichos costos. Usted puede mudarse en la fecha en que termina el periodo del alquiler.

Muchos contratos de alquiler establecen que se renovarán en forma automática una vez que venza el periodo del alquiler. Esto significa que el contrato de alquiler continúa "extendiéndose" por un nuevo periodo cada vez que se cumpla la fecha límite. Dichos contratos de alquiler contienen disposiciones que requieren que el inquilino, o en algunos casos el arrendador, notifiquen con anticipación antes de que el inquilino pueda o deba mudarse. Con frecuencia la notificación debe hacerse por escrito con 30 días de anticipación. Usted debe cumplir con los términos del contrato de alquiler que firmó a fin de terminar de manera efectiva sus obligaciones legales bajo el contrato.

Si el arrendador desea que usted se mude. El arrendador está obligado a cumplir el contrato de alquiler tanto como usted. Él o ella deben cumplir con los términos del mismo. El arrendador no puede exigirle que se mude antes de que termine el periodo del alquiler, y debe seguir todos los procedimientos establecidos en el contrato de alquiler a fin de pedirle que se mude, tales como enviarle una notificación escrita con anticipación. Él o ella no pueden tomar ninguna acción por su cuenta a fin de forzarlo a desalojar el inmueble, tal como cortar la electricidad o el agua, o cambiar las cerraduras. Tales acciones son contrarias a las leyes de Carolina del Norte.

Cómo puede el arrendador desalojarle en forma legal. Si el arrendador tiene el derecho legal de pedirle que se mude según el contrato de alquiler y usted no desaloja el inmueble, el arrendador puede iniciar una acción legal de desalojo para forzarle a dejar el inmueble. Dicha acción legal, llamada "desalojo sumario" (summary ejectment, en inglés), se presenta ante un magistrado en lo civil. La acción se inicia cuando el arrendador presenta una "acusación formal" (complaint, en inglés). Usted será notificado por escrito sobre la fecha y la hora de la audiencia mediante un documento llamado "citatorio" (summons, en inglés). Usted debe presentarse en la fecha y a la hora establecida a fin de presentar su defensa ante la acusación del arrendador. En la audiencia, el arrendador puede exigir que se le devuelva la posesión de la vivienda y que usted le pague el monto que piensa que usted le debe.



Las razones por las que el arrendador puede solicitar su desalojo incluyen: (1) que se haya vencido el periodo del alquiler, (2) que usted no haya pagado el alquiler a tiempo, (3) que usted haya quebrantado alguna condición que figure en su contrato de alquiler (por ejemplo, no tener mascotas o no tener ocupantes adicionales), o (4) si usted comete un acto delictivo relacionado con drogas ilegales o que interfiera con sus vecinos de algún otro modo. En la audiencia, el arrendador deberá presentar evidencia que demuestre que usted ha hecho alguna de esas cosas. Usted tiene el derecho de presentar cualquier evidencia en su favor en la audiencia, lo cual incluye el testimonio de otras personas y el presentar documentos, fotografías u otra evidencia ante el magistrado para su consideración. Si usted demuestra que usted no llevó a cabo la actividad delictiva, o que el arrendador aceptó que usted pagase el monto actual del alquiler, o si usted trae al tribunal judicial todo el dinero del alquiler que debe, además de los costos del juicio, usted puede ganar el caso judicial de desalojo.

Si usted tiene demandas legales contra el propietario o arrendador una vez que han solicitado un reclamo para desalojo, usted puede traerlas a la audiencia de demandas pequeñas. Esto debe hacerse por escrito. Como se describió anteriormente, usted tendrá que escribir la reclamación y los hechos que apoyan su reclamo de forma clara y legible, y luego firmar y fechar su documento. Debe traer copias a la corte con usted para presentar al magistrado en la audiencia, y al otro lado. Un ejemplo de una reclamación que un inquilino podría tener contra un propietario sería una reclamación por daños a la propiedad personal causada por el fallo del propietario de reparar una tubería rota que filtró el agua y dañó algunas de las pertenencias del inquilino. Un inquilino también podría buscar un "bono de alquiler", como se explicó anteriormente, debido a que el propietario no hizo otras reparaciones necesarias.

Si usted desea entablar alguna demanda legal contra el arrendador cuando éste ya haya presentado una Acusación formal de desalojo sumario, usted puede presentar dicha demanda en la audiencia de demandas por montos menores (Small claims hearing, en inglés). Esto debe hacerse por escrito. Tal como se ha explicado anteriormente, usted deberá redactar la demanda y presentar la evidencia que sustente su demanda de una manera clara y legible, y luego firmar y fechar dicho documento. Usted deberá traer consigo copias de dicho documento ante el tribunal a fin de presentarlas ante el magistrado y ante la parte contraria durante la audiencia. Un ejemplo de una demanda que un inquilino pueda hacer contra un arrendador podría ser una demanda por los daños a su propiedad personal ocasionados debido a que el arrendador no reparó una tubería averiada que goteaba agua y que dañó algunas pertenencias del inquilino. Tal como se ha explicado anteriormente, un inquilino también puede solicitar la «devolución del pago de los alquileres» (rent rebate, en inglés) debido a que el arrendador no realizó otras reparaciones necesarias en el inmueble.

Luego de escuchar a ambas partes, el magistrado emitirá un fallo sobre el caso. Salvo que una de las partes apele el fallo dentro de un plazo de 10 días calendarios, dicho fallo será definitivo. Si el magistrado emite un fallo en contra suya y usted no apela dicho fallo, usted recibirá una carta del sheriff que le indicará cuándo debe desalojar el inmueble. Si usted no ha desalojado el inmueble antes de la fecha indicada, el sheriff lo desalojará del inmueble y usted tendrá sólo 10 días adicionales para sacar sus pertenencias.

Pago por los derechos relacionados con las acciones de desalojo. Salvo en algunas excepciones, los contratos de alquiler por escrito firmados después del 1o de octubre de 2009 pueden exigir a los inquilinos el pago de los siguientes derechos relacionados con las acciones de desalojo:

- **Pago por el derecho de presentar una denuncia.** Un contrato de alquiler puede estipular que el inquilino deberá pagar por el derecho de presentar una denuncia (complaint filing fee, en inglés) por un monto

de $15.00 o 15% de monto mensual del alquiler, cual fuese el monto mayor, si el inquilino ha incumplido el contrato de alquiler, el arrendador presentó y notificó oficialmente una denuncia por desalojo sumario o por adeudos, el inquilino subsanó el incumplimiento y el arrendador desechó el caso antes de que el tribunal emitiese un veredicto o fallo judicial.

- **Pago por el derecho de presentarse ante el tribunal judicial (Court Appearance Fee, en inglés)**. Un contrato de alquiler puede estipular que el inquilino deberá pagar el 10% del monto mensual del alquiler por el derecho de presentarse ante el tribunal judicial si el inquilino ha incumplido el contrato de alquiler, el arrendador presentó y notificó oficialmente una denuncia por desalojo sumario o por adeudos, el arrendador gana el juicio en el tribunal de demandas por montos menores, y ninguna de las partes apela el fallo del tribunal judicial.

- **Pago por derecho a un segundo juicio (Second Trial Fee, en inglés).** Un contrato de alquiler puede estipular que el inquilino pagará el 12% del monto mensual del alquiler por el derecho a un segundo juicio después de presentarse una apelación del fallo del magistrado. A fin de reunir los requisitos para este derecho, el arrendador deberá demostrar que el inquilino incumplió el contrato de alquiler, y que el arrendador prevaleció en el fallo del tribunal judicial.

El arrendador únicamente podrá exigir que el inquilino pague uno de estos derechos en relación a una acción legal de desalojo o por adeudos, y el pago por los derechos no podrá deducirse de los futuros pagos del alquiler. Si un inquilino recibe un subsidio del alquiler a través de un programa de la Sección 8, sólo se determinará el monto del pago por derechos en base a la porción del alquiler que paga el inquilino.

Protección de los Inquilinos en las Propiedades con Hipotecas en Ejecución

¿Cuáles son mis derechos si hay una ejecución hipotecaria? A veces un propietario no paga la hipoteca sobre la propiedad de alquiler y la propiedad entra en ejecución hipotecaria. Ejecución hipotecaria puede resultar en la vivienda de alquiler que se vende por quien posee la hipoteca, por lo general un banco. Usted tiene ciertos derechos con respecto a la notificación de la venta de ejecución hipotecaria, la terminación del contrato de arrendamiento y el derecho a permanecer después de la venta en función del tipo de vivienda que está alquilando.

Alquiler Familiar

a. Un aviso de la venta de la ejecución de una hipoteca se debe enviar por correo al arrendatario por lo menos 20 días antes de la venta.

b. El Arrendatario tiene el derecho de terminar el contrato de arrendamiento después de recibir la Notificación de Venta de Ejecución Hipotecaria, dando aviso por escrito al arrendador. La notificación para el fin del contrato de arrendamiento es efectiva por lo menos 10 días, pero no más de 90 días, después de la fecha de la Notificación de Venta de Ejecución Hipotecaria.

c. El comprador en la venta de ejecución hipotecaria debe permitir que el inquilino se quede en la propiedad hasta el final del contrato de arrendamiento vigente o un año a partir de la fecha en que el comprador adquiere el "título" (propiedad legal de la propiedad). El comprador no está obligado a renovar el contrato de arrendamiento. Al final del plazo de arrendamiento o un año, el comprador debe dar un aviso de 10 días antes de obtener una orden de posesión para desalojar al inquilino.

d. Para que usted pueda permanecer en la propiedad, deben cumplirse las siguientes tres condiciones:

1. Debe haber un arrendamiento por escrito;
2. El monto de la renta no debe ser sustancialmente inferior a la renta de mercado justa, a menos que la renta sea subsidiada; y
3. El inquilino no puede ser el hijo, padre o cónyuge de la persona que perdió la propiedad para la ejecución hipotecaria.

e. Si el arrendamiento es oral, terminable a voluntad, o si la propiedad será la residencia principal del comprador, entonces el comprador debe dar al inquilino por lo menos 90 días de aviso por escrito para desocupar antes de obtener una escritura de posesión para desalojar al inquilino.

Propiedad multifamiliar con menos de 15 unidades de alquiler

a. El aviso de la venta de la ejecución de una hipoteca será enviado por correo al inquilino por lo menos 20 días antes de la venta

b. El Arrendatario tiene derecho a rescindir el contrato de arrendamiento después de recibir la notificación de venta de ejecución hipotecaria dándole al propietario una notificación por escrito con una validez de al menos 10 días, pero no más de 90 días, después de la fecha del aviso de venta.

c. El comprador de la propiedad adjudicada debe dar aviso de 10 días al inquilino antes de obtener la orden de posesión del Secretario de la Corte.Multi-family Property with 15 or more rental units

Propiedad multifamiliar con 15 o más unidades de alquiler

a. El comprador de la propiedad adjudicada debe dar un aviso de 30 días al arrendatario antes de obtener la orden de posesión del Secretario de la Corte. (G.S. 45-21.29 (k) (5)) – No se requiere otro aviso.

¿Y qué pasará con mi depósito de seguridad?

El arrendador podrá destinar su depósito de seguridad para cubrir determinados costos, los cuales incluyen los alquileres que no fueron pagados o los daños que usted ocasionó al inmueble fuera del desgaste normal. Si él o ella hacen esto, deberán explicar por escrito qué costos se pagaron con el fondo del depósito, tal como se explicó anteriormente en la sección sobre el pago del depósito de seguridad. Asegúrese de notificar al arrendador acerca de su nueva dirección. Si el arrendador no le devuelve su depósito o si no le notifica acerca de los costos que ha deducido de su depósito, usted puede iniciar una acción legal en su contra. Usted puede iniciar dicha acción legal mediante una Acusación formal por adeudos (Complaint for Money Owed, en inglés) ante el Tribunal de demandas por montos menores, tal como se explicó anteriormente.

¿Dónde Puedo Conseguir Ayuda?

1. **Legal Aid of North Carolina (Asistencia Legal de Carolina del Norte)**
   1-855-797-3247 (llamada libre de costo), info@fairhousingnc.org - Provee asistencia legal gratuita a individuos de bajos ingresos en Carolina del Norte.

2. **NC Human Relations Commission (Comisión de Relaciones Humanas de Carolina del Norte)**
   1-919-807-4420 o 1-866-324-7474 (llamada libre de costo) - agencia estatal de Carolina del Norte que investiga las quejas de discrimen y aplica la Ley de Vivienda Justa de NC.

3. **NC Attorney General's Office – Consumer Protection (Despacho del Procurador General de Carolina del Norte – División de Protección del Consumidor)**
   1-919-716-6000; 1-877-5-NO-SCAM (llamada libre de costo), www.ncdoj.gov - La División de Protección al Consumidor de la Secrtaria de Justicia de NC hace cumplir las leyes estatales de protección del consumidor, cuyo objetivo es prevenir prácticas comerciales injustas o engañosas.

4. **City of Raleigh's Code Enforcement Division of the Housing and Neighborhoods Department (La División de Cumplimiento del Código de la Ciudad de Raleigh Departamento de vivienda y Vecindarios)**
   1-919-996-2444, housing.inspections@raleighnc.gov - Inspecciona apartamentos / casas para asegurarse de que no haya violación del Código de Vivienda de Raleigh.

5. **North Carolina Bar Association Lawyer Referral Service (Servicio de remisión a abogados de la Asociación de Abogados de Carolina del Norte)**
   1-919-677- 8574 o 1-800-662-7660 (Línea telefónica gratuita). Le ayuda a encontrar un abogado que le pueda asistir. Pueden cobrarle una tarifa de hasta $50.00 por una consulta de 30 minutos o menos.

INSTRUCCIONES:

Complete este formulario y envíeselo al arrendador de la vivienda.
Guarde una copia en su registro.

Solicitud de Reparaciones

Mi nombre es: _____

Mi dirección es: _____

Mi número telefónico es: _____

La fecha de hoy es: _____

Estimado(a): _____

Soy inquilino en un inmueble de su propiedad. Desafortunadamente, existen algunos desperfectos en la vivienda que es necesario reparar. Estoy dispuesto a permitirle la entrada a mi hogar en cualquier momento razonable con el fin de que usted pueda hacer las reparaciones necesarias. Las reparaciones que se necesitan hacer son las siguientes:

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

Departamento de Vivienda y Vecindarios Ciudad de Raleigh
raleighnc.gov