

Preguntas y Respuestas sobre Alquiler de Inmuebles para Vivienda



Preguntas y Respuestas sobre Alquiler de Inmuebles para Vivienda

La relación entre usted (el inquilino) y un propietario comienza cuando usted celebra un contrato — generalmente un contrato de alquiler. Los términos de un contrato de alquiler por lo general no están establecidos por la ley. Sin embargo, muchas de las obligaciones que ustedes tienen el uno para con el otro están reglamentadas por estatutos legales y no pueden ser “negociadas”.

Este folleto trata acerca de preguntas que surgen con frecuencia durante la relación entre el inquilino y el propietario. A pesar de usarse la palabra “departamento” en todo el folleto, usted debe saber que las preguntas y respuestas se aplican de igual manera a otros tipos de alquileres de inmuebles para vivienda.

Para obtener información sobre depósitos de garantía por parte de los inquilinos, discriminación en alquiler de viviendas, condominios y casas contiguas y otros asuntos relacionados con servicios de vivienda, llame a la Comisión Inmobiliaria del Estado de Carolina del Norte (teléfono: 919/733-9580) y solicite una copia gratuita del folleto “Preguntas y Respuestas” acerca de cualquiera de estos temas. Hay otros folletos informativos sobre el tema en la Sección de Protección del Consumidor de la Procuraduría General (Attorney General’s Office, teléfono: 919/733-7741). Respecto a asuntos de igualdad en las oportunidades de vivienda (discriminación), llame a la Comisión de Relaciones Humanas de Carolina del Norte (919/733-7996) o a su agencia local de equidad en servicios de vivienda. Además de esto, usted puede consultar a un abogado privado.

P: En Carolina del Norte ¿debe haber un acuerdo escrito sobre el alquiler?

R: No. Un acuerdo verbal puede establecer una relación entre propietario e inquilino si es por un plazo de menos de tres años a partir del momento en que se establece el acuerdo, e incluye • los nombres del propietario y del (los) inquilino(s), • la ubicación de la propiedad a ser alquilada, • el tiempo de duración del alquiler, y • el monto del alquiler a ser pagado.

[nota: Si se requiere que el contrato de alquiler sea hecho por escrito, se necesita que firme el mismo la persona contra quien usted pueda hacer valer el contrato].



P: ¿Yo llené una solicitud para alquilar un departamento y le entregué dinero al propietario para “reservar” el departamento. Ahora he encontrado otro lugar que me gusta más. ¿Puedo exigirle que me devuelva el dinero?

R: Probablemente no. Por lo general el propietario puede quedarse con el dinero que usted entrega para “reservar” un departamento. Es el precio que usted paga para asegurarse de que el propietario no le alquile el departamento a otra persona. Además, si usted ya ha aceptado alquilar un departamento específico por un período específico a un precio determinado, usted puede haber establecido un contrato de alquiler verbal; de ser ese el caso, el dinero puede ser considerado como un depósito de garantía que puede ser retenido por el propietario en la medida que sea necesaria para compensarle si usted no le pagó el alquiler.

Continúa

P: El propietario me dio una copia escrita del contrato de alquiler, pero ésta no incluye su promesa previa de reemplazar la alfombra desgastada. ¿Puedo confiar en su promesa verbal?

R: No. No se confíe en un acuerdo verbal previo con el propietario. Para hacerlo “legal”, haga que sea escrito en el contrato de alquiler y escriban sus iniciales tanto el propietario como por usted.

P: ¿Tiene el propietario la obligación de pintar el departamento antes de que yo lo ocupe?

R: No. El propietario no está obligado a pintar un departamento cada vez que se alquila.

P: ¿Puede el propietario aumentar el monto del alquiler porque tengo una mascota?

R: Sí. El propietario puede cobrar una suma adicional y/o un cargo sin devolución por derecho a tener mascotas en su departamento. Aún más, el propietario puede cobrar más dinero según el tamaño de la mascota de que se trate; o puede prohibir las mascotas por completo. Cualquier acuerdo que usted y el propietario tengan sobre las mascotas debe incluirse en el contrato de alquiler escrito.

P: Si mis pertenencias personales se dañan en un incendio o son robadas mientras soy un inquilino ¿debe compensarme el propietario por la pérdida?

R: No necesariamente. Muchos inquilinos asumen que sus pertenencias están protegidas por el seguro del propietario. Sin embargo, salvo que el incendio o el robo sean el resultado de un acto de negligencia por parte del propietario, éste no es responsable de su pérdida. Por lo tanto, en general es una buena idea que usted obtenga un seguro de alquiler para su protección.

P: ¿Puede el propietario entrar en mi departamento de manera periódica para revisar su condición?

R: Probablemente. Con frecuencia los contratos de alquiler

le dan al propietario el derecho de entrar en la propiedad para inspeccionarla para ver si el inquilino está cumpliendo con sus obligaciones, para hacer las reparaciones necesarias, para colocar letreros de “se vende” o “se alquila” o para mostrarla a posibles compradores o inquilinos. Aun así, la entrada debe realizarse en horas razonables y previo aviso dentro de un plazo razonable. Si su contrato de alquiler no lo establece así, el propietario no tiene el derecho de entrar a su departamento durante el plazo que dure su alquiler.

P: ¿Tiene el propietario la obligación de reparar cualquier cosa en el departamento que se descomponga? ¿Qué pasa si yo he firmado un contrato de alquiler aceptando el departamento “tal como está”?

R: El propietario es responsable de hacer ciertas reparaciones y el inquilino es responsable de hacer otras. Por ejemplo,



El propietario debe

- Cumplir con las regulaciones locales de vivienda y construcción;
- Hacer lo que fuese necesario para mantener el departamento en condición aceptable y habitable;
- Mantener en condiciones de operación buenas y seguras todas las partes eléctricas, cañerías, sanitarios, calefacción, ventilación, aire acondicionado y otras partes y aparatos existentes y repararlas de inmediato cuando usted le notifique por escrito que necesitan ser reparadas (excepto en caso de emergencias);

- Mantener todas las áreas comunes en condiciones seguras; y

- Proveer e instalar detectores de humo y reemplazar las baterías de los mismos al inicio de su alquiler.

[Nota: Luego de iniciado el alquiler, el propietario puede celebrar un acuerdo escrito con usted para devolverle el costo de las reparaciones que usted haga o reducirle el monto del alquiler a cambio de las mismas].

El inquilino debe

- Mantener la vivienda alquilada limpia (incluyendo los inodoros o tazas, lavabos y baños) y tan segura como las condiciones lo permitan.

- Eliminar los desechos y la basura de una manera limpia y segura;

- Pagar el alquiler como fue establecido y cumplir con los términos del contrato de alquiler;

- No dañar (o permitir a sabiendas que alguien dañe) la propiedad;

- Cumplir con las obligaciones que imponen las regulaciones locales de vivienda y construcción;

- Reemplazar las baterías de los detectores de humo de ser necesario e informar al propietario si un detector necesita ser reparado; y

- Al finalizar el alquiler dejar la vivienda limpia y en tan buenas condiciones como estaba antes de que el inquilino la ocupara, excepto por el desgaste normal.

[Nota: es importante que al inicio de su alquiler usted anote la condición de su departamento en una lista y que le pida al propietario que escriba sus iniciales. De ese modo, usted no se hará responsable de los daños que existían en la vivienda antes de que usted la ocupara].

P: ¿Puedo dejar de pagar el alquiler si el propietario no efectúa las reparaciones?

R: No. No sin una orden judicial que lo autorice o sin la autorización del propietario. Entréguele al propietario una petición por escrito solicitando que efectúe las reparaciones y quédese con una copia. Si transcurre un tiempo razonable

y no se hacen las reparaciones de manera debida, usted puede solicitar una reducción del monto del alquiler en un Tribunal de Causas de Menores Cuantías (en inglés, Small Claims Court) debido al valor depreciado de su departamento. Si el propietario ignora su pedido de arreglar el problema y su departamento es inhabitable, usted puede estar en su derecho de desalojar el departamento y dar por terminada la relación propietario-inquilino bajo una teoría legal llamada “desalojo implícito” (en inglés, Constructive Eviction). Consulte a un abogado al respecto.



P: ¿Puede el propietario desalojarme por quejarme?

R: No. Según las leyes de Carolina del Norte, usted puede hacer lo siguiente sin temor a ser desalojado:

- Quejarse con el propietario;
- Quejarse a agencias del gobierno (tales como inspectores de vivienda y departamentos de salud);
- Hacer valer sus derechos de acuerdo con el contrato de alquiler;
- Organizarse junto con otros inquilinos para hacer valer sus derechos; y
- Entablar una demanda legal contra el propietario para hacer valer el contrato de alquiler.

P: ¿Puede el propietario aumentar el monto del alquiler durante el periodo del contrato?

R: No. Salvo que el contrato de alquiler establezca lo contrario, a usted se le garantiza el monto mensual de alquiler acordado durante el plazo acordado. No obstante, usted también le da al propietario su garantía de pagar a tiempo el monto de alquiler acordado por dicho periodo.

P: ¿Puedo dar por terminado mi contrato de alquiler si notifico al propietario con 30 días de anticipación?

R: No. Si su contrato de alquiler establece una fecha de terminación definida, por lo general usted está obligado por el plazo total del contrato, aun si usted tiene una buena razón para mudarse, tal como una enfermedad o un cambio de empleo. Sólo se permite la terminación debida a ciertas transferencias militares. De modo que si usted abandona el departamento antes del plazo establecido y el propietario no es capaz de alquilar el departamento, él puede demandarlo por el monto del alquiler no pagado y los costos, y/o presentar un informe de crédito negativo en contra de usted.

Algunos contratos de alquiler permiten al inquilino dar por terminado el alquiler antes del plazo previsto en ciertas circunstancias y previo aviso. Revise su contrato de alquiler para determinar si éste permite la terminación antes del plazo previsto y cuánto tiempo de anticipación se requiere. Por ejemplo, si su contrato le permite notificar con 30 días de anticipación para darlo por terminado, por lo general usted debe notificar al propietario por lo menos 30 días antes del final del mes en el que usted se propone mudarse y deberá pagar el alquiler por el mes entero.

P: Estoy alquilando una vivienda con un contrato renovable mes a mes. ¿Con cuánta anticipación debo notificar antes de dar por terminado el alquiler?

R: El alquiler mes a mes es una forma de “alquiler periódico”. Un alquiler periódico ocurre cuando un inquilino permanece en el departamento luego del vencimiento del plazo inicial del contrato de alquiler. Los alquileres periódicos no tienen fecha de terminación y pueden ser dados por terminados por el propietario o por el inquilino notificando a la otra parte. Por lo general el contrato de alquiler establece el plazo mínimo para notificar la terminación. Si no existe un contrato, o si el contrato no establece un plazo para la notificación, las leyes de Carolina del Norte le permiten a usted dar por terminado un alquiler año por año notificando al propietario por lo menos un mes antes de finalizado el año; un alquiler mes a mes requiere notificar por lo menos siete días antes de fin del mes; y un alquiler semana a semana requiere notificar por lo menos dos días antes de finalizada la semana.



P: Ha terminado mi contrato de alquiler por un año, pero yo aún vivo en la propiedad y pago el alquiler mensualmente. Ahora el propietario dice que ha aumentado el monto del alquiler. ¿Debo pagar el aumento?

R: Depende de los términos del contrato. La mayoría de los contratos establecen que al finalizar el alquiler usted se convierte en un inquilino en condiciones mes a mes y ya

no le está garantizado pagar un monto específico. En ese caso el propietario puede aumentar el alquiler en cualquier monto notificándole a usted dentro del mismo plazo en que usted debe notificarle de su intención de terminar el alquiler. Usted puede escoger entre quedarse y pagar el alquiler más elevado o mudarse.

No obstante, algunos contratos de alquiler expiran automáticamente al final del periodo de alquiler y no establecen una posibilidad de renovación. En ese caso, el propietario puede exigir un aumento en el monto del alquiler para que usted permanezca en posesión del inmueble luego de la expiración del contrato. Sin embargo, si el propietario acepta su pago del alquiler en el monto acostumbrado por el mes posterior a la expiración de su contrato, él ha renovado su contrato de manera efectiva por un año adicional al mismo monto que el anterior.

P: El propietario acaba de vender la propiedad que alquilo. ¿Puede el nuevo propietario desalojarme?

R: Probablemente no. Si usted es un inquilino en posesión de la propiedad, la ley asume que el comprador está informado de su alquiler, y requiere que el comprador respete su contrato. No obstante, usted puede ser desalojado si usted aceptó en su contrato que usted desalojaría la propiedad al ser vendida la propiedad.

P: ¿Soy responsable de pagar la parte del monto del alquiler que le corresponde a mi compañero de alquiler si mi nombre figura en el contrato?

R: Sí. Si su nombre figura en el contrato de alquiler, usted es legalmente responsable del cumplimiento del contrato aun si el nombre de su compañero de alquiler también figura en el mismo. Muchas veces los contratos de alquiler escritos requieren que cada inquilino sea responsable por pagar el total del alquiler, y los propietarios usualmente tomarán acción legal en contra del inquilino que quede si su(s) compañero(s) de alquiler se mudan sin que el monto del alquiler haya sido pagado.

P: ¿Qué debe hacer el propietario para desalojarme?

R: Un propietario puede desalojarle por infringir una estipulación de su contrato de alquiler, pero debe hacerlo de acuerdo a los procedimientos legales. Por ejemplo, salvo que su contrato establezca lo contrario, cuando usted no paga el monto completo del alquiler, el propietario primero debe solicitarle claramente a usted el pago del alquiler vencido. Luego, si usted no paga el alquiler dentro de un plazo de diez días (o si usted ha violado los términos del contrato de alquiler en cualquier otra manera), el propietario puede presentar ante los tribunales una demanda formal de “juicio sumario de desalojo” (en inglés, summary ejectment) en contra de usted explicando porqué debe ser desalojado.



Muchos contratos de alquiler permiten al propietario acortar el período mínimo de diez días de notificación o evitarlo por completo al incluir una cláusula “de abandono”. Tal cláusula establece que el alquiler se da por terminado si usted no paga el monto dentro de un número específico de días luego de su vencimiento, y puede no requerir notificación previa alguna o notificación con menos de diez días de anticipación antes de que el propietario pueda empezar el trámite del juicio sumario de desalojo en los tribunales.

Por supuesto, durante la audiencia en los tribunales usted puede presentar argumentos en su defensa. Si el juez dictamina a favor del propietario, usted puede apelar la

decisión dentro de un plazo de diez días. Sin embargo, usted deberá pagar el alquiler establecido al secretario del juzgado mientras la apelación esté pendiente. Si usted no apela a tiempo, o si el propietario gana la apelación, él puede solicitar los servicios del sheriff del condado para ejecutar la sentencia y desalojarlo. En todo momento durante el proceso, el propietario deberá usar medios pacíficos para tomar posesión de su propiedad. No está permitido hacer un “desalojo por cuenta propia”, tal como cambiar las cerraduras, sacar sus posesiones o ponerle un candado a la puerta.

P: ¿Puedo pagarle el alquiler al propietario para detener un proceso de desalojo?

R: Probablemente. Depende de los términos de su contrato de alquiler. Si su contrato no vislumbra el asunto y usted paga u ofrece pagar el alquiler vencido (y cualquier gasto que haya hecho el propietario), el proceso de desalojo termina de manera automática. Si el propietario continúa con la demanda, él será responsable por sus futuros gastos legales. Pero, si su contrato autoriza al propietario a dar por terminado su alquiler si usted no paga a tiempo, él puede aceptar el pago tardío de su alquiler y seguir tratando de desalojarlo. En la actualidad la mayoría de los contratos de alquiler le dan al propietario este derecho.

The North Carolina Real Estate Commission
P.O. Box 17100
Raleigh, North Carolina 27619-7100
919-733-9580
Web Site: www.ncrec.state.nc.us

*00,000 copias de este documento público se imprimieron
a un costo de \$.000 por copia.*

REC 3.39 10/1/00