

seguridad. Si la corte determina que el propietario intencionalmente dejó de cumplir con la ley referente al depósito de seguridad, la corte tiene autoridad para requerir del propietario el pago de un honorario razonable de los abogados del inquilino.

Penalidades Por Pago Tardíos

El propietario puede imponer, si el contrato de alquiler lo permite, una penalidad sobre cualquier pago de renta que esté atrasado por cinco días o más. Esta penalidad puede ser, ya sea cinco por ciento (5%) del monto del alquiler o quince dólares (\$15), el que sea más grande. Una penalidad puede ser impuesta solamente una vez por cada pago que esté atrasado y no se puede deducir de ningún pago subsecuente porque si no éste pago también estaría atrasado.

Quién es Dueño de Que

Los inquilinos deben estar conscientes de que, a menos que tengan un acuerdo con el propietario diciendo otra cosa, cualquier mejora que el inquilino le haga a la propiedad rentada puede convertirse en parte del inmueble y, por lo tanto, perteneciente al propietario al final del contrato de alquiler. Los inquilinos deben estar conscientes de esto antes de instalar o añadir cualquier cosa a la propiedad como alfombras, instalaciones fijas en los baños, instalaciones de luz, obturadores, arbustos, etc. Los inquilinos también deben estar conscientes de que sus muebles y otros bienes personales no están protegidos por la póliza de seguro del propietario. El inquilino puede comprar un seguro para su propiedad personal.

Desalojamiento

En Carolina del Norte un propietario puede desalojar a un inquilino por un procedimiento especial de la corte llamado “desalojo sumario” (summary ejectment) si el contrato de alquiler ha sido violado o terminado. En Carolina del Norte un propietario no puede usar sus propios recursos como cortar los servicios o cambiar las cerraduras de la vivienda de los inquilinos, dejándolos afuera, en vez de seguir el procedimiento de desalojo sumario de la corte. El secretario de la corte superior en su condado tiene los formularios e información que usted necesita para iniciar una demanda de desalojo sumario en la corte de los magistrados.

Además, un desalojo acelerado puede ocurrir para el inquilino y todos los miembros de su hogar si alguna actividad criminal ha ocurrido (como tráfico de drogas).

Si la corte dicta una sentencia favorable al Propietario, el Propietario tendrá derecho a tomar posesión de la vivienda después que haya expirado el plazo para apelar y que una Orden de Desalojo haya sido firmada por el Juez y notificada al inquilino por el Sheriff.

Propietarios e Inquilinos

Los propietarios y los inquilinos tienen libertad para negociar muchos términos en el contrato de alquiler; y aquellos que rentan casas, apartamentos o casas móviles tienen libertad para procurar cambios en los términos o condiciones que ellos crean que no les favorecen, antes de firmar cualquier contrato de alquiler.

Una vez que la negociación ha terminado y tanto el propietario como el inquilino han acordado un conjunto de condiciones o términos, ambas partes estarán obligadas a cumplir con esos términos y condiciones.

Sin embargo, el propietario y el inquilino tienen obligaciones y derechos establecidos por la ley, y aunque la ley provee gran libertad entre propietario e inquilino para negociar los términos del contrato, la ley no permite renunciar a ciertos derechos o dejar de cumplir ciertas obligaciones establecidas por la ley.

(NOTA: Este folleto se refiere a contratos de alquiler residenciales. La ley es diferente para contratos de alquiler comerciales. Consulte con un abogado para más información.)



Este folleto fué preparado como un servicio público por El Comité de Comunicación y no es la intención de que sea una extensa declaración de la ley. Las leyes de Carolina del Norte cambian frecuentemente y pueden afectar la información en este folleto. Si usted tiene preguntas específicas con respecto a alguna información contenida en este folleto, le aconsejamos que consulte con un abogado. Si usted necesita un abogado, por favor solicite a North Carolina Lawyer Referral Service, un servicio público sin fines pecuniarios del North Carolina Bar Association, por teléfono (1-800-662-7660; local 677-8574) o por el Internet (www.ncfindalawyer.org).

©1985 N.C. Bar Association
Revisado 2009

**NORTH CAROLINA
BAR ASSOCIATION**
SEEKING LIBERTY & JUSTICE

The North Carolina Bar Association no intenta impartir aprobación o aval del trabajo o punto de vista de las agencias o firmas que distribuyen este folleto. Para otros folletos infórmese con su biblioteca pública local ó para obtener una copia adicional de este folleto mande un sobre con estampilla de correo a:

**NC Bar Association
Attn: Pamphlet Program
PO Box 3688, Cary, NC 27519**

Visit our Web site at: www.ncbar.org

PROPIETARIOS É INQUILINOS



Propietarios é Inquilinos

**NORTH CAROLINA
BAR ASSOCIATION**
SEEKING LIBERTY & JUSTICE

*Published as a Public Service by the Communications
Committee of the North Carolina Bar Association*

Sus Derechos Como Inquilino

Mientras usted cumpla con sus deberes legales y los requisitos de su contrato de alquiler, usted tiene el derecho de posesión exclusiva de la propiedad que usted renta por el período de tiempo que su contrato indique. Sin embargo, aunque usted puede ejercer su derecho básico de privacidad, su propietario puede retener en el contrato de alquiler el derecho de inspeccionar su hogar en horarios razonables y de una manera razonable.

Si el propietario no cumple con sus deberes indicados por la ley y por las condiciones del contrato, usted tiene el derecho a:

- (1) quejarse a él;
- (2) quejarse a las agencias gubernamentales apropiadas, por ejemplo, los departamentos de construcción y de salud;
- (3) ejercer sus derechos cubiertos por la ley o por el contrato que usted ha firmado;
- (4) juntarse con otros inquilinos para asegurar sus derechos.

Estos derechos pueden ser ejercidos sin peligro de ser desalojado.

Además, si después de una advertencia razonable, el propietario no cumple con sus deberes legales, usted tiene el derecho de mudarse de la vivienda que está alquilando, terminando así su contrato de alquiler. Tambien usted tiene el derecho de recurrir a la corte si su propietario no cumple con sus deberes. Si usted recurre a la corte y la corte decide en su favor, puede ser que la corte reduzca la cantidad de renta que usted tiene que pagar hasta que el propietario cumpla con sus deberes, y/o puede ser que la corte le condene al propietario a que le compense a usted con dinero por sus daños.

Los inquilinos no deben suspender el pago de la renta como manera de forzar al propietario a que cumpla con sus deberes sin antes obtener permiso de la corte.

Si el contrato de alquiler fue preparado por el propietario, la ley provee que en caso de una disputa entre usted y el propietario, cualquier término o condición que no esté claro deberá ser interpretado a favor de usted.

Sus Deberes Como Inquilino

Como inquilino usted tiene la obligación de:

- (1) Pagar la renta indicada y hacer otras cosas requeridas por su contrato;
- (2) Mantener su hogar limpio y seguro. Deshágase de la basura de una manera limpia y segura. Use los inodoros, los lavabos y las bañeras de maneras apropiadas y manténgalos limpios;
- 3) No dañar o permitir que su familia o invitados dañen su hogar. Si usted lo permite, usted será responsable y el propietario no tendrá que reparar el daño causado por usted o sus

invitados. Sin embargo, usted no es responsable por el desgaste ordinario originado por el uso de la propiedad o daños causados por la naturaleza o por personas que usted no permite entrar en su hogar;

- (4) Cumplir con todas y cada una de las obligaciones impuestas sobre los inquilinos por los códigos de construcción y de viviendas vigentes que resulten aplicables;
- (5) Reemplazar las baterías en el detector de humo a batería cuando sea necesario e informar al propietario si el detector de humo necesita ser reparado o reemplazado. No desactive el detector de humo ni permita, a sabiendas, que otra persona lo haga;
- (6) Desocupar la vivienda cuando expire el contrato, dejándola limpia y en buen estado. Si usted se queda en la vivienda después de la expiración del plazo del contrato y el propietario continua aceptando sus pagos de la renta, a menos que el contrato de alquiler estipule lo contrario, la ley puede considerar que usted ha renovado el contrato de alquiler por un nuevo plazo bajo los mismos términos de su contrato de alquiler. Por ejemplo, si usted tiene un contrato por un año y al final del año usted continua rentando, usted puede quedar obligado a cumplir un año adicional de alquiler.

Para protegerse, usted debe hacer una inspección minuciosa de la vivienda que planea rentar y notificar al propietario por escrito de cualquier daño o defecto que exista en la vivienda antes que usted la ocupe, para que usted no sea considerado responsable por ellos al final del contrato.

Si algún desperfecto ocurre en su hogar y es el deber del propietario de arreglarlo, usted debe avisarle por escrito qué reparaciones son necesarias, y usted debe darle una cantidad de tiempo razonable para llevar a cabo tales reparaciones. La cantidad de tiempo que es razonable depende de la naturaleza del problema. Goteras, un calentador roto durante el invierno, mala instalación eléctrica, etc., deben ser reparados lo más rápido posible. Puede ser razonable, sin embargo, que el propietario se tome un par de semanas para reparar otros problemas.

Si el problema es una emergencia verdadera, su aviso al propietario no tiene que ser por escrito, pero siempre es aconsejable que de un aviso por escrito (incluyendo la fecha) y que usted guarde una copia.

RECUERDE: La obligación del propietario de cumplir con sus deberes depende de su propio cumplimiento con sus deberes como inquilino.

Sus Derechos Como Propietario

Si usted es un propietario, usted puede rentar su propiedad por cualquier cantidad de dinero que usted quiera, pero usted no puede aumentar la renta durante el período del contrato y usted debe dar aviso adecuado a su inquilino de cualquier cambio, si es un alquiler periódico (semana-a-semana o mes-a-mes).

Usted puede rentarle a quien usted quiera y puede poner cualquier condición en su contrato de alquiler que usted quiera, siempre y cuando no estén en conflicto con las leyes locales, estatales o federales. Usted no tiene el derecho de liberarse de los deberes impuestos a los propietarios por la ley. Aunque generalmente usted puede negarse a rentar a cualquier persona, usted no puede discriminar contra un inquilino o un futuro inquilino por causa de su raza, color, religión, ascendencia, sexo, nacionalidad, invalidez, o estado familiar. La prohibición contra la discriminación basada en estado familiar hace ilegal, en la mayoría de las circunstancias, el negar que los niños vivan en una unidad residencial.

Usted puede desalojar al inquilino que no cumple cualquier condición de su contrato de alquiler, cuyo incumplimiento usted y su inquilino hayan acordado que sea causa de desalojo. La falta de pago de la renta siempre es una razón para desalojo.

Usted puede reservarse el derecho de entrar, inspeccionar, y hacer reparaciones o enseñar la propiedad rentada a otras personas en horarios razonables y de una manera razonable.

Usted tiene el derecho de que le devuelvan su propiedad en las mismas condiciones en las que estaba cuando el inquilino tomó posesión, con la excepción del desgaste normal por el uso de la propiedad y daños causados por fuerzas de la naturaleza u otras personas que no son ni el inquilino ni sus invitados.

Sus Deberes Como Propietario

Como propietario usted tiene el deber de:

- (1) Cumplir con los códigos vigentes aplicables a construcción y viviendas;
- (2) Hacer todas las reparaciones y cualquier otra cosa necesaria para poner y mantener la vivienda de alquiler en condiciones adecuadas y de habitabilidad;
- (3) Mantener todas las áreas comunes en condiciones seguras;
- (4) Mantener en estado de funcionamiento y seguridad como también reparar puntualmente todas las instalaciones eléctricas y sanitarias, los calentadores, ventiladores, los aires acondicionados, y cualquier otro aparato o instalación que usted haya provisto o que sea requerido por el contrato de alquiler, o por alguna ley, después de que el defecto se le haya notificado por escrito por el inquilino (en casos de emergencia, el aviso no tiene que ser por escrito).
- (5) Proveer e instalar detectores de humo eléctricos u operados por baterías y reemplazar las baterías en el detector de humo que usa baterías al comienzo del contrato de alquiler; Usted debe cumplir con cualquier otro deber requerido por el contrato de alquiler.

También puede requerirse que le permita a un inquilino con incapacidad modificar la vivienda para acomodar las necesidades de ese inquilino.

Excepto en emergencias, usted debe notificar por escrito al

inquilino de cualquier violación de deberes impuestos por la ley.

Depósitos de Seguridad

El propietario está autorizado por la ley a cobrar a sus inquilinos como depósito de seguridad hasta dos semanas de renta si el alquiler es de semana a semana, hasta mes y medio de renta si el alquiler es de mes a mes, y hasta dos meses de renta para alquileres más largos. Si usted desea tener animales domésticos en su vivienda, el propietario puede cobrarle una tarifa razonable y no reembolsable como un depósito de animales además del depósito de seguridad.

Si el inquilino viola el contrato de alquiler, el propietario puede usar el depósito de seguro para protegerse de pérdidas si: (1) el inquilino no paga la renta, (2) el inquilino hace daños a la propiedad rentada, o (3) el inquilino se va antes de la fecha de vencimiento del plazo de alquiler o sin dar un preaviso apropiado, (4) si el propietario tiene costos de corte por causa del desalojo del inquilino u otros costos por rentar nuevamente la propiedad, o (5) si se crea un gravamen en la propiedad rentada debido al uso del inquilino.

El propietario que recibe un depósito de seguridad de un inquilino residencial debe hacer una de dos cosas: depositar el dinero en una cuenta de fideicomiso, ya sea en un banco o en una institución de ahorro y préstamo, u obtener un bono de una compañía de seguros con licencia para garantizar la devolución del depósito a cualquier inquilino con derecho a ese reembolso. El propietario debe de notificar al inquilino dentro de 30 días después de haber comenzado el contrato de alquiler del nombre y la dirección de la institución de ahorro donde abrió la cuenta o la compañía de seguros que proporcionó el bono.

Dentro de 30 días después del fin de cualquier contrato de alquiler el propietario debe reembolsarle el dinero de depósito al inquilino o entregarle un estado de cuenta detallado de cualquier daño o perjuicio junto con cualquier saldo del depósito de seguridad. Si el propietario no conoce la dirección del inquilino, el debe retener el saldo de cualquier depósito por lo menos seis meses. La ley no obliga a los propietarios a pagar intereses a los inquilinos por los depósitos de seguridad. Los propietarios no pueden retener ninguna parte del depósito de seguridad por condiciones debidas a un desgaste normal por el uso de la propiedad. El propietario puede retener el depósito solo por la cantidad necesaria para cubrir sus pérdidas.

Si el propietario vende la propiedad rentada, debe, dentro de los 30 días posteriores, devolver el saldo del depósito en la manera que se explicó anteriormente, o transferir el saldo al nuevo propietario y notificar al inquilino de este hecho.

Los inquilinos pueden demandar judicialmente a los propietarios por rendición de cuentas, por el regreso del depósito de seguridad, o por los daños realmente sufridos si el propietario no cumple con todas sus obligaciones relacionados con éstos depósitos de