

antes de la fecha final del contrato de alquiler o sin dar un aviso apropiado; (4) el propietario incurre en costes de corte para desahuciar al arrendatario u otros costes de re-alquilar la vivienda; o (5) si un embargo preventivo se crea sobre la vivienda debido al uso del arrendatario.

Un propietario que recibe un depósito de seguridad de un arrendatario residencial debe depositar el dinero en una cuenta de fideicomiso con una institución bancaria o de ahorros y préstamos con licencia en Carolina del Norte, u obtener un documento de garantía de una compañía de seguros con licencia en Carolina del Norte, para asegurar el reembolso del depósito de seguridad a cualquier arrendatario que tenga derecho a su devolución. El propietario debe informar al arrendatario en el plazo de 30 días después del principio del arriendo, el nombre y dirección de la institución donde se depositó el dinero recibido, o de la compañía de seguros que proporciona el documento de garantía.

Dentro de 30 días después de la finalización de cualquier arriendo el propietario debe reembolsar el depósito de seguridad al arrendatario, o entregarle una declaración detallada de cualquier daño junto con cualquier saldo del depósito de seguridad a favor del arrendatario. Si el propietario no sabe la dirección del arrendatario él debe guardar el depósito o el saldo resultante un mínimo de seis meses. La ley no requiere a los propietarios pagar interés en depósitos de seguridad al arrendatario. Los propietarios no pueden retener cualquier parte del depósito de seguridad por condiciones debidas al desgaste normal. El propietario puede mantener el depósito solamente al nivel necesario para cubrir sus pérdidas.

Si un propietario vende la vivienda en alquiler, él debe, dentro de 30 días, devolver el saldo del depósito de la manera precisada mas arriba o transferirlo al nuevo dueño, notificando después al arrendatario de este hecho.

Los arrendatarios pueden demandar a los propietarios por los accountings, la falta de devolución de los depósitos de seguridad o por los daños reales si el propietario no cumplió con sus deberes referentes a tales depósitos. Si una corte encuentra a un propietario culpable por incumplimiento de la ley referente a depósitos de seguridad, la corte tiene autoridad para requerir al propietario que pague los honorarios razonables de un abogado que presente al arrendatario.

CARGOS POR DEMORA • Un propietario puede imponer, si el contrato de alquiler lo permite, cargos por demora en pagar el alquiler con un atraso de cinco o más días. Si el alquiler es mensual el cargo por demora puede ser el cinco por ciento del pago del alquiler o \$15 dólares, cualquiera sea la mayor cantidad. Un cargo por demora sólo se puede imponer una vez por cada

pago de alquiler demorado y no se puede deducir de un pago de alquiler subsiguiente, haciendo que el pago de alquiler subsiguiente quede en estado de mora.

¿QUIÉN POSEE QUÉ? • Los arrendatarios deben saber que a menos que ellos tengan un acuerdo con su arrendador indicando lo contrario, cualquier mejora que el arrendatario haga a la propiedad puede convertirse en una parte de la propiedad inmobiliaria, y así pertenecer al propietario al del término de alquiler. Los arrendatarios deben estar enterados de esto antes de que instalen o pongan cualquier cosa en las propiedades inmobiliarias, tales como alfombrado, accesorios de cuarto de baño, accesorios ligeros, cortinas, persianas, arbustos, etc. Los arrendatarios deben también saber que sus propiedades personales no están cubiertas por la póliza de seguro del propietario, y que el arrendatario puede comprar seguro para sus propiedades personales.

DESAHUCIO • En Carolina del Norte un propietario puede desahuciar a arrendatarios por un procedimiento especial de la corte llamado Summary Ejectment (desahucio inmediato) por incumplimiento o finalización del arriendo. Un propietario en Carolina del Norte no puede utilizar esfuerzos personales, tales como cortar la línea de electricidad, o cambiar la cerradura para dejar fuera al arrendatario, en vez de efectuar el desahucio inmediato. El empleado (clerk) de la corte superior en su condado tiene las formas y la información que usted necesita para efectuar una acción sumaria de desahucio ante un corte de demandas menores. Además, los desahucios acelerados pueden ocurrir para los arrendatarios y todos los miembros de la casa del arrendatario si ha ocurrido alguna actividad criminal (tal como tráfico de drogas).

Si una corte determina la posesión de la vivienda a favor del propietario, el propietario tiene el derecho a la posesión de la vivienda después que el período de apelación ha expirado y una escritura de la posesión (que se llama un "Writ of Possession") ha sido ejecutada y entregada por el sheriff al arrendatario.

ARRENDAMIENTO RESIDENCIAL CON OPCIÓN DE COMPRA / VENTA A PLAZOS DE CONTRATOS • Si el contrato de alquiler incluye una "opción de compra" donde el arrendatario tiene el derecho de comprar la propiedad del propietario en algún momento durante el contrato de alquiler (o al término del contrato); o, si el contrato de alquiler incluye un "venta a plazos" componente, donde el arrendatario es en realidad de arrendamiento con opción a compra la propiedad, se recomienda que se comunique con un abogado, para aconsejarle y para asegurarse de que el contrato se ha escrito de acuerdo con la ley de Carolina del Norte que puedan afectar a su validez, y para asegurarse de que ambos arrendador y el arrendatario a comprender sus derechos y obligaciones con respecto a tales acuerdos.

ESTA ES LA LEY

PROPIETARIOS É INQUILINOS

Este folleto fue preparado como un servicio público por el Comité de Comunicaciones y no se piensa que sea una declaración detallada de la ley. Las leyes de Carolina del Norte cambiancon frecuencia y esos cambios pueden afectar la información en este folleto. Si usted tiene preguntas específicas con respecto a cualesquiera materias contenidas en este folleto, le animamos a consultar a un abogado. Si usted necesita a un Abogados, entre en contacto con el Servicio de abogado de Carolina del Norte, un proyecto no lucrativo del servicio público de la Asociación de Abogados de Carolina del Norte, a traves del teléfono (1.800.662.7660) o la internet (www.ncfindalawyer.org).

La Asociación de Abogados de Carolina del Norte no pretende mostrar aprobacion o aval del trabajo o les opiniones de las agencias y times que distribuyen este pantleto. Paca otros pamfletos visite las biblioteas publicas, o pur un pamleto adiciona gratis, envíe un sobre can su direction con las estampillas de correosa:

**North Carolina Bar Association
Attention: Pamphlet Program
P.O. Box 3688 • Cary, NC 27519**

Visite nuestro website: www.ncbar.org

©1983 North Carolina Bar Association
Revisado 2013 • Respasado 2014

NORTH CAROLINA
BAR ASSOCIATION
SEEKING LIBERTY & JUSTICE

ESTA ES LA LEY

PROPIETARIOS É INQUILINOS



Este folleto fue preparado como un servicio público por el Comité de Comunicaciones de la Asociación de Abogados de Carolina del Norte

NORTH CAROLINA
BAR ASSOCIATION
SEEKING LIBERTY & JUSTICE

PROPIETARIOS Y ARRENDATARIOS • Los propietarios y los arrendatarios pueden negociar sobre muchos términos del contrato de alquiler. Las personas que alquilan casas, apartamentos u hogares móviles deben sentirse libres de tratar de cambiar los términos y condiciones de alquiler cuando sientan que no están en su mejor interés, antes de firmar cualquier contrato de alquiler.

Una vez que las negociaciones se terminan y el propietario y el arrendatario han llegado a un acuerdo sobre las condiciones o términos de alquiler, se requiere que los dos procedan a cumplir con estos términos y condiciones.

Sin embargo, el propietario y el arrendatario tienen deberes y derechos que se establecen por la ley. La ley deja que los propietarios y los arrendatarios tengan bastante discreción para estipular los términos y condiciones del alquiler, pero la ley no permite que ni el propietario ni el arrendador puedan renunciar a ciertos derechos o deberes establecidos por la ley.

(Nota: Este folleto se refiere a arrendamientos residenciales. La ley es diferente para los arrendamientos comerciales. Recomendamos que consulte un abogado para obtener más información sobre arrendamientos residenciales o arrendamientos comerciales para comprender totalmente sus derechos legales.)

SUS DERECHOS COMO ARRENDATARIO • Mientras que usted satisfaga sus deberes legales y los requisitos de su contrato de alquiler, usted tiene derecho a la posesión exclusiva de la propiedad que usted alquila o que arrienda por el término del contrato de alquiler. Sin embargo, así como usted ejercita su derecho fundamental a la privacidad, su propietario puede conservar en el arrendamiento el derecho de examinar su vivienda en las horas y maneras razonables.

Si su propietario no sigue sus deberes por ley y los términos del contrato de alquiler, usted tiene el derecho a:

1. quejarse a él;
2. quejarse al departamento apropiado del Estado de Carolina del Norte, como el departamento de locales de edificios y el departamento de la salud;
3. ejercitar sus derechos según los términos de la ley o del contrato de alquiler que usted ha firmado; y
4. unirse a otros arrendatarios para asegurar sus derechos. Estos derechos se deben ejercitar sin temor al desahucio.

Además, si después de un aviso razonable, su propietario no realiza sus deberes legales, usted tiene el derecho de ir ante el tribunal si el propietario no satisface sus deberes. Si va ante el tribunal y la corte decide en su favor, la corte puede reducir la cantidad de alquiler que usted debe pagar hasta que el propietario satisfaga sus deberes; y/o la corte puede concederle daños monetarios; y/o la corte puede permitirle terminar el contrato de alquiler.

Los arrendatarios no pueden retener el pago del alquiler para forzar al propietario a satisfacer sus deberes sin permiso de la corte.

Si su contrato de alquiler fue preparado por su propietario, la ley proporciona que en caso de un conflicto entre usted y el propietario, cualquier término o condición confusa debe ser interpretado en su favor.

En algunas circunstancias, un arrendatario de una de las siguientes categorías tiene de derecho de terminar el contrato de alquiler antes de la expiración cuando:

1. Miembros del ejército de los Estados Unidos
2. Víctimas de violencia doméstica, asalto sexual o el acoso
3. Arrendatarios que residen en la propiedad hipotecada cierta

SUS DEBERES COMO ARRENDATARIO • Como arrendatario usted tiene obligaciones, como:

1. pagar su alquiler según lo convenido y hacer otras cosas requeridas por su arrendamiento;
2. mantener la casa limpia y segura, disponer de la basura de una manera limpia y segura, y utilizar los inodoros, los fregaderos y los baños de maneras apropiadas y mantenerlos limpios;
3. prevenir cualquier daño a su hogar, evitar que su familia o huéspedes dañen su hogar; (Si usted, su familia, o sus huéspedes estropean algo, usted es responsable y el propietario no tendrá que reparar el daño. Sin embargo, usted no es responsable por el desgaste ordinario o daños causados por la naturaleza o por personas que usted no ha autorizado a entrar en su hogar.)
4. Cumplir con todas las obligaciones exigidas a arrendatarios por estipulaciones aplicables a edificios y casas;
5. substituir las baterías según sea necesario en los detectores de humos, notificar al propietario si el detector de humos necesita ser reparado o ser substituido, y evitar que cualquier persona haga el detector de humos inoperable; y
6. desocupar la vivienda al fin del término del alquiler, y dejar la propiedad en condiciones buenas y limpias. Si usted se queda en la propiedad después de que se llegue al final del término y el propietario continúa aceptando pagos de alquiler de usted, a menos que su contrato de alquiler proporcione otra manera, la ley puede interpretar que se ha incorporado un nuevo término del arriendo según los mismos términos que su contrato de alquiler. Por ejemplo, si usted tiene un acuerdo de arriendo para un término anual y permanente en el lugar mas allá del final del término, usted puede estar obligado a un término anual adicional.

Para protegerse usted debe hacer una inspección cuidadosa de la vivienda que usted se prepone alquilar y debe precisar por escrito cualesquier daño o defecto en el lugar en el momento en que toma posesión de la vivienda, de modo que no lo hagan responsable de esos problemas al final del término del arriendo.

Si algo esta mal con su vivienda, y que sea el deber del propietario el arreglarlo, usted debe hacer constar por escrito la necesidad de que sea reparado, y usted debe darle una cantidad de tiempo razonable para que se hagan las reparaciones. Qué cantidad de tiempo es razonable depende de la naturaleza del problema. Salideros, el equipo de calefacción en invierno, y mal cableado eléctrico, etc., se deben corregir puntualmente. Puede ser razonable, sin embargo, que un propietario tome algunas semanas para reparar otros problemas.

Si el problema es una emergencia verdadera, su aviso al propietario no tiene que ser por escrito, pero es siempre aconsejable dar un aviso por escrito con su fecha, guardando una copia para usted.

RECUERDE: La obligación del propietario de realizar sus deberes depende del cumplimiento de sus deberes como arrendatario.

LOS DERECHOS DEL PROPIETARIO • Si usted es un propietario, usted puede alquilar su propiedad por cualquier cantidad usted elija, aunque usted no puede aumentar el alquiler durante el término del arriendo, y usted debe dar el aviso apropiado a su arrendatario de cualquier cambio si hay un arrendamiento periódico (semana-a-semana o mes-a-mes). Usted puede alquilar a quienquiera usted desee y usted puede fijar cualquier término que usted desee en el contrato de alquiler, a condición de que no sea contrario a las leyes de la ciudad o condado, del estado o de la jurisdicción federal. Usted no tiene ningún derecho de excusarse del cumplimiento de deberes impuestos a propietarios por la ley. Mientras usted puede rechazar en general el alquilar a cualquier persona, usted no puede discriminar contra un arrendatario o un arrendatario eventual debido a su raza, color, religión, ascendencia, sexo, país de nacimiento, incapacidades o situaciones de familia. La prohibición contra la discriminación basada en situaciones de familia es ilegal, en la mayoría de los casos, para rechazar que niños vivan en una unidad residencial.

Usted puede desahuciar a un arrendatario que viole cualquier disposición del contrato de alquiler que usted y el arrendatario hayan convenido. La falta de pago del alquiler es siempre un motivo para ejecutar un desahucio.

Usted se reserva el derecho de entrar en la vivienda, de examinar la misma, y de hacer reparaciones, o de mostrar la propiedad a horas razonables y de una manera razonable.

Usted tiene el derecho a que le devuelvan las propiedad en las mismas condiciones en que estaban cuando el arrendatario tomó posesión, con la excepción del desgaste ordinario y del daño hecho por fuerzas naturales o por personas ajenas al arrendatario o sus huéspedes.

SUS DEBERES COMO PROPIETARIO • Usted tiene deberes:

1. cumplir con regulaciones vigentes aplicables a edificios y viviendas;
2. hacer reparaciones y todo lo que sea necesario para y mantener las viviendas arrendadas en condiciones aptas y habitables;
3. mantener todas las áreas comunes en condiciones de seguridad;
4. mantener en buen orden de funcionamiento, y reparar puntualmente todo el sistema eléctrico, plomería, efectos sanitarios, calefacción, ventilación, aire acondicionado, y otras instalaciones y equipos que usted ha proveído o sean requeridos por su contrato de arrendamiento o por cualquier ley, después que el arrendatario le haya notificado por escrito de cualesquiera defectos encontrados (en emergencias tal aviso no tiene que ser dado por escrito); y
5. proporcionar e instalar los detectores de humos de baterías o eléctricos y colocar baterías nuevas en detectores de humos que las requieran al principio del arriendo.

Usted debe realizar cualesquiera otro deberes requeridos por su contrato de alquiler.

Usted puede también ser requerido que permita a un arrendatario con una incapacidad para que modifique razonablemente la vivienda para acomodar las necesidades del arrendatario.

Excepto en emergencias, usted debe notificar por escrito a sus arrendatarios de cualquier incumplimiento de deberes establecidos por la ley.

DEPÓSITOS DE SEGURIDAD • La ley permite a un propietario para exigir a sus arrendatarios, como un depósito de seguridad, hasta dos semanas de alquiler si el arrendamiento es semana-a-semana, de hasta un mes medio si el arrendamiento es mes-a-mes, y hasta dos meses si el arrendamientos es por períodos más largos. Si el arrendatario desea tener animales domésticos en las viviendas, el propietario puede cobrar una cantidad razonable, no reembolsable, como depósito por el animal doméstico, además del depósito de seguridad.

Si un arrendatario rompe un arriendo, el propietario puede utilizar el depósito de seguridad para protegerse contra pérdida si: (1) un arrendatario no puede pagar el alquiler; (2) daña la propiedad alquilada; (3) se muda