



Hoja de Información Sobre Inquilinos y Arrendadores

Introducción

La ley descrita en esta Hoja de Información no aplica a personas que reciben ayuda de la Sección 8 o que viven en viviendas públicas.

Un arrendamiento o acuerdo de renta es un contrato. Los derechos y responsabilidades de usted y su arrendador están descritos en este contrato. Sin un contrato por escrito, sus derechos y las responsabilidades del arrendador serían limitadas. De manera que, es muy recomendable que nunca rente una casa o un apartamento sin un acuerdo por escrito.

Obligaciones

Las Obligaciones de su Arrendador

Los arrendadores deben darle toda la posesión de la propiedad. Sin embargo, las leyes han cambiado respecto a cuándo el arrendador puede entrar.

El Arrendador puede entrar para:

- inspeccionar el apartamento
- realizar reparaciones acordadas o necesarias, decoraciones, alteraciones, o mejoras
- proporcionar los servicios acordados o necesarios
- investigar posibles violaciones a las reglas o el acuerdo
- investigar posible actividad criminal
- exhibir el apartamento a prospectos o actuales compradores, hipotecarios, inquilinos, trabajadores, o contratistas

Debido a que la ley le da al arrendador amplios derechos para entrar, puede ser que usted quiera una provisión de contrato limitando la entrada a razonables horas y con aviso de por lo menos 24 horas. Los arrendadores deben proporcionarle a usted con placentera tranquilidad. Esto significa que el arrendador supuestamente debe tomar los pasos necesarios para asegurarse que los otros inquilinos no interfieran con que usted disfrute la propiedad (por ejemplo, música alta de volumen o actividad criminal podrían interferir con su tranquilidad).

Los arrendadores no deben dejarlo fuera de la propiedad cerrando con llave las puertas o usar “por si mismos” darle una orden de desalojo (por ejemplo desconectando los servicios públicos o removiendo las puertas).

El Arrendador no Está Obligado A

Su arrendador no tiene que proporcionarle con un suelo habitable (por ejemplo, un lugar en condiciones para vivir). Esto quiere decir que el suelo puede estar podrido, el techo puede tener goteras, y la plomería no puede estar trabajando.

El arrendador no tiene que hacer ninguna reparación ya sea a la casa o a las áreas comunes (por ejemplo las escaleras de los edificios de apartamentos). Aunque el arrendador le haga una promesa verbal de reparar algo, ese acuerdo no debe ser mandatorio. Sin embargo si el arrendador hace una reparación, tendrá que hacerla correctamente.

Su arrendador no tiene que asegurar sus pertenencias personales contra pérdidas, por fuego o robo.

Nota: un contrato por escrito cambia lo que el arrendador debe hacer. Por ejemplo, si el contrato por escrito requiere que el arrendador haga las reparaciones necesarias o que proporcione un lugar en condiciones para vivir, entonces el arrendador lo debe hacer.

Sus Obligaciones

Usted debe inspeccionar la casa antes de moverse a la propiedad para asegurarse que cuenta con sus necesidades y que se encuentra en buenas condiciones. Usted debe de documentar lo que encuentre mal dentro de la casa en cuanto se esté moviendo.

Usted debe pagar la renta en su totalidad y el día que se vence. Si usted no lo hace, el arrendador puede desalojarlo. Nunca pague la renta con efectivo sin que le den un recibo. Si el arrendador no le da un recibo, no le dé usted el efectivo. Si el arrendador rechaza la renta, escríbale una carta, quedándose con una copia, diciendo que usted le ofreció pagar la renta, el día que lo hizo, y que el arrendador lo rechazó. No gaste ese dinero ya que si surge una acción, usted tendrá que pagar la renta en ese momento si desea permanecer en la propiedad.



Usted no debe usar o dejar a otra persona usar la propiedad para alguna actividad criminal. Si usted lo hace, el arrendador o el procurador de justicia podrían desalojarlo.

Usted no debe usar o permitir que otra persona use la propiedad para perturbar la tranquilidad de otros. Si usted o alguien que usted deje quedarse en su casa hace mucho ruido, entonces el arrendador o el procurador de justicia podrían desalojarlo.

Usted debe mantener la casa limpia y en las condiciones que estaba cuando la rento con la excepción del uso y desgaste normal. El uso y desgaste normal sucede cuando usted use la propiedad de manera razonable (por ejemplo, el desgaste de la alfombra por caminar en ella). Sin embargo, su arrendador podría desalojarlo por danos que sucedan debido al uso indebido, aunque fuera por un accidente. Un ejemplo de estos danos son manchas o quemaduras en la alfombra. Si usted daña el departamento, el arrendador lo puede desalojar, mantener su depósito de seguridad, y demandarlo por los costos de las reparaciones.

El Contrato

Cuando usted tiene un contrato por escrito, su arrendador puede tener más responsabilidades.

El contrato por escrito debe incluir términos como:

- uso de la propiedad: para lo que usted puede usar la propiedad (usualmente, usted solo podrá usarla como su casa y no para cualquier otro propósito, como un negocio) y quien puede vivir con usted
- depósito de seguridad: cuanto debe de ser y que debe de hacer para que se lo regresen
- reparaciones: determina si el arrendador será responsable por cualquier reparación.
- renta: cuando se vence la renta y cuanto es el pago
- cargos por retraso: cuando le cobraran cargos por retraso y cuanto será
- periodo de gracia: cuanto tiempo tiene usted antes de que la renta se considere tarde (por lo regular, usted tiene 5 días antes de que su renta se considere tarde; sin embargo, algunos contratos por escrito cambian el número de días—si paga la renta tarde usted puede ser desalojad)

- aviso para desalojar: qué tipo de aviso usted o su arrendador se deben dar para desalojar, incluyendo si tiene que ser por escrito y cuantos días por adelantado se debe de dar
- desalojo: por qué razones el arrendador puede desalojarlo (lo cual puede ser incluido por escrito en el contrato) además de las siguientes tres razones que aplican a todos:
 - no pagar la renta dentro de los siguientes cinco días después de la fecha de vencimiento
 - al finalizar el tiempo del periodo del contrato
 - violación de sus responsabilidades del contrato

Depositos de Seguridad

Puede ser que el arrendador le pida un depósito de seguridad, lo cual es dinero que se paga por cualquier daño además del uso y desgaste normal que suceda durante el tiempo que usted viva en la casa. Los danos incluyen no solo danos a la propiedad, pero también si se niega a limpiar, pagar la renta, pagar cuotas por demora, o dar entre siete y 30 días de aviso antes de desalojar (dependiendo de su contrato). Un depósito de seguridad no es un pago adelantado de la renta.

Si su arrendador es el dueño de seis o más propiedades o tiene a alguien administrando o recibiendo la renta en su propiedad, ciertas leyes deben aplicarse. Bajo estas leyes, el arrendador no puede pedir más de dos meses de renta como un depósito de seguridad. Por ejemplo, si su renta es de \$300 al mes el arrendador no puede cargarle más de \$600 como un depósito de seguridad. Dentro de los siguientes 60 días después de terminado el contrato, le deben regresar el depósito de seguridad a usted o bien darle una lista de los danos que usted ha hecho y la cantidad que han retenido del depósito de seguridad para realizar las reparaciones de esos danos. Si el arrendador no hace esto, usted tiene derecho a una doble cantidad del depósito más los costos de las cuotas de los abogados.

Si su arrendador es el dueño de cinco o menos propiedades, esas leyes no aplican. Por esta razón, es muy importante tener un contrato por escrito o un acuerdo de arrendamiento con su arrendador que especifique cuanto es la cantidad del depósito de seguridad, que se necesita para que se lo regresen, y cuando es que usted lo va a recibir. Usted todavía puede demandar a su



arrendador en la corte llamada pequeñas quejas o “*small claims*” para que le regrese su depósito de seguridad, pero puede ser que el ponga una contrademanda contra usted por cualquier renta que usted no haya pagado o danos a la casa.

Su arrendador no tiene que regresarle su depósito al mismo tiempo cuando usted desaloje la propiedad. Asegúrese de que el arrendador tiene su nueva dirección para que le devuelva su depósito de seguridad. Si su arrendador le regresa su depósito a la última dirección que él conoce (que pudiera ser el lugar de donde usted se acaba de mudar) y se lo regresan, el arrendador solo tiene que hacer un intento “razonable” de encontrarlo a usted. Después de 180 días, si su arrendador no lo ha encontrado a usted, él se puede quedar con todo su depósito.

Para Proteger su Depósito de Seguridad

Al arrendador déjele su nueva dirección o una dirección donde se pueda comunicar con usted.

Dele al arrendador fotografías o una lista de danos que hayan existido cuando su usted se mudó a la propiedad. Mantenga una copia de las fotografías o de la lista para sus records para que así cuando usted desaloje la propiedad, no le carguen por danos que usted no causo.

Tome fotos de la casa cuando la desaloje.

Deje la casa limpia, y mantenga los recibos de la limpieza.

Tenga un testigo independiente que verifique que la casa fue limpiada cuando usted la desalojo y de ser posible, que su testigo sea alguien que vio la casa cuando usted recién la ocupo.

Trate de tener a un testigo independiente con usted cuando hable con su arrendador acerca de algún problema. Seria aún mejor si usted realiza todas las comunicaciones con su arrendador por escrito.

Exija que todas las promesas que le haga el arrendador sean por escrito.

Si usted desaloja la propiedad sin dar el aviso apropiado, infórmese si alguien más se muda a la propiedad. Usted todavía podría tener derecho a recibir algo de su depósito de seguridad si el arrendador le renta la casa a alguien más.

Reparaciones

Bajo todos los contratos orales y por escrito, usted renta la propiedad “como esta.” Esto significa que el arrendador no tiene que realizar ningún mantenimiento o reparaciones de la casa que no se haya hecho por escrito. Por esta razón, usted debe inspeccionar la casa antes de firmar el acuerdo del contrato.

Usted puede pedirle al arrendador que haga reparaciones. Si el arrendador está de acuerdo en hacer las reparaciones, asegúrese de que ese acuerdo es incluido en el acuerdo por escrito. Si el arrendador está de acuerdo en realizar las reparaciones en una manera razonable (las reparaciones deben ser realizadas bien y deben ser seguras).

Usted debe continuar pagando la renta aunque su casa necesite las reparaciones o si el arrendador no hace las reparaciones prometidas. En Arkansas, usted no puede dejar de pagarle la renta al arrendador por ninguna razón. Si usted no paga la renta, usted puede ser desalojado y el arrendador puede intentar quedarse con sus pertenencias.

Usted debe mantener la casa razonablemente limpia y segura. De no ser así, el arrendador puede decidir entrar a su casa y hacer las reparaciones razonables, por las que usted tendrá que pagar.

Si usted piensa que su casa tiene problemas de salud o seguridad, llame al inspector de viviendas de la ciudad para que le diga si la casa está cumpliendo con los códigos de construcción apropiados. Si la casa no cumple con los códigos de la construcción, la casa será confiscada y usted tendrá que desalojarla. Muchas ciudades no cuentan con códigos de construcción.

Cargos por Demora

Muchos contratos le dan el derecho al arrendador de cobrarle cargos por demora. Aunque usted pague la renta un día tarde, a usted le pueden cobrar por cargos por demora. Los cargos por demora pueden aumentar por cada día que usted se demore en pagar la renta.

Algunos contratos le permiten un periodo de gracia (por ejemplo, la renta se vence el primer día del mes, pero no se considera como atrasada hasta el quinto día del mismo mes).



Para Terminar con un Contrato

Ya sea usted o el arrendador pueden terminar el contrato. Si usted tiene un contrato por escrito, usted y el arrendador se deben dar un aviso de acuerdo a los términos del contrato. Si usted no tiene un contrato por escrito, el arrendador puede terminar su arrendamiento en cualquier momento por cualquier razón.

Para terminar un contrato, su arrendador le debe dar a usted un aviso del periodo de renta. Si usted paga la renta mensualmente, el arrendador le debe dar un mes de aviso, y si usted paga semanalmente, el arrendador le debe dar una semana como aviso.

La misma regla aplica para usted. Si usted desea terminar el contrato, usted le debe dar al arrendador un aviso del periodo de renta a partir del día cuando se vence su renta. Si usted no le da ese aviso por un periodo de renta completo antes de desalojar la propiedad, usted será responsable de pagar la renta por el siguiente periodo al menos que la propiedad ya haya sido rentada.

Sus Pertenencias

Cuando se termina su contrato, por cualquier razón, remueva sus pertenencias. Si usted las deja aunque sea por un solo día después de terminar su contrato o usted desaloja la propiedad, el arrendador puede intentar venderlas o despojarlas de la propiedad sin su permiso. Si su arrendador lleva sus pertenencias a una unidad de almacenaje, usted es responsable de pagar por las cuotas del lugar para que pueda recibir sus pertenencias.

Seguro de Inquilinos

En caso de fuego, vandalismo, o robo, el seguro de inquilinos cubre los danos o perdidas de sus pertenencias personales. El seguro del arrendador no le cubre a usted. Usualmente, el seguro de inquilinos no es tan caro como el de un automóvil o un seguro de salud. Llame a un agente de seguros para obtener una cotización.

Desalojos

Existen dos tipos de procedimientos de desalojos que un arrendador puede usar para desalojarlo: “negarse a desalojar” o como se dice en inglés “*failure to vacate*” (desalojo criminal) y una “retención ilegal” en inglés “*unlawful detainer*” (desalojo civil).

Bajo el “negarse a desalojar,” el arrendador le dará un aviso por escrito de 10 días para desalojar. Este método de desalojo aplica solamente cuando no se ha pagado la renta, incluyendo los cargos por demora que no se hayan pagado. Si usted no desaloja la vivienda en esos 10 días, a usted se le pueden poner cargos criminales. Entonces usted tendrá que ir a los juzgados donde le pueden imponer una multa de hasta \$25 por cada día que usted permanezca en la vivienda después de que le hayan dado el aviso de desalojar en 10 días.

Bajo una “retención ilegal,” el arrendador le dará a usted un aviso por escrito de 3 días para desalojar. Si usted no desaloja la vivienda, el arrendador lo puede poner una demanda contra usted en los tribunales. Después de eso, usted va a recibir los documentos de la demanda para ir a los juzgados. Usted tiene cinco días, incluyendo Sábados pero no Domingos o días festivos legales, para protestar por escrito al desalojo. Si usted no realiza una protesta, el comandante de la policía puede sacarlo a usted de la vivienda. Si usted protesta, se procederá a poner fecha para la audiencia para determinar su derecho a continuar viviendo en la casa

Al arrendador no se le permite cambiar las herraduras de las puertas, sacar sus muebles, cancelar sus servicios de utilidades, o usar cualquier otro método de desalojo “por el mismo” o acoso para forzarlo a desalojar.

Abuso Domestico

Si usted es una víctima de abuso doméstico entonces el arrendador no podrá terminar su contrato o negarse a rentarle debido a que usted es una víctima. El arrendador puede negarse por otras razones.

Si desea cambiar las serraduras de las puertas tendrá que ser por su cuenta y con el permiso del arrendador. Deberá de proporcionarle al arrendador una llave inmediatamente después de cambiar las serraduras.

Un contrato por escrito no le puede a usted prohibir llamar a la policía o a los servicios de emergencia.

Si los tribunales le ordenan a un abusador domestico que se aleje de usted, entonces el arrendador le puede ayudar. Puede ser que decidan ayudarlo. Si el abusador domestico vive en la misma casa que usted, entonces el arrendador puede desalojarlo o le puede prohibir la entrada a la casa con excepción con la extensión proporcionada por los tribunales.



Casas Móviles (Trailas)

Si usted es dueño de una casa móvil, renta el terreno en el que se encuentra, no paga la renta, y ha dejado de vivir en ella, entonces usted puede perder la casa móvil. Si usted no vive en su casa móvil o no ha pagado renta por dos meses el arrendador le enviara una nota por escrito. Después de 30 días, si usted no ha removido la casa móvil, entonces el arrendador se la puede quitar, venderla, y usar el dinero para pagar la renta.

Glosario

La siguiente lista define palabras que existen en la mayoría de los contratos de arrendamiento. Si existe algún idioma en el contrato que usted no entiende, pregúntele a un abogado lo que significa antes de que firme el contrato.

- **asignación:** cuando usted permite que alguien sea responsable del arrendamiento en su lugar
- **convenios:** promesas entre usted y el arrendador en las que están de acuerdo cuando realizan el acuerdo de arrendamiento (por ejemplo, usted promete pagar la renta)
- **default (incumplimiento):** el no cumplir con los términos del contrato (por ejemplo, si usted no paga la renta usted está en incumplimiento del contrato de arrendamiento)
- **eviction (desalojo):** cuando el arrendador usa el proceso legal para removerlo a usted de la vivienda por incumplimiento de los términos del contrato de arrendamiento
- **hold over (mantener):** Mantenerse en posesión de la vivienda después que se termine el contrato
- **contrato:** un acuerdo oral o por escrito donde el dueño de una propiedad (ya sean bienes raíces o un objeto como un automóvil) que permite el uso de la propiedad por un periodo de tiempo específico (termino) por pagos periódicos específicos (renta) y otros términos y condiciones
- **lessee (arrendatario) (or tenant) (o inquilino):** usted es el arrendatario o el inquilino cuando usted renta un lugar para vivir
- **lessor (arrendador):** el dueño de la propiedad
- **casa (o propiedad):** la casa que usted está rentando
- **quiet enjoyment (gozo de tranquilidad):** su derecho a usar y disfrutar la casa sin interferencia

- **depósito de seguridad (o depósito para danos):** una cantidad de dinero que se le entrega al arrendador para cubrir renta que no se pague, danos o limpieza
- **sobre contrato:** cuando usted permite a alguien más hacerse responsable de su contrato por cierto periodo de tiempo, después del cual usted está de acuerdo en tomar nuevamente la responsabilidad por el contrato
- **rendirse:** dares por vencido o regresar la propiedad

Esta hoja de información es una colaboración del Center for Arkansas Legal Services y Legal Aid of Arkansas, Inc. Estas organizaciones sin fines de lucro proporciona asistencia legal gratuita a los residentes de Arkansas elegibles que cumplan con los ingresos, activos y otras directrices. La asistencia jurídica también puede incluir asesoramiento y consejo, servicios breves, o la representación completa dependiendo de la situación. Para obtener más información acerca de la asistencia jurídica civil en Arkansas, visite arlegalservices.org. Para obtener información específica de Legal Aid of Arkansas, Inc., visite arlegalaid.org. Solicitar los servicios en línea o llamando al 1-800-9-LAW-AID (1-800-952-9243).

La información y las declaraciones de la ley en esta hoja de datos no deben considerarse como asesoramiento legal. Esta hoja informativa se ofrece como una guía amplia para ayudarle a entender cómo ciertos asuntos legales se manejan en general. Los tribunales pueden interpretar la ley de manera diferente. Antes de tomar acción, hable con un abogado y siga sus consejos. Siempre hacer lo que el tribunal dice que haga.

**Contenido proporcionado por:
Center for Arkansas Legal Services**

Actualizado en agosto 2017