

DEPARTAMENTO DE JUSTICIA DE DELAWARE

RESUMEN DEL CÓDIGO DE PROPIETARIO- ARRENDATARIO RESIDENCIAL DE DELAWARE



**ESTE RESUMEN DEBE SER PROPORCIONADO A TODOS LOS INQUILINOS NUEVOS
A LA FIRMA DE UN ARRENDAMIENTO RESIDENCIAL**

REVISADO EL OCTUBRE DEL 2019

DEPARTAMENTO DE JUSTICIA DE DELAWARE
UNIDAD DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR

Resumen del Código de Propietario-Arrendatario Residencial de Delaware

* Este sumario DEBE proporcionarse a todos los NUEVOS arrendatarios (inquilinos) después de firmar un contrato de arrendamiento de vivienda*

Revisado el octubre del 2019

INTRODUCCIÓN Y DESCARGO DE RESPONSABILIDAD

La información en esta publicación cubre a la mayoría de las personas en el estado de Delaware que rentan el lugar donde viven. Muchas leyes se aplican a la relación entre los arrendatarios (inquilinos) y los propietarios. **Este sumario le informará sobre las leyes más comunes relacionadas con sus derechos y responsabilidades como arrendatario.** La ley más importante que debe conocer es el Código de Propietario-Arrendatario Residencial, capítulos 51, 53, 55, 57, y 59 del título 25 (referido colectivamente como “el Código”) que se pueden encontrar en su totalidad en línea en: <http://www.delcode.delaware.gov/title25/c053/index.shtml>. Una copia gratuita está disponible llamando al Consejo Legislativo de Delaware al 1-800-282-8545. **Este sumario contiene información general y no es un consejo legal. Todos los arrendatarios deben leer el Código de Propietario-Arrendatario en su totalidad antes de tomar cualquier acción.**

Este documento es un resumen del Código. No aborda ninguna de las numerosas leyes y regulaciones federales, estatales y locales adicionales que pueden afectar los derechos y responsabilidades de los propietarios e inquilinos en diversas circunstancias. Este documento no debe usarse como una lista completa o definitiva de los derechos y responsabilidades de los propietarios e inquilinos.

Verá citaciones en este paquete, por ejemplo, 25 Del. C. § 5101. “Del. C.” representa el Código de Delaware, la ley del estado de Delaware. Estas citaciones le informan la ley específica que apoya la declaración antes de la citación. Las citaciones le pueden ayudarle a buscar la ley en su biblioteca legal local o en línea. Donde solo aparece un número §, se puede encontrar en el título 25 del Código de Delaware, el título que trata de las leyes que regulan los bienes inmuebles (por ejemplo, §5101).

Aplicación del código

Causa privada de acción ante los tribunales. Tanto los propietarios como los arrendatarios tienen el derecho de mantener una causa de acción en el tribunal en caso de incumplimiento del contrato de arrendamiento o en caso de violación del Código (§ 5117). La Unidad de Protección al Consumidor no puede actuar como abogado privado de ninguna parte y no puede brindar asesoramiento legal a los arrendatarios o propietarios. Los procedimientos legales para iniciar una acción legal están codificados en el capítulo 57 (posesión sumaria) y no se resumen en el presente documento. Si tiene alguna pregunta sobre el Código, o cualquiera de sus disposiciones, debe consultar con un abogado privado o ponerse en contacto con las siguientes organizaciones que puedan proporcionar asistencia legal:

- Community Legal Aid Society Inc. 302.575.0660
- Delaware Volunteer Legal Services, Inc. 302.478.8680
- Legal Services Corporation of Delaware 302.575.0408

La Unidad de Protección al Consumidor (Consumer Protection Unit, CPU) tiene poderes de ejecución muy limitados. La Unidad de Protección al Consumidor solo puede investigar y, si está justificado, hacer cumplir las siguientes alegaciones:

- Que el propietario ha solicitado o recibido “dinero de garantía” del arrendatario. El dinero de garantía es cualquier pago o tarifa que no sea una tasa de solicitud, depósito de seguridad/mascota, tarifa de fianza de garantía o prima o depósito similar reservando la unidad de vivienda para el posible arrendador por un tiempo específico (§ 5310)
- El propietario se involucró en prácticas que violan el Código con respecto a la instalación, operación y mantenimiento de medidores u otros aparatos para la medición, la lectura de medidores, el cálculo y la determinación de cargos por servicios públicos (§ 5312)

PARA INFORMACIÓN ADICIONAL, POR FAVOR CONTÁCTENOS:
Unidad de Protección al Consumidor • Oficina del Procurador General
820 N. French Street, 5th Floor (5^o piso) • Wilmington, DE 19801
302.577.8600 (Condado de New Castle) 800.220.5424 (Condados de Kent & Sussex)
Correo electrónico: consumer.protection@delaware.gov
Sitio Web: <http://www.attorneygeneral.delaware.gov/fraud/index.shtml>

TABLA DE CONTENIDO

| | |
|---|---|
| I. EN GENERAL..... | 1 |
| Lo que está cubierto..... | 1 |
| Tasa de solicitud..... | 1 |
| No discriminación..... | 1 |
| Aviso..... | 1 |
| Cierta conducta por el arrendatario, o de los invitados del arrendatario, excluye los remedios confirme al Código..... | 1 |
| II. CONVERTIRSE EN UN ARRENDATARIO (INQUILINO) | |
| Tasa de solicitud..... | 2 |
| Contrato de alquiler o plazos de arrendamiento; cuando se requiere contrato de arrendamiento por escrito.... | 2 |
| Disposiciones de arrendamiento requeridas..... | 2 |
| Disposiciones de arrendamiento opcionales..... | 2 |
| Ausencia prolongada..... | 2 |
| Subarrendamiento y la asignación..... | 2 |
| Tarifa de servicio opcional para amenidades..... | 2 |
| Pago de impuestos del arrendatario..... | 2 |
| Disposiciones de arrendamiento prohibidas; efecto de la inclusión o la ejecución..... | 2 |
| Conflictos entre el contrato de arrendamiento y la ley estatal y federal..... | 3 |
| Depósitos de seguridad..... | 3 |
| Propósito..... | 3 |
| Cantidad..... | 3 |
| Como se retiene..... | 3 |
| Procedimiento de devolución de depósitos de seguridad/mascotas..... | 3 |
| Aviso de enmienda o modificación de arrendamiento en el momento de la renovación..... | 4 |
| III. MUDARSE A LA UNIDAD ALQUILADA | |
| Falta de disponibilidad de la unidad al inicio del plazo..... | 4 |
| Instalación de nuevas cerraduras..... | 4 |
| Responsabilidad por reparaciones..... | 4 |
| IV. OBLIGACIONES DE LOS ARRENDATARIOS Y RECURSOS DE LOS PROPIETARIOS | |
| Pago de alquiler..... | 4 |
| Obligaciones del arrendatario relacionados con la unidad de alquiler..... | 5 |
| Obligaciones del arrendatario a obedecer las reglas y regulaciones promulgadas por el propietario..... | 5 |
| Acceso del propietario a la unidad de alquiler..... | 5 |
| La capacidad del propietario para terminar el contrato de arrendamiento y comenzar una acción para posesión sumaria..... | 5 |
| Remedios del propietario sobre la falta de pago del alquiler..... | 6 |
| Remedios del propietario sobre la deducción o retención ilícita del arrendatario del alquiler..... | 6 |
| Los recursos del propietario relacionados con un arrendatario aguantador (“holdover”)..... | 6 |
| V. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y RECURSOS DE LOS ARRENDATARIOS | |
| Los actos de represalia por parte del propietario están prohibidos..... | 6 |
| Despido o exclusión ilegal del arrendatario por el propietario..... | 6 |
| La responsabilidad del propietario por el abuso de acceso a la unidad de alquiler..... | 6 |
| Protecciones especiales para arrendatarios que son víctimas de abuso doméstico, delitos sexuales y/o acoso..... | 7 |
| Disposiciones relativas a la muerte de un único arrendatario..... | 7 |
| VI. TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO | |
| Aviso con sesenta días de anticipación por cualquiera de las partes de la terminación antes del vencimiento..... | 7 |
| Aviso de treinta días por adelantado por parte del arrendatario bajo ciertas condiciones..... | 7 |
| Aviso más breve por parte del inquilino después de no resolver la violación del Código o incumplimiento material del contrato de arrendamiento..... | 8 |
| Aviso por escrito del arrendatario si se encuentra dentro del primer mes de ocupación..... | 8 |
| Siete días de aviso por el arrendatario después de un incendio u otra destrucción de la unidad de alquiler..... | 8 |
| Dos días de aviso por parte del arrendatario después de no proporcionar servicios esenciales..... | 8 |

I. EN GENERAL

Quiénes están cubiertos (§§ 5101, 5102)

- El Código no cubre a los arrendatarios que residen en instituciones médicas, educativas, fraternales, religiosas, recreativas o correccionales, arrendatarios que residen en un hotel o motel, arrendatarios sujetos a arrendamientos no renovables de 120 días o menos en ciertos lugares (por ejemplo, viviendas de playa de temporada o trabajadores migrantes inquilinos donde el empleador proporciona la vivienda) o ciertos arrendatarios sujetos a arrendamientos de tierras donde el arrendatario retiene el título de las mejoras
- Cualquier contrato de arrendamiento para una unidad de alquiler comercial está excluido de las disposiciones del Código que rige los arrendamientos residenciales
- También existen leyes especiales para las personas que viven en comunidades de casas prefabricadas donde el propietario no es dueño de la casa prefabricada, véase capítulo 70 del título 25

No discriminación (§5116) (Vea también la Ley de Vivienda Justa de Delaware en 6 Del C. § 4600)

- Los requisitos de Vivienda Justa ("Fair Housing") establecen que ningún propietario o su agente puede discriminar a un arrendatario o posible arrendatario, al negarse a alquilar, subarrendar, ceder o cancelar cualquier contrato de arrendamiento existente por motivo de la raza, credo, religión, estado civil, color, sexo, orientación sexual, identidad de género, origen nacional, discapacidad, edad, fuente de ingreso u ocupación del arrendatario o porque el arrendatario o posible arrendatario tiene un hijo o hijos en la familia; sin embargo, un propietario puede reservar unidades de arrendamiento exclusivamente para alquiler por parte de personas mayores
- Ningún propietario puede cobrar una cantidad mayor por el alquiler por las razones expuestas anteriormente
- Los propietarios pueden considerar la suficiencia o sostenibilidad de los ingresos de, y pueden considerar la calificación crediticia de los posibles arrendatario, siempre que tales consideraciones se apliquen de manera comercialmente razonable y sin tener en cuenta la fuente de ingresos
- Los propietarios pueden hacer que las unidades de alquiler estén disponibles exclusivamente para personas mayores y pueden reservar unidades de alquiler para arrendatario elegibles para programas de asistencia patrocinados por el gobierno en los que el propietario elige participar
- En caso de discriminación bajo esta sección, el arrendatario puede recuperar los daños sufridos como resultado de la acción del propietario

Aviso (§5113)

Cualquier aviso requerido por el Código debe ser por escrito y puede ser notificada al propietario o al arrendatario en cualquiera de las siguientes maneras:

- Servicio personal al dejar una copia con un adulto o un agente en la vivienda o lugar de trabajo
- Por correo registrado ("Registered Mail") o certificado ("Certified Mail") con recibo de devolución
- Por First Class Mail, con un certificado de envío
- Publicación de la unidad, cuando se combina con un recibo de devolución o certificado de envío
- Servicio personal por un servidor de proceso especial designado por el Tribunal
- En el caso de un aviso enviado por correo, el recibo de devolución firmado o sin firmar, o el certificado de envío, se considera una prueba del servicio del aviso

Cálculo de los períodos de tiempo aplicables (§5112)

- Al computar cualquier período de tiempo requerido o permitido por orden de la Corte o por cualquier estatuto aplicable, el día del acto, evento o incumplimiento desde el cual comienza a ejecutarse el período de tiempo designado no se incluirá a menos que esté específicamente incluido por estatuto, orden o regla
- El último día del período así calculado se incluirá, a menos que sea un sábado, un domingo o un día feriado legal, en cuyo caso el período se extiende hasta el final del día siguiente, que no es un sábado, domingo o un día festivo legal
- Cuando el período de tiempo prescrito o permitido es de menos de días, los sábados intermedios, domingos y días feriados legales se excluirán del cálculo

Cierta conducta por parte del arrendatario, o los invitados del arrendatario, excluyen los recursos conforme al Código (§§ 5302, 5307, 5302(e))

- No hay recursos disponibles bajo el Código cuando la queja sobre la condición fue causada por el arrendatario, un miembro de la familia del arrendatario o cualquier otra persona en la propiedad con el consentimiento del arrendatario
- Algunos recursos bajo el Código no son disponibles si el arrendatario está atrasado en el pago del alquiler
- El arrendatario no puede rescindir el contrato de arrendamiento por una condición causada por la falta de atención debida por el arrendatario, un miembro de la familia del arrendatario o cualquier otra persona en las instalaciones con el consentimiento del arrendatario; Si un arrendatario termina injustamente, el arrendatario deberá permanecer obligado bajo el contrato de arrendamiento

II. CONVERTIRSE EN UN ARRENDATARIO (INQUILINO)

Tasa de solicitud (§5514(d))

- Un propietario puede exigir que un posible arrendatario pague una tarifa de solicitud para determinar la solvencia crediticia siempre que se proporcione un recibo y se guarden registros relacionados con dichas tarifas durante dos años
- La cuota de solicitud no puede exceder el mayor del 10% del alquiler mensual del lote o \$50
- Si la tarifa excede esa cantidad, el arrendatario tiene derecho a daños equivalentes al doble de la cantidad demandada

Contrato de arrendamiento o términos de alquiler; cuando se requiere contrato de arrendamiento por escrito (§§5105(b), 5106(a)&(b), 5110, 5118)

- Los arrendamientos por un período superior a un año deben ser por escrito
- Para arrendamientos verbales por menos de un año, el arrendatario puede solicitar que el arrendamiento se ponga por escrito
- Se considerará que los contratos de arrendamiento que no tienen plazo son de mes a mes
- Los contratos de arrendamiento firmados por una sola parte que entran en vigencia porque la otra parte acepta el alquiler (si el inquilino es la parte que firmó) o acepta la posesión de la unidad de alquiler (si el propietario es la parte que firmó) tendrán una validez máxima de un año una vez que comience el alquiler o la ocupación incluso si el contrato de arrendamiento pretende tener un plazo más largo.
- El propietario debe proporcionar una copia de cualquier contrato de arrendamiento por escrito y este resumen, sin cargo, antes de la ocupación

Divulgaciones requeridas del contrato de arrendamiento (§§ 5105(a)(1), 5505(a)(2))

- Nombres/direcciones de los propietarios o sus agentes residentes
- Nombres/direcciones de cualquier persona que se considere propietario bajo el contrato de arrendamiento

Disposiciones de arrendamiento opcionales

Ausencia prolongada (§§5506, 5507(a)&(b))

- El propietario puede exigir en el contrato de arrendamiento que el arrendatario notifique al propietario por escrito de cualquier ausencia prolongada anticipada del local a más tardar el primer día de dicha ausencia
- Si el arrendatario no cumple con dicho requisito de notificación, el arrendatario deberá indemnizar al propietario por cualquier daño que resulte de dicha ausencia
- El propietario puede, durante cualquier ausencia prolongada, ingresar a la unidad de alquiler según sea razonablemente necesario para la inspección, el mantenimiento y la custodia después de proporcionar un aviso de 48 horas.

Subarrendamiento y cesión (§5508)

- A menos que se acuerde lo contrario por escrito, el arrendatario puede subarrendar las instalaciones o asignar el contrato de arrendamiento a otro
- El contrato de arrendamiento puede restringir o prohibir el derecho del arrendatario a asignar el contrato de arrendamiento o la condición de tal derecho sobre el consentimiento del propietario que no será retenido injustificadamente

Tarifa de servicio opcional para amenidades (§5311)

- El arrendatario puede estar de acuerdo con el pago de una tarifa de servicio opcional por los servicios reales prestados al arrendatario, como la tarifa de la piscina o la cancha de tenis, pero se prohíbe cualquier otra tarifa no reembolsable como condición para el arrendatario que vive en la unidad alquilada

Pago de impuestos del arrendatario (§5315)

- En ausencia de una disposición expresa en el contrato de arrendamiento que indique que el inquilino es responsable de pagar los impuestos a la propiedad de la unidad de alquiler, el inquilino puede compensar el pago de los impuestos a la propiedad contra el alquiler
- Si la renta no es suficiente para compensar los montos pagados, el arrendatario puede presentar una acción ante el tribunal para exigir y recuperar la misma del propietario o dueño con los costos

Disposiciones de arrendamiento prohibidas; efecto de la inclusión o la ejecución (§§ 5111, 5121, 5301(a)&(b))

- Disposiciones que prevén la recuperación de los honorarios de los abogados por cualquiera de las partes
- Disposiciones que establecen la confesión del juicio (cuando una de las partes acepte que la otra parte introduzca una sentencia en su contra)
- Disposiciones que prevén cualquier renuncia o limitación a la responsabilidad o indemnización del propietario por dicha responsabilidad
- Disposiciones que prevén la renuncia a cualquier derecho o recurso que el arrendatario tenga derecho según el Código

- Cualquier disposición prohibida contenida en un contrato de arrendamiento es nula e inaplicable
- Si un propietario intenta hacer cumplir una disposición prohibida, el arrendatario puede iniciar una acción para recuperar un monto equivalente a tres meses de alquiler. Esto no se aplica a la provisión de honorarios de abogados, pero dicha provisión aún no se puede hacer cumplir.

Conflictos entre el contrato de arrendamiento y la ley estatal y federal (§§ 5101, 5106(e), 5107(d))

- Cualquier disposición en un contrato de arrendamiento (escrito u oral) que entre en conflicto con el Código es nula e inaplicable
- Cuando las disposiciones del Código entren en conflicto con las regulaciones federales de vivienda aplicables, las regulaciones federales serán aplicables

Depósitos de seguridad (si las partes están de acuerdo con la constitución de una fianza en lugar de depósito de seguridad, vea §5514A).

Propósito (§5514(c))

- Para reembolsar al propietario por los daños causados al local por el arrendatario que excedan el desgaste normal, o que no puedan ser corregidos por pintura y limpieza ordinaria
- Para reembolsar al propietario los gastos razonables en los que se incurra para renovar y volver a alquilar las instalaciones causadas por la terminación anticipada del contrato de arrendamiento, pero no debe exceder un mes de alquiler
- Para pagar al propietario el alquiler no pagado adeudado según el contrato de arrendamiento, incluidos los cargos por demora y el alquiler adeudado por cancelación anticipada o abandono del contrato de arrendamiento

Cantidad (§§ 5514(a),(i)&(j))

- Un propietario puede requerir un depósito de seguridad que no exceda de un mes de alquiler si el contrato de arrendamiento es por un año o más. No hay límite de depósito de seguridad en una unidad de alquiler amueblada
- Cuando el contrato de arrendamiento no es por un término definido, o es mes a mes, el propietario puede cobrar más de un mes de alquiler; sin embargo, el depósito en exceso debe devolverse al arrendatario después de un año
- Si el arrendatario aloja una mascota en la unidad, el propietario puede exigir que el pago de un depósito por mascota que no exceda de un mes de alquiler, independientemente de la duración del contrato de arrendamiento; un depósito por mascota no se cobrará por un animal de servicio certificado y entrenado
- Si el contrato de arrendamiento lo especifica, el propietario puede aumentar el depósito de seguridad a una cantidad proporcional al alquiler; Si el aumento superará el 10% del alquiler mensual, el pago se prorrateará durante el plazo del arrendamiento

Como se retiene (§5514 (b)&(g))

- Los depósitos de seguridad/mascotas deben mantenerse en una "cuenta de depósito de seguridad" en un banco asegurado por el gobierno federal en Delaware y no se pueden utilizar en la operación del negocio del propietario
- El propietario debe divulgar la ubicación de la cuenta de depósito de seguridad dentro de los 20 días posteriores a la recepción de una solicitud por escrito o renunciar el depósito de seguridad al arrendatario
- La falta de renuncia en este período de tiempo dará derecho al arrendatario a duplicar el monto del depósito de seguridad/mascota

Procedimiento de devolución de depósitos de seguridad/mascotas (§5514 (f), (g) & (h))

- Dentro de los 20 días de la terminación/vencimiento del contrato de arrendamiento, el propietario debe remitir el depósito de seguridad/mascota completo o proporcionarle al arrendatario una lista detallada de los daños con el costo de la reparación y remitir el dinero restante del depósito de seguridad/mascota a el arrendatario. Si el propietario no proporciona la lista detallada, el depósito de seguridad/mascota debe devolverse al arrendatario por completo
- En la medida en que los daños sean causados por mascotas y haya un depósito de mascota, los daños deben deducirse del depósito de mascotas primero, antes de deducir el depósito de seguridad general (no de mascotas). Sin embargo, un propietario puede deducir los daños no relacionados con las mascotas del depósito por mascotas, incluso si los daños no están relacionados con los daños causados por una mascota si el depósito de seguridad general (no de mascotas) no es suficiente para cubrir esos daños
- Si el arrendatario no está de acuerdo con la lista de daños o la cantidad que se retiene, entonces el arrendatario debe objetar la lista detallada de los daños o la cantidad de dinero que se retiene dentro de los diez días posteriores a la recepción
- Si no se devuelve ningún depósito de seguridad/mascota que se le debe al arrendatario, tendrá derecho el arrendatario a recuperar el doble de la cantidad que el propietario retuvo erróneamente
- Antes de desocupar la propiedad, el arrendatario debe proporcionar, por escrito, una dirección de reenvío. De lno hacerlo, se elimina la responsabilidad del propietario de notificar los daños y se elimina la responsabilidad del propietario de pagar el doble del

¹ Los derechos de las personas con discapacidad con respecto a la vivienda se rigen por leyes federales y estatales adicionales que no están cubiertas por este Resumen. Esas leyes deben ser consultadas por cualquier persona que busque una imagen completa de los derechos y responsabilidades de los propietarios e arrendatarios cuando los arrendatarios son personas con discapacidades.

monto del depósito de seguridad por no notificarlo. Si el arrendatario no proporciona una dirección de reenvío, el propietario debe conservar la parte no utilizada del depósito de seguridad/mascota en la cuenta por el período de un año, y el arrendatario puede hacer un reclamo por el depósito de seguridad en ese momento.

Aviso de enmienda o modificación de arrendamiento en el momento de la renovación (§5107)

- El propietario debe proporcionar un aviso de 60 días antes de la expiración si el contrato de arrendamiento se renueva sujeto a los términos enmendados o modificados.
- El arrendatario se opondrá a los términos enmendados o modificados dentro de los 45 días anteriores a la expiración del contrato de arrendamiento y dicho rechazo se tratará como un aviso de terminación efectiva. La falta de objetar supone la aceptación de los términos modificados o modificados

III. MUDARSE A LA UNIDAD ALQUILADA

Falta de disponibilidad de la unidad al inicio del plazo (§§5303, 5304)

- Si la unidad alquilada no está lista o si el propietario no pone al nuevo arrendatario en plena posesión al comienzo del período, entonces el arrendatario no tendrá que pagar el alquiler y puede dar el aviso de terminación por escrito al propietario, y puede solicitar la devolución de todo el alquiler prepago, depósito de seguridad/mascotas
- El arrendatario puede presentar una acción ante un tribunal para recuperar los gastos razonables para obtener una vivienda sustituta por un mes si la imposibilidad de ingresar se debe a que el propietario no cumple con los códigos de construcción y vivienda.
- Cuando la incapacidad de comenzar la ocupación se deba a un arrendatario aguantador (“holdover”), el nuevo arrendatario puede iniciar una acción para desalojar al ex arrendatario, y luego recuperar los costos de la acción y los costos de la vivienda sustituta del propietario

Instalación de nuevas cerraduras (§5509)

- El arrendatario tiene derecho a instalar una nueva cerradura en la puerta de la unidad de alquiler a expensas del arrendatario, siempre que el propietario reciba una notificación por escrito y se le entregue una llave, la nueva cerradura encaje en el sistema ya existente y la instalación no causa daño a la puerta

Condición de la unidad de alquiler (§5305)

- La unidad de alquiler debe cumplir con las leyes que rigen el mantenimiento, la construcción, el uso o la apariencia de la unidad y no debe poner en peligro la salud o la seguridad del arrendatario
- Todas las áreas, instalaciones y servicios públicos mantenidos por el propietario deben mantenerse limpios y en buen estado de funcionamiento
- Si el contrato de arrendamiento ofrece, el propietario deberá proporcionar receptáculos de basura

Responsabilidad por reparaciones (§§5305(a)&(c), 5307, 5504)

- Durante la tenencia, el propietario deberá mantener la unidad de alquiler y los accesorios en tan buenas condiciones como estaban, o deberían ser por ley o acuerdo, al comienzo de la tenencia
- Al recibir el aviso de una condición defectuosa, el propietario debe comenzar las reparaciones dentro de los diez días y completar las reparaciones en 30 días; En caso de no remediar la condición defectuosa en ese período de tiempo, entonces el arrendatario puede hacer el trabajo necesario de manera profesional y deducir el menor de un mes y medio de alquiler o una suma que no exceda de doscientos dólares (\$200.00) lo que sea menor, para los gastos mediante la presentación al propietario de copias de los recibos que cubren al menos la suma deducida
- A menos que las partes acuerden lo contrario, si el arrendatario lleva a cabo reparaciones después de que se dio aviso y el propietario no tomó ninguna medida para curar la condición defectuosa, el arrendatario puede presentar una defensa en cualquier procedimiento posterior presentado por el propietario por daños debidos a la reparación (es decir, una acción por desperdicio) si las reparaciones fueran las que un propietario prudente realizaría y si dichas reparaciones no redujeran el valor de mercado de la unidad u otros intereses del propietario
- Las partes pueden acordar por escrito, aparte del contrato de arrendamiento, que el arrendatario debe realizar reparaciones, tareas de mantenimiento, modificaciones o remodelaciones específicas para una consideración adecuada, siempre que el trabajo sea para el beneficio principal de la unidad de alquiler y no para el propósito de encurtido la unidad de alquiler en el cumplimiento del código

IV. OBLIGACIONES DE LOS ARRENDATARIOS Y RECURSOS DE LOS PROPIETARIOS

Pago de alquiler (§§5501, 5502(a))

- A menos que se acuerde lo contrario, el alquiler completo se pagará al comienzo de cualquier término por un mes o menos, mientras que el alquiler de un mes se pagará al principio de cada mes de un plazo más largo

- El alquiler se pagará en el momento y lugar convenidos por las partes
- El propietario deberá mantener una oficina u otro lugar permanente para recibir los pagos en el condado donde se encuentra la unidad; la falta de mantenimiento de dicha oficina u otro lugar de pago permanente prolongará el tiempo acordado para el pago del alquiler por tres días después de la fecha de vencimiento
- El propietario deberá entregar al arrendatario en un plazo de 15 días un recibo del alquiler pagado en efectivo y mantener un registro de todos los recibos de efectivo durante tres años
- Cuando el acuerdo estipula un recargo por demora, el recargo por demora no podrá superar el 5% de la renta mensual y no podrá imponerse hasta cinco días después de la fecha de vencimiento. Un cargo por demora se considera como alquiler adicional
- En caso de no pagar el alquiler, el propietario de la propiedad puede enviar al arrendatario un aviso de que el alquiler debe pagarse dentro de los cinco días posteriores a la fecha en que se recibió o envió el aviso, o el contrato de alquiler se rescindiría; El propietario debe obtener una orden judicial de posesión antes de remover al arrendatario

Remedios del propietario por falta de pago del alquiler (§5502)

- Si el arrendatario permanece en incumplimiento después del período de notificación de cinco días, el propietario puede presentar una acción por posesión sumaria o por recuperación del alquiler y cualquier cargo por demora
- Si el arrendatario paga todos los alquileres adeudados, y el propietario acepta lo mismo sin darle al arrendatario una reserva por escrito de los derechos que el propietario pretende perseguir los recursos debido al incumplimiento, el propietario no debe iniciar y/o descartar ninguna acción pendiente

Obligaciones del arrendatario relacionados con la unidad de alquiler (§§ 5503, 5505, 5506, 5507)

- Mantener las instalaciones y todos los accesorios de plomería limpios y seguros
- Eliminación de cenizas, desperdicios, basura y otros desechos orgánicos o inflamables, en un lugar limpio y seguro
- Usar todas las instalaciones eléctricas, de plomería, sanitarias, de calefacción, ventilación y otras de manera razonable
- No dañar, o permitir que otros dañen, la unidad, las instalaciones, el equipo o los accesorios de los mismos
- No manipular ningún detector de humo o monóxido de carbon
- Informar al propietario por escrito de cualquier reparación necesaria
- Informar al propietario de una acción inmediata presentada por un tercero que pueda afectar la ocupación o el interés en la unidad de alquiler
- Donde se proporciona el contrato de arrendamiento, informar al propietario con antelación de cualquier ausencia prolongada
- A menos que el contrato de alquiler disponga lo contrario, usar la unidad de alquiler solo como residencia del arrendatario

Obligaciones del arrendatario a obedecer las reglas y regulaciones promulgadas por el propietario (§5511)

- Las reglas y regulaciones pueden ser promulgadas por el propietario para promover la salud, la seguridad, la tranquilidad, el disfrute privado o el bienestar, la paz y el orden de los arrendatarios y para preservar la propiedad del propietario del abuso
- Tales reglas y regulaciones deben ser razonables, suficientemente claras y ejecutadas de manera justa
- El arrendatario debe ser informado de tales reglas y regulaciones al momento de la ocupación. Si se promulga después de la ocupación o de lo contrario no se proporciona al principio que constituye una modificación sustancial del contrato de arrendamiento, acordado por escrito
- Todos los arrendatarios y otros invitados de las instalaciones con el consentimiento del arrendatario deberán comportarse de una manera que no interfiera injustificadamente con el disfrute pacífico de los otros arrendatarios

Acceso del propietario a la unidad de alquiler (§§5509, 5510)

- Se requiere que el arrendatario proporcione un acceso razonable durante las horas de trabajo para que el propietario ingrese a la unidad para inspeccionar la unidad, leer los medidores de servicios públicos, hacer reparaciones, decoraciones, modificaciones o mejoras o para mostrar la unidad a los posibles arrendatarios, compradores o acreedores hipotecarios
- Se requiere que el propietario le dé al arrendatario un aviso de 48 horas de intención de ingresar para cualquier otro propósito que no sea el de las reparaciones solicitadas por el arrendatario o para emergencias; sin embargo, el arrendatario puede renunciar a dicho aviso anticipado por escrito en lo que se refiere al posible arrendatario o comprador
- Cuando el permiso es negado sin razón, el propietario puede solicitar una orden judicial en el tribunal y el arrendatario será responsable ante el propietario por cualquier daño causado en forma inmediata por el rechazo irrazonable del arrendatario para permitir el acceso

La capacidad del propietario para terminar el contrato de arrendamiento y comenzar una acción judicial (§§ 5512, 5513(a)&(b), 5507(c)&(d))

El propietario puede rescindir el contrato de arrendamiento y comenzar una acción de posesión sumaria:

- En caso de que el arrendatario no haya resuelto el incumplimiento de cualquier regla o convenio que sea material para la unidad de alquiler o remedio a la negligencia de la unidad dentro de los siete días posteriores a la notificación por escrito. Si ocurre una infracción sustancialmente similar dentro de un año, el propietario no debe dar aviso antes de buscar soluciones. Esta sección no se aplica al pago atrasado de la renta., vea § 5502

- En lugar de una acción judicial, el propietario puede remediar la infracción del arrendatario y facturarle al arrendatario los costos reales y razonables de dicho remedio; dicha facturación deberá pagarse como renta adicional, inmediatamente después de recibirla
- En caso de violación material del arrendatario de una regla o regulación provista al arrendatario en el momento del contrato de arrendamiento, después de la notificación, cuando el contrato de arrendamiento era para el alquiler de una habitación individual en la residencia principal del propietario y no hay más de 3 habitaciones alquiladas a arrendatarios en el edificio
- Al no usar la unidad de alquiler solo como domicilio del arrendatario (a menos que el contrato de alquiler disponga lo contrario)
- Tras la terminación indebida del contrato de arrendamiento, junto con una indicación de que el arrendatario no intenta reanudar la tenencia; El arrendatario que abandona será responsable de los daños causados por el abandono y los costos incurridos para preparar y volver a alquilar la unidad
- Cuando un incumplimiento causa o amenaza con causar un daño irreparable, o el arrendatario es declarado culpable de un delito menor (“misdemeanor”) o un delito grave (“felony”) de clase A que causó o amenazó con causar un daño irreparable durante el período de la tenencia, el propietario puede, sin previo aviso, remediar el incumplimiento, o rescindir el contrato de inmediato e interponer un recurso para posesión sumaria

Si no hay una apelación de una sentencia que otorgue la posesión sumaria, el propietario puede retirar y almacenar de inmediato, a expensas del arrendatario, cualquier y todos los elementos que el arrendatario haya dejado en las instalaciones; Siete días después de que el período de apelación haya expirado, la propiedad se considerará abandonada y el propietario podrá disponer de ella sin previo aviso ni responsabilidad

Remedios del propietario sobre la deducción o retención ilícita del arrendatario del alquiler (§5308)

- Si el arrendatario retiene la renta o deduce de la renta y el tribunal determina que la retención o la deducción fue ilícita, entonces el tribunal puede otorgarle al propietario la posesión de la unidad alquilada o una sentencia por el monto retenido
- Si el tribunal determina que la retención se realizó de mala fe, entonces el tribunal puede otorgar al propietario daños y perjuicios por el doble de la cantidad retenida por el arrendatario; Si esos daños no son pagados, entonces el tribunal puede emitir una sentencia por posesión sin previo aviso al arrendatario

Los recursos del propietario relacionados con un arrendatario aguantador (“holdover”) (§ 5515)

- Si el arrendatario continúa en posesión de los locales después de la fecha de vencimiento o terminación sin el consentimiento del propietario, dicho arrendatario será responsable por una suma que no exceda el doble del alquiler mensual según el acuerdo anterior, computada y prorrateada diariamente. por cada día que el arrendatario permanezca en posesión por cualquier período
- Cuando un tribunal determina que la retención del arrendatario fue ilícita, el arrendatario también puede ser responsable por cualquier pérdida adicional incurrida por el propietario

V. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y RECURSOS DE LOS ARRENDATARIOS

Los actos de represalia por parte del propietario están prohibidos (§5516)

- Un propietario actúa de una forma de represalia si el propietario ejerce una acción de posesión sumaria, o intenta forzar al arrendatario a abandonar el lugar, o exige un aumento de la renta, o reduce los servicios a los que tiene derecho el arrendatario en respuesta a la queja del arrendatario relacionada con la condición de la unidad de alquiler o propiedad, la institución de una acción de cumplimiento basada en la alegación de incumplimiento, organización o participación en una asociación de arrendatarios o la búsqueda de cualquier derecho legal o recurso derivado del arrendamiento
- Surge una presunción refutable si se toma una acción adversa dentro de los noventa (90) días posteriores a dicha conducta, pero dicha presunción puede ser superada por la demostración por parte del propietario de una razón legítima para tomar dicha acción
- Si el tribunal determina que el propietario ha tomado medidas de represalia, el arrendatario tendrá derecho a recuperar el alquiler o el triple de los daños sufridos por el arrendatario, lo que sea mayor, junto con el costo de la demanda (excluyendo los honorarios de los abogados)

Despido o exclusión ilegal del arrendatario por el propietario (§5313)

- Si el arrendatario ha sido expulsado o excluido ilegalmente de la unidad, entonces el arrendatario puede recuperar tres veces los daños incurridos o tres veces la renta diaria por el período de exclusión. Además, el arrendatario tiene la opción de recuperar la posesión de la unidad o rescindir el contrato de arrendamiento.

La responsabilidad del propietario por el abuso de acceso a la unidad de alquiler (§5510)(b) & (c)

- El propietario será responsable ante el arrendatario por cualquier robo, accidente u otros daños que resulten de una entrada a la unidad de alquiler por parte del propietario, sus empleados o agentes o con el permiso o licencia del propietario cuando el arrendatario esté ausente y no haya dado su consentimiento expreso a la entrada, por no obtener el consentimiento real del arrendatario cuando el arrendatario está presente y puede dar su consentimiento; o en cualquier otro caso, donde el daño sufrido por el arrendatario se deba a la negligencia del propietario

- Cuando el propietario hace demandas repetidas para la entrada irrazonable o en cualquier entrada real que no es razonable y no consentido por el arrendatario, el arrendatario puede solicitar una orden judicial en el tribunal o terminar el contrato de arrendamiento.

Protecciones especiales para arrendatarios que son víctimas de abuso doméstico, delitos sexuales y/o acoso (§5316)

- A landlord may not take any adverse action against a tenant who has obtained or has sought assistance for domestic abuse, sexual offenses, or stalking from any court, police, medical emergency, domestic violence, or sexual offenses program or service
- A rebuttable presumption arises if an adverse action is taken within 90 days of any incident in which the tenant was a victim

Disposiciones relativas a la muerte de un único arrendatario (§ 5141, 5719)

- El único arrendatario difunto supone que el único arrendatario según un acuerdo de alquiler residencial tiene derecho a ocupar una unidad de alquiler residencial a la exclusión de todos los otros quienes hayan muerto; el derecho de cualquier no arrendatario que reside en la unidad debe terminar inmediatamente sobre la muerte del único arrendatario
- En caso de fallecimiento del arrendatario único, la posesión se devolverá al propietario sin una acción judicial después de que el propietario proporcione al representante personal del difunto 30 días de acceso para retirar las pertenencias del difunto si el representante personal no le ha proporcionado una notificación por escrito al propietario de que el acceso a la unidad residencial de alquiler del arrendatario único fallecido sigue siendo necesario
- Durante este período de acceso, el propietario aún conserva el derecho de iniciar en cualquier momento una acción por posesión sumaria y/o dinero debido, en cuyo caso el propietario deberá interponer una acción contra el patrimonio del único arrendatario fallecido
- Si en el momento en que el propietario gana la posesión, todavía hay propiedades dentro de la unidad residencial de alquiler del arrendatario único fallecido, el propietario tendrá el derecho de retirar y almacenar dicha propiedad inmediatamente por un período de 7 días, a expensas de la herencia del arrendatario único fallecido
- Si el propietario no tiene derecho a la totalidad o una parte del depósito de seguridad, el propietario remitirá la totalidad o una parte del depósito de seguridad dentro de los 20 días posteriores a la posesión de la unidad de alquiler residencial al representante personal con los documentos requeridos que evidencian los costos de reparar

VI. TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO

Siempre que cualquiera de las partes de un contrato de arrendamiento elija legítimamente la terminación, los deberes de cada parte bajo el contrato de arrendamiento cesarán (§5515); Se aplicarán las siguientes disposiciones de notificación:

Aviso con sesenta días de anticipación por cualquiera de las partes de la terminación antes del vencimiento (§§5106, 5108)

- Si cualquiera de las partes tiene la intención de rescindir un contrato de arrendamiento existente, debe dar aviso por escrito con 60 días de anticipación antes del vencimiento
- Para los arrendamientos de mes a mes, el período de 60 días comienza el primer día del mes siguiente al día de la notificación real
- Si cualquiera de las partes no da el aviso de 60 días, entonces el contrato continuará como un contrato de mes a mes y todos los demás términos del acuerdo permanecerán en vigencia

Aviso de treinta días por adelantado por parte del arrendatario bajo ciertas condiciones (§5314)

- Aunque el Código contempla situaciones en las que se requiere un aviso con menos de 60 días, el propietario tiene derecho a retener el depósito de seguridad por todo el atraso en el pago del alquiler, incluidos los cargos por demora, pago de alquiler debido a la terminación prematura del contrato de arrendamiento y/o el reembolso al propietario por todos los costos razonables incurridos en la renovación y el alquiler de los locales causados por la terminación prematura
- El arrendatario puede dar aviso con 30 días de anticipación, que comienza el primer día del mes siguiente al aviso real, en las siguientes circunstancias:
 - El arrendatario está obligado por su empleador actual para mover la residencia del arrendatario en exceso de 30 millas
 - La enfermedad grave del arrendatario o un miembro de la familia inmediata del arrendatario que vive con el arrendatario requiere que el arrendatario se mude de manera permanente
 - El arrendatario es aceptado para ser admitido en una instalación para personas mayores o en una instalación grupal o en una casa de retiro
 - El arrendatario es aceptado para ser admitido en viviendas públicas o privadas subsidiadas
 - El arrendatario ingresa al servicio militar de los Estados Unidos en servicio activo
 - El arrendatario que es víctima de abuso doméstico, delitos sexuales, acoso o que busca alivio de la violencia doméstica o el abuso de cualquier tribunal, agencia de policía o programa o servicio de violencia doméstica
 - Cuando fallece un único arrendatario, el representante personal de la sucesión puede terminar con 30 días de anticipación

Aviso más breve por parte del arrendatario después de no haber resuelto la infracción del Código o incumplimiento sustancial del contrato de arrendamiento (§ 5302(b)&(c))

- El arrendatario puede rescindir el contrato de arrendamiento con 15 días de anticipación si, dentro de los primeros seis meses de ocupación, el propietario repite una violación del Código o una violación material del contrato de arrendamiento que ya ha cometido y prometió corregir.
- Si el propietario no cura alguna condición que prive al arrendatario de una parte sustancial del beneficio o disfrute de la negociación del arrendatario después de 15 días de notificación por escrito, el arrendatario puede rescindir el contrato de arrendamiento y presentar una demanda por daños en el tribunal

Aviso por escrito del arrendatario si se encuentra dentro del primer mes de ocupación (§ 5304)

- Si se produce una violación del Código o un incumplimiento sustancial del contrato de arrendamiento dentro del primer mes de ocupación o, posteriormente, si el arrendatario sigue basándose en las declaraciones del propietario de que la condición se corregirá, la terminación puede ocurrir inmediatamente después de una notificación por escrito
- No hacer que la unidad esté disponible al comienzo del período constituye una violación material

Siete días de aviso por el arrendatario después de un incendio u otra destrucción de la unidad de alquiler (§5309)

- El arrendatario será responsable del alquiler solo hasta que desaloje una unidad dañada por un incendio o por accidente, siempre que se le entregue al propietario un aviso de terminación por escrito dentro de los siete días de la desocupación
- El propietario deberá devolver oportunamente cualquier depósito de seguridad/mascota y alquiler prepago, excepto el que el propietario tiene derecho a retener
- La falta de notificación dará lugar a la responsabilidad del arrendatario por el alquiler hasta que el propietario tenga conocimiento real de que el arrendatario haya desocupado la unidad de alquiler o hasta que la ocupación adicional sea ilegal
- Si la ocupación continuada en la unidad de alquiler es legal, el arrendatario puede permanecer y el y la responsabilidad del arrendatario por el alquiler se reducirá en proporción a la disminución del valor justo de alquiler de la unidad de alquiler

Dos días de aviso por parte del arrendatario después de no proporcionar servicios esenciales (§5308)

- Si el propietario no proporciona los servicios esenciales, previstas en el contrato de arrendamiento o por la ley, por un período de más de 48 horas después de haber sido notificado por el arrendatario por escrito, entonces el arrendatario puede:
 - terminar el contrato de arrendamiento
 - aceptar vivienda sustituta equivalente, o
 - mantenga 2/3 de la renta diaria acumulada durante cualquier período en el que no se suministre agua caliente, calefacción, agua, electricidad o una vivienda sustituto equivalente; El propietario puede evitar esta responsabilidad ante una demostración de imposibilidad de ejecución
- La retención de renta no actúa como un impedimento para la posterior recuperación de daños por parte de un arrendatario si esos daños exceden la cantidad retenida