

Este folleto es cortesía de los Servicios Legales del Norte de Virginia. Si usted tiene alguna pregunta sobre éste material o éste tema, por favor comuníquese con nosotros a través de un [e-mail](#) o al teléfono 703-778-6800

Repairs in Rental Housing ***Your Rights and Responsibilities (Spanish)***

Reparaciones en viviendas de alquiler ***Sus Derechos y Responsabilidades***

LAS REPARACIONES EN VIVIENDAS ALQUILADAS

1. CUALES SON MIS DERECHOS?

En Virginia sus derechos como inquilino dependen de donde usted vive y de cuantas unidades de vivienda para alquiler tiene su arrendador. La Ley de Alquileres Residenciales de Virginia ("Virginia Residential Landlord and Tenant Act") (VRLTA) establece lo que usted puede hacer si su arrendador no hace las reparaciones necesarias. La ley VRLTA protege a todos los inquilinos que viven en edificios de apartamentos y otros complejos multipisos. La ley VRLTA tambien protege inquilinos en casas separadas o unidas y casas moviles, siempre y cuando el arrendador tenga suficientes unidades para alquiler. En la mayor parte del Norte de Virginia los inquilinos están protegidos por VRLTA si el arrendador tiene mas de 4 unidades para alquiler. Las excepciones son el Condado de Prince William y el Condado de Loudoun, donde los inquilinos están protegidos por VRLTA si el arrendador tiene mas de 10 unidades para alquiler.

Si usted no está protegido por VRLTA, usted tiene menos alternativas. Mas adelante verá lo que usted puede hacer si no está protegido por VRLTA.

2. POR CUALES REPARACIONES ES RESPONSABLE EL ARRENDADOR?

La ley VRLTA requiere a los arrendadores que aseguren una cantidad razonable de agua fria y caliente. Si el arrendador provee electricidad, calefacción, plomería potable y sanitaria, ventilación, aire acondicionado, y otras facilidades y enseres, el arrendador debe mantener esas facilidades y enseres en un buen y seguro estado de funcionamiento. El arrendador debe mantener limpias las areas comunes o las areas compartidas por dos o mas inquilinos. El arrendador tambien tiene que obedecer todas las leyes del estado o locales sobre vivienda e incendios.

3. QUE PUEDO HACER SI EL ARRENDADOR NO HACE LAS REPARACIONES CUANDO LAS SOLICITO?

Hay varios pasos que usted puede seguir:

1. NO DEJE DE PAGAR LA RENTA! Si usted no paga la renta puede ser desalojado. Si el arrendador no hace las reparaciones, usted puede hacer arreglos para pagar su renta a la corte, pero no puede dejar de pagar.

2. Hable o escríbale al arrendador para tratar de convencerlo que haga las reparaciones. Explique al arrendador cual es el problema y concédale un tiempo razonable para que haga las reparaciones. La ley VRLTA establece 30 días como un tiempo razonable para hacer reparaciones, pero usted debe esperar una acción mucho más rápida en un caso de emergencia, como una falta de calefacción en medio del invierno.

3. Lleve una cuenta escrita de sus gestiones. Usted deberá estar listo para demostrar que le ha comunicado por escrito al arrendador su solicitud de reparaciones antes de ir a la corte. Esté seguro de poner fecha a su carta y de mantener una fotocopia. Pregunte en el correo como enviar la carta por correo certificado con acuse de recibo, para poder tener evidencia de cuando la recibió el arrendador. Mantenga copias de todas las cartas y otros documentos relacionados con las reparaciones. Anote la fecha y la hora de todas las conversaciones telefónicas, y el nombre de la persona con quien habló.

4. Llame al inspector de la ciudad o condado. El arrendador tiene que obedecer todas las leyes relacionadas con la vivienda, la salud y la seguridad. Un inspector puede investigar y preparar un informe de las posibles violaciones. Vea la lista de inspectores en la lista de recursos de este folleto.

5. Pague su renta a la corte. Este proceso se llama depósito de renta ("rent escrow"). Luego de registrar su demanda y depositar su renta en la corte habrá una vista en la cual usted y el arrendador podrán relatar a un juez sus versiones de los hechos. Un abogado le podrá dar más detalles sobre este proceso. Más adelante se explicará como obtener servicios legales.

6. Pida a la corte que termine el contrato de arrendamiento y le permita mudarse. Si el problema que el arrendador no ha reparado constituye una violación del contrato o pone en riesgo su salud o seguridad, usted puede escribir al arrendador y exigir que corrija el problema dentro de 21 días o de lo contrario dé por terminado el contrato de arrendamiento en 30 días. Un abogado le podrá dar más detalles sobre este proceso.

4. QUE SUCEDE SI EL ARRENDADOR QUIERE TOMAR REPRESALIAS CONTRA MI POR HABERME QUEJADO?

La ley VRLTA prohíbe a un arrendador que tome represalias contra un inquilino, incluyendo aumentarle la renta, desconectarle los servicios esenciales o tratar de desalojarlo por que este se quejo de la necesidad de hacer reparaciones o llevo al arrendador a la corte. Si usted cree que el arrendador está haciendo esto, usted puede llevarlo a la corte. Un abogado le puede dar mas detalles sobre este proceso.

5. QUE SUCEDE SI MI VIVIENDA DE ALQUILER NO ESTA CUBIERTA POR VRLTA?

Si usted vive en una casa separada y el arrendador no tiene muchas propiedades puede que no apliquen las protecciones de la ley VRLTA. Aún así hay algunas cosas que usted puede hacer.

1. Su contrato de arrendamiento puede que le conceda algunos derechos si el arrendador se niega a efectuar reparaciones o proveer los servicios que le prometió. Puede que usted pueda ir a la corte para que un juez obligue al arrendador a obedecer el contrato de arrendamiento.

2. Puede hacer contacto con los inspectores de la ciudad o condado y quejarse de las posibles violaciones a las leyes que protegen la construcción, salud y seguridad en las viviendas. Esto lo puede hacer aunque su vivienda no esté cubierta por VRLTA.

3. Puede hacer contacto con las oficinas de asuntos del consumidor. Estas oficinas dan seguimiento a las quejas contra arrendadores y tratan de mediar entre el inquilino y el arrendador para solucionar problemas antes de que el asunto vaya a la corte. Vea la lista de recursos en este folleto para telefonos de estas oficinas en el Norte de Virginia.

4. Usted puede hacer contacto con su oficina local de arrendador-inquilino. En el Norte de Virginia hay estas oficinas en Alexandria, Arlington y Fairfax. Ellas proveen información y tratan de ayudar a solucionar los problemas entre arrendadores e inquilinos. Vea la lista de recursos en este folleto para los teléfonos de estas oficinas de arrendadores-inquilinos.

5. Si usted o un miembro de su familia resulta lesionado con motivo de que el arrendador no hizo una reparación necesaria, usted puede demandar al arrendador por estas lesiones.

