

{Relaciones entre}

PROPIETARIOS e INQUILINOS



IGUALDAD DE
OPORTUNIDAD
EN LA VIVIENDA



City of Las Cruces[®]
PEOPLE HELPING PEOPLE

CONTRATO DE RENTA

{ escrito y/o verbal }



Quando un propietario le renta una residencia/ unidad a un inquilino, se recomienda insistentemente que ambos firmen un contrato de renta. Este contrato determina la cantidad de la renta y cuando se va a pagar, el periodo de tiempo que se va a rentar y cuantos días por adelantado se avisara uno al otro para terminar con este contrato. Dentro del reglamento de la Ley Uniforme de las Relaciones entre Propietario -Inquilino, "el contrato de renta" se define como todos los acuerdos entre el dueño de la propiedad y el inquilino y además de los reglamentos y requisitos pertinentes con el uso y ocupación de la unidad y sus alrededores. El contrato de renta puede ser verbal, sin reglamentos escritos o firmas. Dicho contrato

verbal para que el inquilino ocupe la unidad (también se conoce como "alquiler") son periódicos y automáticamente se renuevan por un periodo de tiempo específico (semanal o mensualmente), o el contrato renta puede ser por escrito y especifica todos o la mayoría de las condiciones bajo las cuales se utilizarán y ocuparán las unidades de renta.

Un contrato de renta también ayuda con la protección de los que participan en este. Si una disputa entre el propietario y el inquilino necesita ser resuelta por un juzgado, es difícil proceder si no hay alguna clase de documentación escrita pertinente al contrato de renta. Sin un contrato de renta por escrito, tenemos la palabra del inquilino en contra de la palabra del propietario. Además, los contratos verbales no delinear las circunstancias que se puedan presentar. Por ejemplo" ¿Se permite tener mascotas? ¿Quién es responsable de pagar los servicios de la vivienda? ¿Hay algún sobrecargo si la renta no se paga a tiempo? estos son solo algunos de los ejemplos que se pueden presentar cuando no hay un contrato de renta por escrito.

En términos generales, un contrato de renta por escrito proporcionara un período de tiempo fijo del arrendamiento comúnmente son de seis a doce meses. Al final de este período de tiempo, el contrato de renta pasa a ser de mes a mes. Si el contrato de renta es por un periodo de tiempo fijo, el inquilino no puede dejar la vivienda antes de que termine el periodo de tiempo acordado sin tener que pagar alguna sanción económica, solamente que el propietario halla quebrantado el contrato de renta de alguna manera. Al finalizar el contrato de renta, el propietario y el inquilino pueden firmar un nuevo contrato de renta por un nuevo periodo de tiempo, o el contrato de renta actual puede pasar de mes a mes.

Para terminar con la renta de mes a mes, el propietario o el inquilino debe de dar aviso por adelantado con 30 días de anticipación al principio del próximo periodo de renta. De la misma manera, se requiere siete días de aviso anticipado para terminar con el alquiler de semana a semana. Puede ser que un contrato de renta a plazo fijo requiera que se de o no aviso antes de la fecha de cancelación.

REGLAMENTOS Y CONDICIONES

{ depósitos y obligaciones }

Aparte de las obligaciones básicas de los propietarios e inquilinos que se enlistan en la parte inferior de este documento, los contratos de renta deben de incluir reglamentos pertinentes con situaciones especiales, como por ejemplo: las mascotas, subarrendar y recargos por pagar tarde la renta. La ley de Nuevo México exige que el propietario le proporcione a cada inquilino una copia escrita de todos y cada uno de los reglamentos para que estos se puedan ejecutar. Los reglamentos y condiciones pueden ser parte del contrato de renta. Los nuevos reglamentos o cambios a los mismos, incluyendo el aumento de la renta en contratos de mes a mes, requieren 30 días de aviso anticipado al principio del período de renta. Las modificaciones durante un período de alquiler fijo depende de los términos del contrato de renta.

Los Depósitos

El propietario puede exigirle al inquilino que pague un depósito de seguridad o depósito por daños antes de ocupar la vivienda. Este dinero será retenido por el propietario durante la duración del alquiler para proteger cualquier pérdida por la falta de pago de la renta o por daños a la propiedad, excluyendo el uso y desgaste normal de la unidad.

El propietario no puede cobrarle al inquilino mas del valor de un mes de renta por el depósito en cualquier contrato de renta de menos de un año. Si el contrato de renta es por un año o mas, el propietario puede pedir el depósito con un valor de mas de un mes de renta; mas sin embargo, si el o ella hace esto, el o ella debe de pagarle al inquilino la cantidad de interés acumulado por el deposito según el interés actual.

Para evitar disputas al finalizar el alquiler, el propietario y el inquilino deberán de, al momento de entrar a la unidad (o tomar posesión de la unidad), hacer un inventario de los inmuebles

y la condición de la unidad, y ambos deben de firmar dicho inventario.

El inquilino no puede utilizar el depósito para pagar por el ultimo mes de renta, aunque el propietario si puede aplicarlo a la falta de pago de renta. Un depósito, según se define, es reembolsable. El propietario debe de tener pérdidas reales antes de quedarse con o parte de cualquier depósito.

El propietario tiene 30 días a partir de la fecha que termine el alquiler de la unidad, durante este tiempo tienen que devolver el depósito o una lista en detalle de las deducciones, además de cualquier balance pendiente que quede de cualquier depósito. El inquilino debe de proporcionar una dirección remitente en donde el o ella pueda recibir el reembolso o balance del depósito.

Si el propietario no le manda al inquilino una lista detallada y el balance del depósito dentro de 30 días a partir de que concluya el contrato de renta o cuando el inquilino deje vacante la unidad, lo que ocurra de último, el propietario pierde todos los derechos sobre cualquier depósito y puede tomar acción legal en contra del inquilino en una corte de ley. Bajo estos términos, si el inquilino ha incurrido en \$10,000 de daños, el propietario pierde el derecho de reclamar los daños si el o ella no ha tomado acción dentro de 30 días. Si el propietario falla en proporcionar una lista detallada y no de regresa el balance del depósito dentro del tiempo señalado, el inquilino puede demandar al propietario para recuperar el depósito completo, además de costos de abogados y costos de corte, y en algunos casos, sanciones civiles por la cantidad de \$250.00 dólares. Como se especifica anteriormente, al inquilino se le exige que le deje al propietario una dirección remitente. Si el inquilino no lo hace, el propietario puede mandar el balance del depósito y una lista detallada a la ultima dirección conocida del inquilino.



Las Obligaciones del Propietario

El propietario debe de:

- Cumplir con los códigos de la vivienda en cuanto a materiales que afecten la salud y seguridad de los ocupantes.
- Hacer reparaciones y hacer todo lo necesario para tener y darle mantenimiento a la unidad y sus alrededores en condiciones seguras.
- Mantener los alrededores en condiciones seguras.
- Mantener en buenas condiciones y seguras así como también en condiciones funcionales todo lo que tenga que ver con los sistemas de electricidad, plomería, condiciones sanitarias, calentones, ventilación, aire acondicionado y otras instalaciones y aparatos - si es que hay alguno -, proporcionado o se requiera que proporcione el propietario.
- Proporcionar y darle mantenimiento a todos los contenedores para que se pueda remover la basura acumulada.
- Proporcionar constantemente el agua potable, una cantidad razonable de agua caliente y un sistema de calefacción razonable para la vivienda.

Las Obligaciones del Inquilino

El inquilino debe de:

- Cumplir con un mínimo de los códigos de la vivienda impuesto para los residentes, los cuales afectan la salud y seguridad de estos.
- Deben de mantener de una manera considerable la unidad y sus alrededores limpios y seguros, además deben de dejar vacante la vivienda en las mismas condiciones en que estaba cuando el inquilino la ocupo inicialmente, excepto por razones de uso y desgaste.
- Deshacerse de la basura de una manera limpia y segura.
- Mantener la plomería tan limpia como lo permitan las condiciones en que se encuentra.
- Utilizar de una manera razonable toda la plomería, electricidad, unidades sanitarias, calentones, ventilación, aire acondicionado y otras áreas de la unidad, así como los aparatos que esta tenga dentro.
- No destruir deliberadamente o permitirle a nadie que destruya ninguno o parte de los alrededores.
- No perturbar la paz de los vecinos, y
- Cumplir con todas las reglas y condiciones que no tengan conflicto con los derechos y obligaciones de los propietarios o inquilinos como lo manda la ley.

REMEDIOS Y RECTIFICACIONES

Disponibles para el Inquilino

Si el propietario falla con el cumplimiento de sus obligaciones establecidas por ley, o con el contrato de renta, el inquilino puede darle al propietario un aviso por escrito detallándole el problema y señalando que si no hay intenciones razonables para corregir el problema dentro de siete días, el acuerdo entonces quedara nulo y se cancelara al concluir el período de los siete días. El inquilino entonces tendrá el derecho del reembolso por renta prepagada así como los depósitos.

Si el propietario viola el código local de la vivienda o cualquiera otra de las obligaciones enlistadas anteriormente, el inquilino puede darle un aviso por escrito describiendo a este cual es el problema, y señalando que si no se llevan a cabo esfuerzos razonables para remediar dicho problema dentro de siete días, el inquilino entonces rebajará (descontará) de la renta. La Ley Uniforme de las Relaciones entre el Propietario –Inquilino claramente define cual es el tipo de compensación a la que el inquilino puede tener derecho. Por ejemplo, si la unidad es habitable (se puede vivir en esta), entonces el inquilino solo puede reducir una tercera parte (1/3) de la cantidad de la renta por mes de una manera prorata hasta que todos los inconvenientes sean arreglados o corregidos. Si la vivienda es inhabitable (no se puede vivir en esta) y el inquilino de hecho no se esta quedando en la unidad, el inquilino puede entonces reducir todo el dinero de la renta (hasta el 100%). (En cualquiera de los casos, el inquilino tiene que darle al propietario aviso por escrito de una manera apropiada, indicando cuales son las cosas que necesitan reparación o servicio, y debe de darle la oportunidad al propietario – siete días – para llevar a cabo dichas reparaciones o servicios.

Bajo algunas circunstancias, con asistencia legal, el inquilino puede pedir un interdicto prohibitorio para obligar al propietario a cumplir o detener a el o ella de llevar a cabo alguna acción. Como se mencionó anteriormente, el inquilino puede entablar una demanda para recuperar el depósito.

Disponibles para el Propietario

Cuando el pago de la renta esta retrasado (tarde), el propietario puede darle aviso al inquilino de que el o ella tiene tres días durante los cuales tiene que pagar o dejar vacante la unidad. Si el inquilino ha violado de alguna manera el contrato de renta, el propietario puede darle aviso al inquilino de que tiene siete días durante los cuales puede corregir la falta del contrato o debe de salirse de la unidad. Si el inquilino no corrige la falta, pero recibe un segundo aviso de siete días por alguna otra falta dentro de un período de seis meses, el o ella debe de desalojar la vivienda al final del período de siete días, sin haber tenido la oportunidad para corregir el problema. Si el inquilino no desaloja la unidad cuando se le pidió que lo hiciera por medio de un aviso apropiado (incluyendo el aviso de 30 días), el propietario debe de pedir una orden de un juzgado, o “Una orden de Restitución”, para la autorización de un desalojo legal. En todos estos casos, el propietario no puede desalojar al inquilino sin pasar por los procesos de avisos, sean estos tres, siete o 30 días, y sin obtener una orden de un juzgado. Si el propietario recibe un fallo de las Cortes que incluye el dinero que se le debe al inquilino, el propietario puede proceder con ciertas opciones para recuperar el dinero que le deben los inquilinos, Ej., una agencia de colecciones, el buró de crédito o si es posible, archivar una petición para que se le embarguen sus ganancias.

La ley le prohíbe a los propietarios ciertos remedios. El propietario no puede obstaculizarle (cambiar las chapas) la entrada a la unidad al inquilino o sacarle sus pertenencias sin una orden de un juzgado, el propietario tampoco puede cortar los servicios de la unidad al inquilino para obligarlo

a cumplir con el contrato de renta. Si dentro de los últimos seis meses el inquilino se ha quejado con una agencia responsable de obligar los reglamentos de la vivienda; ha organizado o se ha unido a una organización de inquilinos; ha entablado una queja con la agencia de la vivienda; ha prevalecido en una demanda legal relacionada con el alquiler; ha declarado a favor de otro inquilino; o legalmente ha rebajado/ reducido el pago de su renta, por ninguna de estas razones el propietario puede tomar represalias por medio de aumentar la renta, disminuir los servicios o amenazar a los inquilinos con desalojarlos.

EL DERECHO A ENTRAR

Autes de entrar a la unidad, el propietario debe darle al inquilino 24 horas de anticipación, así como también darle un aviso escrito. Esto no aplica si el inquilino ha pedido que se hagan reparaciones o servicios o en caso de emergencia.



LLEVAR SU CASO A CORTE

Tradicionalmente la Corte de Magistrados se encarga de asuntos pertinentes de Propietario/ inquilino en el Condado de Doña Ana. En los Condados de Albuquerque y Bernalillo, la Corte Metropolitana tiene a su cargo las disputas entre Propietario/ inquilino. Estos son Tribunales de Instancia que se encargan de delitos menores – no es necesario la representación de un abogado. La Corte puede proporcionar formularios para archivar las acciones así como las respuestas a las demandas. La evidencia pertinente para presentar un caso puede incluir documentos, como los contratos de renta, los recibos, estados de cuenta y copia de avisos, fotografías y testigos.

Recomendaciones para asistencia legal se puede obtener por medio de los servicios de recomendación de abogados locales. Las personas de bajos recursos económicos pueden consultar con su oficina local de ayuda legal (busque en las paginas amarillas bajo "Abogados"), o comuníquese con Law Access de Nuevo México al (800) 340-9771. Los residentes de Nuevo México que sean mayores de 55 años, pueden comunicarse con el Programa de Recomendación de Abogados para Ciudadanos de la Tercera Edad llamando al (800) 876-6657.

LEYES DE VIVIENDA JUSTA/SE PROHIBE LA DISCRIMINACIÓN

El gobierno Federal ha decretado las leyes de vivienda justa que prohíbe la discriminación contra inquilinos en viviendas de alquiler, basada en: raza, etnicidad, color, ancestro, u origen nacional, religión, sexo (o género) estado familiar (si tiene niños), e incapacidades.

El Estado de Nuevo Mexico protege contra la discriminación en vivienda en las categorías mencionadas arriba según la ley de derechos humanos, con la adición de las siguientes categorías: estado marital (estar casado, estar en una relación domestica, o una pareja no casada), orientación sexual, e identidad de sexo (o género).

Hay cierto tipo de proyectos de vivienda que fueron construidos especialmente para, o reciben asistencia solo para albergar a un grupo específico de personas (por ejemplo: personas de tercera edad, o personas con incapacidades), lo cual provee para restringir la disponibilidad de viviendas de alquiler a residentes que llenan los requisitos mencionados.

OBSERVACIÓN: Esta información se ha proporcionado con el propósito de informarle y no de aconsejarle. Esta información esta basada en la ley de Nuevo México que esta vigente al momento de escribirla/redactarla en este documento. Las declaraciones son generales y son hechos individuales en cualquier situación que pueda alterar su aplicación o envuelva otras leyes no mencionadas aquí. Usted siempre debe de pedir el consejo de un abogado si tiene alguna pregunta. Este documento tienen la intención de prestar un servicio al publico y no endosa o recomienda a ningún abogado u oficina jurídica.