

# LEY DEL ARRENDADOR Y ARRENDATARIO

Nota: La ley descrita en ésta página no se aplica a las personas quienes reciben fondos de la Sección 8 o habitan en viviendas públicas.

**Alquilando una vivienda:** un alquiler o un acuerdo de renta es un contrato. Los derechos y deberes del arrendatario o inquilino y el arrendador son fijados en un contrato. Si el inquilino no tiene un contrato por escrito, tanto los deberes del arrendador como los derechos del inquilino son limitados. **Nosotros le recomendamos que nunca alquile una vivienda sin un contrato escrito.**

## Responsabilidades – El Arrendador Debe:

- ✓ **Entregarle la posesión exclusiva del inmueble.** Significa que su arrendador no puede ingresar a la vivienda sin su permiso a menos que el contrato señale que sí puede.
- ✓ **Proveerle paz y tranquilidad.** Significa que el arrendador está supuesto a tomar medidas razonables para asegurar que los demás inquilinos no interfieran con su tranquilidad y goce de la vivienda (por ejemplo: música con alto volumen, o alguna actividad criminal).
- ✓ **No impedirle ingresar a su vivienda o usar sus “propios medios” para desalojarlo** (por ejemplo: desconectando los servicios útiles)

## El Arrendador No Tiene Que:

- **Proveerle una vivienda habitable** (un lugar perfecto para vivir). esto significa que el piso podría estar corrompido, el techo podría tener gotera, y la plomería podría no funcionar.
- **Hacer reparaciones en su vivienda o cualquier área común.** (ejemplo: las escaleras del edificio). Aún si el arrendador hace una promesa verbal de reparar algo, ese acuerdo no podrá hacerse cumplir. Pero si lo hace, debe hacerlo correctamente.
- **Asegurar los bienes personales del inquilino contra daños y pérdidas,** en casos de incendio o robo.

## El Inquilino Debe:

- **Inspeccionar el inmueble** antes de mudarse en ella para asegurarse que está en buenas condiciones y si posee lo que él necesita.
- **Pagar el alquiler completo y a tiempo.** Si no lo hace, el arrendador puede desalojarlo. El inquilino debe reclamar un recibo si lo paga al contado o con giro postal (orden de pago).
- **Mantener el inmueble limpio y en las condiciones que estuvo cuando recién lo alquiló,** a excepción de aquello que se desgaste por razones inevitables ( por ejm: alfombra desgastada por caminar sobre ella). No obstante, los daños pueden ocurrir por el uso inadecuado o descuido del inquilino, incluyendo accidentes (ejemplo: alfombra manchada o quemada). Si el inquilino ocasiona daños al inmueble, el arrendador podría desalojarlo, quedarse con su depósito de seguridad y puede solicitar una indemnización para reparar los daños.
- **No emplear o permitir que otra persona emplee el inmueble para realizar actividades ilícitas.** Si el inquilino lo hace, el arrendador o el fiscal puede desalojarlo.

## Un Contrato de Alquiler o

**Arrendamiento:** Cuando el inquilino tiene un contrato por escrito, su arrendador podría tener más responsabilidades. El contrato debe incluir términos y condiciones como:

- ✓ **Uso del inmueble** – Para qué lo necesita. (normalmente, sólo podrá usarlo como un hogar y no para un negocio) y con quién o quiénes cohabitará.
- ✓ **Depósito de Seguridad** – Cuánto es, y qué debe hacer el inquilino para que su depósito le sea devuelto.
- ✓ **Reparaciones** – si su arrendador será responsable de hacer algunas reparaciones.
- ✓ **Alquiler o Renta** – Cuánto cuesta el alquiler y cuándo es la fecha de vencimiento.
- ✓ **Recargo por demora** – Cuándo y cuánto se cobrarán los recargos por demora.

- ✓ **Período de gracia** – El plazo que tiene el inquilino antes que su alquiler sea considerado tarde.
- ✓ **Notificación para la cancelación** – El tipo de notificación que el inquilino o el arrendador tiene que dar para que desocupe la vivienda (si es que, debe ser por escrito y con cuántos días de antelación)
- ✓ **Desalojo** – Las razones por las cuales el inquilino podría ser desalojado.

## Depósitos de Seguridad

El arrendador podría pedirle un depósito de seguridad, el cual es para cubrir los costos de los daños causados más allá de los desgastes normales de la vivienda. Los daños no sólo incluyen al estado físico del inmueble sino también a los incumplimientos de los pagos de alquiler, recargos por demora, limpieza o de no avisar con los 30 días de antelación antes de mudarse. Un depósito de seguridad no es el pago adelantado de un alquiler.

Se aplican ciertas leyes cuando el propietario tiene más de 6 propiedades o inmuebles o si tiene a alguien que lo maneje y cobre los alquileres del inmueble. Bajo estas leyes, el propietario o arrendador no podría pedir una cantidad que exceda dos meses de alquiler como un depósito de seguridad. (por ejm: si el alquiler es \$300 al mes, él no puede cobrar \$600 o más como depósito de seguridad). El arrendador está obligado por ley a devolver al inquilino su depósito de seguridad o darle una lista de los daños que él ocasionó al inmueble y la cantidad que ha sido deducido de su depósito de seguridad con el propósito de reparar aquellos daños dentro de los 30 días de la cancelación del contrato.

Si el arrendador no cumple con estas leyes, el inquilino podría ser indemnizado con la doble cantidad de su depósito, costos legales y honorarios del abogado.

Estas leyes no se aplican cuando el propietario tiene 5 o menos propiedades o inmuebles, razón por la cual, es muy importante tener un contrato de alquiler **escrito** con su arrendador mencionando la cantidad del depósito de seguridad, condiciones para la devolución, y cuándo recuperarlos. Si el propietario se niega a devolver el depósito, el inquilino puede presentar una demanda en el tribunal de **reclamos menores** para la devolución de su depósito de seguridad, pero el propietario podría presentar una contrademanda por algún alquiler que no

haya pagado o daño ocasionado a la propiedad por parte del inquilino.

## El arrendador no tiene que devolverle el depósito de seguridad en el momento en que el inquilino se muda de la vivienda.

Antes de desocupar la vivienda asegúrese de darle su nueva dirección al arrendador para que él pueda enviarle de regreso su depósito de seguridad. Si el arrendador lo envía a su última dirección conocida (el cual podría ser la dirección de donde usted se acaba de mudar) y fué retornado, él solamente tiene que hacer un intento “razonable” de encontrarlo. Si el arrendador no encuentra al inquilino, él puede quedarse con el depósito de seguridad después de 180 días.

## Maneras de Proteger su Depósito de Seguridad

- ✓ Déje al arrendador su nueva dirección.
- ✓ Entrégue al arrendador fotografías y/o una lista de los daños presentes en el inmueble, al momento de mudarse en ella. Guarde una copia de las fotos y/o la lista para su record personal, de manera que cuando usted se mude de allí no le cobren por los daños que usted no los causó.
- ✓ Tóme fotografías de la casa o del apartamento antes de deshabitarla.
- ✓ Déje el inmueble limpio.
- ✓ Guarde los recibos de limpieza.
- ✓ Consiga un testigo que verifique que usted dejó limpio el inmueble, y si es posible trate de que ese testigo sea quien vió el inmueble cuando usted se mudó en ella.
- ✓ Trate de tener un testigo independiente en el momento que usted conversa con su arrendador acerca de un problema. Es mucho mejor poner por escrito todas las comunicaciones verbales entre usted y su arrendador.
- ✓ Pida que se anoten en el contrato, las promesas que hace el arrendador.
- ✓ Si usted desaloja sin que le haya entregado una notificación apropiada, observe si alguien más se muda en ella. Usted aún podría recuperar algo de su depósito de seguridad si el arrendador alquila el inmueble a alguien más.

## Reparaciones

Bajo todos los contratos verbales y escritos, el inquilino acepta el inmueble “tal como es” esto significa que el arrendador no tiene el deber de proveer ningún

mantenimiento o reparación al inmueble a menos que esté acordado y fijado en un contrato. Se recomienda al inquilino inspeccionar el inmueble antes de firmar un contrato.

El inquilino puede pedir al arrendador que haga reparaciones, y si el arrendador está de acuerdo, entonces debe asegurarse que ese trato se incluya en el contrato de alquiler.

El inquilino debe continuar pagando su alquiler aunque su vivienda necesite reparaciones o aunque el arrendador no cumpla con su promesa de hacer reparaciones. **En Arkansas, por ningún motivo un inquilino puede dejar de pagar el alquiler al arrendador.** Si el inquilino retiene el alquiler, será desalojado y el arrendador podría intentar quedarse con sus propiedades personales.

Si el inquilino cree que la vivienda presenta problemas de sanidad y seguridad, puede contactarse con el inspector de sanidad de viviendas urbanas para averiguar si el inmueble reúne los códigos de construcción urbana. Si el inmueble no reúne dichos códigos, debe ser declarado no habitable y el inquilino tendrá que desocuparlo. Muchas ciudades no tiene códigos de construcción.

**Recargos por demora:** Muchos de los contratos otorgan al arrendador un derecho a cobrar los recargos por demora. Si el inquilino se demora en pagar el alquiler, aunque un solo día, se le podría cobrar un cargo por atraso. Los cuales pueden ser cobrados por cada día de la demora de su alquiler. Algunos contratos permiten un período de gracia “plazo” (por ejm: el alquiler se vence el primer día de cada mes, sin embargo, no se le va a considerar tarde hasta el quinto día del mes).

**Si el inquilino no paga el alquiler, antes de la fecha de vencimiento o no paga los recargos por demora u otra deuda pendiente, el inquilino puede ser desalojado**

**La cancelación del contrato:** Cualquiera de las partes puede cancelar un contrato de alquiler. Si tienen un contrato escrito, tanto el inquilino como el arrendador deben darse una notificación (aviso de cancelación) tal como consta en el contrato.

Si el inquilino no tiene un contrato de alquiler escrito, el arrendador puede dar por terminado su contrato en **cualquier momento y por cualquier razón.** Para cancelar un contrato, el arrendador debe darle al inquilino una notificación de un período rentable. Si el inquilino paga el alquiler mensualmente, él debe darle un mes de notificación, y si paga semanalmente, él debe darle una semana de notificación. Las mismas reglas se aplican al inquilino. Si éste desea dar por terminado su contrato, debe darle al arrendador una notificación de un período rentable desde el día en que el alquiler se vence. Si el inquilino no hace esto antes de desocupar la vivienda, él será responsable por el alquiler del siguiente período.

### **Lleve sus pertenencias con usted**

**Cuando termina el contrato, por cualquier razón, retire sus pertenencias !** no deje nada, ni por un sólo día. Si usted deja sus pertenencias después de haber cancelado su contrato o haya desalojado, su arrendador podría intentar vender o deshacerse de sus pertenencias sin el permiso de usted. Si su arrendador coloca sus pertenencias en una unidad de almacenamiento, usted tendrá que pagar los costos del almacenamiento para recuperar sus pertenencias.

### **Póliza de Seguros del Arrendatario o inquilino**

**En caso de incendio, vandalismo o robo, la póliza se seguros del arrendatario cubre la pérdida de sus propiedades personales.** La póliza de seguros de su arrendador no cubrirá al inquilino.

Usualmente la póliza de seguro del inquilino no es tan costoso como el seguro de un auto o de salud. Llámelo a un agente de seguros y pida una cotización.

**Desalojos:** Existen dos tipos de procedimientos de desalojo que el arrendador puede usar para desalojarlo: “incumplimiento en desalojar” (desahucio judicial) y “retención ilegal” (desahucio civil).

Bajo el “incumplimiento en desalojar”, el arrendador le dá 10 días de notificación escrita para desocupar. **Este método de desalojo se aplica solamente por el incumplimiento de pago del alquiler incluyendo los cargos pendientes no pagados.** Si el inquilino no desocupa el inmueble en los 10 días, puede ser acusado penalmente y luego tendría que comparecer ante el tribunal donde podría ser multado hasta con \$25.00 por cada día que permaneció en el inmueble después de haber sido notificado a desalojar.

Bajo la “retención ilegal”, el arrendador le dá 3 días calendarios de notificación escrita para desalojar. Si el inquilino no desocupa, el arrendador puede demandarlo en el tribunal presentando una queja en su contra. Después de eso, el inquilino recibirá un citatorio para comparecer en el tribunal. Él tiene 5 días, incluyendo los Sábados excepto los Domingos o días feriados, para objetar por escrito sobre el desalojo. **Si el inquilino no presenta una objeción, el alguacil puede sacarlo de la vivienda.** Si él objeta (protesta) entonces se fijará una audiencia para determinar sus derechos a continuar habitando en el inmueble.

**El arrendador no debe cambiar las cerraduras de las puertas, quitar sus muebles, desconectar sus servicios útiles ni usar cualquier otro método de “autoayuda” para desalojarlo o acosarlo y conseguir que el inquilino se vaya.**

*Las series legales ALSP (por sus siglas en inglés) es producida por la Asociación de Servicios Legales de Arkansas, una colaboración del Centro de Servicios Legales de Arkansas y Asistencia Legal de Arkansas, Inc. Estas organizaciones no lucrativas proveen asesoría legal gratuita a los residentes elegibles de Arkansas quienes reúnan algunas pautas relacionados a sus ingresos y posesión de valores. Los servicios legales podrían incluir consejo y asesoría, breve representación o plena representación dependiendo de la situación. Otra información adicional se puede encontrar en: <http://www.arlegalservices.org>. para solicitar un servicio, llame 1-800-9LAW AID.*

#### **EXENCION DE RESPONSABILIDADES (DISCLAIMER)**

*La información y declaraciones de ley en ésta página no es asesoría legal. Esta página provee sólo información para ayudarle a entender cómo se procesan en general ciertos asuntos legales.*

*El tribunal podría interpretar las leyes de una manera diferente. Se recomienda que antes de emprender una acción legal, consulte a un abogado y siga su consejo. Haga siempre lo que el tribunal le ordene.*

Visite [www.ArLegalServices.com](http://www.ArLegalServices.com) para más información

Una colaboración de  
Centro de Servicios Legales de Arkansas & Ayuda Legal de  
Arkansas  
**1-800-9 LAW AID o [www.arlegalservices.org](http://www.arlegalservices.org)**

*The ALSP Law Series is produced by the Center for Arkansas Legal Services, Legal Aid of Arkansas, Inc., and Arkansas Volunteer Lawyers for the Elderly. These agencies provide free legal services to eligible Arkansans. Additional information can be found at: <http://www.arlegalservices.org> or call 1-800-9LAW AID.*

This fact sheet is given to you as a guide to help you generally understand the way legal matters are handled. Local courts interpret things differently. The information and statements of law contained in this fact sheet are not intended to be used as legal advice. Before you take any action, talk to an attorney and follow his or her advice. **Always do what the court tells you to do.**