

¿Qué pasa si usted se quiere quedar pero su arrendador dice que no puede hacer las reparaciones a menos que usted se mude?

Usted puede ir a la corte y pedir dinero por los daños que resulten de tener que mudarse porque el arrendador no lo reparará. Estos daños pueden ser cosas tales como: costos de mudanza o pago de renta más elevada en otro departamento, si el juez así lo decide.

¿Qué puede hacer el arrendador si yo daño su propiedad?

El arrendador puede enviarle un aviso por escrito de que el daño debe ser reparado en 14 días. Si usted no tiene las reparaciones hechas en 14 días, el arrendador puede entrar en el apartamento y hacer las reparaciones y también puede ir a la corte para desalojarlo.

¿Tiene el arrendador el derecho a entrar a mi casa en cualquier momento que quiera?

No. Generalmente le deberá avisar 24 horas antes y obtener su permiso para entrar a menos que hay una emergencia que necesita arreglar. Ejemplos de emergencias son fugas o tuberías rotas.

¿Qué pasa si hay una emergencia en la casa?

Entonces el arrendador puede entrar en la casa sin su permiso para arreglar la emergencia.

¿Existen otras excepciones?

Sí, si la policía o una orden de la corte es emitida, entonces no están requeridos de avisarle con anterioridad ni de obtener su permiso para entrar el unidad.

¿Qué puedo hacer si el arrendador viene sin permiso y no es una emergencia?

Usted puede llevarlo a la corte por violar sus derechos bajo la ley.

Este folleto fue realizado por el Centro de Justicia Legal Applesseed de Carolina del Sur con fondos suministrados por la fundación de Asociación de abogados de Carolina del Sur, interesados en estimar la verdad de las leyes (IOLTA). Este folleto es de carácter informativo exclusivamente. Si usted tiene problemas con su renta o arrendador, Usted puede ponerse en contacto con su programa local de servicios legales llamando al Servicio Telefónico Legal de ayuda por una referencia al 744-4430 en Columbia o llamando gratis al (888) 346-5592 desde otros lugares del estado.

El Centro de Justicia Legal Applesseed de Carolina del Sur se dedica a defender a gente con bajos ingresos en Carolina del Sur para realizar cambios sistemáticos cuando en o a través de los tribunales, el cuerpo legislativo, las agencias administrativas, la comunidad y los medios de comunicación, y ayudando a otros a hacer lo mismo a través de educación, preparación y co-asesoramiento.

Copyright retenido por el Centro de Justicia Legal Applesseed de Carolina del Sur. Para obtener permiso para reproducir este folleto póngase en contacto con CALJC en P.O. Box 7187, Columbia, SC 29202. (Revisado en Diciembre de 2007)

LA LEY PARA ARRENDADORES Y ARRENDATARIOS EN CAROLINA DEL SUR



INTRODUCCION:

¿Que es el Acto de Arrendatario-Arrendador de Residencia en Carolina del Sur?

Es una ley que se aprobó en julio de 1986, que protege a los arrendatarios y arrendadores en Carolina del Sur. Si usted vive en una casa con asistencia del gobierno, hay más reglas sobre arrendatarios y arrendadores que los que se expresan en esta ley. Si usted tiene alguna pregunta, debería ponerse en contacto con un abogado.

¿Tengo que tener un contrato de arrendamiento escrito antes de que esta ley me sirva?

Definitivamente no. Todos los acuerdos escritos de arrendamiento se consideran contratos. Pero para que sea ejecutable, el acuerdo debe ser justo, honesto y razonable para ambos el arrendador y el arrendatario.

¿Esta ley se aplica para mí?

Esta ley es aplicable para todos los arrendadores, arrendatarios y aquellos que actúan por ellos, excepto:

- hospitales, hogares para grupos, escuelas u otras instituciones
- empleados del arrendador que reciben vivienda por su trabajo y viven en el lugar de trabajo
- inquilinos que son dueños de la unidad o de una parte de la unidad
- rentas de una unidad en un motel u hotel donde el dueño paga impuestos especiales del dormitorio

Existen otras excepciones a la ley. Si usted tiene alguna pregunta por favor llame a un abogado.

¿Necesito un abogado si tengo problemas con mi arrendador?

Tal vez no. Primero usted debe notificar a su arrendador por escrito sobre el problema. (Asegúrese de guardar una copia.) Si usted no queda satisfecho después de un tiempo razonable, y si el reclamo es menor de \$ 7,500, usted puede presentar un reclamo en contra él en la Corte del Magistrado. Si su reclamo es mayor a \$ 7,500, usted probablemente necesitará la ayuda de un abogado para ir al Corte del Circuito.

¿Hay un límite en cuanto al monto de la renta que se me puede cobrar?

No existe un control sobre la renta en Carolina del Sur a menos que viva en un lugar donde se determina su renta basado en su nivel de ingresos.

¿Me puede ayudar la ley si me han discriminado cuando quiero rentar un apartamento?

Hay otras leyes federales y del estado que le pueden ayudar. Si usted siente que ha sido discriminado, debe llamar a la Housing Discrimination Hotline (la línea telefónica para la discriminación en viviendas). Para llamar gratis marque el 1-800-24-8590.

¿Puede el arrendador rehusarse a hacer reparaciones si yo estoy atrasado en los pagos?

No, el arrendador debe cumplir con los requerimientos de seguridad de edificios locales y códigos de las casas que generalmente requieren que el arrendador mantenga las propiedades en buenas condiciones.

¿Debo arreglar el horno o plomería?

No, el arrendador es responsable por proveer con lo que se conoce como servicios esenciales de las unidades de renta. Con algunas excepciones, el arrendador debe proveer plomería sanitaria o conexiones de saneamiento, electricidad y gas, cuando se les use para la calefacción, calentar agua o cocinar.

¿Qué pasa si los electrodomésticos del arrendador, como estufas o aire acondicionado no funcionan?

El arrendador debe mantener seguros y en buenas condiciones todos los electrodomésticos suministrados o requeridos de ser suministrados por él.

¿Hay alguna excepción en las obligaciones del arrendador?

Si, el arrendador y usted pueden acordar por escrito que usted mantenga los electrodomésticos siempre que el acuerdo no tenga como propósito que el arrendador evite hacer las reparaciones que se le requieren por ley.

¿Cómo puedo hacer que el arrendador haga las reparaciones si yo no puedo contactarlo?

Cuando usted acuerda rentar, el propietario debe darle por escrito el nombre de la persona a contactar.

¿Si el propietario no quiere hacer las reparaciones y yo quiero mudarme, que puedo hacer?

Dele al arrendador un aviso por escrito del problema y adviértale que si el problema no es reparado en 14 días o dentro de un tiempo razonable, usted se mudará. Si el propietario sigue sin repararlo, usted puede mudarse y no le deberá renta alguna. Él está requerido a devolverle su deposito de seguridad si no hay razones para quedárselo.

Si el propietario no hace las reparaciones y yo no puedo mudarme ¿qué puedo hacer?

Si usted desea quedarse y comprar una calefacción nueva, agua u otros servicios esenciales, usted puede darle al arrendador un aviso por escrito que usted comprara lo mejor que pueda en otro lugar y deducirlo del costo de la renta si el no lo provee en un tiempo razonable.

Usted también puede llevar a su arrendador a la corte y solicitarle al juez que le ordene a su arrendador a que haga las reparaciones necesarias. Las personas en la oficina del magistrado le ayudaran a llenar los papeles necesarios para terminar con el asunto. Usted también puede consultar con un abogado para que haga él tramite por usted.

DEPOSITOS DE SEGURIDAD

¿Qué es un depósito de seguridad?

- Es el dinero del arrendatario o una propiedad que está en manos del arrendador en caso que ocurran daños o que el arrendador no pague la renta.

¿Cómo obtengo mi depósito cuando me mudo?

- Pida su depósito y entréguele al arrendador su nueva dirección por escrito.

¿Cuánto tiempo tiene el arrendador para devolverme el depósito?

- En un plazo de 30 días después de haber finalizado el contrato de arrendamiento o cuando usted lo pida, lo que haya pasado de último.

¿Cuándo puede el arrendador quedarse con el depósito de seguridad?

- Sólo cuando el arrendador le dé al arrendatario una lista por escrito de lo que no sé ha devuelto, y las razones.

¿Qué pasa con el depósito de seguridad si el arrendador vende el lugar que usted está rentando?

- Usted todavía tiene el derecho de recibir su depósito de seguridad, cuando el contrato de arrendamiento termine.

¿QUE ES LO QUE EL ARRENDATARIO DEBE DE HACER?

¿Cuáles son mis responsabilidades como arrendatario?

- Pagar la renta en la fecha acordada con su arrendador.
- No dañar la propiedad del arrendador ni molestar a otros arrendatarios, y debe mantener limpios y seguros a los linderos.
- Ser responsable por las acciones de sus invitados.

RENTA

¿Qué es la renta?

- Es cualquier pago por el uso de la unidad de vivienda. Estos pagos incluyen cargos por retraso pero no se incluye el depósito de seguridad ni otros cargos.

¿Si no pago la renta, qué puede hacer el arrendador?

- Él le debe enviar una solicitud por escrito dándole a usted cinco días de plazo para pagar la deuda de la renta. Si la renta no es pagada durante esos cinco días el arrendador puede poner fin a su contrato y puede ir al magistrado para que lo desaloje.
- El no tiene que darle una solicitud por escrito por la deuda de la renta si su contrato de arrendamiento dice en letras grandes que dicho aviso no será dado.
- Si usted tiene un contrato de renta por escrito, el arrendador tiene que enviarle un aviso por escrito sobre el retraso de la renta solamente una vez durante el periodo.

4

¿Si yo no he pagado mi renta puede el arrendador tomar cualquiera cosa de mi propiedad?

- Solamente si el arrendador va al magistrado y consigue una autorización legal de desamparo que le permita tomar sus bienes como garantía del alquiler
- Algunas propiedades no pueden ser tomadas por el arrendador. Si le presentan con una autorización legal de desamparo, debe buscar un abogado inmediatamente
- Si usted se muda y deja alguna propiedad en el lugar, el arrendador tiene que ir a corte para obtener la propiedad y poder venderla.

CONDUCTA

El arrendador quiere desalojarme porque mis niños han dejado basura fuera de basurero y él dice que esto está atrayendo ratas. ¿Puede él hacer esto?

Sí.

Algunas veces mi amigo viene a visitarme y crea molestias, pateo la puerta, quiebra vidrios de las ventanas, etc. ¿Puede forzarme a dejar el lugar?

Tal vez, depende cada cuanto pase y que tan serio sea.

No puedo pagar para reconectar el servicio de agua en este momento. ¿Me pueden exigir que deje el lugar?

Si, porque no van a funcionar las instalaciones sanitarias y es ilegal vivir en condiciones anti-higiénicas.

El arrendador vino a reparar mi lavamanos y me dejó una nota indicando que mi casa es un peligro para la salud, e informando que me desalojará a menos que lo arregle. ¿Puede él hacer esto?

No puede simplemente porque su apartamento estaba desordenado. Si su casa está infectada de ratas o cucarachas debido a como usted la mantiene, entonces sí puede.

QUEJAS

¿Cuáles son las vías por las que puedo notificar al arrendador de mis quejas?

Avisos por escrito pueden ser entregados:

- en la oficina donde se hizo el contrato
- en cualquier lugar donde usted paga su renta
- También se pueden dar avisos orales, pero es mejor hacer la queja por escrito
- Se le avisa al arrendador si el/ ella tiene motivos para saber que un problema o queja existía.

5

DESALOJOS

¿Puede el arrendador desalojarme sin ir a la corte?

No. Cualquier otro método, como dejarlo a usted fuera de su apartamento o cancelar los servicios es ilegal. Si el arrendador trata de desalojarlo en forma ilegal usted podría quedarse en la casa y cobrar por daños y honorarios del abogado.

¿Si mi arrendador va a la corte para desalojarme, ¿qué puedo hacer?

Si el arrendador sabía que su apartamento estaba en malas condiciones antes de la fecha de entrega de la renta y él tuvo tiempo de repararlo pero no lo hizo, usted tendrá que informárselo al juez. El magistrado podría dejarlo permanecer en su apartamento si usted puede demostrar que su apartamento no vale la renta que el dueño pide por el, y usted puede pagar lo que vale.

Si a usted le entregan un aviso de desalojo, usted debe buscar inmediatamente un abogado. Usted solamente tiene diez días a partir de la fecha de la notificación para responder al pedido de desalojo, de otra forma el magistrado ordenará el desalojo, lo que se llama orden de desalojo.

¿Puede el arrendador desalojarme por quejas a cerca de la condición de mi apartamento?

No. Es ilegal para el arrendador tratar de vengarse por las quejas que usted hace.

¿Puede el arrendador desalojarme, si he sido acusado de un crimen?

No. El debe probar que usted cometió el crimen.

¿Puede el arrendador desalojarme si me declaran culpable de haber infringido la ley en mi hogar?

Probablemente. Usted no puede usar su hogar para actividades ilegales ni puede permitir que su familia o ningún otro lo use para actividades ilegales.

¿QUÉ PUEDE HACER EL ARRENDADOR?

¿Cuáles son las responsabilidades del Arrendador?

No interferir con el arrendatario en el uso de la propiedad. El arrendador es responsable por todas las reparaciones y mantener el local en condiciones habitables. Si usted vive en un edificio de apartamentos el arrendador también tiene que mantener todas las áreas comunes como son escaleras, pasillos, patios y estacionamiento en condiciones razonables.

6

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

¿Qué debe ser incluido en el contrato de arrendamiento?

Debe incluir:

- el monto de renta a pagar

- la fecha de pago de la renta, y
- los derechos y obligaciones del arrendatario y arrendador

¿Qué no debe estar incluido en el contrato de arrendamiento?

Es ilegal incluir cualquier condición que requiera que usted renuncie a cualquier de sus derechos otorgados por ley.

¿Cuáles son mis derechos si el arrendador incluye alguna condición ilegal?

La condición ilegal no puede imponerse. Usted podría demandar a su arrendador en la corte y obtener dinero por daños y honorarios razonables para su abogado.

¿Es un contrato de arrendamiento valido sin la firma de ambos arrendador y arrendatario?

Sí, si el dueño le da una copia, y usted se muda al lugar, paga renta y el/ ella acepta su renta.

¿Puede el dueño poner nuevas reglas después de que yo me mude al lugar?

Sí

¿La ley me da alguna protección en contra de reglamentos injustos?

Sí, porque:

- Usted debe recibir un aviso de los reglamentos cuando usted se muda al lugar o cuando el reglamento nuevo es redactado.
- Las reglas deben ser razonables, claras y justas
- El arrendador no puede usar al reglamento para evitar sus responsabilidades bajo la ley.

¿Puedo oponerme a las reglas hechas después de mudarme al lugar?

Sí, si usted siente que las nuevas reglas cambian mucho el acuerdo, debe avisar al arrendador por escrito en un plazo de 30 días después de saber las nuevas reglas.

¿Cuanto tiempo debe pasar después del aviso para que el arrendador o el arrendatario puedan dar fin al contrato de arrendamiento?

Si su acuerdo es por escrito, la cantidad de tiempo debe establecerse en dicho acuerdo. Si usted tiene un contrato verbal, el arrendador o el inquilino pueden poner fin al contrato al dar un aviso apropiado a la otra parte. Un aviso apropiado significa 7 días si usted renta por semana y 30 días si usted renta por mes. El aviso debe ser por escrito.

3

