



Condado de Orange de Carolina del Norte Declaración de los derechos de los Inquilinos y Obligaciones*

Como inquilino, usted tiene ciertos derechos y obligaciones bajo la ley de Carolina del Norte. Consulte N.C. Gen. Stat. § 42-41 (2012). La ley del propietario e inquilino de Carolina del Norte le otorga el derecho a una vivienda segura, decente e higiénica. También requiere que usted pague alquiler y que cuide la propiedad que usted está alquilando. El propósito de la Carta de Derechos y Obligaciones de los Inquilinos es el de ayudarle a entender la amplitud de sus derechos y obligaciones. Este listado de derechos y obligaciones de los inquilinos no es total y no debería ser utilizada en vez de un consejo legal en el caso de que surja una disputa entre usted y el propietario. Más bien, funciona como un resumen básico de sus derechos y obligaciones como inquilino del Condado Orange de Carolina del Norte. El conocimiento de sus derechos es el primer paso para poder ser capaz de ejercerlos y hacerlos cumplir. (*Ver Lista de recursos en la última página y siempre poner quejas o solicitudes de reparación por escrito y guardar una copia*).

DERECHOS DE LOS INQUILINOS

1. Arrendamiento

Un acuerdo de arrendamiento por escrito no es necesario para establecer una relación entre el propietario y el inquilino bajo la ley de Carolina del Norte. Las leyes y protecciones que cubren a los inquilinos pueden cubrirle a usted aunque usted tenga solamente un acuerdo verbal y no un acuerdo por escrito. Sin embargo, si usted tiene un acuerdo por escrito, el propietario tiene que proveerle una copia completa del acuerdo, además de proveerle suficiente tiempo para repasarlo antes de firmarlo.

2. Depósito de Garantía

La cantidad de su depósito de garantía – El propietario puede exigirle que usted pague un depósito de garantía. La cantidad del depósito de garantía no puede exceder: (i) dos semanas de alquiler si usted está pagando alquiler semanalmente; (ii) un mes y medio de alquiler si usted paga alquiler mensualmente y (iii) dos meses de alquiler si usted paga alquiler por más de un mes (ej., usted paga alquiler cada dos meses o más). Consulte N.C. Gen. Stat. § 42-51 (2012).

Ubicación de su seguro de garantía – El propietario tiene que ingresar su depósito de garantía en una cuenta de fideicomiso en un banco autorizado y asegurado de Carolina del Norte o en una institución de ahorro. El propietario tiene que informarle a usted donde se encuentra su depósito antes de que pasen 30 días después de recibir su depósito de garantía. Consulte N.C. Gen. Stat. § 42-50 (2012).

Devolución del depósito de garantía – Cuando usted se muda, el propietario tiene que devolverle su depósito de garantía dentro de los próximos treinta (30) días, a menos que su propietario le presente evidencia de que el depósito será utilizado para un propósito apropiado tales como: (i) reparaciones de daños a la propiedad que no fueron causados por desgaste y deterioro a causa de uso razonable; (ii) alquiler que se debía pero no se pagó; (iii) cualquier gasto de corte que el propietario tuvo que pagar si usted fue desalojado y (iv) el costo de encontrar un nuevo inquilino si usted se fue de su apartamento antes del final del contrato. Consulte N.C. Gen. Stat. § 42-52 (2012). Finalmente, si el propietario no le devuelve su depósito de garantía o no le explica la razón por la cual una porción de su depósito de garantía no se le devolvió, usted puede reclamar en contra del propietario en un tribunal de reclamos menores para recuperar su depósito de garantía. Consulte N.C. Gen. Stat. § 42-55 (2012) y *ver Lista de recursos en la última página*.

3. Vivienda Decente, Segura y Habitable

Derechos de los Inquilinos – Usted tiene el derecho de tener una vivienda decente, segura e higiénica en la cual los sistemas de plomería, cables eléctricos, calefacción, aire acondicionado y detectores de humo funcionen apropiadamente. Consulte N.C. Gen. Stat. §§ 42-42(a)(4)-(5) (2012). Usted también tiene el derecho a una vivienda en la cual las áreas comunes que se utilizan por todos los inquilinos, tales como las escaleras, los pasillos y las aceras se encuentren en condiciones seguras. Consulte N.C. Gen. Stat. § 42-42(a) (3) (2012) *Ver Lista de recursos en la última página.*

Obligaciones de los Propietarios – Su propietario tiene que hacer todas las reparaciones necesarias para asegurar que su unidad de vivienda y las áreas comunes estén seguras y en buen estado. Consulte N.C. Gen. Stat. § 42-42(a) (3) (2012). Su propietario también está obligado a asegurarse de que su vivienda cumpla con los requisitos de los códigos locales de construcción y de vivienda. Consulte N.C. Gen. Stat. N.C.G.S. § 42-42(a)(1) (2012). Si usted cree que su unidad de alquiler no es segura o habitable y que probablemente viole el código local de construcción, usted tiene el derecho a que le inspeccionen la propiedad sin costo alguno por un Inspector de Viviendas local o por un Oficial de Cumplimiento de Códigos y *ver Lista de recursos en la última página.*

4. Cargos por Retraso

Su propietario puede cobrarle un cargo por retraso si su pago de alquiler está tarde cinco (5) días o más. Consulte N.C. Gen. Stat. § 42-46(a). Sin embargo, si su alquiler se vence a plazos mensuales, el cargo por retraso no puede exceder quince (\$15.00) dólares o cinco (5%) por ciento del alquiler mensual, la cantidad que sea mayor. Consulte N.C. Gen. Stat. 42-46(a)(1). Si el alquiler se vence semanalmente, el propietario puede imponer un cargo que no exceda cuatro (\$4.00) dólares o cinco (5%) por ciento, la cantidad que sea mayor. Consulte N.C. Gen. Stat. 42-46(a)(2). Los cargos de retraso solamente pueden ser impuestos una sola vez por cada pago mensual con retraso y no pueden ser descontado de su pago de alquiler del próximo mes. Consulte N.C. Gen. Stat. 42-46(b).

5. Disfrute del Silencio

Usted tiene el derecho de disfrutar de un hogar pacífico, seguro y silencioso. Consulte N.C. Gen. Stat. § 42-59.1 (2012). Esencialmente, esto significa que el propietario puede hacer las reparaciones necesarias, pero el propietario no puede interferir de una manera irrazonable con el disfrute del silencio de su hogar y debe de dejarlo a usted tranquilo cuando usted esté viviendo en su unidad de alquiler.

6. Discriminación

El propietario no puede discriminar en contra de usted como inquilino o probable inquilino por su raza, color, nacionalidad, religión, sexo, estatus familiar o por discapacidad. Consulte el Acta de la Vivienda Justa, § 804; 42 U.S.C. 3604. Los actos de discriminación incluyen rechazo a alquiler; alquilarle a usted con condiciones o privilegios no favorables, crear un ambiente de vida hostil; o rehusarse a hacer ajustes razonables para darle a usted una misma oportunidad de poder disfrutar y utilizar la propiedad. (*Ver Lista de recursos en la última página*)

7. Protección para las Víctimas de Violencia Doméstica

Un propietario no puede finalizar, rehusarse a renovar o rehusarse a alquilarle a usted porque usted sea una víctima de violencia doméstica, de agresión sexual o de acecho. Consulte N.C. Gen. Stat. § 42-42.2 (2012). Además, usted tiene el derecho de pedir al propietario que le cambie las cerraduras para prevenir acceso al presunto autor de la violencia doméstica. Consulte N.C. Gen. Stat. § 42-42.3 (2012).

8. Desalojo

Proceso y Aviso de Desalojo – A usted solamente lo pueden desalojar después del resumen del proceso de desalojo ante la corte. Además, el propietario tiene que proveerle a usted con un aviso por escrito la razón por la cual a usted lo están desalojando. Consulte N.C. Gen. Stat. § 42-25.6 (2012).

Razones para ser Desalojado

- **Por no Pagar el Alquiler** – Si su propietario está tratando de desalojarlo porque usted no pagó el alquiler, el propietario tiene que pedirle a usted que pague el alquiler y tiene que esperar diez (10) días antes de llenar una querrela en contra suya con la corte para ser desalojado. Consulte N.C. Gen. Stat. § 42-3.
- **Por Quedarse en la propiedad después de que se acabe el contrato** – Si usted se queda en su unidad de vivienda después de que el contrato por escrito haya terminado o después de que su propietario le diga que usted se tiene que ir si usted no tiene un contrato por escrito, el propietario tiene que darle un aviso apropiado de que usted tiene que irse de la vivienda. Consulte N.C. Gen. Stat. § 42-14. El propietario tiene que darle a usted por lo menos dos (2) días de aviso si usted paga alquiler semanalmente; siete (7) días de aviso si usted paga alquiler mensualmente; un (1) mes de aviso si usted tiene un contrato anual; y sesenta (60) días de aviso si usted alquila espacio para una casa móvil. Consulte N.C. Gen. Stat. § 42-14.
- **Por Romper el Contrato** – El propietario puede desalojarlo a usted por violar las condiciones del contrato pero *solamente* si hay un contrato acordado por escrito y hay una clausula en el contrato de arrendamiento que permita que el propietario pueda terminar el contrato de arrendamiento si usted violara las condiciones del contrato de arrendamiento.
- **Desalojo por Represalia** – Finalmente, el propietario no puede desalojarlo a usted por tener quejas sobre las malas condiciones en las que se encuentra su unidad de alquiler, por pedir reparaciones, por unirse a una organización de arrendadores o por tratar de hacer sus derechos valer bajo las condiciones de su contrato. Consulte N.C. Gen. Stat. § 42-37.1.

Disputando el Desalojo – Usted tiene el derecho de disputar el desalojo ante un juez de magistrado. Consulte N.C. Gen. Stat. § 42-31 (2012). Y en ciertos casos el propietario tiene que tener evidencia de que usted debe ser desalojado por una preponderancia de la evidencia. Consulte N.C. Gen. Stat. § 42-30 (2012). *(Ver Lista de recursos en la última página)*

9. **Vivienda Pública**

Si usted reside en una vivienda pública o su alquiler es completamente o en parte pagado por el gobierno federal (ejemplo, usted tiene un cupón del Plan de Sección 8), usted tiene derechos adicionales bajo la ley. Abajo se explica los derechos importantes que usted debe saber si usted vive en una vivienda pública o si recibe un subsidio federal o un cupón para ayudarle a pagar su alquiler.

Vivienda Pública – Si usted reside en una vivienda pública, su contrato solo puede ser finalizado por violaciones serias y repetidas del contrato o por otra “buena causa”. Consulte 42 U.S.C. § 1437d (1)(5) (2012). En algunos casos, usted tendría el derecho de solicitar una audiencia de queja antes de que su contrato sea finalizado donde usted tendrá la oportunidad de escuchar las razones por las cuales su contrato de arrendamiento está siendo finalizado y para poder presentar su argumento para explicar la razón por la cual su contrato no debe ser finalizado. Consulte 24 C.F.R. §§ 966.50, 966.52(a), 966.53 (2012).

Subsidio Federal de Alquiler (ej. Cupón de la Sección 8) – Si su alquiler es subsidiado completamente o en parte por el gobierno federal (ej., usted recibe un cupón de la Sección 8), su subsidio o cupón puede ser finalizado solamente después de que se le haya dado un aviso y una audiencia. Consulte 24 C.F.R. § 982.555(c) (2) (2012). Durante la audiencia, usted tendrá la oportunidad de presentar la evidencia de porque su subsidio no debe ser finalizado.

Para aprender más acerca de sus derechos, si usted reside en una vivienda pública o recibe subsidio federal o cupón, por favor consulte el folleto de los derechos y responsabilidades del residente del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (“HUD”) que está disponible en http://portal.hud.gov/hudportal/documents/huddoc?id=DOC_12162.pdf

OBLIGACIONES DEL INQUILINO

1. **Pagar Alquiler**

Usted tiene que pagar el alquiler a tiempo y de acuerdo a las condiciones del contrato de arrendamiento. Consulte N.C. Gen. Stat. § 42-3. Si usted deja de pagar su alquiler después de que el propietario le ha exigido su alquiler clara e inequívocamente, diez (10) días después de que el propietario le exija que usted pague el alquiler, el propietario puede comenzar el proceso de desalojo en su contra.

2. **No Puede Ejercer Ayuda Propia ni Reducir el Alquiler sin una Orden de la Corte** – A usted se le prohíbe ejercer ayuda propia reteniendo el pago de alquiler sin una orden de la corte. Si su propietario no hace reparaciones o no sigue las condiciones del contrato de arrendamiento, usted tiene que ir a corte para pedir ayuda y no puede dejar de pagar ninguna porción del alquiler sin primero obtener la aprobación de la corte. Consulte N.C. Gen. Stat. § 42-43 (a) (1)-(6).
3. **Mantener el Local** – Usted debe mantener el local seguro y limpio. Usted no puede intencionalmente hacerle daño o permitir de que sus invitados le hagan daño al local. Usted debe botar toda la basura de una forma segura e higiénica. Consulte N.C. Gen. Stat. § 42-43 (a) (1)-(6).
4. **Notifique al Propietario por Escrito de las Reparaciones Necesarias** – Usted tiene que notificarle a su propietario por escrito de cualquier reparación o reemplazo que se necesite hacer a los sistemas eléctricos, de plomería, de higiene, de calefacción, ventilación, sistema de aire acondicionado, alarmas de humo o de monóxido de carbono. Consulte N.C. Gen. Stat. § 42-43 (7).
5. **Desocupe el Local Cuando se Venza el Contrato** – Usted tiene que desocupar el local cuando se expire el periodo de tiempo del contrato de arrendamiento. Consulte N.C. Gen. Stat. § 42-26.

Si usted tiene una queja o cree que sus derechos han sido violados, siempre por escrito y conservar una copia para sus registros. Mostrar las fechas y horas en su caso. Si su queja o preocupación no está en una ley estatal o que no estén específicamente dirigidas a esta Declaración, que puede ser subsanado por solicitar el asesoramiento de los organismos en la lista de recursos.

Lista de Recursos

- a. NC Legal Aid – 919-542-0475 – www.legalaid.nc.org – “Ayuda Legal de Carolina del Norte” Proporciona asesoramiento legal + representación de los residentes de los condados Orange y Chatham + formularios disponibles en el internet para la corte de pequeños reclamos.
- b. UNC Civil Legal Assistance Clinic – 919-962-1303 www.law.unc.edu/academics/clinic -“ Clínica de Asistencia Legal Civil de UNC” Programas Clínicos que proveen asesoramiento legal y representación.
- c. Orange County Housing, Human Relations and Community Development Department – 919-245-2487 – www.orangecountync.gov/housing – “Departamento de Vivienda, Relaciones Humanas y Desarrollo Comunitario del Condado de Orange” Asesoría en Vivienda Justa y representación.
- d. North Carolina Human Relations Commission (Raleigh) 919-789-5930 or 1-866-324-7474 – www.doa.nc.gov/hrc -“Comision de Relaciones Humanas de Carolina del Norte (Ubicado en Raleigh)” garantiza la igualdad de oportunidades en la vivienda.
- e. NC Justice Center – 919-856-2590 – www.ncjustice.org – “Centro de Justicia de Carolina del Norte” defensa para los residentes de bajos recursos.
- f. Chapel Hill Inspection Department – 919-968-2718 – www.ci.chapelhill.nc.us/publicworks - Inspecciones para una vivienda en condiciones habitables o seguras (Por ejemplo infestación de insectos)
- g. Carrboro Inspection Department – 919-918-7333 – www.ci.carrboro.nc.us/dept.htm - Inspecciones para una vivienda en condiciones habitables o seguras.
- h. Orange County Inspection Department – 919-245-2600 or 245-2601 – Inspecciones www.orangecountync.gov/planning
- i. Orange County Veterans Services – 919-245-2890 – www.orangecountync.gov/socsvcs/veterans_services.asp - Vivienda y otros servicios de asesoramiento para veteranos.
- j. Section 8 Housing Authority – 919-245-2490 – www.orangecountync.gov/housing
- k. Chapel Hill Public Housing Authority – 919-968-2850 – www.town.ci.chapelhill.nc.us

- l. OWASA – 919-968-4421- www.owasa.org –Autoridad del agua en Chapel Hill y Carrboro - comprobará si hubieran casos de fugas de agua o la razón por un cobro de factura por agua de costo elevado.
- m. EmPOWERment Inc. – 919-967-8779- www.empowermentinc-nc.org –Centro de recursos para: vivienda para personas de bajos ingresos, prevención de las ejecuciones hipotecarias - talleres de equidad de vivienda.
- n. Orange County Justice United – 919-225-2986 or 919-358-5828 – www.ocjusticeunited.org - . Trabaja en la comunidad en asuntos de justicia y el bienestar de la comunidad.

***Preparado por la Escuela de Leyes de la Universidad de Carolina del Norte Clínica de Asistencia Legal Civil, Orange County Justice United, EmPOWERment Inc. and Orange County Human Relations Commission**