MANUAL INFORMATIVO PARA ALQUILAR UNA VIVIENDA

CHARLOTTE-MECKLENBURG
COMMUNITY RELATIONS

TABLA DE CONTENIDOS

- INTRODUCCIÓN 1
- LEYES DE VIVIENDA JUSTA 2
- LEYES SOBRE EL ARRENDADOR Y EL ARRENDATARIO 2
  - o Leyes sobre el arrendador y el arrendatario del estado de Carolina del Norte 2
  - o Requisitos de mantenimiento de la propiedad 3
  - o Código de Estándares Mínimos para la Vivienda de la ciudad de Charlotte 3
  - o ¿Cuáles son los requisitos de mantenimiento de los arrendadores y arrendatarios?. 4
- BÚSQUEDA DE UNA CASA PARA ALQUILAR 5
  - o Dónde encontrar unidades disponibles en alquiler 5
  - o Análisis de la propiedad 5
  - o ¿Qué es la lista de control al ingreso y egreso? 7
- SOLICITUD DE ALQUILER DE UNA VIVIENDA 8
  - o Solicitud 8
  - o Elegibilidad para alquilar 9
- CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO 10
  - o Lea la totalidad del contrato antes de firmar 10
  - o Tipos de contratos de arrendamiento 11
  - o Disposiciones importantes del contrato 11
  - o Otras normas legales 13
- DEPÓSITOS Y HONORARIOS 14
  - o Honorario de solicitud 14
  - o Depósito de buena fe 14
  - o Depósito de seguridad 14
  - o Depósito en concepto de la llave 15
  - o Depósitos y costos por mascotas 15
  - o Recargos 16
- INGRESO 16
  - o Pago del alquiler, el depósito y los honorarios 16
  - o Habilitación de los servicios públicos 16
  - o ¿Quién es responsable por los servicios públicos? 16
- VIDA EN LA VIVIENDA 17
  - o Siete principios para una vivienda saludable 17
  - o Peligros por moho en el hogar 19
  - o Plagas en el hogar 21

• MANTENIMIENTO Y REPARACIONES 21
o Obtención de reparaciones 21
o Mejoras en la propiedad (arrendatario) 22
o Derechos y responsabilidades de los arrendadores y arrendatarios 23
o ¿Qué sucede si el arrendador no realiza las reparaciones? 24
• RESOLUCIÓN DE DISPUTAS 24
• CUMPLIMIENTO DEL CÓDIGO 25
o Ciudad de Charlotte 25
o Condado de Mecklenburg 26
• EGRESO 27
o Aviso de desalojo 27
o Al final del contrato de arrendamiento 27
o Cuando el contrato no caducó 27
o Restauración y limpieza de la propiedad 28
o Inspección final de la propiedad 28
o Desconexión de los servicios públicos 28
• EL PROCESO DE DESALOJO 29
o Desalojo por iniciativa propia no permitido/Se requiere una orden de un tribunal.. 30
o Motivos de desalojo 30
o Desalojos libres de represalias 32
o Protección de víctimas de violencia doméstica 33
o Cómo se entrega la documentación del tribunal 33
o Juicio en un tribunal para casos menores 33
o Defensas frecuentes en casos de desalojo 34
o Apelación y juicio en un tribunal de distrito 34
o Auto de desalojo y recuperación de la posesión de la vivienda 35
o Desecho de las pertenencias del arrendatario desalojado 35
o Costo del desalojo 35

• RECLAMOS AFIRMATIVOS DE REDUCCIÓN DEL ALQUILER 35
• PARQUES PARA VIVIENDAS MÓVILES 36
• LEYES Y NORMATIVAS SOBRE LA VIVIENDA JUSTA 37
o Ejemplos de actos prohibidos 37
o Modificaciones razonables 37
o Adaptaciones razonables 38
o Procedimiento de demanda 38
• ANEXO 40
o Recursos comunitarios
o Directorio local
- Resolución de disputas y mediación
- Agencias de cumplimiento del código
- Contactos relacionados con el tribunal
- Otras agencias locales
- Contactos de la Ciudad de Charlotte
- Contactos de los pueblos del condado de Mecklenburg
- Definiciones de términos de uso frecuente

INTRODUCCIÓN

Este manual brinda información a los arrendatarios así como a los dueños y administradores de propiedades residenciales en alquiler de la ciudad de Charlotte y el condado de Mecklenburg. Tener acceso a información fundamental sobre los códigos de mantenimiento locales y estatales, la resolución de disputas y el proceso para hacer cumplir los códigos, y entender las relaciones entre la salud y la vivienda son componentes importantes del alquiler de una vivienda saludable. Muchos problemas que surgen en las transacciones de alquiler residencial se relacionan con los derechos y las responsabilidades de las partes involucradas.

El Departamento de Relaciones Comunitarias de Charlotte-Mecklenburg (Charlotte-Mecklenburg Community Relations Department) y la Oficina de Asistencia Legal de Carolina del Norte (Legal Aid of North Carolina) desarrollaron este manual para ofrecer una guía integral sobre las leyes y prácticas de alquiler a los arrendadores y arrendatarios, y a las agencias de servicios públicas y privadas que pueden usar este manual para informar a sus clientes.

Este manual ofrece consejos útiles e información sobre maneras de garantizar que las viviendas y unidades en alquiler se mantengan, y sobre las cuestiones legales relacionadas con el alquiler de una propiedad. Está diseñado para funcionar como guía rápida sobre temas específicos, y no para ser leído de principio a fin. Si bien se ha intentado brindar información precisa y actualizada, parte de la información podría dejar de ser precisa con el paso del tiempo.

Este manual solo proporciona información general y no reemplaza los consejos de un abogado. Si usted es arrendatario y tiene preguntas sobre sus derechos legales, debe ponerse en contacto con un abogado. Es posible que la Oficina de Asistencia Legal de Carolina del Norte pueda ayudar a familias de bajos ingresos con sus preguntas legales; para ello, llame al 1-866-219-LANC (5262).

En este manual, se ha intentado reflejar con precisión las disposiciones de la ley vigentes en febrero de 2020. Queda prohibida la reproducción, distribución o transmisión de cualquier modo de este manual, sin el permiso previo por escrito de la ciudad de Charlotte.

LEYES DE VIVIENDA JUSTA

¿QUÉ SON LAS LEYES DE VIVIENDA JUSTA?
El objetivo de las leyes de vivienda justa es proteger el derecho de una persona de alquilar, vender o poseer una vivienda sin verse amenazada por la discriminación ilegal. Estas leyes han sido pensadas para brindar oportunidades de vivienda equitativas a todas las personas. Hay varias leyes locales, estatales y federales que brindan protección en relación con la vivienda justa. Para obtener más información sobre las leyes de vivienda justa, lo que incluye cómo denunciar infracciones en las prácticas relacionadas con la vivienda, consulte la sección “Leyes y normativas sobre la vivienda justa” de este manual.

Las leyes locales, estatales y federales prohíben la discriminación en las prácticas relacionadas con la vivienda por motivos de raza, color de piel, nacionalidad, religión, sexo, condición familiar o discapacidad.

LEYES SOBRE EL ARRENDADOR Y EL ARRENDATARIO

¿QUÉ LEYES PROTEGEN EL MANTENIMIENTO Y EL ESTADO DE LAS PROPIEDADES EN ALQUILER?
En el condado de Mecklenburg, tanto las leyes locales como las estatales protegen a los arrendadores y arrendatarios. Estas leyes están diseñadas para prevenir el deterioro de la calidad de la propiedad en alquiler y promover la salud y seguridad de los arrendatarios en el hogar. Las leyes locales y estatales también establecen los derechos y las responsabilidades de los arrendadores y arrendatarios.

LEYES SOBRE EL ARRENDADOR Y EL ARRENDATARIO DE CAROLINA DEL NORTE (CAPÍTULO 42 DE LOS NCGS)
Las leyes sobre el arrendador y el arrendatario del estado de Carolina del Norte forman parte de la Ley Civil de Carolina del Norte (North Carolina Civil Law). La Ley Civil, o ley común, se suele utilizar para ayudar a los ciudadanos privados, como los arrendadores y los arrendatarios, a resolver disputas o recibir una compensación por los daños ocasionados por la parte contraria. Los arrendadores y arrendatarios suelen respetar las leyes sobre el arrendador y el arrendatario. Por ejemplo, si un arrendador quiere desalojar a un arrendatario por no pagar el alquiler o por haber dañado la propiedad, acudirá a un tribunal civil para que desaloje al arrendatario. Si un arrendatario quiere que un arrendador cumpla con los requisitos de mantenimiento, o quiere resolver disputas con este último, puede citarlo ante el tribunal para resolver el inconveniente.

Un buen recurso en línea con información general relacionada con las leyes sobre el arrendador y el arrendatario de Carolina del Norte es www.nolo.com/legal-encyclopedia/overview-landlord-tenant-laws-north-carolina.html.

REQUISITOS DE MANTENIMIENTO DE LA PROPIEDAD

La ciudad de Charlotte, así como las áreas y los pueblos no constituidos del condado de Mecklenburg, tiene reglamentos sobre el mantenimiento de las viviendas en alquiler. Estos reglamentos contienen requisitos mínimos de mantenimiento para edificios residenciales, incluidas las propiedades en alquiler, para garantizar condiciones de vida seguras, limpias y habitables.

CÓDIGO DE ESTÁNDARES MÍNIMOS PARA LA VIVIENDA DE LA CIUDAD DE CHARLOTTE

La ciudad de Charlotte tiene un Código de Vivienda que establece de manera detallada los requisitos para que una vivienda sea adecuada para la vida humana. Este Código rige sobre todas las viviendas dentro de los límites de la ciudad, incluidas las casas móviles. De acuerdo con este Código, la ciudad puede exigirles a los propietarios de viviendas que las reparen o mejoren para cumplir todos los estándares que se especifican en el Código, o que demuelan la propiedad.

Estos estándares regulan el tamaño de las habitaciones; la cantidad de personas que se admiten en cada habitación (según el tamaño); la cantidad de luz y ventilación que se exige en cada habitación; la cantidad y el tamaño de las salidas; el estado de las tuberías, la calefacción y las instalaciones eléctricas; la estructura de la vivienda y el mantenimiento de la propiedad. Ningún propietario podrá ocupar o permitir que otra persona ocupe una vivienda que no cumple con los estándares mínimos del Código.

Según las leyes locales y estatales, hay trece problemas que hacen que una vivienda sea inminentemente peligrosa:	
1. Escalones, pisos o soportes estructurales podridos o dañados por incendios o insectos 2. Peligro de incendio en una chimenea que está en uso 3. Cableado no seguro 4. Techo o cielo raso no seguro 5. Ausencia de suministro de agua potable 6. Equipos de calefacción que no funcionan entre noviembre y marzo 7. Instalaciones sanitarias que no funcionan 8. Invasión de ratas en un lugar de habitación que no es inmune a las plagas 9. Detector de humo o alarma de incendio que no funciona	10. Ausencia de una salida segura, continua y sin obstrucciones desde el interior del edificio hacia el exterior, al nivel de la calle o de una pendiente 11. Ausencia de un acceso a todas las habitaciones de la vivienda sin tener que pasar por un espacio público 12. Una ventana o puerta por la que se puede acceder a la vivienda o habitación sin una cerradura que funcione, o el hecho de que el propietario no cambie las cerraduras o las llaves para el nuevo arrendatario de la vivienda o habitación 13. Detector o alarma de monóxido de carbono que no funciona

En el Código se explican estas condiciones de manera más detallada. Puede consultar la totalidad del Código en https://library.municode.com/nc/charlotte/codes/code_of_ordinances.

CÓMO SE USA

Los requisitos de mantenimiento de la propiedad se hacen cumplir a través de un proceso impulsado por demandas. Los arrendatarios pueden presentar demandas ante la Oficina de Cumplimiento del Código (Code Enforcement Office) de sus jurisdicciones. En la ciudad de Charlotte, esto se puede hacer llamando al 311. Hay otros números de teléfono al dorso de este manual.

¿CUÁLES SON LAS RESPONSABILIDADES DE LOS ARRENDADORES Y ARRENDATARIOS?

La responsabilidad de mantener un alquiler limpio, seguro y habitable corresponde tanto al arrendador como al arrendatario. Las leyes locales y estatales protegen los derechos de ambas partes.

LOS ARRENDADORES Y ARRENDATARIOS COMPARTEN LAS RESPONSABILIDADES DE MANTENIMIENTO	
ARRENDADOR	ARRENDATARIO
• Respetar todos los códigos de la vivienda y las construcciones vigentes • Mantener la propiedad en condiciones “adecuadas y habitables”, lo que incluye hacer reparaciones una vez que se le informe que hay un problema • Mantener todas las áreas comunes en condiciones seguras • Mantener todas las instalaciones eléctricas, de plomería, de calefacción y de otro tipo que el propietario deba proveer en buen estado de funcionamiento • Incluir detectores de humo y monóxido de carbono que funcionen en la propiedad • Exterminar los roedores y las plagas, si la unidad de vivienda infectada no es razonablemente inmune a las plagas por infracciones del código	• Mantener la unidad limpia y en condiciones seguras • No crear condiciones inseguras o insalubres en las áreas comunes • Desechar los residuos de forma limpia y segura • Mantener todas las instalaciones de plomería tan limpias como su estado lo permita • Tener cuidado razonable en el uso de equipos de calefacción, instalaciones de plomería y electrodomésticos • No dañar, destruir o quitar pertenencias del propietario de manera deliberada o negligente • Informar al propietario o al administrador de la unidad sobre todas las reparaciones necesarias (de ser posible, por escrito) - **Se recomienda conservar copias de todas las solicitudes de reparación por escrito que se extiendan al arrendador, incluidos los mensajes de texto y correos electrónicos.** • Los arrendatarios son responsables de pagar los costos de los daños que ellos, los integrantes del hogar o sus invitados hayan causado • Exterminar los roedores o las plagas presentes en la vivienda, a menos que sean consecuencia de que la unidad no está bien protegida contra las plagas porque el propietario no respetó el código de la vivienda.

BÚSQUEDA DE UNA CASA PARA ALQUILAR

DÓNDE ENCONTRAR UNIDADES DISPONIBLES EN ALQUILER

Hay muchos lugares en donde puede encontrar listas de unidades disponibles en alquiler. A continuación, se incluyen varios recursos en línea que suelen tener las listas más actualizadas:

- SocialServe.com. Este sitio web les permite a los usuarios buscar unidades disponibles por tipo de vivienda, cantidad de habitaciones y baños, rango de alquiler, aceptación de vales, código postal, proximidad del transporte púbico y más.
- NCHousingSearch.org
- ApartmentFinder.com
- ApartmentGuide.com
- ApartmentList.com
- Craigslist.com
- ForRent.com

Si bien las listas de unidades en alquiler en línea suelen ser legítimas, es importante confirmar que la propiedad pertenezca a la persona o empresa que quiere alquilársela, antes de que firme un contrato de arrendamiento o pague un alquiler.

Otra forma eficaz de identificar las propiedades en alquiler disponibles consiste en dirigirse al área en la que quiere vivir y buscar carteles exteriores con las palabras **“FOR RENT”** (Se alquila).

Para evitar estafas, los arrendatarios pueden consultar los registros de propiedad y fiscales en línea, para confirmar que la persona que ofrece la propiedad sea el verdadero propietario. Si el presunto arrendador no es la misma persona que el propietario, es recomendable que el arrendatario hable con el propietario para confirmar que el administrador de la propiedad haya sido contratado por el propietario para alquilar la vivienda.

ANÁLISIS DE LA PROPIEDAD

Inspeccionar de forma minuciosa la unidad que se alquilará antes de firmar un contrato de alquiler es la mejor manera en que los arrendadores y arrendatarios pueden confirmar su estado. El arrendatario debe inspeccionar de forma minuciosa la unidad ofrecida en alquiler con el arrendador o su agente, antes de decidir firmar un contrato de alquiler, para asegurarse de que la unidad cumpla con los estándares básicos de habitabilidad. También puede ser útil usar una lista de control al ingreso y egreso para registrar el estado de la unidad, si decide firmar un contrato de arrendamiento o alquiler y mudarse allí. Aquí hay algunos consejos para el momento de ver una propiedad (antes de presentar una solicitud o firmar un contrato de arrendamiento):

- Revisar todo para asegurarse de que funcione (por ejemplo, ventanas y cerrojos, que las puertas cierren bien, entre otras cosas).
- Registrar por escrito todos los daños que presenten la unidad, los electrodomésticos o los muebles (si está amoblada) antes de mudarse. Si decide mudarse, entregue una solicitud de reparación por escrito y con fecha al arrendador.
- Tomar fotos de toda la propiedad antes de trasladar sus pertenencias y conservar estas fotos en un lugar seguro, ya sea en formato digital o impreso.

- Consultar por las reparaciones que considera necesarias. Por lo general, para el arrendador es más fácil realizar las reparaciones antes de que el arrendatario traslade sus pertenencias a la propiedad.

Al recorrer la unidad en alquiler con el arrendador o el administrador de la propiedad, el arrendatario tendrá la oportunidad de ver cómo reacciona el posible arrendador ante las inquietudes con respecto al estado de la unidad y otros problemas. Aunque es posible que los arrendatarios y arrendadores no estén de acuerdo en todos los aspectos, la relación que tengan los ayudará a decidir si conviene celebrar el alquiler.

Es recomendable que los arrendatarios tengan en cuenta lo siguiente al recorrer las unidades en alquiler:

- Grietas o agujeros en el piso, las paredes o el techo
- Pérdidas en el baño o en los electrodomésticos de la cocina
- Falta de agua caliente
- Poca presión de agua
- Descarga deficiente del inodoro
- Tuberías dañadas o inutilizables
- Iluminación inadecuada o dañada
- Tomacorrientes insuficientes o dañados
- Calefacción inadecuada
- Moho u hongos
- Suciedad o residuos acumulados en la unidad y alrededor de ella, en el exterior
- Contenedores de residuos inapropiados
- Indicios de que las superficies pintadas se están deteriorando, están dañadas o tienen desprendimientos
- Encienda los electrodomésticos, las luces, los calefactores y los ventiladores, y abra los grifos, para asegurarse de que funcionen bien

Si el arrendatario o el arrendador encuentran un problema, deben hablar al respecto. Si la ley exige que el arrendador repare ese tipo de problema, consulte cuándo planea repararlo. Si, por el contrario, la ley no exige que el arrendador resuelva el problema, el arrendatario deberá describir por escrito el problema y registrarlo en una lista de control al ingreso y egreso.

¿QUÉ ES LA LISTA DE CONTROL AL INGRESO Y EGRESO?

Una lista de control al ingreso y egreso protege al arrendador y al arrendatario. Esta lista ayuda a determinar el estado de la unidad en alquiler antes de que el arrendatario se mude. Es muy importante completarla al momento del ingreso y enumerar todos los daños presentes, aunque sean leves. Los arrendatarios deben conservar una copia de la lista de control en un lugar seguro, por si más tarde surge una disputa por daños a la propiedad.

Abajo verá un ejemplo de una lista de control al ingreso y egreso:

ÁREA	**FECHA DE INGRESO**			**FECHA DE SALIDA**			**COMENTARIOS**
Sala de estar	Limpio	Sucio	Con daños	Limpio	Sucio	Con daños	
Ventanas y cortinas							
Cortinas de tela							
Persianas							
Cortinas blackout							
Pisos							
Alfombras							
Pisos con baldosas							
Pisos de madera							
Pintura							
Paredes interiores							
Cielorrasos y molduras							

SOLICITUD DE ALQUILER DE UNA VIVIENDA O UN APARTAMENTO

SOLICITUD: Solicitud de alquiler
Estas son algunas preguntas que debe hacer una vez que haya decidido presentar una solicitud para una propiedad o unidad específica:

- ¿Cuánto cuesta el alquiler?
- ¿Los servicios públicos están incluidos? Si no lo están, ¿cuál es su costo promedio (por ejemplo, electricidad, agua, gas, etc.)?
- ¿Cómo es el proceso de solicitud y cuánto tiempo lleva?
- ¿Hay un honorario de solicitud?
- ¿Cuáles son los estándares o requisitos para la solicitud? ¿Qué cosas verifican?
- ¿Cuándo se podrá mudar?
- ¿Cuáles son los costos de ingreso (depósitos, honorarios de limpieza, alquiler del primer mes) y cuándo debe pagarlos?
- ¿Qué costos de ingreso son reembolsables?
- ¿Cuál es la política con respecto a las mascotas? (solo si planea mudarse con una o conseguirla)
- ¿Hay otros costos o cargos (por ejemplo, costos por mascotas o por piscina)?
- ¿Quién será responsable de mantener el patio (en caso de existir)? ¿El arrendador o el arrendatario?
- ¿Los últimos arrendatarios fumaban dentro de la unidad, o el arrendador ofrece vivienda libre de humo?
- ¿Cómo debe informar las solicitudes de mantenimiento?
- ¿Cuál es el tiempo previsto para completar las reparaciones?
- ¿Tienen un cronograma de mantenimiento estándar que establezca los horarios en los que querrán acceder a la unidad?
- ¿Cuál es la política del arrendador con respecto a los reembolsos de los depósitos por daños?

Aquí hay algunos consejos adicionales:

- Los arrendadores podrían exigir el pago de honorarios de solicitud, depósitos de buena fe o depósitos de seguridad al presentar la solicitud.
- Incluya los acuerdos orales sobre reparaciones u otras cuestiones por escrito en la solicitud.
- **Asegúrese de mirar la unidad exacta que piensa alquilar, no solo una unidad ilustrativa. Si la unidad exacta no está disponible para que la vea, coordine un horario para verla antes de firmar o completar un contrato de arrendamiento. No alquile una unidad que nunca vio.**
- Lea la solicitud antes de firmarla; asegúrese de que toda la información sea precisa, incluida la información que usted proporcione.
- Proporcionar información imprecisa o que no es verídica en una solicitud podría considerarse incumplimiento del contrato cuando se descubra o si se descubre.

En Carolina del Norte no hay leyes de control del alquiler. Esto significa que la suma del alquiler dependerá de la oferta y la demanda. A veces, los arrendadores hacen ofertas especiales para alquilar sus unidades vacantes. Pregunte siempre si hay ofertas especiales disponibles y cuándo caducarán, para poder aprovecharlas si decide presentar una solicitud.

ELEGIBILIDAD: Elegibilidad para alquilar

Por lo general, los arrendadores realizarán controles de antecedentes a la hora de decidir si ofrecerán alquilarle la propiedad a un posible arrendatario. En la siguiente tabla se incluyen ejemplos de las cosas que suelen tener en cuenta los arrendadores.

Control de antecedentes habitual	Por qué es importante
Antecedentes de empleo e ingresos	Los arrendadores tendrán en cuenta sus ingresos para determinar si usted gana dinero suficiente para pagar el alquiler todos los meses. A modo de regla general, los arrendadores suelen esperar que los ingresos mensuales de un arrendatario tripliquen o cuatripliquen la suma del alquiler mensual, o el alquiler no exceda el 25 % de los ingresos mensuales. Con frecuencia, el arrendador solicitará comprobantes de ingresos.
Expediente crediticio	Los arrendadores tendrán en cuenta su historial crediticio, lo que incluye si le debe dinero a alguien.
Expediente de alquiler	Los arrendadores suelen tener en cuenta los expedientes de alquiler de los arrendatarios a la hora de decidir alquilarles la unidad, lo que incluye antecedentes de desalojo o deber dinero a un arrendador anterior.
Antecedentes penales	Con frecuencia, los arrendadores examinan los antecedentes penales (prisión, cargos, condenas) antes de tomar la decisión de alquilar sus propiedades. Si tiene antecedentes penales, considere la opción de comunicarse con un abogado para consultarle por la posible eliminación de sus antecedentes.

Los requisitos para que un solicitante se considere elegible pueden diferir de un arrendador a otro. Algunos arrendadores usan agencias de terceros para realizar el control de antecedentes. Si una agencia rechaza a un solicitante, este último puede solicitar ver el informe que se entrega al arrendador.

CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Un contrato de arrendamiento (también conocido como contrato de alquiler) es un acuerdo legalmente vinculante entre un arrendatario y el dueño, arrendador o administrador de una propiedad en alquiler, por un plazo especificado. Por lo general, el contrato de arrendamiento determinará los derechos y las responsabilidades del arrendador y el arrendatario.

Si bien existen varias leyes que ofrecen protección básica a los arrendadores y arrendatarios incluso si no se firma un contrato de arrendamiento, **se recomienda en gran medida firmar un contrato por escrito** que, por lo general, ofrecerá protecciones adicionales muy importantes y más claridad con respecto a los derechos y las responsabilidades de ambas partes.

Los acuerdos de alquiler incluyen una lista de todas las reglas y normativas, junto con los términos y condiciones para el uso de la unidad en alquiler por parte del arrendatario. El acuerdo de alquiler suele incluir una descripción de la suma del alquiler, la fecha en la que se debe pagar, dónde se debe pagar y otras reglas que se aplican al uso de la unidad en alquiler. Los acuerdos de alquiler también pueden incluir información más específica sobre la responsabilidad de cada parte de mantener la propiedad; por eso, es importante leerlos y entenderlos por completo antes de firmarlos. Los arrendatarios con dominio limitado del inglés no deberían firmar un acuerdo de alquiler hasta haber leído una versión traducida o hasta que una persona bilingüe competente les haya leído una traducción.

LEA LA TOTALIDAD DEL CONTRATO ANTES DE FIRMAR

Si el contrato de arrendamiento está escrito, léalo antes de firmarlo. Si no entiende parte del contrato, pida una explicación en términos que comprenda. **No dude en hacer preguntas antes de firmar**. La ley le exigirá que haga lo que sea que establezca el contrato una vez que lo haya firmado (siempre y cuando no se oponga a las leyes estatales o federales). **No firme un contrato con espacios en blanco.** Asegúrese de que toda la información que requiere el contrato esté escrita antes de firmarlo; en especial, lo siguiente:

- La suma del alquiler
- La suma del depósito de seguridad
- Las fechas exactas del plazo del alquiler

Si algunos espacios en blanco no requieren información, complételos con una raya antes de firmar el contrato.

Si hay un contrato escrito, incluya todos los términos o promesas adicionales por escrito. El arrendador y el arrendatario pueden escribir esto último en el contrato impreso y colocar sus iniciales al lado. Los tribunales no exigirán el cumplimiento de acuerdos orales que contradicen un contrato escrito sin consideración adicional.

TIPOS DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Un contrato de arrendamiento puede ser escrito u oral. Se recomienda celebrarlo por escrito para evitar malentendidos entre las partes con respecto al contrato. Un contrato oral es tan válido como un contrato escrito, pero es más difícil probar quién tiene razón si las partes no se ponen de acuerdo en algún aspecto más adelante. **Si el plazo inicial de arrendamiento es de tres años o más, el contrato debe celebrarse por escrito.**

Se recomienda enfáticamente que todos los términos de un contrato se especifiquen por escrito y sean firmados por todas las partes, para que no haya malentendidos sobre lo que establece el contrato.

Los contratos de arrendamiento orales son más difíciles de demostrar.

TIPOS DE CONTRATOS PARA UN ALQUILER

El contrato de arrendamiento establece un alquiler, es decir, el derecho legal a ocupar una vivienda, y describe el tipo de alquiler que crea. Hay dos tipos de alquileres:

- Los alquileres periódicos se renuevan automáticamente de una semana a la siguiente, de un mes a otro, o de un año al próximo, según se indique en el contrato.
- Los alquileres por un plazo establecido comienzan y terminan en las fechas específicas que figuran en el contrato. Dependiendo del contrato, el alquiler podría ser renovable o no.

DISPOSICIONES IMPORTANTES DEL CONTRATO

Al leer un contrato de arrendamiento, hay algunas disposiciones importantes que debe revisar:

- Alquiler: establece la suma del alquiler, la fecha en la que se debe pagar y cómo o dónde se puede pagar.
- Partes: describe quién es el arrendatario y quién es el arrendador.
  - Arrendatario y ocupantes. Podría exigirse un consentimiento previo por escrito para que comiencen a vivir otros ocupantes en la propiedad. La presencia de ocupantes no autorizados podría considerarse como incumplimiento del contrato.
  - Propietario o agente autorizado del propietario (como una empresa que administra propiedades). No es necesario que se designe al dueño de la propiedad en el contrato si se designa al agente que este haya autorizado.
- Dirección de la propiedad u otra descripción clara de la propiedad que se alquilará.

- Recargo: especifica la suma del recargo y cuándo se puede cobrar.
- Otros costos: descripción y suma de los costos adicionales que se suelen cobrar con el alquiler (por ejemplo, costos por recolección de residuos, honorarios administrativos, costo de estacionamiento, costos por mascotas).
- Depósito de seguridad: especifica si se cobra, cuál es la suma y dónde lo conservará el propietario durante el alquiler.
- Plazo inicial del alquiler: establece la fecha de inicio y la fecha de fin (en el caso de los alquileres por un plazo establecido) o el período de renovación del alquiler (en el caso de los alquileres periódicos).
- Incumplimiento del contrato: establece qué acciones o inacciones constituyen un incumplimiento del contrato por cualquiera de las partes.
    - Un arrendador solo podrá desalojar a un arrendatario por un incumplimiento del contrato, si el contrato tiene una disposición de caducidad que le permite al arrendador recuperar la posesión en caso de incumplimiento.
- Aviso de desalojo: establece si el arrendador debe proporcionar un aviso de desalojo al arrendatario y con cuánto tiempo de antelación, antes de iniciar un caso de desalojo ante el tribunal.
- Renovación: determina si el contrato se renovará de forma automática cuando finalice el período inicial, o si es necesario celebrar un nuevo contrato por escrito.
    - Si un contrato se renueva, todos los términos del contrato escrito seguirán vigentes, a menos que las partes los enmienden con palabras o acciones.
    - Si una parte notifica un cambio en el contrato al final del plazo inicial (como un aumento del alquiler), la otra parte podrá aceptar la renovación con los nuevos términos o renunciar al contrato sin sanción una vez que finalice el plazo inicial.
    - El arrendatario no tiene derecho a exigir la renovación del contrato, a menos que este contenga una disposición al respecto. Sin embargo, si el arrendador sigue aceptando el alquiler de parte del arrendatario tras la finalización del contrato, se creará un nuevo contrato de arrendamiento por mandato de la ley.
- Sanción por abandono: establece qué sanción deberá pagar un arrendatario si abandona la propiedad antes de que finalice el plazo inicial del contrato.
    - El arrendatario será responsable de pagar el alquiler durante la totalidad del plazo inicial del contrato, incluso si se muda fuera de la propiedad.
    - Si un arrendatario informa al arrendador que abandonará la propiedad antes, el arrendador deberá hacer un esfuerzo de buena fe por mitigar sus daños y alquilar la propiedad a un nuevo arrendatario.
    - Las leyes estatales y federales conceden protecciones adicionales a las víctimas de violencia doméstica, que podrían permitirles abandonar una propiedad antes de que finalice el plazo del contrato sin enfrentar sanciones.
- Aviso de inspección de la propiedad (para el ingreso): determina con cuánta antelación el arrendador debe informar al arrendatario que ingresará a la propiedad para inspeccionarla o repararla. Aun si esta disposición no se incluye de manera expresa en el contrato, el arrendador tiene derecho a ingresar a la propiedad tras ofrecer un aviso al arrendatario con antelación razonable.

OTRAS NORMAS LEGALES

Si el contrato de arrendamiento no aborda una cuestión específica, los siguientes recursos pueden ofrecer orientación sobre qué es válido:

- Capítulo 42 de los Estatutos Generales de Carolina del Norte (North Carolina General Statutes, NCGS): es la ley sobre el arrendador y el arrendatario de Carolina del Norte.
- Decisiones del tribunal: los tribunales estatales y federales pueden interpretar el significado de las leyes sobre el arrendador y el arrendatario y de las disposiciones de un contrato de arrendamiento.
- Códigos locales de la vivienda o las edificaciones: el arrendador es responsable de mantener la propiedad de acuerdo con las normas legales, sin importar si el contrato lo especifica o no.
- Acuerdos entre el arrendador y el arrendatario adicionales al contrato de alquiler.
- Conducta de las partes a lo largo del tiempo: los acuerdos tácitos pueden vincular al arrendador y el arrendatario si el contrato se basa en la aceptación de las conductas o las prácticas habituales a lo largo del tiempo.

DEPÓSITOS Y HONORARIOS

HONORARIO DE SOLICITUD

Por lo general, cuando un posible arrendatario completa una solicitud para alquilar una vivienda, se cobra un honorario de solicitud, que incluye el costo de recepción y corroboración de la solicitud por parte del arrendador, para determinar si usted es elegible para alquilar la vivienda. Este honorario no es reembolsable, sin importar si la solicitud se aprueba o no.

DEPÓSITO DE BUENA FE

Algunos arrendadores exigen un depósito de buena fe en el momento de la solicitud para garantizar que usted aceptará la propiedad si su solicitud se aprueba. Esto protege al arrendador, quien está reservando la propiedad para usted y rechazando a otros posibles arrendatarios. A veces, esto se convierte en un depósito de seguridad tras la aprobación de la solicitud de un arrendatario. Si un solicitante decide no alquilar la propiedad, el arrendatario podrá conservar una parte del depósito de buena fe, en la medida en que sufra daños reales (como la pérdida de los ingresos por alquiler) como consecuencia de haber reservado la propiedad para ese solicitante. Por lo general, el depósito de buena fe se podrá reembolsar si el solicitante no es elegible para alquilar la propiedad.

DEPÓSITO DE SEGURIDAD

Un depósito de seguridad es una suma de dinero reembolsable que se paga antes del ingreso para proteger al arrendador de pérdidas o daños debido a las acciones de un arrendatario. Según la ley de Carolina del Norte, lo máximo que un arrendador puede cobrar en concepto de depósito de seguridad depende del plazo del contrato:

- Contrato semana a semana → alquiler por dos semanas
- Contrato mes a mes → alquiler por un mes y medio
- Contratos por plazos mayores a un mes → alquiler por dos meses

El propietario debe informar al arrendatario por escrito, con treinta (30) días de antelación al comienzo del arrendamiento, dónde conservará el depósito de seguridad. El depósito se debe conservar en una institución de ahorro o un banco autorizado y asegurado de Carolina del Norte.

Los depósitos de seguridad no se podrán usar hasta que el arrendatario abandone la propiedad. El depósito se puede usar con los siguientes fines:

- Para cubrir el saldo del alquiler impago y los costos del tribunal para efectuar el cobro o el desalojo
- Para reparar daños reales en la propiedad que van más allá del desgaste normal
- Para cubrir los costos de retirar y almacenar las pertenencias del arrendatario una vez que haya sido desalojado

Dentro de los treinta (30) días posteriores a la mudanza del arrendatario y la devolución de las llaves, el arrendador debe devolver el depósito de seguridad o proporcionar un resumen detallado de los costos cubiertos con el depósito. Lo que reste del depósito deberá devolverse al arrendatario. Si el arrendador necesita más tiempo para evaluar los costos, puede proporcionar un resumen provisional y luego un resumen final dentro de los sesenta (60) días posteriores a la mudanza.

Se le debe especificar una dirección al arrendador para que devuelva el depósito de seguridad. No es necesario que sea su dirección nueva; puede ser una dirección física o una oficina postal. Si no se proporciona una dirección, el arrendador deberá conservar el depósito por treinta (30) días tras la mudanza, y luego podrá usarlo según lo permite la ley.

Si el arrendador no devuelve el depósito (reembolso) o no proporciona un resumen detallado de los costos, el arrendatario podrá solicitarlo por escrito. Si el propietario no devuelve el depósito de seguridad o no proporciona el resumen, el arrendatario podrá demandarlo ante un tribunal para casos menores para que se le exija que cumpla con estos requisitos. Además, si el arrendatario no está de acuerdo con los costos cubiertos con el depósito de seguridad y no puede resolver esto con el arrendador, podrá demandar al propietario ante un tribunal para casos menores, de manera que se tome una decisión sobre la disputa.

Si el saldo pendiente del arrendatario o los daños causados a la propiedad exceden la suma del depósito de seguridad, el arrendatario será responsable de pagar la suma adicional.

Si una propiedad alquilada se vende mientras el arrendatario está viviendo allí, dentro de los treinta (30) días el propietario deberá (1) devolver el depósito de seguridad al arrendatario; o (2) transferir el depósito de seguridad al nuevo propietario e informar al arrendatario. Si el depósito se transfiere, el nuevo propietario tendrá treinta (30) días para informar al arrendatario sobre la nueva ubicación del depósito de seguridad.

DEPÓSITO EN CONCEPTO DE LA LLAVE
Algunos arrendadores designan una parte específica del depósito de seguridad para garantizar la devolución de las llaves tras la mudanza fuera de la unidad; esto se denomina “depósito en concepto de la llave”. Este depósito se reembolsará cuando el arrendatario devuelva las llaves.

DEPÓSITOS Y COSTOS POR MASCOTAS
La ley estatal permite cobrar costos “razonables” y “no reembolsables” por mascotas. La ley no define el término “razonables”, y estos costos podrían cobrarse con cada pago del alquiler (por mes).

La ley estatal permite realizar un depósito por mascotas además del depósito de seguridad, que es reembolsable tras el abandono de la unidad. Esta suma es adicional y está destinada a cubrir los posibles daños causados por las mascotas.

Según las leyes de Vivienda Justa, un arrendador no puede cobrarle a un arrendatario depósitos y costos por mascotas por un animal de servicio que es necesario para ayudarlo con una discapacidad.

Para obtener más información sobre estas leyes, lo que incluye cómo denunciar infracciones en las prácticas relacionadas con la vivienda, consulte la sección “Leyes y normativas sobre la vivienda justa” de este manual.

RECARGOS

La ley estatal permite que el arrendador cobre un recargo con tres (3) condiciones:

- La suma debe estar especificada en el contrato de arrendamiento
- Solo se puede cobrar después del quinto día de cada mes
- No puede exceder el 5 % del alquiler del arrendatario (o una parte del alquiler, si el arrendatario tiene un subsidio)

INGRESO

PAGO DEL ALQUILER, EL DEPÓSITO Y LOS HONORARIOS

Por lo general, el pago del depósito de seguridad y el alquiler del primer mes se debe realizar en el momento en que el arrendatario firma el contrato. A veces, hay otros depósitos y honorarios que también se deben pagar en ese momento. Siempre consulte antes de firmar el contrato todos los cargos que debe pagar como arrendatario. Conserve TODOS los recibos, con la fecha y el objetivo de todos los pagos realizados al arrendador, por si más tarde surge una disputa.

HABILITACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS

Antes de firmar un contrato de arrendamiento, pregunte al arrendador qué servicios públicos deberá poner a su nombre. Comuníquese con el proveedor de estos servicios públicos para coordinar su habilitación según la fecha en la que se mudará a la unidad. Algunos servicios exigen un depósito o un cargo de habilitación. El depósito se deberá realizar antes de la conexión de los servicios. Estos son ejemplos de servicios públicos:

- Agua y alcantarillado: Charlotte Water
- Electricidad: Duke Energy
- Gas: Piedmont Natural Gas
- Cable: Spectrum, AT&T, Google, etc.

¿QUIÉN ES RESPONSABLE POR LOS SERVICIOS PÚBLICOS?

Por lo general, el acuerdo de alquiler incluirá detalles sobre quién es responsable de pagar los servicios públicos y otros servicios esenciales. La parte que asuma esta responsabilidad debe mantenerse al día con los pagos, para garantizar que el servicio no se interrumpa y que la unidad siga siendo habitable.

Al recorrer la unidad en alquiler antes de decidir alquilarla, se recomienda que los arrendatarios pregunten quién será responsable de pagar los distintos servicios públicos y de otro tipo, y quién controlará la temperatura interna de la unidad en alquiler.

VIDA EN LA VIVIENDA

Tanto los arrendatarios como los arrendadores deben asumir la responsabilidad de garantizar que las unidades en alquiler sean seguras, estén limpias y sean habitables. Juntos, los arrendadores y arrendatarios pueden mantener un entorno de vida saludable en la unidad en alquiler, siguiendo algunos pasos simples. Para obtener más información, consulte la sección "¿Cuáles son las responsabilidades de los arrendadores y arrendatarios?" de este manual.

Esto es lo que deben hacer los arrendatarios:

- Cuidar de manera razonable la unidad en alquiler
- Asumir la responsabilidad por los daños que ellos o sus invitados hayan causado a la unidad
- Trabajar con el arrendador para resolver todo problema de habitabilidad en la unidad en alquiler, e informar los daños y las necesidades de reparación al arrendador o el administrador de la propiedad de manera oportuna

Esto es lo que deben hacer los arrendadores:

- Asegurarse de que las unidades en alquiler se mantengan de forma adecuada mientras estén ocupadas por los arrendatarios, para garantizar que sean habitables
- Trabajar con los arrendatarios de buena fe para resolver problemas y responder a las solicitudes de reparación

SIETE PRINCIPIOS PARA UNA VIVIENDA SALUDABLE

Por fortuna, hay algunas formas simples de hacer que su vivienda sea un lugar más saludable para usted y su familia. Si sigue los siete principios para una vivienda saludable que se detallan a continuación, puede ayudar a hacer que su casa sea un lugar más saludable para vivir.

Los arrendadores y arrendatarios que deseen mantener unidades en alquiler saludables deben hacer lo siguiente:

1. **Mantener la casa seca.** La humedad crea un entorno favorable para los ácaros, los roedores, el moho y las cucarachas, los cuales se asocian con el asma.
2. **Mantener la casa limpia.** Las casas limpias ayudan a garantizar que las personas no se expongan a sustancias químicas y contaminantes, y que las plagas no tengan alimento, agua y un lugar donde vivir.
3. **Mantener la casa libre de plagas.** Los estudios han demostrado una relación causal entre la exposición a los ratones y las cucarachas y los episodios de asma en niños.
4. **Mantener una casa segura.** En una casa pueden producirse muchas lesiones. Las caídas son la causa más frecuente de lesiones residenciales en niños y adultos mayores, seguidas por las lesiones causadas por objetos del hogar, quemaduras y envenenamiento en niños.
5. **Mantener la casa libre de sustancias contaminantes.** La exposición a sustancias químicas, incluido el humo de segunda mano y el monóxido de carbono, es mucho mayor en ambientes cerrados que al aire libre.
6. **Mantener la casa ventilada.** Los estudios han demostrado que aumentar el ingreso de aire fresco en una casa mejora la salud respiratoria.
7. **Realizar tareas de mantenimiento del hogar.** Las casas con mal mantenimiento plantean riesgo de humedad, plagas y lesiones accidentales.

A continuación, se incluyen algunos ejemplos prácticos de las formas en que los arrendatarios y arrendadores pueden trabajar juntos para poner en práctica los siete principios para una vivienda saludable.

MANTENER LA PROPIEDAD...	ARRENDADOR	ARRENDATARIO
1. SECA	• Impedir que ingrese agua a la unidad a través de fugas en los sistemas de techado, las paredes exteriores y las bases • Revisar las cañerías interiores para detectar fugas	• Limpiar los derrames rápidamente, e informar al arrendador sobre toda condición que suela provocar la acumulación de agua en algún lugar dentro de la casa o debajo de ella, como las fugas en los techos o las cañerías • Cerrar las cortinas o puertas de la ducha de manera adecuada
2. LIMPIA	• Entregar instalaciones limpias e higiénicas al momento del ingreso y realizar inspecciones periódicas para garantizar que la unidad se mantenga en condiciones similares	• Controlar la acumulación de polvo y suciedad, limpiando todas las superficies y tomando medidas para reducir el desorden de manera regular • Limpiar la grasa de cocción de las superficies para reducir el riesgo de incendio
3. SEGURA	• Instalar detectores de humo que funcionen, incluso dentro y cerca de las áreas de descanso • Garantizar que no haya problemas estructurales que puedan causar caídas o lesiones • Garantizar la seguridad de los sistemas eléctricos • Revisar la unidad con frecuencia para detectar fugas de gas	• Revisar los detectores de humo cada seis meses para garantizar que funcionen bien y reemplazar las pilas si es necesario • No bloquear el acceso a las salidas primarias o secundarias ni añadir dispositivos que requerirían que una persona tenga llaves o conocimientos especiales para poder salir con rapidez en caso de incendio
4. BIEN VENTILADA	• Garantizar que los extractores o las ventanas funcionen bien	• Usar los extractores para ventilar los baños y las cocinas, a fin de eliminar el exceso de humedad que causan las duchas y la cocción, o abrir las ventanas para dejar salir el exceso de humedad si no hay extractores • No colocar muebles directamente contra las paredes
5. LIBRE DE PLAGAS	• Mantener las cañerías y el sistema de alcantarillado en funcionamiento y sin fugas, y ofrecer una unidad higiénica al comienzo del alquiler • Mantener la tierra, la suciedad del patio y demás materia orgánica a seis pulgadas como mínimo de los revestimientos de madera • Garantizar la recolección regular de residuos y que las áreas de contenedores de basura se mantengan limpias • La unidad debe estar limpia y sin plagas al momento del alquiler	• Los alimentos se deben almacenar en contenedores resistentes a las plagas • Mantener las áreas de la cocina y el baño limpias y secas • Depositar los residuos en receptáculos adecuados de manera regular • No permitir que la suciedad del patio, la tierra, los restos de madera u otras materias orgánicas se coloquen a menos de seis pulgadas del revestimiento exterior • Comunicarse con la administración tan pronto como se detecte una plaga
6. LIBRE DE CONTAMINANTES	• Los contaminantes, como la pintura de plomo, pueden causar muchos problemas de salud. Se deben tomar medidas para reducir todos los peligros relacionados con el plomo en casas construidas antes de 1978; para ello, se debe arreglar la pintura deteriorada o descascarada • Considerar usar agentes de limpieza o sustancias químicas sin toxinas, si están disponibles	• Limpiar de forma rutinaria la unidad con un trapo húmedo, para evitar que se acumulen partículas de plomo en los pisos u otras superficies
7. BIEN MANTENIDA	• Inspeccionar de forma rutinaria la unidad en alquiler, para garantizar que sea segura, saludable y habitable	• Informar al arrendador cuando surjan problemas que requieran reparación, incluso si son leves, para que no se conviertan en problemas grandes y complicados en el futuro • Impedir que los integrantes del hogar y los invitados provoquen daños que excedan el desgaste normal

RIESGOS DE MOHO EN EL HOGAR

La humedad excesiva en el hogar es la principal causa de muchos problemas relacionados con el moho. Si hay humedad, puede aparecer moho en cualquier sustancia, incluida la madera, el papel, las alfombras y los alimentos. El color del moho no es importante.

¿DE DÓNDE VIENE EL MOHO?
El moho forma parte del ambiente natural. Puede comenzar a formarse en ambientes interiores y, cuando forma esporas, se deposita en superficies húmedas. Hay muchos tipos de moho, pero ninguno de ellos crece sin agua o humedad.

¿PUEDE EL MOHO CAUSAR PROBLEMAS DE SALUD?
El moho puede causar problemas de salud, ya que produce alérgenos (sustancias que causan reacciones alérgicas), sustancias irritantes y, en algunos casos, sustancias que pueden ser tóxicas. Inhalar o tocar moho o esporas de moho puede causar reacciones alérgicas a algunas personas. Las respuestas alérgicas incluyen síntomas febriles, como estornudos, rinorrea, enrojecimiento de los ojos y sarpullido.

La clave para controlar el moho es controlar la humedad. Es importante secar las áreas y los elementos dañados por el agua dentro de 24 a 48 horas para evitar la formación de moho. Si no hay humedad, no se formarán esporas de moho. La formación de moho en ambientes interiores se debe evitar o controlar, evitando la humedad. Si en su casa hay moho, límpielo y reduzca la humedad.

LOS ARRENDADORES Y ARRENDATARIOS PUEDEN RESOLVER LOS PROBLEMAS DE HUMEDAD EN LA UNIDAD EN ALQUILER

A continuación, se detallan varias cosas que los arrendadores y arrendatarios pueden hacer para resolver los problemas de humedad y evitar el moho:

ARRENDADOR	ARRENDATARIO
Inspeccionar de forma regular la unidad y reparar las fugas del techo, las instalaciones de plomería y otras áreas	Informar al arrendador sobre las fugas en el techo, las instalaciones de plomería u otras áreas de inmediato
Limpiar las canaletas de forma regular, en caso de existir	Mantener la temperatura interna de la unidad a al menos 68 grados Fahrenheit
Instalar y mantener un sistema de drenaje adecuado para transportar el agua lejos del edificio o la casa	Mantener espacio de aire entre los muebles, las camas o los estantes colocados cerca de las paredes Abrir las puertas de los armarios por períodos que permitan el flujo de calor y aire
Garantizar que los extractores y las ventanas presentes en la unidad en alquiler funcionen bien, y que los extractores dirijan bien el aire hacia el exterior de la propiedad	Usar todos los extractores presentes o abrir una ventana al bañarse, ducharse, cocinar o durante otras actividades que creen humedad excesiva

La ciudad de Charlotte y el condado de Mecklenburg no realizan evaluaciones de moho, y el moho no constituye una infracción del código de estándares mínimos para la vivienda de la ciudad de Charlotte. Un inspector a cargo de hacer cumplir el código puede inspeccionar una vivienda para identificar factores subyacentes que contribuyan a la formación de moho, como techos o cañerías con fugas, que constituyen infracciones del código. Si sospecha que en su casa hay moho, informe al arrendador antes de comunicarse con la Oficina de Cumplimiento del Código. Si su arrendador no responde de forma adecuada o no aborda la causa de moho, la Oficina de Cumplimiento del Código puede inspeccionar la vivienda para identificar infracciones del código subyacentes, como techos con fugas o cañerías con fugas. Llame al 311 para iniciar una demanda relativa al código como arrendatario.

Si necesita más información sobre cómo evitar el moho, consulte la guía de la Agencia de Protección Ambiental (Environmental Protection Agency, EPA) de los Estados Unidos, en www.epa.gov.mold.

PROBLEMAS DE PLAGAS EN EL HOGAR

Algunas plagas habituales que crean problemas sanitarios y para la salud en el hogar son las cucarachas, los ratones y los ácaros del polvo. Las plagas pueden ser atraídas por la presencia de humedad y fuentes de alimento. Todas las plagas necesitan acceso a alimentos y agua para sobrevivir. Al eliminar el acceso a las fuentes de agua y alimento, los arrendatarios y arrendadores pueden evitar o reducir en gran medida los problemas de plagas.

Al trabajar juntos, los arrendadores y arrendatarios pueden controlar con eficacia una variedad de problemas relacionados con las plagas.

ARRENDADOR	ARRENDATARIO
Sellar las grietas en las que se pueden esconder las cucarachas u otras plagas o que estas pueden utilizar para ingresar a la casa o el apartamento	Almacenar alimentos en recipientes con cierre hermético. Quitar los recipientes abiertos de alimento para mascotas una vez que estas hayan terminado de comer.
Reparar las fugas y el goteo de las cañerías	Aspirar las alfombras con frecuencia y limpiar las migajas y los derrames de inmediato.
Garantizar que la unidad o el complejo de apartamentos cuente con un servicio adecuado de recolección de residuos.	Sacar los residuos de la unidad de manera regular y colocarlos en los contenedores aprobados.
Los arrendadores deben recurrir a exterminadores profesionales y responder con rapidez cuando los arrendatarios informen que hay plagas.	Los arrendatarios deben informar la existencia de plagas de forma inmediata al arrendador.

MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

OBTENCIÓN DE REPARACIONES

Tarde o temprano, todas las unidades en alquiler, incluso aquellas que están muy bien mantenidas, necesitarán reparaciones. Algunos problemas comienzan siendo pequeños, pero pueden causar muchos daños si no se reparan de manera oportuna. Realizar las reparaciones de manera inmediata garantiza que no se conviertan en problemas mayores en el futuro. Los arrendatarios tienen la responsabilidad de informar a los arrendadores sobre las reparaciones de manera oportuna, mientras que los arrendadores tienen la responsabilidad de mantener casas seguras, saludables y habitables.

Los arrendatarios desempeñan un papel importante al ayudar a preservar la habitabilidad de las unidades en alquiler. Comience por coger el teléfono y llamar a su arrendador para realizar su solicitud. Es una buena idea confirmar su solicitud oral por escrito, y conservar una copia para sus registros. Si llamar no funciona, o si teme que haya tensión o desacuerdo entre usted y el arrendador, se recomienda enfáticamente emitir un aviso por escrito que establezca un plazo razonable en el que le gustaría que se complete la reparación. Especifique cuánto tiempo hace que tiene el problema. Si los esfuerzos razonables para resolver el problema comunicándose con el arrendador no funcionan, el arrendatario puede solicitar servicios de mediación o resolución de disputas al Departamento de Relaciones Comunitarias de la ciudad de Charlotte, llamando al 704-336-2424, o presentar una demanda ante la Oficina de Cumplimiento del Código, llamando al 311.

Los arrendatarios NO DEBEN retener el alquiler debido a la falta de reparaciones, a menos que un abogado especializado en las leyes sobre arrendadores y arrendatarios se lo haya recomendado.

MEJORAS EN LA PROPIEDAD
Como arrendatario, debe pedir permiso al propietario o al administrador de la propiedad ANTES de hacer cambios o mejoras en la unidad.

Los arrendatarios no son responsables de hacer mejoras en una propiedad en alquiler. Sin embargo, si un arrendatario desea hacer una mejora o un cambio en una propiedad en alquiler, primero debe pedir permiso al arrendador. Las mejoras pueden incluir instalar electrodomésticos o empapelar las paredes.

Toda mejora o cambio que realice el arrendatario, incluso con el permiso del arrendador o propietario, correrá por su cuenta. Las mejoras o los cambios podrán considerarse permanentes y pasar a pertenecer al arrendador, por lo que el arrendatario no podrá quitarlas al abandonar la unidad. Además, si un arrendatario realiza mejoras o cambios sin el permiso del arrendador, se le podría exigir que restaure la propiedad a su estado original y que se haga cargo de los costos que esto conlleva.

DERECHOS Y RESPONSABILIDADES DE LOS ARRENDADORES Y ARRENDATARIOS CON RESPECTO A LA PROPIEDAD EN ALQUILER

DERECHOS	
PROPIETARIO	**ARRENDATARIO**
• Derecho a desalojar a un arrendatario si este ha dañado la propiedad, cuando el contrato le permita al arrendador rescindir el contrato por ese motivo • Derecho a recuperar el costo de las reparaciones necesarias, si el arrendatario ha dañado la propiedad • Derecho a inspeccionar la propiedad y realizar reparaciones • Derecho a mostrar la propiedad en alquiler en horarios y de maneras razonables • Derecho a que la propiedad se devuelva en la misma condición que estaba cuando el arrendatario asumió la posesión, excepto por el desgaste normal	• Derecho a notificar a la agencia correspondiente sobre los problemas relacionados con reparaciones, si el arrendador no los resuelve • Derecho a presentar una demanda ante un tribunal para exigirle al arrendador que cumpla con sus obligaciones legales de reparar la propiedad • Derecho a presentar una demanda ante un tribunal para solicitar una compensación a modo de reducción del alquiler (por el tiempo en que el arrendatario se vio obligado a vivir en condiciones que no cumplían con los estándares) y por los daños que los problemas que requerían reparación causaron a las pertenencias del arrendatario • Derecho a la devolución del depósito de seguridad una vez que el arrendatario desalojó la propiedad, de conformidad con la ley estatal
RESPONSABILIDADES	
PROPIETARIO	**ARRENDATARIO**
• Respetar todos los códigos de la vivienda y las construcciones vigentes • Mantener la propiedad en condiciones “adecuadas y habitables”, lo que incluye hacer reparaciones una vez que se le informe que hay un problema • Mantener todas las áreas comunes en condiciones seguras • Mantener todas las instalaciones eléctricas, de plomería, de calefacción y de otro tipo que el propietario deba proveer en buen estado de funcionamiento • Incluir detectores de humo y monóxido de carbono que funcionen en la propiedad • Exterminar los roedores y las plagas, si la unidad de vivienda infectada no es razonablemente inmune a las plagas por infracciones del código	• Mantener la unidad limpia y en condiciones seguras • No crear condiciones inseguras o insalubres en las áreas comunes • Desechar los residuos de forma limpia y segura • Mantener todas las instalaciones de plomería tan limpias como su estado lo permita • Tener cuidado razonable en el uso de equipos de calefacción, instalaciones de plomería y electrodomésticos • No dañar, destruir o quitar pertenencias del propietario de manera deliberada o negligente • Informar al propietario o al administrador de la unidad sobre todas las reparaciones necesarias (de ser posible, por escrito) - Se recomienda conservar copias de todas las solicitudes de reparación por escrito que se extiendan al arrendador, incluidos los mensajes de texto y correos electrónicos, para registro propio. • Los arrendatarios son responsables de pagar los costos de los daños que ellos, los integrantes del hogar o sus invitados hayan causado

¿QUÉ SUCEDE SI EL ARRENDADOR NO REALIZA LAS REPARACIONES?

Si el arrendador no realiza las reparaciones solicitadas sin un buen motivo, el arrendatario podrá disponer de uno o varios recursos, dependiendo de la gravedad de los problemas que requieren reparación, a saber:

- Mediación u otros servicios de resolución de disputas (ver a continuación)
- Presentación de una demanda ante la oficina local de cumplimiento del código (ver a continuación)
- Búsqueda de asesoramiento legal competente

En primer lugar, los arrendatarios deben siempre registrar el problema por medio de una carta o un aviso al arrendador. La carta o el aviso debe incluir detalles sobre el tiempo durante el cual existió el problema. En segundo lugar, los arrendatarios siempre deben conservar copias de todas las cartas o las solicitudes por escrito.

Si los esfuerzos razonables para resolver el problema contactando al arrendador no funcionan, el arrendatario puede optar por trabajar con un mediador o presentar una demanda ante la oficina local de cumplimiento del código.

Los arrendatarios **NO DEBEN** retener el alquiler debido a la falta de reparaciones, a menos que un abogado especializado en las leyes sobre arrendadores y arrendatarios se lo haya recomendado.

RESOLUCIÓN DE DISPUTAS

CÓMO RESOLVER CONFLICTOS ENTRE ARRENDADORES Y ARRENDATARIOS

A veces, surgen conflictos entre arrendadores y arrendatarios o los vecinos. Por ejemplo, un arrendador podría negarse a realizar reparaciones, los familiares o invitados de un arrendatario podrían causar daños excesivos, o podría haber un malentendido entre el arrendador y el arrendatario.

LA COMUNICACIÓN ES FUNDAMENTAL

En la mayoría de las circunstancias, la buena comunicación entre el arrendador y el arrendatario es fundamental para evitar y resolver problemas. Cuando el arrendador o el arrendatario tengan un problema con la unidad en alquiler, lo mejor es que hablen entre sí antes de tomar medidas. Si el arrendador y el arrendatario hablan sobre los problemas, podrán evitar que los problemas insignificantes se vuelvan complicados.

QUÉ HACER CUANDO LOS PASOS DE LA COMUNICACIÓN BÁSICA FALLAN

Si la comunicación de buena fe y los intentos de comunicación básica no resuelven el inconveniente, tanto el arrendador como el arrendatario deberían solicitar ayuda a un tercero. Antes de acudir a un tribunal o de llamar a un inspector del gobierno, los arrendadores y arrendatarios deben considerar una opción alternativa de resolución de disputas, como la mediación. Cuando la mediación tiene éxito, puede ahorrarles gastos legales a ambas partes.

MEDIACIÓN: RESOLUCIÓN ALTERNATIVA DE DISPUTAS

La mediación implica la asistencia de un tercero imparcial, llamado mediador, que ayuda al arrendador y el arrendatario a llegar a un acuerdo voluntario sobre cómo resolver diferentes disputas. La mediación suele ser un proceso informativo en el que un mediador se reúne con ambas partes y trabaja con ellas para llegar a un acuerdo satisfactorio para ambas. Un buen mediador conocerá las

leyes sobre arrendadores y arrendatarios y, por lo general, podrá actuar como intermediario entre ambas partes y ayudar a establecer un acuerdo por escrito que sea satisfactorio para las dos. Se debe tener en cuenta que la mayoría de los mediadores no toma decisiones vinculantes para cada parte.

MEDIACIÓN ENTRE ARRENDADORES Y ARRENDATARIOS DEL DEPARTAMENTO DE RELACIONES COMUNITARIAS DE CHARLOTTE-MECKLENBURG
Desde 1983, el Departamento de Relaciones Comunitarias de la ciudad ha ofrecido servicios de mediación a los residentes de Charlotte-Mecklenburg. Reciben entre 1,200 y 1,500 derivaciones para servicios de mediación por año. Gracias al uso de mediadores voluntarios capacitados, el programa tiene un índice de resolución del 90 %. Para obtener más información sobre las mediaciones o para programar una sesión, llame al 704-336-2903.

CUMPLIMIENTO DEL CÓDIGO

OFICINA DE CUMPLIMIENTO DEL CÓDIGO DE LA CIUDAD DE CHARLOTTE
Los Servicios de Vivienda y Vecindario (Housing & Neighborhood Services) de la División de Cumplimiento del Código se encarga de hacer cumplir el Código de la Vivienda (Housing Code) de la ciudad de Charlotte (Capítulo 11). Los inspectores de la vivienda tienen la facultad de investigar demandas de infracciones del código, inspeccionar viviendas, examinar a testigos y recibir pruebas para determinar si una vivienda es apta para la vida humana.

Si las condiciones de su vivienda en Charlotte están ocasionando riesgos en materia de seguridad, salud o sanidad y el arrendador no las repara, puede presentar una demanda ante la División de Cumplimiento del Código (Code Enforcement Division) de la ciudad de Charlotte. Llame al 311 para presentar una demanda en relación con el código como arrendatario.
CONSEJO: Cuando llame, esté preparado para brindar la siguiente información:

- Su nombre, dirección y número de teléfono
- Los problemas con la unidad que habita
- La dirección exacta de la propiedad

Cuando la Oficina de Cumplimiento del Código reciba una demanda o una solicitud de inspección de una propiedad ubicada en la ciudad de Charlotte, un inspector investigará el asunto. El inspector se comunicará con el arrendatario para coordinar una inspección. Las condiciones de mantenimiento que requieren atención inmediata suelen incluir cables o electrodomésticos rotos, cañerías con fugas, paredes o pisos dañados, detectores de humo faltantes o que no funcionan, condiciones insalubres o indicios de plagas, puertas y picaportes rotos, problemas de calefacción (en los meses de invierno) o condiciones similares.

Si una inspección preliminar por parte de un inspector de viviendas indica un motivo de demanda, todas las partes interesadas (propietario, arrendatario, etc.) serán notificadas sobre la demanda y se llevará a cabo una audiencia dentro de los 30 días. El dueño de la propiedad podrá corregir la infracción o responder la demanda y comparecer en la audiencia o enviar a alguien en su representación.

Después de la audiencia, el inspector expresará por escrito sus conclusiones y determinará si se produjo una infracción o no. En caso afirmativo, indicará si la vivienda está “deteriorada” o “en ruinas”.

- Una vivienda deteriorada se puede reparar para satisfacer los estándares mínimos, a un costo del 65 % o menos de su valor físico.
- Una vivienda en ruinas no se puede reparar a un costo del 65 % o menos de su valor mínimo.

Si la propiedad está deteriorada, se le ordenará al propietario que la repare en un plazo de 30 días. Si está en ruinas, se le ordenará que la remueva o demuela en un plazo de 30 días. Si un propietario se está esforzando por reparar la estructura, se le podrán conceder extensiones. El incumplimiento de un propietario de una orden dictada debidamente y notificada, o su negación a cumplirla, constituye una infracción de la ley. Por lo general, la ciudad establecerá una multa civil de $100 por día hasta que la estructura cumpla con las exigencias. Tenga en cuenta que estas multas se imponen al propietario, no al arrendatario.

La orden de reparar o demoler la estructura podrá ser apelada por cualquier persona perjudicada por ella, dentro de los diez días posteriores a la decisión, presentando un aviso de apelación ante el Consejo de Apelaciones sobre la Vivienda (Housing Appeals Board). En caso de necesitar apelar la decisión que tomó el Consejo de Apelaciones sobre la Vivienda, se deberá acudir al Tribunal Superior.

OFICINA DE CUMPLIMIENTO DEL CÓDIGO DEL CONDADO DE MECKLENBURG

El Código de la Vivienda del condado de Mecklenburg establece lineamientos similares para áreas del condado de Mecklenburg y ajenas a la ciudad de Charlotte, incluidos los seis pueblos constituidos. Existen procesos de audiencia y apelación similares para las infracciones identificadas por los inspectores de viviendas del condado.

Hay tres formas de denunciar una infracción del código en el condado de Mecklenburg:

- Llamar al 980-314-2633, opción 1, y marcar 1
- Dirigirse a 2145 Suttle Avenue, Charlotte NC 28208
- Enviar un correo electrónico a code.enforcement@mecklenburgcountync.gov

EGRESO

AVISO DE DESALOJO
Si un contrato de arrendamiento requiere un aviso para finalizar o no renovar el contrato, la parte que desea finalizar el contrato deberá proporcionar un aviso con antelación suficiente.

En el caso de los contratos de arrendamiento periódicos, si no hay una disposición por escrito con respecto al aviso o si el contrato se estableció de forma oral, la ley estatal establece los siguientes plazos para proporcionar un aviso:

- Contrato semana a semana → dos días
- Contrato mes a mes → siete días
- Contrato año a año → un mes
- Arrendamiento de un lote para una vivienda móvil → 60 días como mínimo

El aviso debe estar en vigor el último día del último período de alquiler completo deseado. Por ejemplo, un aviso para finalizar un contrato de arrendamiento mes a mes se debe proporcionar al menos 7 días antes y debe finalizar el alquiler el último día del mes.

Si un arrendador no proporciona un aviso con antelación suficiente, podría permitirse que el arrendatario pague el alquiler y permanezca en la propiedad por el siguiente período.

Los arrendatarios son responsables de pagar el alquiler hasta que finalice el período para el cual se proporciona el aviso. Si un arrendatario no proporciona un aviso con antelación suficiente, podría tener que pagar el alquiler hasta el siguiente período.

Aunque la ley no lo exige, se recomienda proporcionar el aviso por escrito e incluir la fecha en que se desocupará la unidad.

AL FINAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
Si existe un contrato escrito u oral para alquilar la propiedad por un plazo específico (que finaliza en una fecha particular), ninguna parte estará obligada legalmente a proporcionar un aviso de finalización o desalojo.

Sin embargo, si el contrato establece la renovación automática, la parte que no desee renovar el contrato deberá proporcionar un aviso de finalización o desalojo.

CUANDO EL CONTRATO NO CADUCÓ
Si quiere o desea mudarse antes de que finalice el período de arrendamiento, avise al arrendador con la mayor antelación posible, para que pueda conseguir otro arrendatario.

Los arrendatarios que abandonen la propiedad antes de tiempo deberán pagar al arrendador los alquileres perdidos por el desalojo anticipado, si así lo establece el contrato. Este cargo se limita a la suma real del alquiler que perdió el arrendador debido al desalojo de la unidad.

Algunos contratos de arrendamiento establecen un cargo plano de “compra” antes de que finalice el plazo. Una disposición de compra frecuente requiere un aviso con treinta días de antelación y el pago de un mes y medio de alquiler.

RESTAURACIÓN Y LIMPIEZA DE LA PROPIEDAD

Limpie de forma minuciosa la propiedad y repare los daños que haya causado antes de mudarse. De lo contrario los costos de limpieza y reparación podrán solventarse con el depósito de seguridad.

Acciones comunes de limpieza y reparación:

- Rellenar los agujeros o las grietas del yeso al quitar cuadros, cortinas, toalleros, etc.
- Limpiar la cocina, el horno, el refrigerador y los baños.
- Limpiar las marcas de las manos de las maderas y las paredes.
- Aspirar las alfombras y limpiar los pisos.

Los arrendatarios solo son responsables de limpiar y reparar cuestiones que exceden el “desgaste normal” de la propiedad.

Una buena idea consiste en sacar fotos de la propiedad luego de retirar sus pertenencias y limpiar o reparar la unidad. Si las compara con las fotos que tomó al ingresar a la propiedad, podrá determinar qué cuestiones son responsabilidad del arrendatario y cuáles son responsabilidad del arrendador.

INSPECCIÓN FINAL DE LA PROPIEDAD

Antes de devolver las llaves, realice una nueva inspección personal de la propiedad utilizando la lista de control del ingreso. Marque la condición de cada elemento de la lista y tome fotos de toda la casa.

De ser posible, pídale al arrendador que inspeccione la propiedad con usted, para poder hablar sobre cualquier daño que presente. Si el arrendador no puede hacer esto, pídale a un testigo neutral (como un vecino; preferentemente no un familiar) que realice la inspección con usted.

DESCONEXIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS

Informe a todos los servicios públicos que paga de forma directa sobre su fecha de egreso con antelación, para que el servicio se desconecte ese día y no se le cobre un servicio que no utilizará. La desconexión del servicio se realiza sin costo. Si se mudará fuera del área de cobertura del servicio público, solicite la devolución de todo depósito que haya realizado a la empresa.

EL PROCESO DE DESALOJO

SE PRESENTA UN CASO DE DESALOJO

- El arrendador presenta un caso de desalojo ante el tribunal (formulario AOC-CVM-201, revisado en 8/17).
- El arrendatario recibe la demanda y la citación (formulario AOC-CVM-100, revisado en 8/17).

JUICIO EN UN TRIBUNAL PARA CASOS MENORES

- Por lo general, el juicio comienza a los 5-7 días de la recepción de la documentación del tribunal por parte del arrendatario.
- Si el arrendatario gana, el arrendador puede apelar ante el tribunal de distrito.
- Si el arrendatario pierde, tiene algunas opciones en los siguientes 10 días:
  - Puede llegar a un acuerdo informal con el arrendatario para quedarse o irse.
  - Puede apelar y acceder a un nuevo juicio en el tribunal de distrito (formulario: AOC-CVM-303, revisado en 8/17).
  - Si no hay un acuerdo ni una apelación, el arrendador puede obtener el auto de posesión y el alguacil puede cambiar las cerraduras en los siguientes 7 días. El arrendatario tiene 7 días más para retirar sus pertenencias.

PROCESO DE APELACIÓN

- La parte que pierde tiene 10 días para apelar el fallo del tribunal para casos menores.
- Las apelaciones se presentan en la ventanilla de Fallos (Judgments) del tercer piso del Tribunal del condado de Mecklenburg.
- Para apelar, los arrendatarios pueden llenar los siguientes formularios:
  - Aviso de apelación (formulario AOC-CVM-303, revisado en 8/17)
  - Formulario de bono del alquiler (formulario AOC-CVM-304, revisado en 10/2000)
  - Solicitud de indigencia (formulario AOC-G-106, revisado en 2/18)
- Si el arrendatario apela Y paga el bono de alquiler, podrá permanecer en su casa mientras espera el nuevo juicio en el tribunal de distrito.

NUEVO JUICIO EN EL TRIBUNAL DE DISTRITO

- El juicio en el tribunal de distrito suele ser entre 4 y 6 semanas después del juicio en el tribunal para casos menores.
- Si el arrendatario gana en el tribunal de distrito, no se procederá al desalojo y el arrendatario podrá permanecer en el hogar.
- Si el arrendatario pierde en el tribunal de distrito, el arrendador podrá obtener un auto de posesión al cabo de 30 días y el alguacil podrá cambiar las cerraduras. El arrendatario tiene 7 días más para retirar sus pertenencias tras la recuperación de la posesión de la vivienda por parte del arrendador.

DESALOJO POR INICIATIVA PROPIA NO PERMITIDO/SE REQUIERE UNA ORDEN DE UN TRIBUNAL

- El arrendador debe obtener una orden del tribunal antes de desalojar a un arrendatario. El arrendador no puede exigirle a un arrendatario que desaloje la propiedad ni obligarlo a hacerlo, cambiar las cerraduras de la propiedad, confiscar pertenencias del arrendatario o desconectar la calefacción o los servicios públicos del arrendatario sin una orden de un tribunal.
- Independientemente de la disposición del contrato que el arrendatario haya infringido, el arrendador debe seguir el procedimiento legal para desalojar a un arrendatario.

MOTIVOS DE DESALOJO

En Carolina del Norte, hay cuatro motivos que justifican que un arrendador desaloje a un arrendatario:

- Incumplimiento del pago del alquiler
- Ocupación extemporánea del inmueble
- Incumplimiento del contrato
- Actividad delictiva o relacionada con drogas

Incumplimiento del pago del alquiler:

Según la ley de Carolina del Norte, un arrendador puede desalojar a un arrendatario por no pagar el alquiler, en los casos en los que no haya una disposición de caducidad en el contrato, si el arrendador proporciona un aviso de pago o desalojo, espera diez días y luego solicita el desalojo.

El arrendatario puede detener el desalojo en este tipo de caso, si paga el saldo adeudado del alquiler más los costos del tribunal antes de la fecha del juicio. Si el arrendador no acepta este pago, el arrendatario puede presentarlo ante el tribunal a modo de defensa en el juicio para impedir el desalojo.

NOTA: Si el contrato de arrendamiento establece que el arrendador puede rescindir el contrato por el incumplimiento del pago del alquiler cuando correspondía (el contrato tiene una disposición de caducidad), el pago del alquiler y los costos del tribunal podrían no ser suficientes para impedir el desalojo.

Ocupación extemporánea del inmueble:

Si el arrendatario ocupa el inmueble de forma extemporánea o permanece allí después de que el arrendador le haya proporcionado un aviso de no renovación o de que el contrato haya caducado, el arrendador podrá iniciar un caso de desalojo ante el tribunal por ocupación extemporánea del inmueble. El aviso debe respetar lo establecido en el contrato o en la ley estatal; de lo contrario, el aviso será inadecuado o defectuoso y el caso iniciado por el arrendador fracasará.

Incumplimiento del contrato:
Si el contrato le permite al arrendador específicamente rescindir el contrato por cualquier infracción (es decir, si tiene una cláusula de caducidad) y un arrendatario (o invitado) infringe una disposición del contrato, el arrendador podría iniciar un caso de desalojo ante un tribunal por el incumplimiento del contrato. El cuadro de explicación de la demanda debería incluir una descripción del presunto incumplimiento del contrato.

El incumplimiento puede incluir, entre otras cosas, lo siguiente:

- Incumplimiento del pago del alquiler
- No informar problemas que requieren reparación y que empeoraron
- Permitir el ingreso de una persona prohibida a la propiedad
- Tener una mascota no autorizada en la propiedad
- Causar molestias en la propiedad

Actividad delictiva:
Según los capítulos 42-59 y subsiguientes de los Estatutos Generales de Carolina del Norte, es decir, la Ley de Desalojos Urgentes (Act for Expedited Eviction) de 1995, los arrendadores pueden iniciar acciones de desalojo más rápidas contra los delincuentes y traficantes de drogas. “Actividad delictiva” se define ampliamente como “toda actividad que amenace la salud, la seguridad o el derecho al goce pacífico de las instalaciones por parte de otros residentes o los empleados del arrendador”.

Al desalojar a una persona por actividades delictivas, el arrendador podrá iniciar el caso de desalojo ante un tribunal de distrito o ante un tribunal para casos menores. El arrendador puede demandar al arrendatario, a otros miembros de su hogar o a sus invitados, ya sea con fines de desalojo o exclusión.

Estos son los motivos para un desalojo completo:

- Se produjo una actividad delictiva en una unidad individual alquilada a un arrendatario
- Una unidad individual alquilada a un arrendatario se utilizó de alguna manera para extender o promover actividades delictivas
- Un arrendatario, un miembro de su hogar o un invitado llevaron a cabo una actividad delictiva en las instalaciones o cerca de ellas
- Un arrendatario dio permiso o invitó a una persona a regresar o volver a ingresar a una parte de las instalaciones, sabiendo que esa persona había sido echada y excluida de las instalaciones, de conformidad con este artículo o con las reglas y normativas razonables de un arrendador que recibió asistencia pública
- Un arrendatario no informó a las fuerzas del orden público o al arrendador de forma inmediata tras enterarse de que una persona que fue echada y excluida de la unidad individual en alquiler del arrendatario de conformidad con este artículo ha regresado o vuelto a ingresar a esa unidad individual

Estas son defensas afirmativas ante el desalojo completo:

- El arrendatario demuestra que no estuvo personalmente involucrado en una actividad delictiva y que no sabía o no tenía motivo para saber que la actividad delictiva se estaba llevando a cabo;
- El arrendatario demuestra que hizo todo lo que se podría haber esperado de manera razonable en las circunstancias específicas para evitar que se lleve a cabo la actividad delictiva.

DESALOJOS LIBRES DE REPRESALIAS

El arrendatario y otros ocupantes están protegidos del desalojo por hacer lo siguiente de buena fe:

- Presentar una demanda o solicitar al arrendador que repare las condiciones
- Presentar una demanda ante una agencia del gobierno (como el Departamento de Relaciones Comunitarias o la Oficina de Cumplimiento del Código) en la que se afirma que el arrendador infringió un código o una ley
- Presentar una demanda a un arrendador de parte de una agencia del gobierno sobre una propiedad ocupada por un arrendatario
- Intentar crear una organización para defender o hacer respetar los derechos de los arrendatarios, unirse a ella o participar en ella
- Hacer ejercicio de sus derechos según el contrato de arrendamiento o según las leyes locales, estatales o federales

Un arrendatario puede presentar una defensa afirmativa de su derecho a ocupar una propiedad, demostrándole al tribunal que el desalojo es en respuesta a acciones que involucran uno o más de los actos protegidos que ocurrieron en los 12 meses previos a la solicitud de una acción de desalojo expeditiva por parte del propietario.

Un arrendador podrá desalojar a un arrendatario, incluso si se demuestra que el desalojo fue a modo de represalia, si existe alguna de las siguientes condiciones:

- El arrendatario debe el alquiler
- El arrendatario infringió otras disposiciones del contrato de arrendamiento y ese es el motivo del desalojo
- El arrendatario permanece en la unidad después de la fecha de finalización del contrato especificada y no hay opción de renovar el contrato
- La infracción que se alega era principalmente responsabilidad del arrendatario
- El arrendador debe desalojar al arrendatario para cumplir con una ley que exige la demolición de la propiedad o un trabajo importante en ella
- El arrendador informó al arrendatario sobre el desalojo de buena fe, antes de que ocurra alguno de los actos protegidos
- El arrendador desea, de buena fe, recuperar la propiedad para su propia residencia al final del plazo del alquiler, para demolerla, para realizar reparaciones que requieren el desalojo, o para dejar de usarla como vivienda en alquiler durante al menos seis meses

PROTECCIÓN PARA VÍCTIMAS DE VIOLENCIA DOMÉSTICA

Según la ley de Carolina del Norte, un arrendador no puede desalojar a un arrendatario sobre la base de su condición de víctima de violencia doméstica o por una actividad delictiva que se produjo en la propiedad, en la que fue víctima de violencia doméstica. Un arrendador no puede desalojar a un arrendatario por llamar a la policía para que acuda a la propiedad en respuesta a una agresión doméstica.

Un arrendatario que sufre violencia doméstica tiene los siguientes derechos:

- Puede incumplir su contrato de arrendamiento si necesita protegerse del abusador, sin sanciones
- Puede solicitar que el arrendador cambie las cerraduras o le permita cambiar las cerraduras en un plazo breve

CÓMO SE ENTREGA LA DOCUMENTACIÓN DEL TRIBUNAL

Para iniciar el proceso de desalojo, un arrendador presenta una demanda de desalojo expeditiva y el secretario del Tribunal Superior emite una citación. La demanda informa al arrendatario por qué el arrendador lo está desalojando. La citación informa al arrendatario cuándo y dónde se llevará a cabo el juicio ante el tribunal para casos menores, en caso de que desee defender su derecho de permanecer en la vivienda.

Hay tres maneras de entregar la documentación del tribunal:

- Por correo
- Por medio de un aviso en la propiedad
- En persona; en este caso, un alguacil entregará la documentación a un adulto en el hogar

El arrendador puede solicitarle al tribunal dos tipos diferentes de sentencia: la posesión de la propiedad y la compensación monetaria por los daños. Lo máximo que puede obtener el arrendador a modo de compensación por los daños en un tribunal para casos menores es $10,000. Para obtener una sentencia monetaria, (1) la documentación del tribunal debe ser entregada en persona por el alguacil; o (2) el arrendatario debe presentarse en el tribunal.

JUICIO EN UN TRIBUNAL PARA CASOS MENORES

En el condado de Mecklenburg hay tres tribunales para casos menores. El juicio se lleva a cabo frente a un juez, que escucha los hechos de ambas partes y luego toma una decisión. En el tribunal para casos menores, no se requiere representación legal, aunque se admite.

Incluso si el arrendatario no asiste al tribunal, el arrendador debe demostrar sus hechos por medio de la “preponderancia de las pruebas” para obtener una sentencia de desalojo. Esta categoría legal es más leve que una demostración “sin lugar a dudas” y solo requiere que los hechos que plantea el arrendador “sean más probables que improbables”.

Un arrendatario demandado en un caso de desalojo puede defenderse verbalmente en el tribunal. Si un arrendatario quiere presentar una contrademanda de compensación monetaria por daños contra el arrendador, deberá presentar una respuesta y una contrademanda antes de la fecha en que el caso proceda ante el tribunal, para que este último pueda analizarla. En el tribunal para casos menores, la compensación monetaria en favor del arrendatario no podrá exceder los $10,000, incluidos los costos del tribunal.

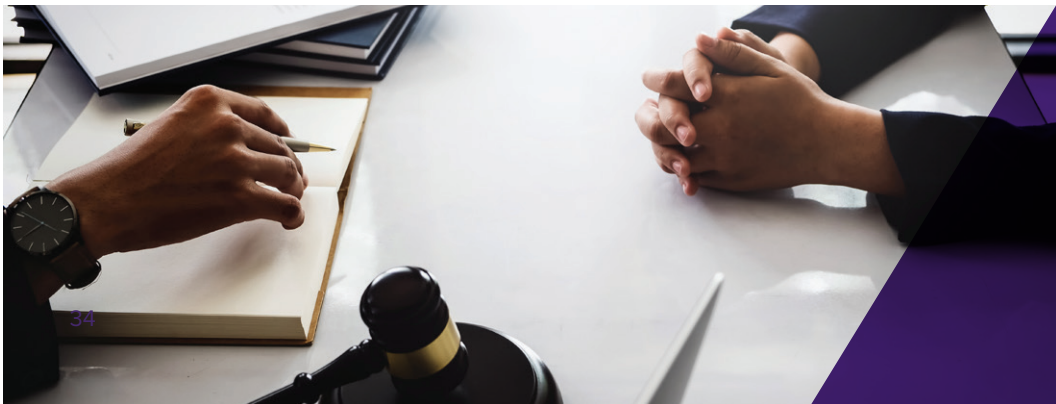
DEFENSAS FRECUENTES EN CASOS DE DESALOJO

- **Aviso inválido:** si el contrato o la ley exigen que el arrendador proporcione un aviso por escrito con determinada anticipación antes de presentar la documentación de desalojo ante el tribunal y el arrendador no lo hace, el arrendatario podría impedir que el arrendador logre el desalojo.
- **Desalojo a modo de represalia:** ver arriba.
- **Problemas de reparación y reducción del alquiler:** si el arrendador desaloja al arrendatario por no pagar el alquiler, pero no realizó las reparaciones, el arrendatario podría tener derecho a gozar de una reducción del alquiler. Si la suma que el arrendador le debe al arrendatario por temas de reparación supera el alquiler que el arrendatario le debe al arrendador, el arrendatario podría impedir que el arrendador logre el desalojo.
- **Infracciones de la Ley de Vivienda Justa:** no está permitido que un arrendador desaloje a un arrendatario por su raza, color de piel, nacionalidad, religión, sexo, condición familiar o discapacidad. Además, si un arrendatario tiene una discapacidad que está relacionada con su incumplimiento del contrato, es posible que el arrendador deba hacer adaptaciones razonables antes de desalojarlo.

APELACIÓN Y JUICIO EN UN TRIBUNAL DE DISTRITO

El juez puede tomar la decisión al final del juicio en un tribunal abierto o puede reservarse la sentencia y enviarla por correo postal. Si el arrendador gana, el arrendatario tiene tres opciones:

- El arrendatario puede desalojar la propiedad. Si el arrendatario no apela y no desaloja la unidad, el arrendador puede obtener un auto de posesión del secretario del tribunal que le ordene al alguacil supervisar al arrendador en el desalojo físico del arrendatario de la vivienda.
- El arrendatario puede llegar a un acuerdo con el arrendador para permanecer en el hogar. Se recomienda que todo acuerdo establecido después de una sentencia conste por escrito. Esto no desestimará la sentencia del tribunal que figura en el expediente de la vivienda del arrendatario de manera automática.
- El arrendatario puede apelar dentro del plazo de apelación de diez días, para obtener una nueva fecha de juicio en el tribunal de distrito. Si el arrendatario apela la sentencia del juez y paga el bono de apelación del alquiler al secretario del tribunal, el arrendador no podrá obtener un auto de posesión hasta después del juicio en el tribunal de distrito. Si el arrendatario apela, pero no paga el bono de apelación necesario, el arrendador podría obtener el auto de posesión antes de la fecha de comparecencia ante el tribunal de distrito.



AUTO DE DESALOJO Y RECUPERACIÓN DE LA POSESIÓN DE LA VIVIENDA

Un arrendador puede obtener un auto de posesión del secretario del tribunal en las siguientes circunstancias:

- Si un arrendatario pierde en el tribunal para casos menores y no apela
- Si un arrendatario pierde en el tribunal para casos menores y apela, pero no paga el bono del alquiler de manera puntual

El alguacil emitirá un auto de posesión aproximadamente siete días después de que el secretario del tribunal se lo conceda al arrendador. Por lo general, el alguacil notificará al arrendatario sobre la fecha de ejecución del auto de posesión por escrito, ya sea por correo o por medio de un aviso, antes de que se proceda a recuperar la posesión de la vivienda.

DESECHO DE LAS PERTENENCIAS DEL ARRENDATARIO DESALOJADO

Según la ley de Carolina del Norte, una vez que se haya ejecutado el auto de posesión, el arrendatario tiene siete días para coordinar un horario con el arrendador para retirar sus pertenencias de la propiedad. Durante este tiempo, el arrendador podrá llevar las pertenencias del arrendatario a un lugar de guardado, pero no podrá desecharlas. Al cabo de siete días, el propietario podrá desechar las pertenencias del arrendatario que hayan quedado en la propiedad, a su criterio.

COSTO DEL DESALOJO

Todos los costos del desalojo, como los honorarios de presentación de documentación ante el tribunal y los costos de guardado, se pueden cobrar al arrendatario. El arrendador puede (1) obtener una sentencia monetaria sobre estos costos e intentar recibir la suma directamente del arrendatario; o (2) entregar las pertenencias no reclamadas por el arrendatario que quedaron en la vivienda (después del período de siete días) a un almacenista para que las remate para cubrir los costos.

RECLAMOS AFIRMATIVOS DE REDUCCIÓN DEL ALQUILER

Además de usar la reducción del alquiler como defensa por la falta de pago en un caso de desalojo, un arrendatario puede iniciar su propia demanda de reducción del alquiler, si está al día con el pago del alquiler y cree que le deben dinero por las reparaciones no realizadas. La suma máxima que un arrendatario o un arrendador puede recuperar en un tribunal para casos menores es de $10,000.

Los formularios están disponibles en la Secretaría del Tribunal Superior y en el Centro de Autoservicio (Self-Serve Center) que está en el tercer piso del Tribunal del condado de Mecklenburg.

Los arrendatarios que deseen iniciar una acción afirmativa de reducción del alquiler deberán completar y presentar dos documentos: (1) la demanda de dinero adeudado; y (2) la citación del juez. El alguacil debe entregar estos formularios a cada persona que enfrente una demanda monetaria.

Presentar un nuevo caso ante el tribunal para casos menores cuesta $96, más $30 por la entrega de la documentación del tribunal a cada persona demandada. Sin embargo, si un arrendatario califica para realizar una demanda como indigente y lo hace, se eximirá el pago de estos honorarios.

Por lo general, el juicio comenzará 30 días después de presentar el nuevo caso ante el tribunal.

En el juicio, los arrendatarios pueden presentar pruebas físicas, como documentos y fotos, y testigos en vivo. Si un testigo se niega a comparecer de forma voluntaria, una parte puede presentar una citación y el alguacil se la entregará.

En los tribunales para casos menores no existen jurados. El juez tomará una decisión sobre la base de las pruebas que se presenten en el juicio. La parte que pierda tendrá derecho a apelar la decisión del juez y acceder a un nuevo juicio en el tribunal de distrito. Esa parte tendrá 10 días para presentar la documentación correspondiente de la apelación ante la Secretaría del Tribunal.

PARQUES PARA VIVIENDAS MÓVILES

Los siguientes elementos abordan y regulan las viviendas móviles:

- Código de la Vivienda de la ciudad de Charlotte
- Código de la Vivienda del condado de Mecklenburg
- Ordenanza sobre Parques para Viviendas Móviles Existentes (Ordinance for Existing Mobile Home Parks) del condado de Mecklenburg
- Estatutos Generales de Carolina del Norte

Los arrendatarios pueden alquilar la vivienda móvil, el lote, o ambos.

NOTA: Las viviendas móviles que no estén conectadas al suelo, a otra estructura o a un sistema de servicios públicos por más de treinta días NO estarán cubiertas por los códigos de la vivienda.

La ley estatal exige que el propietario proporcione un aviso de desalojo con 180 días de antelación como mínimo al residente, para informarle que planea cerrar el parque y modificar el uso de la propiedad.

Las ordenanzas de la ciudad y el condado exigen un permiso o certificado de ocupación para operar un parque de viviendas móviles o de remolques. Si bien no existe un límite de tamaño mínimo del lote, la ordenanza de la ciudad estipula que no se puede estacionar más de una vivienda móvil en un espacio para una unidad, y que el lote debe ser lo suficientemente grande para estacionar al menos un auto.

Los lotes de los parques deben estar nivelados para garantizar un drenaje absoluto. Todos los parques para viviendas móviles deben ofrecer un suministro de agua adecuado de una fuente aprobada y un sistema de alcantarillado adecuado, ambos aprobados por el Departamento de Salud Ambiental (Environmental Health Department).

El operador de cada parque debe llevar un registro de todos los arrendatarios, ocupantes y propietarios que estén en el parque, y debe informar al Departamento de Estándares de la Construcción (Building Standards Department) cada vez que se alquile un lote.

LEYES Y NORMATIVAS SOBRE LA VIVIENDA JUSTA

Las leyes locales, estatales y federales prohíben la discriminación en las prácticas relacionadas con la vivienda por motivos de raza, color de piel, nacionalidad, religión, sexo, condición familiar o discapacidad.

El Departamento de Relaciones Comunitarias de Charlotte-Mecklenburg tiene una División de Vivienda Justa (Fair Housing Division) que investiga las acusaciones de prácticas injustas relacionadas con la vivienda. La ciudad de Charlotte tiene una Ordenanza sobre Vivienda Justa (Fair Housing Ordinance) que prohíbe la discriminación en las prácticas relacionadas con la vivienda (alquiler, venta o compra) por motivos de raza, color de piel, nacionalidad, religión, sexo, condición familiar o discapacidad.

EJEMPLOS DE ACTOS PROHIBIDOS

En la venta y el alquiler de una vivienda, nadie puede realizar ninguna de estas acciones por motivos de raza, color de piel, nacionalidad, religión, sexo, condición familiar o discapacidad:

- Negarse a alquilar o vender una vivienda
- Negarse a negociar la vivienda
- Hacer que la vivienda no esté disponible
- Negar una vivienda
- Fijar términos, condiciones o privilegios diferentes para la venta o el alquiler de una vivienda
- Proveer servicios o instalaciones diferentes a la vivienda
- Negar falsamente que la vivienda está disponible para la inspección, la venta o el alquiler
- Persuadir a los propietarios para que venden o alquilen con fines de lucro (acoso inmobiliario)
- Denegar a una persona una membresía o el acceso a una instalación o un servicio (como un servicio de listado múltiple) relacionado con la venta o el alquiler de la vivienda

Además, es ilegal que una persona haga lo siguiente:

- Amenazar, coaccionar o intimidar a cualquier persona que ejerce su derecho a la vivienda justa o ayuda a otros a ejercer dicho derecho, o interferir en su accionar
- Hacer un anuncio o una declaración que indique una limitación o preferencia por los motivos protegidos que se mencionan en la sección anterior

MODIFICACIONES RAZONABLES

Si un arrendatario tiene una discapacidad física, el arrendador deberá realizar modificaciones razonables (cambios en la construcción) para que el arrendatario goce de la oportunidad igualitaria de disfrutar el hogar. El arrendatario será responsable de los costos de la modificación. Sin embargo, si el edificio se construyó para su ocupación inicial después del 31 de marzo de 1991 y no cumplió las normas de accesibilidad, el arrendador será responsable de cubrir los costos. Las modificaciones razonables pueden incluir instalar rampas para sillas de ruedas o barras de agarre en los baños.

ADAPTACIONES RAZONABLES

Si un arrendatario tiene una discapacidad física o mental, el arrendador deberá hacer adaptaciones razonables (cambios en las reglas) para que el arrendatario goce de la oportunidad igualitaria de disfrutar al máximo la vivienda. El arrendatario debe informar al arrendador sobre su discapacidad y solicitar la adaptación, y esta última debe ser razonable. Los proveedores de viviendas no tienen la obligación de ofrecer una adaptación que no se ha solicitado.

Ejemplos:

- Si un arrendatario que tiene un animal de servicio (perro lazarillo o perro guía) vive en un complejo de apartamentos que no permite mascotas, el arrendador debe hacer una excepción para ese arrendatario y permitir que el animal de servicio viva en el apartamento. Además, el complejo de apartamentos no le podrá cobrar al arrendatario costos por mascotas por el animal de servicio (perro lazarillo o perro guía).
- Si un arrendador rescindió el contrato de un arrendatario por un incidente que fue causado directamente por una discapacidad mental de este último, el arrendador tendrá que darle al arrendatario una “segunda oportunidad” antes de rescindir el contrato, con la condición de que el arrendatario reciba tratamiento para su discapacidad mental.

Si un arrendador se niega a realizar una adaptación razonable para un arrendatario que tiene una discapacidad previa solicitud, el arrendatario podrá defenderse y demandar al arrendador por discriminación.

PROCEDIMIENTO DE DEMANDA

Una persona que crea que se le ha denegado una vivienda o ha sido discriminada en las prácticas relacionadas con la vivienda por motivos de raza, color de piel, nacionalidad, religión, sexo, condición familiar o discapacidad, podrá presentar una demanda. Las demandas se deben presentar dentro del plazo de un año tras el presunto trato injusto.

Las demandas se pueden presentar ante las siguientes entidades:

- Relaciones comunitarias de Charlotte-Mecklenburg
- Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (Housing and Urban Development, HUD).

El Departamento de Relaciones Comunitarias de Charlotte-Mecklenburg puede ayudar a presentar una demanda recíproca ante el HUD, que conservará la jurisdicción final en los casos relativos a la vivienda justa.

Si, al cabo de 100 días de la presentación de la demanda ante el Departamento de Relaciones Comunitarias, la demanda no se ha resuelto de manera satisfactoria, el demandante puede presentar una demanda ante el Tribunal Superior. Si, tras una investigación, se determina que la demanda está justificada porque existe una causa razonable para creer que se produjo la discriminación, el Departamento de Relaciones Comunitarias intentará conciliar la demanda por medio del acuerdo entre las dos partes involucradas. Si los esfuerzos de conciliación fracasan, el Departamento de Relaciones Comunitarias llevará a cabo una audiencia pública en la que se escuchará a ambas partes y se establecerán antecedentes de hecho y conclusiones de derecho.

Si se determina que existe una causa razonable para creer que se produjo una discriminación ilegal y los esfuerzos sucesivos de conciliación fracasan, el Departamento de Relaciones Comunitarias podrá presentar una demanda ante el Tribunal Superior. El tribunal podrá adjudicar una indemnización por daños punitivos además de los daños reales, que incluirá una compensación por humillación. Si el tribunal falla en favor del demandante, se podrán cobrar los costos del tribunal y los honorarios razonables de abogados. Además, el tribunal podrá dictar una medida cautelar permanente o temporal, u otra reparación que considere apropiada.

ANEXO

RECURSOS COMUNITARIOS

PROGRAMA DE MEDIACIÓN ENTRE EL ARRENDADOR Y EL ARRENDATARIO DEL DEPARTAMENTO DE RELACIONES COMUNITARIAS

charlottenc.gov/communityrelations
704-336-5330

El Programa de Mediación entre el Arrendador y el Arrendatario (Landlord/Tenant Mediation Program) ofrece servicios en las siguientes áreas:

- Media en problemas entre el arrendador y el arrendatario
- Deriva las infracciones relacionadas con reparaciones a la Oficina de Cumplimiento del Código para que ayude a concretarlas
- Deriva a los arrendatarios a recursos locales apropiados para abordar otras inquietudes relacionadas con la vivienda

El Departamento de Relaciones Comunitarias de Charlotte-Mecklenburg mediará las disputas entre arrendatarios y arrendadores. La mediación es una oportunidad para que el arrendador y el arrendatario resuelvan disputas que involucran propiedades dañadas, depósitos de seguridad, reparaciones, condiciones de vida y otros conflictos. Suele ser una alternativa beneficiosa a una acción ante el tribunal iniciada por cualquiera de las partes.

El Programa de Mediación entre el Arrendador y el Arrendatario NO hace lo siguiente:

- Brindar asesoramiento legal de ningún tipo.
- Mediar en casos de cargos penales por delitos graves.
- Ofrecer servicios de reubicación de la vivienda.

DIVISIÓN DE VIVIENDA JUSTA DEL DEPARTAMENTO DE RELACIONES COMUNITARIAS

charlottenc.gov/communityrelations
704-336-5160

Las leyes locales, estatales y federales prohíben la discriminación en las prácticas relacionadas con la vivienda por motivos de raza, color de piel, nacionalidad, religión, sexo, condición familiar o discapacidad.

El Departamento de Relaciones Comunitarias tiene un Programa de Asistencia para la Vivienda Justa (Fair Housing Assistance Program) que investiga las acusaciones de prácticas injustas relacionadas con la vivienda. La ciudad de Charlotte tiene una Ordenanza sobre Vivienda Justa (Fair Housing Ordinance) que prohíbe la discriminación en las prácticas relacionadas con la vivienda (alquiler, venta o compra) por motivos de raza, color de piel, nacionalidad, religión, sexo, condición familiar o discapacidad.

LEGAL AID OF NORTH CAROLINA

legalaidnc.org
1-866-219-LANC (5262)

Legal Aid of North Carolina es una firma legal sin fines de lucro que brinda asistencia legal a arrendatarios con ingresos bajos en materia de desalojos, reparaciones y otros problemas relacionados con la vivienda. La representación y el asesoramiento legal de Legal Aid no tiene costo, pero los arrendatarios deben reunir requisitos relativos a los ingresos y de otros tipos.

CENTRO DE AUTOSERVICIO DEL TRIBUNAL DEL CONDADO DE MECKLENBURG
nccourts.gov/locations/mecklenburg-county/selfserve-center

El Centro de Autoservicio del Tribunal del condado de Mecklenburg es un servicio público y un centro de recursos abierto a todos los miembros de la comunidad. El Centro de Autoservicio ofrece lo siguiente:

- Información de derivación a abogados
- Información sobre los formularios e instrucciones a través de clínicas legales
- Listas de recursos comunitarios
- Glosario legal para ayudar a las personas a entender la terminología del tribunal

El Centro de Autoservicio NO PUEDE hacer lo siguiente:

- Brindar asistencia o asesoramiento legal
- Informarle cuáles son sus derechos o reparaciones legales
- Actuar como su abogado en el tribunal
- Indicarle lo que debe decir en el tribunal o cómo completar los formularios del tribunal de manera adecuada

El Centro de Autoservicio está abierto de lunes a viernes, de 8:30 a. m. a 4:30 p. m., y se encuentra en la sala 3350 del tercer piso del Tribunal del condado de Mecklenburg.

DIRECTORIO LOCAL

RESOLUCIÓN DE DISPUTAS Y VIVIENDA JUSTA

AGENCIA	DESCRIPCIÓN	NÚMEROS DE TELÉFONO
Departamento de Relaciones Comunitarias Belmont Regional Center 700 Parkwood Avenue Charlotte, NC 28205 charlottenc.gov/communityrelations	Principal El Programa de Mediación entre el Arrendador y el Arrendatario gestiona disputas entre arrendadores y arrendatarios. El Programa de la Vivienda Justa investiga las quejas de discriminación y los problemas y las demandas por discapacidad.	704-336-2424 704-336-5330 704-336-5160

AGENCIAS DE CUMPLIMIENTO DEL CÓDIGO

AGENCIA	DESCRIPCIÓN	NÚMEROS DE TELÉFONO
Ciudad de Charlotte Housing & Neighborhood Services (Servicios de Vivienda y Vecindario) 600 East Trade Street Charlotte, NC 28202 charlottenc.gov/hns/code	Promueven la calidad y disponibilidad de viviendas buenas por medio del cumplimiento del código, el desarrollo de la vivienda, y servicios de apoyo y asesoramiento para propietarios de viviendas.	Para denunciar una infracción del Código de la Vivienda, llame al 311. Para otras consultas, llame al 704-336-3800
Oficina de Cumplimiento del Código del condado de Mecklenburg 2145 Suttle Avenue Charlotte NC 28208		980-314-2633

CONTACTOS RELACIONADOS CON EL TRIBUNAL

AGENCIA	DESCRIPCIÓN	NÚMEROS DE TELÉFONO
Secretaría del Tribunal Superior del condado de Mecklenburg 832 East 4th Street Charlotte, NC 28202	Principal Tribunal Civil Información del jurado	704-686-0400 704-347-7844 704-347-7812
Departamento del Alguacil del condado de Mecklenburg 700 East 4th Street Charlotte, NC 28202	Información sobre servicios de citación	704-336-8100
Legal Aid of North Carolina 1431 Elizabeth Avenue Charlotte, NC 28204 legalaidnc.org/	Brinda servicios legales a ciudadanos con ingresos bajos en asuntos civiles (incluidos los desalojos)	704-594-8662
Servicio de derivación a abogados 438 Queens Road Charlotte, NC 28207 www.lawyerlegion.com/	Ayuda a los ciudadanos a recibir una derivación a un abogado para realizar consultas	704-375-0120

OTRAS AGENCIAS LOCALES

AGENCIA	DESCRIPCIÓN	NÚMEROS DE TELÉFONO
Prevención de la indigencia: 211	Ayuda a los ciudadanos en crisis a encontrar recursos para prevenir la indigencia, como ayuda para pagar el alquiler y los servicios públicos, viviendas asequibles y refugios	211
Social Serve www.socialserve.com	Base de datos que permite buscar unidades disponibles por tipo de vivienda, cantidad de habitaciones y baños, rango de alquiler, aceptación de vales, código postal, proximidad del transporte púbico y más.	704-334-8722
Greater Charlotte Apartment Association (GCAA) 6060 Piedmont Road Dr. South Suite 575 Charlotte, NC 28287 www.greatercaa.org/	Asociación profesional de propietarios, administradores y proveedores de bienes y servicios, que procesa demandas que involucran a sus miembros.	704-334-9511
INLIVIAN (anteriormente, la Autoridad de la Vivienda de Charlotte [Charlotte Housing Authority]) 400 East Boulevard Charlotte, NC 28203 http://inlivian.com/	Ofrece viviendas subsidiadas a residentes de bajos ingresos, a través de programas de financiación federal. Portabilidad	704-336-5183 704-336-8271

Asesoramiento crediticio al consumidor 601 East 5th Street, Suite 400 Charlotte, NC 28202	Brinda asesoramiento sobre elaboración de presupuestos y administración del dinero, así como asistencia para coordinar planes de pago para saldar cuentas morosas.	704-332-9034
CCCS of United Family Services 601 East 5th Street, Suite 400 Charlotte, NC 28202	Se centra en la reducción de deudas, incluidas las deudas no garantizadas, como las tarjetas de crédito, las facturas médicas, los préstamos con pago el día de cobro y los pagos de automóviles.	866-230-0956
Agencia de Protección al Consumidor Oficina del Procurador General de Carolina del Norte (N.C. Attorney General's Office) 9001 Mail Service Center Raleigh, NC 27699	Hace cumplir los derechos del consumidor contemplados en la Ley de Protección al Consumidor (Consumer Protection Act) de Carolina del Norte.	919-716-6000 919-716-6400
Sistema de tránsito del área de Charlotte (Charlotte Area Transit System, CATS)	Información sobre los horarios del autobús, los pases de tránsito, la línea azul de LYNX y los autobuses rápidos. Transporte especial	704-336-7433 TDD 704-336-5051 704-336-2637
United Way of Central Carolinas 301 South Brevard Street Charlotte, NC 28202 nc211.org	Proporciona información y derivaciones a servicios sociales.	211
Oficina de la Junta Electoral 741 Kenilworth Avenue, Ste 202 Charlotte, NC 28202 P.O. Box 31788 Charlotte, NC 28231	Registro de votantes y cambios de dirección. www.mecknc.gov/BOE	704-336-2133
Derechos y recursos de las personas con discapacidad		704-537-0550

CIUDAD DE CHARLOTTE

AGENCIA	DESCRIPCIÓN	NÚMEROS DE TELÉFONO
Atención al cliente de la ciudad y el condado	Información sobre servicios de la ciudad y el condado y derivaciones a ellos; recolección de residuos, desechos de jardín, reciclaje, programación de recolección de residuos grandes, inicio e interrupción del servicio de agua, facturación, aguas pluviales, etc.	311 704-336-7600 311LiveSupport (chat)
Departamento de policía de Charlotte-Mecklenburg 601 East Trade Street Charlotte, NC 28202	Principal Emergencia Situación que no constituye una emergencia Fuera del condado de Mecklenburg	311 704-336-7600 911 704-336-2352 704-336-3237
Estación de bomberos 500 Dalton Avenue Charlotte, NC 28206	Principal	911 704-336-4174

PUEBLOS DEL CONDADO DE MECKLENBURG

CORNELIUS 21445 Catawba Avenue Cornelius, NC 28031 www.cornelius.org	Principal Policía/Bomberos/Médicos Policía para situaciones que no son de emergencia Estación de bomberos 1 Estación de bomberos 2	704-892-6031 911 704-892-1363 704-892-1544 704-892-8307
DAVIDSON 2126 S. Main Street Davidson, NC 28036 www.ci.davidson.nc.us	Principal Policía/Bomberos/Médicos Policía para situaciones que no son de emergencia Incendio	704-892-7591 911 704-892-5131 704-940-9624
HUNTERSVILLE 101 Huntersville-Concord Road Huntersville, NC 28078 www.huntersville.org	Principal Policía/Bomberos/Médicos Policía para situaciones que no son de emergencia Incendio	704-875-6541 911 704-464-5400 704-875-3563
MATTHEWS 232 Matthews Station Street Matthews, NC 28105 www.matthewsnc.gov	Principal Policía/Bomberos/Médicos Policía para situaciones que no son de emergencia Incendio	704-847-4411 911 704-847-5555 704-708-1214
MINT HILL 4430 Mint Hill Village Lane Mint Hill, NC 28227 www.minthill.com	Principal Policía/Bomberos/Médicos Policía para situaciones que no son de emergencia Incendio	704-545-9726 911 704-889-2231 704-545-4866
PINEVILLE 200 Dover Street Mint Hill, NC 28134 www.pinevillenc.gov	Principal Policía/Bomberos/Médicos Policía para situaciones que no son de emergencia Incendio	704-889-2291 911 704-889-2231 704-889-7575

SERVICIOS PÚBLICOS

AGENCIA	DESCRIPCIÓN	NÚMEROS DE TELÉFONO
Duke Energy www.duke-energy.com	Iniciar, interrumpir o transferir el servicio eléctrico	1-800-777-9898 TDD/TTY: 711
Piedmont Natural Gas www.piedmontng.com	Iniciar, interrumpir o transferir el servicio de gas	1-800-752-7504 TDD/TTY 711 1-800-735-2962

DEFINICIONES DE TÉRMINOS DE USO FRECUENTE

- Contrato de arrendamiento: acuerdo entre el arrendador y el arrendatario con respecto a la ocupación por parte del arrendatario de una propiedad, por un plazo específico.
- Incumplimiento del contrato: infracción de una disposición escrita del contrato de alquiler.
- Acción de desalojo expeditiva: nombre legal de un caso de desalojo ante el tribunal.
- Desalojo: proceso por el cual un arrendador puede expulsar a un arrendatario de la propiedad alquilada.
- Citación: documento del tribunal que establece cuándo y dónde se llevará a cabo el juicio.
- Demanda de desalojo expeditiva: documento del tribunal que determina por qué el arrendador está desalojando al arrendatario.
- Reducción del alquiler: descuento retroactivo en el alquiler que un arrendador puede adeudar a un arrendatario por el período durante el cual el arrendador estaba informado sobre los problemas que requerían reparación y no resolvió.
- Auto de posesión: documento del tribunal que le permite al alguacil proceder a la recuperación de la posesión de la vivienda.
- Garantía implícita de habitabilidad: derecho de los arrendatarios a vivir en viviendas seguras y habitables y a que el arrendador realice las reparaciones necesarias sin importar lo que establece el contrato.

- Alquiler: derecho legal a ocupar una vivienda.
- Desgaste normal: el deterioro previsto de las condiciones de una propiedad debido al uso cotidiano normal.
- Modificación razonable: cambios físicos en una propiedad ocupada por una persona con una discapacidad, para permitirle usar y gozar al máximo la propiedad.
- Adaptación razonable: cambio, excepción o ajuste en una regla, política o práctica, para permitir que una persona con una discapacidad use y goce al máximo la propiedad en la que vive.
- Depósito de seguridad: suma de dinero reembolsable que paga un arrendatario antes de ingresar a la propiedad, para proteger al arrendador de las pérdidas o los daños ocasionados por sus acciones.
- Ingresos: fuente de fondos, que incluye el salario, la pensión alimenticia, la manutención infantil y la seguridad social.
- Disposición de caducidad: término del contrato que establece los motivos por el que un arrendador puede desalojar a un arrendatario.

CHARLOTTE-MECKLENBURG
COMMUNITY RELATIONS