



## **Declaración de Derechos y Responsabilidades del Inquilino en virtud de la Ley de Arrendadores e Inquilinos Residenciales de Virginia a partir del 1 de julio de 2024**

Este es un resumen de los derechos y responsabilidades de los inquilinos según la Ley de Arrendadores e Inquilinos Residenciales de Virginia. Este resumen no modifica su contrato de arrendamiento ni la legislación de Virginia. Un contrato de arrendamiento no puede anular los derechos del inquilino según la ley. La información que figura a continuación no pretende ser un consejo legal. Se recomienda a todas las partes en un contrato de alquiler que consulten el [sitio web](#) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (Department of Housing and Community Development) para obtener más información relacionada con los recursos para arrendadores e inquilinos. Se recomienda a los inquilinos que tengan preguntas que se pongan en contacto con su programa local de ayuda legal al (866) 534-5243 o en [valegalaid.org/find-legal-help](http://valegalaid.org/find-legal-help).

### **Derechos del inquilino**

#### **Aplicaciones:**

A los inquilinos se les puede cobrar una cuota de solicitud no reembolsable de no más de \$50 (sin incluir los costos de terceros para una verificación de antecedentes) y un depósito de solicitud reembolsable. Si el inquilino no alquila la vivienda, se le debe devolver el depósito de solicitud, menos los costos o daños reales. ([§55.1-1203](#))

#### **Contrato de arrendamiento por escrito:**

Según la Ley de Arrendadores e Inquilinos Residenciales de Virginia (Virginia Residential Landlord and Tenant Act, VRLTA), el arrendador está obligado a proporcionarle al inquilino un contrato de arrendamiento por escrito. Si el arrendador no lo hace, la VRLTA sigue protegiendo al inquilino al establecer un contrato de arrendamiento legal entre el arrendador y el inquilino por 12 meses no sujeto a renovación automática. ([§55.1-1204](#))

#### **Divulgación:**

El arrendador debe divulgar cierta información al inquilino, incluida cualquier evidencia visible de moho ([§55.1-1215](#)), el nombre y la dirección del propietario o administrador de la propiedad ([§55.1-1216](#)), cualquier aviso de venta o ejecución hipotecaria de la propiedad ([§§55.1-1216, 1237](#)), y en la primera página del contrato de arrendamiento, el alquiler y las posibles cuotas adicionales. ([§55.1-1204.1](#))

#### **Depósito de seguridad:**

El arrendador puede exigir un depósito de seguridad por un valor equivalente a hasta dos meses de alquiler. En los cinco días siguientes a la mudanza, el inquilino tiene derecho a oponerse a cualquier cosa que figure en el informe de la mudanza. El inquilino también tiene derecho a estar presente en la inspección de salida, que debe realizarse en las 72 horas siguientes a la entrega de la posesión. ([§§55.1-1214, 1226](#))

#### **Recibos:**

Si lo solicita, el inquilino tiene derecho a recibir un recibo por escrito del alquiler pagado en efectivo o por giro postal. Si lo solicita, el inquilino tiene derecho a una declaración escrita de todos los gastos y pagos de los últimos 12 meses. ([§55.1-1204\(D\), \(I\)](#))

**Privacidad:**

Un propietario no puede divulgar información sobre un inquilino sin su consentimiento, excepto bajo ciertas condiciones, que generalmente son cuando la información del inquilino ya es pública. ([§55.1-1209](#))

**Instalaciones aptas y habitables:**

El inquilino tiene derecho a una unidad de alquiler apta y habitable de acuerdo con el Código de Construcción Uniforme Estatal (Uniform Statewide Building Code). El arrendador debe hacer todas las reparaciones necesarias para mantener las instalaciones aptas y habitables. ([§55.1-1220](#)) Para hacer valer el derecho a las reparaciones, el inquilino debe estar al día en el pago del alquiler, notificar por escrito al propietario la necesidad de reparaciones y darle un plazo razonable para realizarlas. Si no se realizan las reparaciones, el inquilino puede presentar una reclamación ante el Tribunal de Distrito General. Se debe presentar a más tardar cinco días después del vencimiento del alquiler. En Virginia no existe la retención del alquiler, excepto en el caso de reparación y deducción (ver a continuación). ([§55.1-1244](#))

**Reparación y deducción:**

Si un problema en la propiedad afecta la vida, la salud, la seguridad o afecta seriamente la habitabilidad, y el arrendador no ha comenzado a solucionarlo en un plazo de 14 días después de la notificación por escrito del inquilino, este puede emplear a un contratista autorizado para que realice la reparación por un costo no superior a \$1,500, o un mes de alquiler, lo que sea mayor. El inquilino puede deducir del alquiler el costo real de la reparación. El inquilino debe enviar al arrendador una factura detallada y un recibo de pago al contratista por el trabajo, junto con el pago del alquiler restante que se deba. ([§55.1-1244.1](#))

**Unidad de vivienda inhabitable en el momento de la mudanza:**

Si, al comienzo del arrendamiento, existe un riesgo de incendio o una amenaza grave para la vida, la salud o la seguridad del inquilino (como una plaga de roedores o falta de calefacción, agua corriente caliente o fría, electricidad o instalaciones adecuadas para la eliminación de aguas residuales), el inquilino puede rescindir el contrato de alquiler y recibir un reembolso completo de todos los depósitos y el alquiler pagados al arrendador. Para rescindir el contrato y solicitar un reembolso, el inquilino debe proporcionar una notificación por escrito de la rescisión a más tardar siete días después de que comenzó el arrendamiento. Si, al recibir la notificación, el arrendador está de acuerdo en que tal condición peligrosa existe, el arrendador debe reembolsar todos los depósitos y el alquiler pagado dentro de los 15 días hábiles de haber sido notificado o de que el inquilino desocupe la unidad, lo que ocurra más tarde. ([§55.1-1234.1](#))

El arrendador puede, en una notificación por escrito proporcionada al inquilino, declarar que la rescisión es injustificada y negarse a aceptar la rescisión del contrato de arrendamiento por parte del inquilino. Un inquilino que desalojó la unidad (o que nunca se mudó inicialmente) puede entonces impugnar la negativa del arrendador ante los tribunales. La parte ganadora tendrá derecho a recuperar los honorarios de abogado razonables. ([§55.1-1234.1](#))

**Notificación del aumento del alquiler:**

Si un contrato de arrendamiento contiene una opción de renovación o una disposición de renovación automática, se debe notificar al inquilino por escrito de un aumento del alquiler por lo menos 60 días antes de la finalización del plazo del contrato de arrendamiento. Esto solo aplica cuando un arrendador posee más de cuatro unidades en alquiler o más del 10 % en más de cuatro unidades de alquiler en el Estado. ([§55.1-1204\(K\)](#))

**Desalojo:**

El arrendador no puede desalojar a un inquilino sin seguir el proceso de desalojo judicial. El arrendador primero envía una notificación por escrito y luego presenta una demanda por retención ilegal. El arrendador debe obtener una orden judicial de posesión, seguida de una Orden de desalojo que es notificada por el Sheriff. ([§§55.1-1245, 1252](#)). El inquilino que no recibe su pago debido a un cierre federal de 14 o más días puede conseguir que se posponga una demanda de desalojo por falta de pago del alquiler durante 60 días. ([§44-209](#))

**Exclusión ilegal, interrupción de servicios esenciales e instalaciones inhabitables:**

El arrendador no puede excluir ilegalmente a un inquilino de las instalaciones, interrumpir un servicio esencial o hacer que la unidad sea inhabitable. Si esto ocurre, el inquilino puede demandar al arrendador ante el Tribunal del Distrito General y obtener una audiencia inicial en un plazo de cinco días calendario. En esta audiencia, un tribunal puede ordenar al arrendador que devuelva la propiedad al inquilino, que reanude el servicio esencial o que arregle las condiciones que hacen que la unidad sea inhabitable. El tribunal también puede celebrar una segunda audiencia en un plazo de 10 días a partir de la primera y puede declarar que el inquilino tiene derecho a una indemnización por daños y perjuicios, a una compensación por daños legales y a honorarios de abogado razonables. ([§55.1-1243.1](#)) Si un inquilino es excluido de la unidad porque la unidad fue expropiada, puede demandar al arrendador por daños y perjuicios. El arrendador debe devolver el alquiler pagado por adelantado, el depósito de seguridad y el alquiler pagado después de que la unidad fue expropiada. ([§55.1-1243.2](#))

**Violencia doméstica - Derecho a cambiar las cerraduras:**

Si un inquilino ha obtenido una orden de un tribunal conforme a [§16.1-279.1](#) (por maltrato familiar) o a [§20-103](#) (por temor a daño físico por parte de un familiar o miembro del hogar) que excluya a otra persona de la instalación, el inquilino puede proporcionarle al arrendador una copia de esa orden judicial y solicitar que el arrendador instale una nueva cerradura u otros dispositivos de seguridad en las puertas exteriores de la unidad o permita que el arrendador lo haga.

El inquilino deberá entregar al arrendador un duplicado de todas las llaves e instrucciones para el funcionamiento de todos los dispositivos. La nueva cerradura/dispositivo de seguridad no debe causar daños permanentes a la unidad de vivienda y el inquilino será responsable del costo de instalación de la cerradura/dispositivo de seguridad, de los costos razonables en los que se incurra para retirar los dispositivos y de todos los daños tras la finalización del contrato de arrendamiento. ([§55.1-1230](#))

**Violencia doméstica - Derecho a rescindir el contrato de arrendamiento:**

Un inquilino que es víctima de maltrato familiar según lo definido en [§16.1-228](#), abuso sexual según lo definido en [§18.2-67.10](#) u otra agresión sexual con intenciones delictivas puede rescindir su contrato de arrendamiento si:

1. El inquilino ha obtenido una orden de protección conforme a [§16.1-279.1](#) (por maltrato familiar), O una orden de protección permanente conforme a [§19.2-152.10](#) (orden de protección general) contra el agresor, O el agresor ha sido condenado por cualquiera de los delitos anteriores contra el inquilino, Y
2. El inquilino proporciona al arrendador una notificación de rescisión por escrito que incluye una copia de la orden de protección o la orden de condena.

El contrato de arrendamiento se rescindirá 30 días después de que el inquilino proporcione al arrendador la notificación por escrito. El alquiler debe pagarse en el plazo normal hasta la fecha de entrada en vigor de la rescisión. ([§55.1-1236](#))

**Redención (pago y permanencia):**

Después de que se presenta una demanda de retención ilegal por falta de pago del alquiler, el inquilino tiene derecho a pagar hasta llegar a un saldo de cero en la fecha fijada por el tribunal o antes y a que se desestime la demanda. Después de que un tribunal emita una sentencia de posesión, el inquilino tiene derecho a pagar hasta llegar a un saldo de cero hasta 48 horas antes del desalojo por parte del Sheriff y hacer que se cancele el desalojo. Si el arrendador tiene 5 o más alquileres, el inquilino puede hacer uso de estos derechos en cualquier momento. Si el arrendador tiene 4 o menos alquileres, puede limitar el uso de estos derechos por parte del inquilino a una sola vez durante el periodo de arrendamiento si el arrendador envía primero una notificación por escrito de este límite. ([§55.1-1250](#))

**Vivienda justa:**

El inquilino puede tener derecho a presentar una queja de vivienda justa si el arrendador o el administrador de la propiedad infringe la Ley de Vivienda Justa de Virginia. ([§36-96.1 et seq, HUD FHEO-2020-1](#))

**Responsabilidades del inquilino****Alquiler:**

A menos que el contrato de arrendamiento indique lo contrario, el alquiler se debe pagar en montos iguales cada mes, el primer día de cada mes o antes. ([§55.1-1204](#))

**Cuotas por mora:**

Si el alquiler no se paga a tiempo, el inquilino debe pagar una cuota por mora solo si el contrato lo exige. La cuota por mora no puede ser superior al 10 % del alquiler mensual o al 10 % del saldo no pagado, lo que sea menor. ([§55.1-1204\(E\)](#))

**Seguro:**

Se puede exigir al inquilino que tenga y pague un seguro de alquiler. También se puede exigir al inquilino que tenga y pague un seguro de daños y/o un depósito de seguridad, pero el total de las primas del seguro de daños y del depósito no puede superar dos meses de alquiler. ([§§55.1-1206, 1208](#))

**Acceso:**

El inquilino debe permitir al arrendador el acceso a la vivienda en momentos razonables y con fines prácticos, como el mantenimiento, la inspección o la prestación de servicios. El inquilino debe permitir el acceso a menos que la petición del arrendador no sea razonable. A menos que no sea posible debido a una emergencia, el arrendador debe notificar el mantenimiento con 72 horas de anticipación y debe realizarlo en un plazo de 14 días. Si el inquilino solicita el mantenimiento, no es necesario notificar.

([§55.1-1229](#))

**Mantener las instalaciones aptas y habitables:**

El inquilino debe mantener la unidad de alquiler tan limpia y segura como las condiciones lo permitan y de acuerdo con el Código de Construcción Uniforme Estatal. El inquilino debe notificar de inmediato al arrendador sobre la presencia de moho visible y hacer todos los esfuerzos razonables para evitar la humedad y el moho. El inquilino debe notificar de inmediato al arrendador sobre insectos o plagas y no debe tener la culpa de no prevenirlos. ([§55.1-1227](#))



## Acuse de recibo de la Declaración de Derechos y Responsabilidades del Inquilino

De acuerdo con [§55.1-1204](#) del Código de Virginia (Code of Virginia), el arrendador le ha proporcionado al inquilino y el inquilino ha recibido la Declaración de Derechos y Responsabilidades del Inquilino desarrollada por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de Virginia y publicada en su sitio web ([www.dhcd.virginia.gov/landlord-tenant-resources](http://www.dhcd.virginia.gov/landlord-tenant-resources)) de conformidad con [§36-139](#) del Código de Virginia. La Declaración de Derechos y Responsabilidades del Inquilino está actualizada a la fecha indicada a continuación.

La declaración de derechos y responsabilidades del inquilino se proporcionó al inquilino el:

En la dirección de la propiedad:

El inquilino:

Firmó el acuse de recibo de la declaración de derechos y responsabilidades del inquilino

No firmó el acuse de recibo de la declaración de los derechos y responsabilidades del inquilino

|                                        |                             |       |
|----------------------------------------|-----------------------------|-------|
| <hr/>                                  | <hr/>                       | <hr/> |
| Firma del arrendador                   | Nombre en letra de imprenta | Fecha |
| <hr/>                                  | <hr/>                       | <hr/> |
| Agente del arrendador (si corresponde) | Nombre en letra de imprenta | Fecha |
| <hr/>                                  | <hr/>                       | <hr/> |
| Firma del inquilino                    | Nombre en letra de imprenta | Fecha |
| <hr/>                                  | <hr/>                       | <hr/> |
| Firma del inquilino                    | Nombre en letra de imprenta | Fecha |
| <hr/>                                  | <hr/>                       | <hr/> |
| Firma del inquilino                    | Nombre en letra de imprenta | Fecha |
| <hr/>                                  | <hr/>                       | <hr/> |
| Firma del inquilino                    | Nombre en letra de imprenta | Fecha |
| <hr/>                                  | <hr/>                       | <hr/> |