



Info-brochure: Conozca acerca de sus protecciones y responsabilidades

Sus derechos y deberes como inquilino de un hogar

Como inquilino en el estado de Delaware, usted es elegible a los derechos descritos bajo el código estatal titulado en inglés como el “Delaware Landlord-Tenant Code” o también conocido como “The Code.” La presente carta informativa brevemente describe las leyes más comunes en cuanto a sus derechos y responsabilidades se refiere. El documento, Delaware Landlord-Tenant Code, puede ser encontrado en su totalidad en línea aquí: [Delaware Landlord-Tenant Code](#). Como inquilino, usted tiene el derecho de organizarse con los vecinos de su comunidad con el fin de mejorar y fortalecer sus derechos. Si hay reglas en esta lista con las cuales no esté de acuerdo, usted tiene todo el derecho de trabajar para cambiarlas. Este documento está organizado en 3 secciones individuales, cada sección enfocándose en una sub etapa del proceso de arrendamiento en general. Más bien dicho este documento está organizado en tres periodos: **Pre-inquilino** (personas en busca de arrienda/”housin”); **Inquilino** (personas con una renta/alquiler activa corriente); **Terminación de contrato de alquiler/desalojo** (personas que han terminado su convenio como inquilino, ya sea por su propia cuenta o no).

Periodo 1: Pre-Inquilino

¿Está cubierta/o bajo el código de inquilinos estatal?

- El código no le cubre si vive en una institución médica, educativa, fraterna, religiosa, recreacional o de corrección.
- El código no le cubre si vive en un hotel o motel
- El código no le cubre si tiene un contrato no renovante de alquiler de 120 días o menos en ciertas localidades (i.e. rentas de casas de playa o hospedajes para empleados migrantes)
- El código no cubre en algunas circunstancias de alquiler un terreno o espacio físico donde el inquilino retiene el título a las mejoras
- Existen leyes especiales para aquellos que viven en comunidades de residencias manufacturadas/móviles donde el dueño de la residencia móvil es el inquilino, quién renta espacio/terreno del propietario.

Discriminación

- Ningún propietario o “landlord” puede discriminar en contra de cualquier inquilino corriente o futuro en base a su raza, creencia, religión, estatus

matrimonial, color, sexo, orientación sexual, identidad de genero, origen nacional, incapacidad, edad, sueldo economico, ocupacion, o por tener o no niños en su familia.

- Ningún propietario o “landlord” puede rehusar a rentarle, cancelar un acuerdo de renta corriente por ó cobrarle una cantidad mayor de renta a base de cualquier razón previamente mencionadas
- Si usted cree que se le ha discriminado en su contra a base de cualquier de las condiciones previamente listadas, le recomendamos que se ponga en contacto con la sociedad de ayuda legal para la comunidad conicidad por sus siglas en inglés como CLASI (Community Legal Aid Society Inc). Su información de contacto se encuentra más adelante en este documento en la sección titulada “Important Contact Numbers.”

Este documento no es ningún tipo de consejo legal. H.O.M.E.S no es una organización judicial/legal. Nuestra meta es proveerle con información general y oportunidades para que usted pueda advocar por usted y otros. Contactenos en dehomescampaign@gmail.com

Documento actualizado Febrero 2021.

Cargos por y durante el proceso de aplicación

- Las/Los propietarios o “landlords” pueden requerir un pago de aplicación para cubrir el proceso de indagación de crédito. **Asegúrese de que le entreguen su recibo de esta transacción.**
- Los cargos de aplicación si aplican a arriendos de vivienda
- Aún así, el cargo por aplicación no puede ser más del 10% del monto mensual de renta o 50\$ (cualquiera sea mayor). Esto aplica a los contratos de arrenda/alquiler de hogares móviles y/o manufacturados

Contrato/Acuerdo de arrenda/renta de hogar

- Cualquier contrato que mire extienda más de un año tiene que ser por escrito
- Usted puede y debería preguntar por un contrato por escrito, si el acuerdo que tiene corriente con el/la propietario/a es de modo verbal
- Si el contrato o acuerdo no tiene una fecha de vencimiento de contrato, se considera como un acuerdo de base mes a mes
- El/La propietario/a o “landlord” tiene que proveer una copia gratis de por escrito del contrato de arrenda de hogar al inquilino/a antes de se muden a la vivienda

Entradas requeridas en su contrato de arrenda de hogar (“lease”)

- El nombre y dirección física de el/la propietario/a
- Los nombres y direcciones físicas de los dueños/os de la unidad de renta y del terreno real (entiéndase los terrenos alrededor de la unidad, ya sea otros edificios o verjas/portones)
- Cualquier acuerdo entre usted y la/el propietaria/o (escrito o verbal) lo cual hacen o modifican los términos de uso de la unidad de renta

Entradas que NO PUEDEN estar en su contrato de arrenda de hogar (“lease”)

- Que usted o el/la propietario/a tengan que pagar los cargos legales o de abogados el uno/a del otro/a
- Cualquier cláusula que le remueva o elimine sus derechos a un juicio en caso de cualquier disputa
- Cualquier cláusula eliminando o limitando las responsabilidades legales al propietario/a de la vivienda
- Cualquier cláusula eliminando sus derechos como inquilino/a

Conflictos entre los contratos de arrenda de hogar (o “lease) y la ley

- Cualquier cláusula en el contrato (verbal o escrita) de arrenda que conlija con el código de inquilinos del estado de Delaware (“The Code”) es invalido é inaplicable
- Cualquier cláusula en el contrato (verbal o escrita) de arrenda del estado (“The Code”) que conlija con las regulaciones federales de viviendas, será reemplazado por la regulación federal. Para más información acerca de las regulaciones federales y actualizaciones de HUD en Delaware: [Department of Housing and Urban Development](#).

Depósito de seguro

- Si su contrato de alquiler es de un año o más (y no es amueblado) su depósito de seguro no debe exceder 1 mes de renta
- Si su unidad de renta es amueblada, no hay ningún límite establecido para el seguro de depósito
- Si su contrato falta de un periodo predispuesto o es de mes a mes su depósito de seguro puede exceder el monto de un mes de renta. Después de un año si su depósito excede el mes de renta, usted tiene el derecho de recibir retro pago por el exceso al momento inicial)
- El depósito de mascota no puede exceder 1 mes de renta sin importar el término del contrato (los animales de servicio no requieren depósito).

Cómo recolectar su depósito de seguro

- Antes de evacuar la unidad de renta, usted tiene que proveer a la/el propietaria/o con su dirección nueva (por escrito y asegúrese de que sea un “ponche” o sello certificado del correo postal) para que se retorne su depósito
- Dentro de 20 días de la terminación de su contrato, si su depósito de seguro no ha sido retornado en su totalidad O si no se la proveído una lista con cada una de las deducciones en lista que se harán por daños a la propiedad de renta. En ese caso, si la/el propietario/a no le provee dicha lista le tienen que devolver su depósito de seguro en su totalidad
- Si no está de acuerdo con cualquier de las deducciones a su depósito de seguro de parte de el/la propietario/a, notifíquele dentro de 10 días de recibir dicha lista (por escrito y asegúrese de que sea un “ponche” o sello certificado del correo postal)

- Si la/el propietaria/o no le provee su nueva dirección postal al terminar su contrato, usted puede aún pedir por escrito cualquier parte sin usar de su seguro de depósito por hasta un año desde el último día del contrato

Periodo 2: Siendo Inquilina/o

Para mudarse de primera instancia

- Si la unidad de renta no está lista para su mudanza ya cuando haya firmado su contrato de inquilino, usted no tiene que pagar renta. Usted está permitido proveer por escrito una notificación de cancelación de contrato si así lo desea. De la misma forma puede requerir un reembolso completo de cualquier renta ya paga, depósito de mascota y/o depósito de seguro.
- Usted puede ir al tribunal para recobrar los costos que pudo haber asociado por hasta un mes de gestiones/vivienda alterna, en el caso de que su unidad no esté lista para mudanza al comienzo de su contrato por causa de el/la propietario/a. Los costos no pueden exceder la renta mensual pactada en su contrato.
- La unidad de renta no puede poner su salud o seguridad en riesgo. Toda área, facilidad, utilidad/adicciones mantenidas por propietario/as debe de ser mantenida limpia y todo aparato operando en orden.
- Usted puede poner un seguro nuevo si usted lo compra, le notifica a los/las propietarios/as por escrito (sello postal certificado) y siempre cuando el candado no le cause daño a la puerta.

Reparos/Arreglos a la vivienda

- Cuando le comunica por escrito (carta certificada por el correo postal) a un/una propietario/a de un problema potencial, estos/as deben de comenzar las reparaciones dentro de 10 días y completar las mismas dentro de 30 días.
- Si la/el propietaria/o no comienza los reparos dentro de 10 días desde que usted le trajo el problema a su atención, tiene que enviar una carta la/el propietaria/o indicando que usted se hará cargo de los arreglos.
- Si usted hace los arreglos si misma/o, deduzca el monto total asociado con los costos de dicho arreglo para la propiedad de su renta mensual (El total de los costos de reparación debe de ser menos de ½ de la renta mensual ó 200\$).

Cómo pagar su renta

- La fecha de vencimiento de pago de renta y el cómo es para acordarse entre usted y sus propietarios/as.
- Si usted hace un pago en efectivo o "cash," los/as propietarios/as le deben otorgar un recibo dentro de 15 días del pago y estos deberán mantener todo record de pago por mínimo 3 años.
- Los cargos por tardanza de paso (si se menciona en el contrato) no pueden exceder más de 5% de 1 mes de renta y no pueden ser reforzados hasta 5 días pasados la fecha de vencimiento de renta.
- Si falla en pagar su renta, los/as propietarios/as le pueden enviar una notificación requiriendo pago dentro de 5 días (desde el día de se envió el documento) ó pueden terminar el contrato. Los/as propietarios/as tienen que recibir orden de la corte antes de que puedan intentar removerle de la propiedad.

Sus obligaciones con la unidad

- Mantenga la unidad y su plomería, limpia segura y corriente.
- Deshagase de sus desperdicios de una manera limpia y segura.
- Utilice las facilidades (electricidad, plomería, calefacción, etc) de manera razonable.
- Ni usted, ni sus huéspedes deberán de causar daños a la unidad o facilidades.
- No intervenga con el detector de humo o de monóxido de carbono
- El/la propietario (por escrito con una corta certificada en el correo postal) de cualquier reparación necesaria
- A menos que se indique otra cosa en su contrato de inquilino, utilice la unidad solo para vivienda.

Reglas de parte de el/la propietario/a

- Cualquier regla o regulación tiene que ser razonable, clara y esforzada de manera justa
- El/La propietario/a le debe informar de estas reglas al comienzo de su contrato. Si nuevas reglas son creadas luego de que usted se mude, el/la propietario/a debe de comunicarlo por escrito y ambas partes tienen que estar de acuerdo con los cambios.

El acceso de la/el propietaria/o a la unidad

- El/La propietario/a le tiene que proveer al menor 48 horas de anticipación antes de entrar a la unidad (a menos que usted requiera reparos a la unidad o en

- caso de una emergencia)
- Usted tiene que proveer acceso durante horas laborables al la/el propietario/a para que estos puedan inspeccionar la unidad, leer los contadores, hacer reparos, alteraciones, decoraciones ó mejoras ó para mostrar la unidad a inquilinos futuros
- Usted puede ser legalmente responsable por cualquier daño causado por falta de proveer acceso a el/la propietario/a si se le otorga la notificación con 48 horas de anticipación.

La/El propietario/a no puede...

- Tomar represalias en su contra (por ejemplo intentar removerlo a fuerzas o amenazar con incrementar su renta por que usted tiene una queja o se unió a unión de inquilinos).
- Excluir/desalojar ilegalmente de su unidad
- Discriminar en su contra si usted recibió/recibe ayuda por violencia doméstica, violencia sexual o acecho ("stalking")

Periodo 3: Terminación de su contrato de alquiler/desalojo

- Si el contrato de inquilino es por un periodo específico, ambo propietario/a como inquilino tiene que honrar el contrato durante el periodo pactado en el mismo o hasta que expire.
- Si cualquier parte quiere terminar el contrato existente, tiene que notificarle al otro/a por escrito no menos de 60 días de anticipación antes de la expiración final del contrato.
- Si cualquier parte quiere terminar el contrato existente antes de que este se venza, deberán de seguir las indicaciones pactadas en el contrato acerca de cancelación temprana/a medio término.
- Si ninguna parte provee una notificación de terminación con 60 días de anticipación, el contrato se convierte de mes a mes.
- Los contratos de inquilinos que son mes a mes pueden ser terminados por cualquier parte proveyendo con 60 días de anticipación por escrito la notificación. Los 60 días comienzan desde el primer día del mes el cual se envió la notificación.
- En ciertas circunstancias, usted puede terminar su contrato con menos de 60 días de anticipación

Notificación de parte de él/la Inquilino/a: 30 días

- Notifique a la/el propietaria/o si:
 1. Tiene que mudarse más de 30 millas de su hogar por su empleo corriente (no uno nuevo)
 2. Usted o familia inmediata que residen con usted se enferma y necesita mudarse por tratamiento
 3. Se le acepta a una facilidad de envejecientes, de grupos o de retiro
 4. Se le acepta a un subsidio privado/público de viviendas
 5. Si entra en servicio militar activo
 6. Si es víctima de violencia doméstica, violencia sexual, o acecho ("stalking") o si esta buscando alivio por violencia doméstica por parte de la corte, agencia policial o program de apoyo a víctimas.

Notificación de parte de él/la Inquilino/a: 15 días

- Notifique a la/el propietaria/o si:
 1. Este/a repetidamente viola el código de inquilino del estado ó para romper el contrato dentro de los primeros 6 meses como inquilino
 2. Si después de 15 días de notificación, el/la propietario/a no corrige la condición del hogar si esta no le permite vivir en el hogar

Notificación de parte de él/la Inquilino/a: 7 días

- Notifique a la/el propietaria/o si:
 1. Después de un fuego o destrucción a la unidad
 2. La/el propietaria/o debe de retornar el los depósitos o renta prepaga, a menos que se indique lo opuesto en su contrato de arrenda.

Notificación de parte de él/la Inquilino/a: 2 días

- Notifique a la/el propietaria/o si:
 1. Si la/el propietaria/o no le provee servicios esenciales por más de 48 horas despues de ser notificados por escrito (certificado en el correo postal).

Desalojo (“Eviction”)

- Hay tres razones por las cuales propietarias/os pueden desalojarle:
 1. Se terminó el contrato
 2. El inquilino está atrasado en renta
 3. El inquilino ha violado alguna cláusula del contrato
- El proceso de desalojo comienza con un/una propietario/a enviándole una notificación por escrito con las razones por las cuales se le pide su desalojo y la fecha pautada para desalojar el hogar.
- Si la razón es por falta de pago de renta, tendrá 5 días para pagar antes de que termine su contrato. Si la razón es una violación de un aparte importante del contrato, tendrá 7 días para corregir la violación antes de que termine su contrato.
- El/la propietario/a puede inmediatamente terminar su contrato si causa o amenaza causar daños irreparables a la unidad, otra persona en la unidad, o alrededores. En este caso, no se le tiene que hacer notificación por escrito antes de ir a corte.
- Si no paga la renta, o si la violación al contrato no se corrige dentro del tiempo indicado, el/la propietario/a someterá una querrela en su contra en la corte titulada en Inglés “Justice of the Peace.”
- Si una querrela se somete en su contra, el siguiente ocurrido en una audiencia judicial. El día y la hora se le proveerán por escrito por parte de la corte judicial. Aquí usted y los/as propietarios/as pueden presentar su evidencia en favor o en contra de el caso de desalojo ante un juez/a.
- Si el/la juez/a decide en favor del/la propietario/a, luego de la cita tribunal éste/a puede retomar posesión del hogar al culminar la sesión judicial. Pero, esto no ocurre de inmediato, usted tiene mínimo 5 días para planear cómo evacuar el hogar. Luego de 5 días se somete un “Writ of Possession” si aún permanece en la unidad.
- Luego de que la/el propietaria/o sometan un “Writ of Possession,” un Constable vendrá a la propiedad a proveer una orden de desalojo para dentro de 24 horas. Si en 24 horas usted no se remueve del hogar, el Constable lo hará y cambia las cerraduras
- Si deja pertenencias en la unidad de renta, usted tendrá 7 días para removerlas antes de que el/la propietario/a pueda deshacerse de ellas

Si recibe una notificación de desalojo de parte de su propietario/a, debería de contactar una de las agencias de ayuda legal en la lista próxima:

Important Contact Numbers (Números de Contacto Importantes)

2-1-1

Centralized Intake: 1-833-346-3233

Community Legal Aid Society, Inc.: (302) 575-0660

Delaware Volunteer Legal Services, Inc.: (302)-478-

8680 Delmarva Power: 1-800-375-7117

Legal Help Link: <https://delegalhelpink.org/>

Legal Services Corporation of Delaware, Inc.: (302)-575-

0408 New Castle County Code Enforcement: (302) 395-

5555

Wilmington Dept. of Licenses and Inspections: (302) 576-3030