

¿Necesita Reparaciones?

Conoce tus derechos: Malas Condiciones de Vivienda

IMPORTANTE: Según la ley de Virginia, **no puede dejar de pagar el alquiler debido a malas condiciones**, incluso si los problemas son muy graves. Retener el alquiler podría conducir a su desalojo, y las malas condiciones no serían una defensa.

- **Si necesita que se haga una reparación y puede pagarla por adelantado:**
 - **Su derecho (Código VA § 55.1-1244.1):** Si el arrendador no hace las reparaciones necesarias, puede pagar las reparaciones de su bolsillo y luego deducir el costo del alquiler del próximo mes. Una reparación necesaria es una reparación importante que se necesita en su apartamento, como un electrodoméstico principal que no funciona, que no hay agua caliente o una fuga importante en las tuberías. La cantidad máxima que puede deducir de su alquiler es \$1,500 o el alquiler de un mes, lo que sea mayor, pero debe seguir los pasos a continuación.
 - **¿Qué debe hacer?:** (1) Entregue a su arrendador un aviso por escrito del problema entregado en mano o por correo, y guarde una copia o una fotografía del aviso. (2) Espere 14 días para que el arrendador lo arregle. (3) Si no lo arreglan, puede contratar a un contratista con licencia para que haga las reparaciones necesarias. (4) Después de que se hayan hecho las reparaciones, debe entregarle al arrendador una declaración detallada de los costos de la reparación y los recibos por el trabajo. (5) Luego puede deducir el costo de la renta del próximo mes.
 - **Ventaja:** Puede realizar la reparación rápidamente, con su propio contratista elegido
 - **Desventaja:** Tiene que pagar la reparación por adelantado, y si su arrendador no está de acuerdo con la deducción, puede intentar llevarlo a la corte por falta de pago (si sigue estos pasos, este proceso sería su defensa).
- **Terminar su contrato de arrendamiento si su arrendador no hace las reparaciones:**
 - **Su derecho (Código VA § 55.1-1234):** Puede rescindir su contrato de arrendamiento si el propietario se niega a hacer las reparaciones necesarias. Una reparación necesaria es una reparación importante que se necesita en su apartamento, como un electrodoméstico principal que no funciona, que no hay agua caliente o una fuga importante en las tuberías.
 - **¿Qué debe hacer?:** (1) Enviar un aviso por escrito al arrendador pidiéndole que solucione el problema y haciéndole saber que si no soluciona el problema dentro de los 21 días, el contrato de arrendamiento terminará en 30 días. (2) Si el arrendador no ha solucionado el problema, el arrendatario puede mudarse.
 - **Nota:** la reparación necesaria no puede ser culpa del inquilino.
 - **Ventaja:** Puedes mudarte para evitar las malas condiciones
 - **Desventaja:** Mudarse puede ser costoso. Si su arrendador no está de acuerdo con la rescisión de su contrato de arrendamiento, puede intentar llevarlo a los tribunales por romper su contrato de arrendamiento antes de tiempo (si sigue estos pasos, esa sería su defensa).

¿Necesita Reparaciones?

Conoce tus derechos: Malas Condiciones de Vivienda

- **Si su arrendador no hace las reparaciones necesarias y usted quiere llevarlas a juicio:**
 - **Su derecho (Código VA § 55.1-1244):** Puede presentar una demanda llamada Afirmación del inquilino contra su arrendador y pedirle a un tribunal que le ordene hacer las reparaciones necesarias y/o devolverle el dinero del alquiler, o rescindir su contrato de arrendamiento a petición suya. Una reparación necesaria es una reparación importante que se necesita en su apartamento, como un electrodoméstico principal que no funciona, que no hay agua caliente o una fuga importante en las tuberías. Debe estar al día con el alquiler para presentar esta demanda.
 - **¿Qué debe hacer?:** (1) Entregue a su arrendador un aviso por escrito del problema entregado en mano o por correo y conserve una copia o una foto del aviso y (2) espere 30 días para que lo arreglen (a menos que el problema sea una emergencia, como la falta de agua corriente, entonces puede esperar menos tiempo). (3) Si el arrendador no lo arregla, presente el caso en el Tribunal General de Distrito completando un formulario de "Afirmación y Queja del Inquilino" en la oficina del secretario. (4) Pague su alquiler en una cuenta de depósito en garantía con la oficina del secretario antes de la fecha de vencimiento normal, en lugar de hacerlo con su arrendador. (5) El tribunal programará una audiencia y usted debe traer cualquier evidencia, como fotos del problema y una copia o foto del aviso a su arrendador, que usted tiene para la audiencia en la corte.
 - **Ventaja:** El juez puede ordenar al arrendador que haga la reparación y hacer que regrese a la corte para demostrar que se ha hecho. Puede obtener una deducción en su alquiler, o incluso recuperar todo su alquiler por el tiempo que no se realicen las reparaciones si las condiciones son lo suficientemente malas.
 - **Desventaja:** El proceso judicial para la Afirmación del Inquilino puede ser largo. Tendrá que ir a la corte varias veces. Tendrá una audiencia en la corte frente a un juez, pero a veces los jueces se ponen del lado del propietario o deciden no darle al inquilino todo lo que pide, incluso si los inquilinos siguen estos pasos. Debe estar al día con su renta y pagar su renta en la oficina del secretario a tiempo cada mes durante este proceso.
-

Si tiene más preguntas, o si su arrendador lo lleva a juicio después de usar uno de estos derechos, comuníquese con nosotros a uno de los números a continuación:

Norte de Virginia:
(703) 778-3450

Richmond/Petersburg:
(804) 643-1086

Charlottesville:
(434) 977-0553
