



# Declaración de derechos y responsabilidades del inquilino en virtud de la Ley de alquiler de lotes de casas prefabricadas de Virginia a partir del 1 de julio de 2022

Este es un resumen de los derechos y responsabilidades de los inquilinos bajo el resumen Vi no modifica su contrato de arrendamiento o la ley de Virginia. Un contrato de arrendamiento no puede anular los derechos del inquilino según la ley. La información que aparece a continuación no pretende ser un consejo legal. Se anima a los inquilinos que tengan preguntas a que se pongan en contacto con su programa local de ayuda legal al (866) 534-5243 o [valegalaid.org/find-legal-help](http://valegalaid.org/find-legal-help).

## **Cobertura:**

La Ley de alquiler de lotes de casas prefabricadas de Virginia (VMHLRA) se aplica a los parques de casas prefabricadas en los que se ubican cinco o más casas prefabricadas de forma continua y no recreativa. Regula la relación entre los operadores de parques de casas prefabricadas y los propietarios de casas prefabricadas que alquilan terrenos en un parque. Si usted alquila su casa prefabricada, consulte la Declaración de Derechos y Responsabilidades del Inquilino de Virginia bajo la Ley de Arrendadores Residenciales de Virginia. (§55.1-1300)

## **Derechos del inquilino**

### **Contrato de alquiler por escrito:**

De acuerdo con la VMHLRA, el arrendador está obligado a proporcionar al inquilino un contrato de arrendamiento por escrito de una duración no inferior a un año. El contrato se renovará automáticamente por un año a menos que el arrendador notifique por escrito al inquilino cualquier cambio en los términos del contrato al menos 60 días antes de que éste finalice. (§55.1-1301, 1302)

### **Divulgación:**

El arrendador debe revelar cierta información al inquilino, incluyendo el nombre y la dirección del propietario o administrador de la propiedad (§55.1-1311, §55.1-1216) y la notificación de la venta o ejecución de la propiedad. (§55.1-1311, §55.1-1216, 1237).

### **Depósito de seguridad:**

Un arrendador puede solicitar un depósito de seguridad por un valor equivalente de hasta dos meses de alquiler. (§55.1-1302, §55.1-1226)

### **Cuotas;**

El arrendador no podrá exigir o cobrar una cuota de entrada; una comisión por la venta de una casa prefabricada en el parque (a menos que el inquilino contrate al arrendador para realizar un servicio en relación con la venta); una cuota por el servicio de cable, internet o satélite a menos que el arrendador sea el proveedor del servicio; o una cuota de salida. (§55.1-1306)

### **Acceso:**

El arrendador debe permitir que los invitados del inquilino tengan libre acceso a la vivienda o al registro. (§55.1-1306)

### **Venta o alquiler de casa prefabricada en el parque:**

Un arrendador no podrá reutilizar o restringir injustificadamente la venta o el alquiler de una casa prefabricada en el parque. (§55.1-1310)

### **Parque de casas prefabricadas apto y habitable:**

Un inquilino tiene derecho a un parque de casas prefabricadas apto y habitable de acuerdo con las leyes sobre salud, seguridad y zonificación en los parques de casas prefabricadas. El arrendador debe hacer todas las reparaciones necesarias para mantener el parque de casas prefabricadas en condiciones de habitabilidad. (§55.1-1303) Para hacer valer el derecho a las reparaciones, el inquilino debe estar al día en el pago del alquiler, avisar al arrendador por escrito y esperar un plazo razonable. Si no se hacen las reparaciones, el inquilino puede presentar una reclamación del inquilino en el Tribunal General del distrito. Se debe presentar a más tardar cinco días después del vencimiento del alquiler. No hay retención de alquiler en Virginia, excepto bajo reparación y deducción. (§55.1-1311, §55.1-1244)

### **Reparación y deducción:**

Si un problema en la propiedad afecta a la vida, la salud o la seguridad, o afecta gravemente a la habitabilidad, y el arrendador no ha comenzado a solucionarlo en un plazo de 14 días tras la notificación por escrito del inquilino, éste puede contratar la reparación con un contratista autorizado 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. (§55.1-1311, §55.1-1244.1)

### **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. (§55.1-1311, §55.1-1245, 1252). Un 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)

### **Motivos para el desalojo:**

El arrendador solo puede desalojar a un inquilino por falta de pago del alquiler; por violación de un código de construcción o de vivienda; por violación del contrato de arrendamiento o de una ley que afecte a la salud, la seguridad o el bienestar; o por dos o más violaciones del contrato de arrendamiento en un período de 6 meses. (§55.1-1315)

### **Exclusión ilegal, interrupción de servicios esenciales y locales no habitables:**

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 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 10 días después 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. (§55.1-1311, §55.1-1243.1)

**Aviso de intención de venta:**

El arrendador que quiera vender el parque debe avisar con 90 días de antelación a cada inquilino y al Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (DHCD). Si el arrendador recibe una oferta de compra, deberá avisar con 60 días de antelación a cada inquilino y al DHCD, y considerar las ofertas de un grupo de al menos el 25% de los residentes del parque. ([§55.1-1308.2](#))

**Notificación de la intención de vender al comprador que va a cambiar su uso:**

El arrendador que quiera vender el parque a un comprador que vaya a cambiar su uso debe avisar con 180 días de antelación a cada inquilino. Dentro del periodo de 180 días, el arrendador debe dar a cada residente \$2,500 en concepto de gastos de reubicación (excepto en el Distrito de Planificación 8 -la mayor parte del norte de Virginia- esta cantidad es de \$3,500). Los gastos de traslado se estipulan en un acuerdo por escrito entre el arrendador y el residente para retirar la vivienda del parque. ([§55.1-1308.1](#))

## Responsabilidades del inquilino

**Gastos:**

Según el contrato de alquiler por escrito, los gastos que debe pagar el inquilino se limitan al alquiler fijo, los servicios públicos suministrados por el arrendador y otros servicios e instalaciones razonables suministrados por el arrendador. ([§55.1-1301](#))

**Mantener el exterior y el terreno de la casa en condiciones de habitabilidad:**

El inquilino debe mantener el exterior de la casa prefabricada y el lote de la casa prefabricada tan limpio y seguro como las condiciones lo permitan y de acuerdo con las leyes que afectan a los arrendadores e inquilinos de casas prefabricadas. ([§55.1-1304](#))

**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](#))



## Acuse de recibo de la declaración de derechos y responsabilidades del inquilino

De acuerdo con [la Sección §55.1-1303](#) del Código de Virginia, las partes firmantes reconocen por la presente que con respecto a la unidad de vivienda conocida como:

el Arrendador ha proporcionado al inquilino y éste ha recibido la Declaración de Derechos y Responsabilidades del Inquilino elaborada por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de Virginia y publicada en su sitio web ([dhcd.virginia.gov/landlord-tenant-resources](http://dhcd.virginia.gov/landlord-tenant-resources)) según la [Sección §36-139](#) Código de Virginia.

_____ Firma del arrendador	_____ Nombre impreso	_____ Fecha
_____ Agente del arrendador (si procede)	_____ Nombre impreso	_____ Fecha
_____ Firma del arrendador	_____ Nombre impreso	_____ Fecha
_____ Firma del arrendador	_____ Nombre impreso	_____ Fecha
_____ Firma del arrendador	_____ Nombre impreso	_____ Fecha
_____ Firma del arrendador	_____ Nombre impreso	_____ Fecha