



Josh Stein **Fiscal general de Carolina del Norte**

DEBERES DE MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DEL PROPIETARIO:

SUS DERECHOS COMO INQUILINO DE UNA RESIDENCIA EN CAROLINA DEL NORTE

INTRODUCCIÓN

Cada año, la fiscalía general recibe cientos de quejas y consultas de inquilinos respecto a controversias que tienen con los propietarios. Las leyes que rigen la relación entre un propietario y un inquilino son complejas y provienen de varias fuentes. Esas fuentes incluyen la Ley de contratos (Law of Contracts) (los arrendamientos son un tipo de contrato), la Ley de negligencia (Law of Negligence), los estatutos generales de Carolina del Norte, códigos locales de salud, seguridad y construcción, leyes y reglamentaciones federales que rigen la vivienda de alquiler subsidiada y las constituciones de los Estados Unidos y el estado de Carolina del Norte.

Lo que sigue no es un debate completo de la Ley de propietarios e inquilinos (Landlord-tenant Law) de Carolina del Norte. Por el contrario, es un debate sobre los problemas relacionados con la falta del propietario de mantener o reparar la propiedad de alquiler. Disponibles en la Comisión de Bienes Raíces (Real Estate Commission) de Carolina del Norte hay folletos que hablan sobre otros aspectos de la Ley de propietarios e inquilinos de Carolina del Norte relacionados con el [alquiler de bienes raíces residenciales](#), [depósitos de seguridad de inquilinos](#) y la [rescisión de contratos de arrendamiento por personal militar](#). Están publicados en el sitio web de la Comisión Inmobiliaria en <https://www.ncrec.gov/Publications/Pubs>, se pueden obtener por teléfono llamando al 919-875-3700 o por correo escribiendo a PO Box 17100, Raleigh, NC 27619-7100. Además, la Comisión de Relaciones Humanas (Human Relations Commission) de Carolina del Norte hace cumplir la ley de Carolina del Norte que prohíbe la discriminación por propietarios, y se puede encontrar más información sobre esa ley en su sitio web en <https://ncadmin.nc.gov/citizens/fair-housing>, por teléfono llamando al 919-431-3036, o por correo, escribiendo a 1318 Mail Service Center, Raleigh, NC 27699-1318.

LA LEY DE CONTRATOS DE ALQUILER RESIDENCIAL

[La Ley de contratos de alquiler residencial \(Residential Rental Agreement Act\) de Carolina del Norte](#) fue aprobada por la Asamblea General en 1977 para definir los deberes tanto del propietario de la vivienda como del inquilino con respecto al mantenimiento y reparación de las instalaciones. Se enmendó varias veces desde entonces para tratar más deberes.

DEBERES DEL INQUILINO

El inquilino debe pagar todo el alquiler que legalmente le corresponda según y el contrato de arrendamiento y hacer ciertas tareas de mantenimiento cotidiano para hacer cumplir los deberes del propietario según la Ley de contratos de alquiler residencial. Los deberes del inquilino según la Ley son los siguientes:

Estatuto general de Carolina del Norte 42-43(a)

- (1) Mantener la parte del inmueble que ocupe y use lo más limpia y segura según lo permitan las condiciones del inmueble y no causar condiciones inseguras o no higiénicas en las áreas comunes y el resto del inmueble que use;
- (2) Desechar toda la basura y otros desechos de manera limpia y segura;
- (3) Mantener todos los accesorios de plomería en la unidad de vivienda o que use el inquilino lo más limpias según lo permita su condición;
- (4) No destruir, desfigurar, dañar o remover deliberada o negligentemente ninguna parte del inmueble, ni dejar inoperante la alarma de humo o la alarma de monóxido de carbono que da el propietario, ni permitir conscientemente que otra persona lo haga;
- (5) Cumplir todas y cada una de las obligaciones impuestas al inquilino por los códigos de construcción y vivienda correspondientes;
- (6) Responsabilizarse de todos los daños, desfiguración o remoción de cualquier propiedad en una unidad de vivienda que esté bajo el control exclusivo del inquilino a menos que el daño, desfiguración o remoción sean debido al uso y desgaste ordinario, actos del propietario o de su representante, productos defectuosos suministrados o reparaciones autorizadas por el propietario, actos de terceros que no sean invitados del inquilino o fueras naturales.
- (7) Avisar al propietario, por escrito, de la necesidad de reemplazar o reparar una alarma de humo o alarma de monóxido de carbono. A menos que el propietario y el inquilino tengan un acuerdo por escrito que indique lo contrario, el inquilino debe reemplazar las baterías de una alarma de humo operada por baterías y una alarma de monóxido de carbono operada por baterías según sea necesario durante el alquiler, excepto cuando la alarma de humo tenga un sello de seguridad o sea una alarma de humo con batería de litio para 10 años.

DEBERES DEL PROPIETARIO

Los deberes de mantenimiento y reparación del propietario según la Ley de contratos de alquiler residencial son los siguientes:

Estatuto general de Carolina del Norte 42-42(a)

- (1) Cumplir los códigos vigentes de construcción y vivienda correspondientes;
- (2) Hacer todas las reparaciones y lo que sea necesario para poner y mantener el inmueble en condiciones aptas y habitables;

- (3) Mantener todas las áreas comunes del inmueble en condiciones seguras;
- (4) Mantener en buen estado de funcionamiento y reparar rápidamente todas las instalaciones y aparatos eléctricos, de plomería, sanitarios, de calefacción, ventilación, aire acondicionado y otras instalaciones y electrodomésticos entregados o que sea necesario que el propietario entregue, siempre que el inquilino avise por escrito al propietario sobre las reparaciones necesarias, excepto en situaciones de emergencia.
- (5) Dar alarmas de humo que funcionen. El propietario debe reemplazar o reparar las alarmas de humo en el plazo de 15 días de recibir el aviso si al propietario le avisa el inquilino del reemplazo o reparaciones necesarias por escrito. El propietario debe asegurarse de que la alarma de humo funcione y esté en buenas condiciones al principio de cada período de alquiler. A menos que el propietario y el inquilino tengan un acuerdo por escrito que indique lo contrario, el propietario debe poner baterías nuevas a una alarma de humo operada por baterías al principio de cada período de alquiler.
- (6) Si el propietario cobra el costo de dar agua o servicio de alcantarillado y tiene conocimiento de que el agua que se les está suministrando a los inquilinos en la propiedad del propietario excede el nivel de contaminación máximo, dar aviso de que el agua que se está suministrando excede el nivel de contaminación máximo.
- (7) Para las unidades con un calentador, aparatos o chimenea que quema combustible fósil, o un garaje adosado, dar un mínimo de una alarma operable de monóxido de carbono por unidad de alquiler por nivel. El propietario debe reemplazar o reparar las alarmas de monóxido de carbono en el plazo de 15 días de recibir el aviso si al propietario le avisa el inquilino del reemplazo o reparaciones necesarias por escrito. El propietario debe asegurarse de que la alarma de monóxido de carbono funcione y esté en buenas condiciones al principio de cada período de alquiler. A menos que el propietario y el inquilino tengan un acuerdo por escrito que indique lo contrario, el propietario debe poner baterías nuevas a una alarma de monóxido de carbono operada por baterías al principio de cada período de alquiler. Una alarma de monóxido de carbono se puede combinar con alarmas de humo si la alarma combinada emite una alarma de una manera que diferencia claramente entre detectar la presencia de monóxido de carbono y la presencia de humo.
- (8) En un período de tiempo razonable según la gravedad de la condición, reparación o remedio de cualquiera de las siguientes condiciones inminentemente peligrosas en el inmueble después de enterarse o recibir aviso de la condición:
 - (a) Cableado inseguro;
 - (b) Pisos o escaleras inseguras;
 - (c) Techos o tejados inseguros;
 - (d) Chimeneas o cañones inseguros;
 - (e) Falta de agua potable;
 - (f) Falta de cierres operables en todas las puertas que llevan al exterior;
 - (g) Ventanas rotas o falta de cierres operables en todas las ventanas a nivel del suelo;
 - (h) Falta de instalaciones de calefacción operables capaces de calentar las áreas de vivienda a 65° cuando está a 20° afuera del 1 de noviembre al 31 de marzo;

- (i) Falta de un inodoro operable;
- (j) Falta de una bañera o ducha operable;
- (k) Plaga de ratas como resultado de defectos en la estructura que haga que el inmueble sea resistente a roedores;
- (l) Exceso de agua estancada, problemas de aguas residuales o inundaciones causados por fugas de plomería o drenaje inadecuado que contribuyen a plagas de mosquitos o moho.

Sin embargo, la reparación o remedio de estas condiciones peligrosas por el propietario, el propietario puede recuperar del inquilino los costos reales y razonables de las reparaciones que sean culpa del inquilino.

DEBER DE MANTENER TODAS LAS ÁREAS COMUNES Y EL INMUEBLE EN UNA CONDICIÓN SEGURA

El propietario debe mantener las áreas comunes y el inmueble, como pasillos que sirven para varias unidades de apartamentos, estacionamientos, áreas de juego, salas de lavandería, piscinas abiertas a inquilinos, sistemas de alcantarillado o plomería que atiendan a más de una unidad de alquiler, y áreas e instalaciones similares en terrenos de propiedades de alquiler multifamiliares en condiciones seguras. Las lesiones causadas porque el propietario no mantuvo seguras esas áreas e inmuebles dan derecho a los inquilinos a recuperar dinero de los propietarios en demandas legales. En situaciones en las que el incumplimiento del propietario para mantener estos inmuebles no haya causado ningún daño, los tribunales permitieron a los inquilinos reducir la cantidad del alquiler mensual adeudado según sus contratos de arrendamiento.

DEBER DE CUMPLIR LOS CÓDIGOS DE CONSTRUCCIÓN Y VIVIENDA CORRESPONDIENTES.

En la mayoría de las ciudades y pueblos grandes de Carolina del Norte, los propietarios tienen más deberes para mantener los inmuebles de alquiler debido a los requisitos de los códigos de construcción y vivienda locales. El incumplimiento del propietario de estos códigos da al inquilino el derecho a tomar una medida legal según la Ley de contratos de alquiler residencial. Estos códigos locales también permitirán al inquilino buscar ayuda de las autoridades locales, que pueden usar sus propios poderes legales para obligar a un propietario a cumplir los requisitos de los códigos.

Códigos de vivienda. La mayoría de los códigos de construcción y vivienda locales incluyen una gran lista de requisitos de mantenimiento y seguridad para las propiedades de alquiler. Según estos códigos, los propietarios de esos inmuebles deben dar sistemas de calefacción y plomería seguros y que funcionen correctamente. Los sistemas de calefacción en muchas comunidades deben ser capaces de calentar todas las habitaciones habitables en una vivienda a al menos 65°-70°. La mayoría de los códigos locales también exigen que todas las paredes, puertas y ventanas sean a prueba de intemperie. Las paredes, techos y pisos no deben tener agujeros, grietas ni pintura que se esté despegando, según muchos códigos locales.

De manera similar, la mayoría de los códigos locales exigen que los propietarios se deshagan de plagas de roedores o insectos en las viviendas multifamiliares (pero, no necesariamente unifamiliares). Según varios códigos, todas las aberturas de puertas y ventanas al exterior de la vivienda deben tener cerrojos, y a menos que la vivienda tenga aire acondicionado, la mayoría de los códigos exigen que todas las ventanas cuenten con cedazos.

Códigos de incendio. Los sistemas de calefacción, sistemas eléctricos o aparatos que no funcionan bien pueden representar un riesgo de incendio, que podría ser una infracción del código de incendios local además de infringir el código de vivienda. Cualquier cosa que provoque choques, chispas o humo debe reportarse al propietario de inmediato, y si no se resuelve rápido, debe reportarse al inspector local de seguridad contra incendios. Esos representantes generalmente tienen la autoridad legal para obligar al propietario a reparar esos problemas rápidamente.

Códigos de salud. Los sistemas de tratamiento de las aguas residuales que no funcionen también pueden constituir infracciones de los códigos de salud locales. Los Departamentos de Salud (Health Departments) del condado o de la ciudad generalmente pueden obligar a los propietarios a arreglar sistemas de tratamiento de las aguas residuales que no funcionen o limpiar los sistemas de agua de pozo contaminados.

DEBER DE PONER Y MANTENER EL INMUEBLE EN CONDICIÓN APTA Y HABITABLE.

Esta parte de la Ley de contratos de alquiler residencial exige que el propietario tenga el inmueble en buenas condiciones cuando el inquilino se mude por primera vez, y también exige que el propietario mantenga el inmueble de manera que se mantenga así. Este es un requisito “universal” que cubre los deberes de reparación y mantenimiento que no se describen específicamente en otras partes de la Ley de contratos de alquiler residencial.

LOS DEBERES DEL PROPIETARIO NO SE PUEDEN EXIMIR

El Estatuto general 42-42(b) de Carolina del Norte dice que un propietario no puede excusarse de estos deberes por medio una cláusula especial insertada en el contrato de arrendamiento. Como se habla abajo, muchos de los contratos de arrendamiento contienen esas cláusulas, y no deben engañar a los inquilinos haciéndolos pensar que esas cláusulas son obligatorias.

Un propietario y un inquilino pueden celebrar un acuerdo por separado del contrato de arrendamiento en el que se establezca que el inquilino cumplirá los deberes de mantenimiento del propietario, pero solo si el inquilino va a recibir una remuneración razonable y justa por ello. Tal sería el caso en el que un carpintero, plomero o pintor le alquile al propietario y el propietario quiera contratar a ese inquilino para que lo ayude con el mantenimiento y reparación de la propiedad de alquiler.

CÓMO AVISAR AL PROPIETARIO QUE SE NECESITAN REPARACIONES

El deber del propietario de reparar o remediar ciertas condiciones inminentemente peligrosas comienza cuando el propietario se entera realmente del problema o recibe un aviso del problema. Pero el deber del propietario de reparar inmediatamente toda la plomería, calefacción, aire acondicionado y otros aparatos e inmuebles que no se mencionan en el estatuto como condiciones inminentemente peligrosas no comienza hasta que el inquilino le dé un aviso por escrito al propietario de las reparaciones necesarias, excepto en situaciones de emergencia.

Los demás deberes del propietario según la Ley de contratos de alquiler residencial no dependen de que reciba el aviso del problema por escrito. Estos otros deberes incluyen las obligaciones de mantenimiento y reparación de rutina que existen antes de o durante el tiempo del alquiler, o son el tema de los códigos de salud y construcción locales, o relacionados con “áreas comunes” de proyectos de apartamentos o condominios.

Como un asunto práctico, lo mejor que se puede hacer cuando se necesitan reparaciones, es llamar o visitar al propietario inmediatamente para reportar el problema. Dele seguimiento a la conversación con una nota o carta al propietario que mencione la solicitud verbal anterior de las reparaciones. Por ejemplo, “Estimado/a propietario: Este es solo un recordatorio de la solicitud que hice por teléfono esta mañana de reparaciones a la chimenea en 344 Center Drive”. Firme y ponga la fecha en la nota y **guarde una copia**. Si tiene que contratar usted mismo a una persona que haga reparaciones porque el propietario no hará nada, una copia del aviso por escrito será muy útil si va al Tribunal de reclamos menores para pedir el reembolso de la factura de reparación que pagó.

CÓMO OBTENER AYUDA DEL GOBIERNO RESPECTO A INFRACCIONES DEL CÓDIGO

Para obtener asistencia de los inspectores de construcción locales, jefes de bomberos o representantes de salud del condado, se necesita un poco más que una llamada a la municipalidad local, al Departamento de Bomberos (Fire Department) o al Departamento de salud del condado.

REMEDIOS LEGALES CONTRA PROPIETARIOS QUE NO HARÁN REPARACIONES

Si el propietario no hace las reparaciones necesarias según estos códigos y la Ley de contratos de alquiler residencial, **NO RETENGA LOS PAGOS DEL ALQUILER**. Muchos otros estados tienen leyes que permiten a los inquilinos poner los pagos de alquiler en una cuenta de “depósito” especial hasta que los propietarios hagan las reparaciones necesarias. La ley de Carolina del Norte no permite que los inquilinos retengan pagos de alquiler de esta ni de ninguna otra manera, con dos excepciones: cuando el propietario da su consentimiento para esto **por escrito** o cuando un juez o magistrado civil le permite retener el alquiler según una orden judicial.

Algunos propietarios realmente estarán de acuerdo en que un inquilino retenga los pagos del alquiler, o al menos parte de los pagos. El consentimiento generalmente viene por medio de acuerdos **por escrito** como este: “Envíeme un recibo de lo que le pagó al plomero por arreglar los drenajes y luego deduzca esa cantidad del alquiler del próximo mes”; o “descuentele un 10 % al alquiler del próximo mes debido a los problemas con el aire acondicionado descompuesto”.

ORDEN JUDICIAL PARA REDUCIR UN ALQUILER FUTURO SEGÚN LA NECESIDAD DE REPARACIONES

Con mucha frecuencia, un propietario no hará reparaciones y no aceptará que le retengan parte del próximo pago del alquiler. En esta situación, es posible que un inquilino quiera presentar una demanda de queja contra el propietario pidiendo permiso al tribunal para retener parte del pago del alquiler del próximo mes para cubrir los costos que pagó el inquilino por las reparaciones o para remunerar al inquilino el valor reducido del alquiler de la vivienda.

Para pedir el permiso del tribunal para retener la cantidad de dinero que pagó el inquilino para que se hicieran las reparaciones, el inquilino tendrá que demostrar lo siguiente:

- (1) que el inquilino tenga un contrato de arrendamiento por escrito o verbal con el propietario;
- (2) que el problema que necesitaba reparación era la responsabilidad del propietario según la Ley de contratos de alquiler residencial, códigos de construcción locales o el contrato de arrendamiento. (Recuerde que las cláusulas del contrato que excusan a los propietarios de sus responsabilidades de reparación y mantenimiento según la Ley de contratos de alquiler residencial **no** son ejecutables);
- (3) si es necesario según la provisión de la Ley de contratos de alquiler residencial relacionada con el problema que necesita repararse, evidencia de que el propietario tenía conocimiento real del problema, recibió aviso del problema o recibió un aviso por escrito de la necesidad de reparación y que el propietario no hizo las reparaciones necesarias en la cantidad de tiempo razonable;
- (4) copias de la factura que se le entregó al inquilino por el servicio de reparación, además de un recibo o cheque pagado que muestre que el inquilino pagó esa factura;
- (5) si el propietario niega que el problema si quiera necesitara reparación o dice que el costo de las reparaciones era demasiado alto, el inquilino debe hacer los preparativos para llevar al técnico al Tribunal de reclamos menores.
- (6) algún tipo de evidencia (generalmente, el propio testimonio del inquilino) que muestre cuándo se redujo el valor del alquiler de la casa o apartamento debido a que el propietario no hizo las reparaciones necesarias.

Los inquilinos que necesiten información de cómo presentar una demanda legal de queja pueden obtener un [paquete de información del Tribunal de reclamos menores](#) similar a este de la Sección de Protección al Consumidor de la fiscalía general de Carolina del Norte. Está publicada en el sitio web de la Sección de Protección al consumidor en <http://www.ncdoj.gov/Consumer>, se puede obtener por teléfono llamando al 919-716-6000 o por correo escribiendo a 9001 Mail Service Center, Raleigh, NC 27699-9001.

Si el juez o magistrado del Tribunal de reclamos menores está satisfecho de que el caso del inquilino quedó demostrado, puede extender una orden de “reducción del alquiler” que permita al inquilino retener parte del alquiler del próximo mes, o parte del alquiler de los próximos meses, para reembolsar al inquilino por las facturas de reparación. Un inquilino debe leer la orden judicial cuidadosamente para asegurarse de que concede el permiso para retener el alquiler. Algunos jueces del Tribunal de reclamos menores simplemente dictarán un fallo monetario contra el propietario, que no es lo mismo que un permiso para retener futuros pagos de alquiler.

Cuando un problema no lo reparó ni el propietario ni el inquilino, el tribunal puede extender una orden que permita al inquilino retener un porcentaje de los futuros pagos de alquiler hasta que el propietario repare el problema. Después de escuchar la evidencia, el tribunal determinará cuánto se redujo del valor mensual del alquiler de la unidad de alquiler debido al problema que necesita reparación. Por ejemplo, si el alquiler mensual es de \$600.00 y el tribunal determina que el problema reduce el valor de la unidad de alquiler en un tercio, el juez o magistrado civil extenderá una orden de “reducción del alquiler” que permita al inquilino reducir los pagos mensuales de alquiler a \$400.00 hasta que el propietario corrija el problema.

ORDEN JUDICIAL PARA REEMBOLSAR EL ALQUILER SEGÚN LA FALTA DE REPARACIÓN

Si el propietario simplemente tardó mucho tiempo en hacer las reparaciones, pero eventualmente las hizo, el inquilino podría tener la posibilidad de presentar una demanda legal en el Tribunal de reclamos menores, tratando de obtener un fallo monetario por el valor reducido del alquiler de la unidad durante los meses en los que no se reparó el problema. Este tipo de demanda de reclamos menores, llamada demanda de “recuperación de alquiler” (recuperación de alquiler ya pagado), también exige que el inquilino demuestre al tribunal lo siguiente:

- (1) que el inquilino tenía un contrato de arrendamiento con el propietario cuando ocurrieron los problemas;
- (2) que el problema que necesitaba reparación era la responsabilidad del propietario según la Ley de contratos de alquiler residencial, códigos de construcción locales o los términos del contrato de arrendamiento;
- (3) si es necesario según la provisión de la Ley de contratos de alquiler residencial relacionada con el problema que necesita repararse, evidencia de que el propietario tenía conocimiento real del problema, recibió aviso del problema o recibió un aviso por escrito de la necesidad de reparación y que el propietario no hizo las reparaciones necesarias en la cantidad de tiempo razonable;
- (4) algún tipo de evidencia (generalmente, el propio testimonio del inquilino) que muestre cuándo se redujo el valor del alquiler de la casa o apartamento debido a que el propietario no hizo las reparaciones necesarias.

OTROS RECLAMOS LEGALES

Además de los reclamos de reducción y reembolso del alquiler mencionados arriba, un inquilino cuya propiedad personal (muebles, aparatos electrónicos, ropa, etc.) se dañó o destruyó

debido a que el propietario no dio mantenimiento o reparó el inmueble, como lo exige la Ley de contratos de alquiler residencial, podría demandar por el valor o los costos de reparación de las cosas que se dañaron. En algunos casos, el inquilino puede recuperar los gastos de mudanza.

¿DEBE COMUNICARSE CON UN ABOGADO?

Si es posible, se debe consultar con un abogado antes de presentar dichos reclamos contra un propietario. El abogado puede tratar de presentar más reclamos o podría decir que ciertos reclamos no son adecuados en un caso en particular. Sin embargo, a menos que hubiera lesiones personales o daño sustancial a la propiedad, puede ser económicamente poco práctico para un inquilino contratar a un abogado para que lo represente en un juicio del Tribunal de reclamos menores. Las demandas contra los propietarios generalmente implican solo algunos cientos de dólares, y los honorarios del abogado por la representación en el tribunal pueden ser iguales o superiores a la cantidad de dinero que el inquilino está tratando de recuperar del propietario. Aun así, la orientación que un abogado puede ofrecer durante una consulta breve puede ser importante, y un servicio breve de un abogado, como una carta o una llamada telefónica al propietario, podría resolver el problema sin que sea necesario ir al tribunal.

Los inquilinos que tengan dificultades para encontrar un abogado para una consulta sobre cuestiones de propietario e inquilino pueden considerar probar el Servicio de Referencia de Abogados de Carolina del Norte (North Carolina Lawyers Referral Service). Su sitio web es <http://www.ncfindalawyer.org/> y el teléfono de llamada sin costo es 1-800-662-7660. El Servicio de Referencia de Abogados debería poder darle el nombre de un abogado para consultar sobre asuntos de propietario e inquilino por una tarifa de consulta relativamente baja.

Legal Aid of North Carolina da asistencia gratuita relacionada con problemas de propietario e inquilino para las personas que califican para sus servicios. Su sitio web es <http://www.legalaidnc.org> y el número de llamada sin costo es 1-866-219-5262.

(Revisado en junio de 2018)