

DERECHOS DE INQUILINOS DESPUÉS DE UN DESASTRE NATURAL

septiembre 2018



NORTH CAROLINA
**JUSTICE
CENTER**

¿Cuáles son sus derechos y responsabilidades bajo la ley de Carolina de Norte si la propiedad que usted alquila está dañada por un desastre natural?

A. Lea Su Contrato

Si usted tiene un contrato por escrito, léalo, para ver si contiene términos sobre arreglos y reparaciones, terminación del contrato, vivienda alternativa, u otros asuntos en caso de daño extensivo o destrucción de vivienda.

B. Opciones Si Su Casa O Su Terreno No Es Habitable

Si su casa, apartamento, o terreno está dañado por un desastre natural y no es habitable, entonces el inquilino tiene **tres opciones**:

1. Notificar al dueño que desea cancelar su contrato lo más antes posible

a. Bajo la ley de Carolina de Norte (NCGS §42-12), el inquilino puede informar al propietario, por escrito, dentro de 10 días del desastre natural que quiere cancelar su contrato, si la propiedad está dañada muy severamente. El inquilino tiene que pagar toda la renta debida antes del desastre natural.

-0-

2. Cancelar el contrato si el dueño no hace arreglos a su casa, apartamento, o terreno

a. Aunque el inquilino no haya cancelado el contrato dentro de 10 días después del desastre natural, es posible que todavía puede cancelar el contrato si el dueño no hace los arreglos necesarios. La ley de Carolina de Norte dice que el dueño tiene que mantener su casa, apartamento, o terreno en una manera “sana y habitable.” Si el dueño conoce de los daños en su propiedad, y no los arregla en una manera que pone su propiedad en una condición “sana y habitable,” el inquilino tiene el derecho

de revocar o cancelar el contrato. Si es posible, el inquilino debe revocar o cancelar el contrato por escrito. Asegúrese de **tomar fotos** y/o videos de su casa, apartamento, o terreno después del desastre natural, para mostrar la condición de su casa y por qué ya no es habitable. Si es posible, tome fotos de su casa **ANTES** del desastre natural también, para mostrar las condiciones.

-0-

3. Pedir al dueño de cumplir con los arreglos de la propiedad, si decide de regresar a la casa, apartamento, o terreno después de un desastre natural

Si el dueño dice que hará los arreglos necesarios, y usted quiere regresar a la casa, debe intentar negociar un horario para que el dueño pueda completar los arreglos. **¡OJO!** Usted **no tiene la obligación de pagar la renta hasta que la casa, apartamento o terreno que alquila esté en una condición “sana y habitable.”** El inquilino **no debe pagar toda la renta hasta que los arreglos sean cumplidos.** (Puede ser que el dueño presente un caso de desalojo en contra de usted si no paga la renta. Debe documentar con fotos la condición de su casa para mostrar a la corte para su defensa. También debe guardar comprobantes de sus comunicaciones notificando al dueño sobre la necesidad para arreglos).

C. Desalojo Ilegal

El dueño no puede usar fuerza u otras maneras ilegales para desalojar al inquilino, o remover propiedad personal. **El dueño necesita obtener una orden de la corte antes de que pueda desalojar al inquilino o remover sus posesiones la propiedad.**

D. Propiedad Personal

Un dueño generalmente no es responsable por el daño a su propiedad personal (la ropa, los muebles, los electrónicos, los autos, etc.) debido a un desastre natural. Si el dueño no hace las reparaciones necesarias (por ejemplo, reparar un hoyo en el techo) antes de un desastre natural, el dueño podría ser responsable por daños a su propiedad personal si esas condiciones causaron daño a sus posesiones durante el desastre. Asegúrese de documentar la condición de su casa antes y después del desastre natural.

E. Póliza de Seguro

Si usted tiene una póliza de seguro de inquilinos, debe leer su póliza cuidadosamente, tomar fotos de los daños, y llamar a su compañía de seguro lo más antes posible, y cumplir con el proceso del seguro para presentar un reclamo.

F. Documentos Importantes

Asegúrese de mantener con usted el contrato de alquiler de su casa, póliza de seguro, y otros documentos importantes en un lugar seguro durante un desastre natural. Si decide de irse de su casa después de un desastre natural, asegúrese de llevarse con usted los documentos importantes.

¿Qué pasa si yo soy el dueño de la casa móvil, pero rento el terreno?

- G. Si usted es dueño de una casa móvil o una casa, y renta el terreno, **usted es responsable de hacer las reparaciones de la casa móvil o casa.** El dueño del terreno es responsable de arreglar cualquier daño que haya en el terreno (árboles caídos, daño al sistema séptica, etc.)
- H. **El dueño puede cobrarle renta por el terreno si el terreno es habitable.** Aunque su casa o su casa móvil este dañada o destruida, si no hay problemas con el terreno, es probable que el dueño pueda cobrarle renta por el terreno. Si el dueño le cobra renta y usted piensa que es injusto, llame a un abogado para ver si hay algunas defensas disponibles para usted.
- I. Si hay problemas con el terreno y el dueño no arregla los problemas (por ejemplo, árboles caídos, daño al sistema séptica) lea las sugerencias arriba sobre sus derechos como inquilino.
- J. Si su casa o su casa móvil está destruida y usted desea dejarla, lea su contrato para ver si hay un proceso para terminar el contrato de su terreno. Siga el proceso para informar al dueño que va a terminar el contrato de su terreno. Es posible que va a tener que pagar uno o dos mes de renta por el terreno antes de que puede cancelar el contrato- - lea su contrato para aprender sus términos específicos.

INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR LAS SIGUIENTES ORGANIZACIONES:

Ayuda Legal de Carolina del Norte, Inc.



Centro de Justicia de Carolina del Norte

