



Declaración de Derechos y Responsabilidades del Inquilino en virtud de la Ley de Alquiler de Lotes para Casas Prefabricadas de Virginia a partir del 1 de julio de 2024

Este es un resumen de los derechos y responsabilidades de los inquilinos según la Ley de Alquiler de Lotes para Casas Prefabricadas de Virginia. Este resumen no modifica su contrato de arrendamiento ni la legislación de Virginia. Un contrato de arrendamiento no puede anular los derechos del inquilino según la ley. La información que figura a continuación no pretende ser un consejo legal. Se recomienda a todas las partes en un contrato de alquiler de lote que consulten el [sitio web](#) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (Department of Housing and Community Development) para obtener más información relacionada con los recursos de los parques de casas prefabricadas. Se recomienda a los inquilinos que tengan preguntas que se pongan en contacto con su programa local de ayuda legal al (866) 534-5243 o en valegalaid.org/find-legal-help.

Cobertura:

La Ley de Alquiler de Lotes para Casas Prefabricadas de Virginia (Virginia Manufactured Home Lot Rental Act, 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 según la Ley de Arrendadores Residenciales de Virginia (Residential Landlord Tenant Act). ([§55.1-1300](#))

Derechos del inquilino

Contrato de arrendamiento por escrito:

De acuerdo con la VMHLRA, el arrendador está obligado a proporcionarle al inquilino un contrato de arrendamiento por escrito de una duración no inferior a un año. Un contrato de arrendamiento de un año o más se renovará automáticamente por el mismo periodo a menos que el arrendador notifique por escrito al inquilino cualquier cambio en los términos del contrato al menos 60 días antes de que este finalice. Si el inquilino notifica al arrendador por escrito en un plazo de 30 días a partir de la recepción de la notificación del cambio que no está de acuerdo con dicho cambio en los términos, el inquilino puede optar por no renovar el contrato de alquiler a menos que el arrendador acepte mantener los mismos términos que los del contrato actual. ([§55.1-1301](#), [1302](#))

Divulgación:

El arrendador debe divulgar cierta información al inquilino, incluyendo el nombre y la dirección del propietario o administrador de la propiedad ([§55.1-1311](#), [§55.1-1216](#)) y cualquier aviso de venta o ejecución hipotecaria de la propiedad. ([§55.1-1311](#), [§55.1-1216](#), [1237](#)).

Depósito de seguridad:

El arrendador puede exigir un depósito de seguridad por un valor equivalente a hasta dos meses de alquiler. ([§55.1-1302](#), [§55.1-1226](#))

Cuotas:

Un arrendador no exigirá ni cobrará una cuota de entrada; una comisión por la venta de una vivienda prefabricada en el parque (a menos que el inquilino contrate al arrendador para realizar un servicio

en relación con la venta); una cuota por 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 prefabricada del inquilino sin cargo ni registro. ([§55.1-1306](#))

Venta o alquiler de una casa prefabricada en el parque:

Un arrendador no podrá negar ni 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 buen estado y habitable. ([§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 de la necesidad de reparaciones y esperar un periodo razonable para que el arrendador las realice. Si no se realizan las reparaciones, el inquilino puede presentar una reclamación ante el Tribunal de Distrito General. Se debe presentar a más tardar cinco días después del vencimiento del alquiler. En Virginia no existe la retención del alquiler, excepto en el caso de reparación y deducción (ver a continuación). ([§55.1-1311](#), [§55.1-1244](#))

Reparación y deducción:

Si un problema en la propiedad afecta la vida, la salud, la seguridad o afecta seriamente la habitabilidad, y el arrendador no ha comenzado a solucionarlo en un plazo de 14 días después de la notificación por escrito del inquilino, este puede emplear a un contratista autorizado para que realice la reparación 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](#), [55.1-1252](#)). El 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:

Un arrendador puede desalojar a un inquilino por falta de pago del alquiler; infracción a un código de edificación o vivienda; violación del contrato de arrendamiento; o si el inquilino comete un incumplimiento subsanable y, después de subsanarlo, comete intencionalmente un incumplimiento posterior de naturaleza similar, durante el mismo plazo de arrendamiento. ([§55.1-1311](#), [§55.1-1245](#), [§55.1-1315](#))

Exclusión ilegal, interrupción de servicios esenciales e instalaciones inhabitables:

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 un plazo de 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 en un plazo de 10 días a partir 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](#))

Redención (pago y permanencia):

Después de que se presenta una demanda de retención ilegal por falta de pago del alquiler, el inquilino tiene derecho a pagar hasta llegar a un saldo de cero en la fecha fijada por el tribunal o antes y a que se desestime la demanda. Después de que un tribunal emita una sentencia de posesión, el inquilino tiene derecho a pagar hasta llegar a un saldo de cero hasta 48 horas antes del desalojo por parte del Sheriff y hacer que se cancele el desalojo. ([§ 55.1-1311](#), [§55.1- 1250](#))

Notificación 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 (Department of Housing and Community Development, 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 a un 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 período de 180 días, el arrendador debe otorgar a cada residente \$5,000 en gastos de reubicación. ([§55.1-1308.1](#))

Violencia doméstica - Derecho a rescindir el contrato de arrendamiento:

Un inquilino que es víctima de maltrato familiar según lo definido en [§16.1-228](#), abuso sexual según lo definido en [§18.2-67.10](#) u otra agresión sexual con intenciones delictivas puede rescindir su contrato de arrendamiento si:

1. El inquilino ha obtenido una orden de protección conforme a [§16.1-279.1](#) (por maltrato familiar) O una orden de protección permanente conforme a [§19.2-152.10](#) (orden de protección general)

contra el agresor, O el agresor ha sido condenado por cualquiera de los delitos anteriores contra el inquilino, Y

2. El inquilino proporciona al arrendador una notificación de rescisión por escrito que incluye una copia de la orden de protección o la orden de condena.

El contrato de arrendamiento se rescindirá 30 días después de que el inquilino proporcione al arrendador la notificación por escrito. El alquiler debe pagarse en el plazo normal hasta la fecha de entrada en vigor de la rescisión. ([§ 55.1-1311](#), [§55.1-1236](#))

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 (Virginia Fair Housing Act). ([§36-96.1 et seq](#), [HUD FHEO- 2020-1](#))

Responsabilidades del inquilino

Gastos:

Según el contrato de arrendamiento 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](#))

Cuotas por mora:

Si el alquiler no se paga a tiempo, el inquilino debe pagar una cuota por mora solo si el contrato lo exige. La cuota por mora no puede ser superior al 10 % del alquiler mensual o al 10 % del saldo no pagado, lo que sea menor. (§ 55.1-1302(D))

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](#))



Acuse de recibo de la Declaración de Derechos y Responsabilidades del Inquilino

De acuerdo con [§55.1-1303](#) del Código de Virginia (Code of Virginia), el arrendador le ha proporcionado al inquilino y el inquilino ha recibido la Declaración de Derechos y Responsabilidades del Inquilino desarrollada por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de Virginia y publicada en su sitio web (www.dhcd.virginia.gov/landlord-tenant-resources) de conformidad con [§36-139](#) del Código de Virginia.

La Declaración de Derechos y Responsabilidades del Inquilino está actualizada a la fecha en que

se proporcionó al inquilino. La declaración de derechos y responsabilidades del inquilino se

proporcionó al inquilino el: Para la propiedad en la dirección:

El inquilino:

Firmó el acuse de recibo de la declaración de derechos y responsabilidades del inquilino

No firmó el acuse de recibo de la declaración de los derechos y responsabilidades del inquilino

Firma del arrendador

Nombre en letra de
imprensa

Fecha

Agente del arrendador (si corresponde)

Nombre en letra de
imprensa

Fecha

Firma del inquilino

Nombre en letra de
imprensa

Fecha

Firma del inquilino

Nombre en letra de
imprensa

Fecha

Firma del inquilino

Nombre en letra de
imprensa

Fecha

Firma del inquilino

Nombre en letra de
imprensa

Fecha