



# ***Al alquilar una vivienda***

## ***La ley de Nuevo México***

# ***Al alquilar una vivienda: La ley de Nuevo México***

---

David P. O'Brien, Ph.D.

La ley *Uniform Owner Resident Relations* de Nuevo México regula y determina los derechos, obligaciones y soluciones cuando hay un acuerdo de alquiler de viviendas. La ley cubre los pagos del alquiler, depósitos de seguridad y las obligaciones de los propietarios e inquilinos. Esta ley también exige que los acuerdos de alquiler sean equitativos y proporcionen soluciones cuando los derechos sean violados. Según esta ley, no se puede usar un acuerdo de renta para obligar a ninguna de las dos partes a renunciar a sus derechos legales. La ley le exige al propietario suministrar un acuerdo de renta por escrito a cada inquilino, antes de mudarse a la vivienda y permite que el arrendatario recupere los daños, si el dueño pone ciertas cláusulas en el acuerdo de renta, sabiendo que están prohibidas por la ley.

Los residentes de Nuevo México de bajos ingresos y que reúnen los requisitos pueden obtener asesoramiento telefónico sobre asuntos entre arrendadores y arrendatarios. La asesoría profesional es proporcionada a través de la línea gratuita de *Law Access New Mexico*, 1-800-340-9771. El límite del ingreso cambia cada año, pero generalmente el ingreso de una persona no puede sobrepasar los \$18,000 dólares anuales y los ingresos de una familia de cuatro no puede ser mayor de \$35,000 dólares.

## **El pago de la renta**

Se requiere que usted pague la renta según los términos del acuerdo de alquiler. La renta se paga en la fecha y lugar acordado, sin necesidad

de una petición o notificación. Al menos de que haya otro acuerdo, la renta normalmente se paga en mensualidades al principio del mes, el mismo día de cada mes. El pago del alquiler no puede ser usado para ningún depósito, ni para reparación de daños, a no ser que usted y el propietario lo hayan acordado por escrito.

Si paga el alquiler semanalmente, su estadía será semana a semana al menos que el acuerdo de renta establezca un término definitivo. En todos los otros casos, su estadía es de mes a mes. Un propietario puede incrementar la renta en un acuerdo de mes a mes, pasándole una notificación por escrito al menos con 30 días de anticipación a la fecha del pago de alquiler especificado en el contrato. En el caso de una estadía establecida a término, usted debe ser notificado por escrito del aumento del alquiler al menos con 30 días de anterioridad a la fecha en que finaliza el término. Si su estadía es de menos de un mes, la notificación por escrito le debe ser entregada al menos un período de renta antes de que el primer pago de alquiler sea incrementado.

El arrendador no le puede cobrar una suma por tener un número razonable de huéspedes en la vivienda rentada, por un período razonable de tiempo. Esto no excluye que le cobre por el uso de locales o instalaciones diferentes a la vivienda alquilada. Por ejemplo, podría haber un cargo si sus huéspedes usan la alberca, el salón de ejercicios o el salón comunal.

## Cargos por retraso

Si no paga la renta a tiempo, el arrendador le puede cobrar un cargo por retraso, según lo estipulado en el acuerdo de renta. En Nuevo México, el cargo por pago atrasado no puede exceder al 10 por ciento del total del alquiler. Al dueño se le exige proporcionar una notificación del cargo, a más tardar, el último día del próximo período de renta que sigue al período en que se retraso o dejó de pagar.

Si tiene un mes de retraso en el pago mensual del alquiler de \$450 dólares, le podrían cobrar un 10% de cargo por retraso o sea \$45 por ese mes y le cobrarían \$45 por cada mes adicional que no pague el alquiler. Después de dos meses de no pagar la renta, usted deberá la renta del primer mes (\$450.00) y los cargos por retraso de dos períodos ( $45.00 \times 2 = \$90.00$ ). También deberá un segundo mes de renta (\$450.00) y un cargo por retraso de un período (\$45.00).

	Primer mes	Segundo mes
Renta mensual	\$450.00	\$900.00
Cargo por retraso	\$45.00	\$135.00
Total a deber	\$495.00	\$1,035.00

Si tiene problemas para hacer los pagos del alquiler, debe hablar con el propietario para ver cómo pueden solucionar el problema. El no hablar con el dueño no hará que el problema desaparezca, sino que empeore con el tiempo. Usted podrá negociar el cargo por retraso si hace un pago parcial o si paga la deuda completa pocos días antes del tiempo requerido. Averigüe con agencias no lucrativas o iglesias para ver si le pueden proporcionar ayuda de emergencia para pagar la renta o los recibos de servicios.

## Depósitos

Los arrendadores pueden solicitar un depósito razonable para cubrir los daños causados por un inquilino. Este depósito por daños no es considerado como renta, y el último mes de renta

pagado con anticipación no es considerado un depósito. Ningún depósito puede ser retenido para cubrir el desgaste normal de la vivienda.

La suma del depósito por daños varía, pero generalmente es igual para cada mes de renta. Para acuerdos de renta anuales, el dueño debe pagarle intereses sobre el depósito por daños, si la cantidad es mayor a un mes de alquiler. El arrendador debe pagar intereses anuales equivalentes a los intereses permitidos por el *Federal Home Loan Bank Board* en libretas de cuentas de ahorro de asociaciones de ahorro y préstamos de Nuevo México. Para acuerdos de renta de menos de un año, el propietario no puede solicitar ni puede recibir un depósito por daños mayor a un mes de alquiler.

El arrendador puede aplicar el dinero del depósito a los pagos del alquiler o para reparar daños si usted no cumple con el acuerdo de renta. Parte del depósito puede ser retenido para cubrir el alquiler o las facturas de servicios que el inquilino no pagó, trabajos de reparación u otros daños justificados. Los bienes personales que deje en la vivienda alquilada también pueden venderse para cubrir esos costos.

Si existe alguna razón para retener una parte del depósito, el arrendador debe entregarle una lista detallada por escrito de las deducciones del depósito y el balance del depósito. Este le debe ser enviado a su última dirección en un plazo de 30 días después de la fecha de terminación del acuerdo de renta o de que usted se mudara de la vivienda. Un arrendador que no haga esto renuncia a ciertos derechos y sería responsable de pagar una multa civil de \$250 dólares y los costos de la corte y honorarios de abogado, si usted lo lleva a corte para que le devuelva su depósito de seguridad.

## Obligaciones del arrendador

Generalmente su arrendador es responsable de acatar los códigos de vivienda que afectan la salud

y la seguridad. Estas obligaciones incluyen:

- Hacer reparaciones y lo que sea necesario para mantener la vivienda en condiciones seguras.
- Mantener las áreas comunes en condiciones seguras.
- Mantener en buen estado y buen funcionamiento los sistemas eléctricos, sanitarios, de ventilación, tuberías, calefacción, aire acondicionado y otros servicios básicos y electrodomésticos, incluso los elevadores.
- Proveer y mantener apropiadamente los contenedores para la remoción de cenizas, basura, desechos y otra clase de desperdicios y hacer los arreglos necesarios para la recolección.
- Suministrar agua potable y una cantidad razonable de agua caliente a toda hora y calefacción (excepto cuando la calefacción o agua caliente es generada por una instalación controlada exclusivamente por el inquilino y suministrada por una conexión directa de servicio público).

El propietario y el inquilino de una vivienda unifamiliar deben estar de acuerdo en que el arrendatario se encargue de la remoción de cenizas, basura, desechos y otra clase de desperdicios, el suministro de agua potable, agua caliente y calefacción y hacer las reparaciones específicas, labores de mantenimiento, alteraciones y remodelaciones. Este acuerdo debe ser por escrito.

### **Responsabilidades del inquilino**

Los arrendatarios deben cumplir con los códigos de vivienda que sirven para mantener la propiedad rentada limpia y segura. Al mudarse de la vivienda rentada, ésta debe estar tan limpia como cuando se mudó a ella, excepto por el desgaste normal. Sus responsabilidades como inquilino incluyen:

- Remoción de todas las cenizas, basura, desechos y otra clase de desperdicios de la vivienda de

una forma limpia y segura.

- Mantener todas las tuberías e instalaciones en la vivienda o las utilizadas por el inquilino tan limpias como sea posible.
- Usar los sistemas eléctricos, sanitarios, de ventilación, tuberías, calefacción, aire acondicionado, otros servicios básicos y electrodomésticos de una manera razonable.
- No dañar, afectar o remover ninguna parte de la vivienda o permitir que otra persona lo haga.
- Comportarse bien y pedir a los invitados o huéspedes que lo hagan de manera que no molesten a los vecinos.
- Acatar todas las leyes, cláusulas, reglas y regulaciones de acuerdos de cooperativas de vivienda o asociaciones comunitarias del lugar donde vive.
- No desobedecer a conciencia ni consentir que otra persona viole las reglas o reglamentos.

### **Desalojo y terminación**

Usted puede ser desalojado si no cumple con los términos de su contrato de renta. Desalojo significa ser echado legalmente de la propiedad rentada. El propietario le debe dar en una notificación por escrito las razones por las que el contrato fue violado. Esta notificación incluirá las fechas y factores específicos describiendo la violación y la fecha en que el acuerdo de renta terminará, si la violación no es solucionada en siete días. La fecha de terminación del acuerdo de renta no puede ser de menos de siete días, después de que usted reciba la notificación. El desalojo puede ser por falta de pago de la renta o por incumplimiento de sus responsabilidades como inquilino.

Usted también tiene el derecho de terminar el contrato de renta. Usted puede dar una notificación de terminación si su arrendador no responde con las obligaciones requeridas

### **Al alquilar una vivienda: La ley de Nuevo México**

en el acuerdo de renta. Usted tiene que pasarle una notificación por escrito al arrendador estableciendo las acciones y omisiones que constituyen la violación. Su notificación debe establecer que el acuerdo de renta terminará en una fecha de no menos de siete días después del recibo de la notificación, si no se hace un intento razonable de solucionar la violación durante los siete días.

Si su arrendador hace un intento razonable de solucionar el problema antes de la fecha establecida en la notificación, el acuerdo no se termina. Si el acuerdo de renta se termina y el arrendador toma posesión de la vivienda, usted tiene derecho al reembolso del balance del alquiler prepago y del depósito de seguridad.

### **Al desocupar la vivienda - Requisitos legales**

Si planea mudarse cuando el contrato termine, debe notificar al propietario antes de la terminación del contrato de renta. El número de días requerido para dar la notificación debe estar claramente estipulado en el contrato. Un contrato de renta de un año requiere normalmente de 60 días de preaviso y un contrato de tres o seis meses requiere un preaviso de 30 días. De igual forma, si el arrendatario no planea renovar su contrato de renta, le tendrá que dar una notificación de acuerdo al número de días establecido en el contrato de renta (generalmente 60 días). Si usted viola el contrato de renta podría tener derecho a un preaviso más corto, según la ley de Nuevo México.

Hay otras situaciones que conllevan a la terminación de un contrato de renta. Una de ellas es el caso especial del personal militar o de un individuo que planea enlistarse en las fuerzas armadas. Usted necesita estar consciente de esto si es el compañero de vivienda de una de estas personas.

*Esta publicación es parte de la serie **Al alquilar una vivienda que incluye:***

---

### **La decisión de rentar**

Ventajas y desventajas de rentar

¿Quiénes vivirán allí?

¿Cuánto puede pagar?

¿Qué es lo que quiere?

### **¿Cómo encontrar una vivienda para rentar?**

Cómo encontrar un lugar para rentar

Comparando apartamentos en alquiler

Al rentar una casa

Rentar con opción de compra

### **Proceso de solicitud de renta**

Proceso de solicitud de renta

Su derecho a igualdad en la vivienda

Contratos de renta

### **La ley de Nuevo México**

Reglamentación de los contratos de renta

La ley de Nuevo México

La ley federal respecto a contratos de renta

### **Al mudarse a la vivienda**

Al mudarse a la vivienda

Verificación del estado de la vivienda en alquiler

---

Patrocinado por la ciudad de Las Cruces y la Universidad Estatal de Nuevo México. Financiado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbana de EE.UU. La Universidad Estatal de Nuevo Mexico (NMSU) acata las pautas de acción afirmativa y de oportunidad equitativa en el empleo y en la educación. Este proyecto es una colaboración entre NMSU y el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos. © 2005, el Consejo de Regentes de la Universidad Estatal de Nuevo México.



### **Al alquilar una vivienda: La ley de Nuevo México**

---