

# ¡Tenemos derechos!

## Guía para inquilinos y propietarios

### Sumario del Código Residencial de Arrendador y Arrendatario

Este es un sumario del Código Residencial del Arrendador y Arrendatario (en adelante "Código Residencial") que entró en vigor el 17 de julio de 1996. El propósito de este sumario es familiarizar a los arrendatarios y arrendadores de las disposiciones del Código Residencial y de sus derechos y obligaciones bajo el mismo. Este Código Residencial se aplica a todo contrato de arrendamiento firmado después del 17 de julio de 1996. El Código Residencial también se podría aplicar a contratos de arrendamientos que se renovaron o son continuaciones de un contrato de arrendamiento que se efectuó (firmó) antes de julio de 1996 si ambos, el arrendador y el arrendatario acuerdan que el nuevo Código Residencial va a ser aplicado al contrato de arrendamiento existente. Si no se llega a este acuerdo, el Código Residencial previo será aplicado en los casos de renovación y continuaciones de contratos de arrendamientos que se efectuaron antes de julio de 1996.

Este es solamente un sumario general. No cubre todos los aspectos del Código Residencial. Para preguntas legales específicas, por favor haga referencia a la ley que se encuentra en 25 Del. C. Secciones 5101 a 5718 o consulte con un(a) abogado(a). Usted puede obtener una copia completa del Código Residencial si llama al Consejo Legislativo al 1-800-282-8545. Su primera copia del Código Residencial es gratis.

Cuando llame, por favor especifique cual Código Residencial se aplica a su contrato de arrendamiento; esto es, si el Código Residencial anterior a julio de 1996 o el posterior a julio de 1996. Esta pregunta se contesta determinando si el contrato de arrendamiento se firmó antes o después del 17 de julio de 1996. Si fue firmado antes del 17 de julio de 1996, indique si el arrendador y el arrendatario acordaron, al momento de renovar o extender el contrato, que la ley anterior a julio de 1996 o la posterior a julio de 1996, se aplicaría a la renovación o continuación del contrato.

Las partes o secciones numeradas en este sumario se refieren a secciones específicas del Código Residencial.

# We Have Rights!

## A Guide for Residents and Owners

### Summary of the Delaware Residential Landlord-Tenant Code

This summary of the newly adopted Delaware Residential Landlord Tenant Code was prepared in conjunction with the Department of Justice, in fulfillment of the requirements of 25 Del. C. §5118. The purpose of this summary is to permit citizens to familiarize themselves with the provisions of the Code and with the landlord's and tenant's rights and obligations under the Code. The new Residential Landlord Tenant Code became effective on July 17, 1996 and applies to all new leases signed after that date. The new Code may also apply to renewals and extensions of preexisting rental agreements if both the landlord and the tenant agreed that it shall apply to the agreement. Otherwise, the prior Landlord Tenant Code shall apply to renewals and extensions.

This is only a general summary. It does not purport to cover all aspects of the Residential Landlord Tenant Code. For resolution of specific legal questions, reference should be made to the statute itself (25 Del. C. §5101 to §5718) or to an attorney.

The section numbers listed in this summary refer to specific sections of the Residential Landlord Tenant Code.

Fall 2006

---

Preguntas generales sobre el Código Residencial pueden ser dirigidas a:  
Unidad De Protección Al Consumidor – Oficina  
Del Procurador General

General questions concerning this Code may be referred to:  
Consumer Protection Unit – Attorney General's  
Office

Carvel State Office Building  
820 North French Street,  
Wilmington, Delaware 19801  
1-800-220-5424

## ***Index to Summary***

### **I. BECOMING A TENANT** [5]

1. Rental agreement defined
2. Landlord required to provide a copy of agreement
3. Rental agreements for period longer than one (1) year must be in writing
4. A landlord may require an application fee
5. A landlord may require a security deposit
6. Other fees
7. A landlord may not discriminate, Fair Housing requirements
8. Disclosure of ownership of the rented unit
9. Summary of the code
10. Conflicts with the code
11. Service of notices

### **II. MOVING IN TO THE RENTED UNIT** [7]

1. Rented unit
2. Tenant remedies if the rented unit is not available
3. Installation of new locks

### **III. CONDITION OF THE RENTED UNIT** [7]

1. The landlord must:
2. Termination by tenant at the beginning of the term
3. Termination, by tenant, after the first month
4. Repair and deduction from rent
5. Failure to provide essential services
6. Receivership
7. Fire or other catastrophe
8. Consumer Protection Unit

### **IV. TENANTS' OBLIGATIONS AND LANDLORDS' REMEDIES** [11]

1. Payment of rent
2. Tenant's failure to pay the rent
3. Increases in the amount of the tenant's rent
4. Tenant obligations relating to rental unit
5. Tenant breach of rules or neglect of unit
6. Access to the rental unit

### **V. TERMINATING A RENTAL AGREEMENT** [11]

1. Term
2. Notice of termination
3. What if termination notice is not given
4. Tenant's ability to terminate early
5. Abandonment or breaking a rental agreement
6. Restrictions on sublease or assign the rental agreement
7. Retaliatory acts prohibited
8. Single room rentals in the landlord's residence
9. Unlawful ouster or exclusion of tenant

### **VI. ACTIONS FOR SUMMARY POSSESSION OF THE RENTED UNIT** [15]

1. Grounds for summary proceeding
2. Who may maintain a summary possession proceeding
3. How to begin an action for summary possession
4. What the complaint must state
5. Trial
6. Execution on the judgment and writ of possession
7. Stay of proceeding after judgment is entered

## ***Indice del sumario***

### **I- CONVIRTIENDOSE EN UN ARRENDATARIO (INQUILINO)** [4]

1. Contrato de arrendamiento definido
2. Requerimiento del arrendador de proveer una copia del contrato de arrendamiento
3. Contratos de arrendamiento por un término mayor de un (1) año requieren que sean por escrito.
4. Un arrendador puede requerir un costo de solicitud.
5. Un arrendador puede requerir un depósito de seguridad.
6. Otros costos
7. Un arrendador no puede discriminar- Requisitos del “Fair Housing”
8. Requisito de divulgar el nombre del propietario de la unidad arrendada.
9. Sumario del Código Residencial
10. Conflictos con el Código Residencial
11. Avisos o emplazamientos

### **II- MUDARSE A LA UNIDAD ARRENDADA (RENTADA)** [6]

1. Unidad arrendada
2. Remedios para el arrendatario si la unidad o propiedad no esta disponible
3. Instalación de nuevas cerraduras

### **III- EVALUACION DE LA UNIDAD ARRENDADA (RENTADA) -- CONDICIONES** [8]

1. Obligaciones del arrendador
2. Terminación del contrato por el arrendatario al inicio del término
3. Terminación del contrato por el arrendatario a partir del primer mes
4. Reparaciones menores y deducciones de renta
5. Incumplimiento en proveer los servicios esenciales
6. Sindicatura o administración judicial
7. Fuego u otro evento catastrófico
8. La Unidad de Protección al Consumidor de la Oficina del Procurador General

### **IV- RESPONSABILIDAD DEL ARRENDATARIO (INQUILINO) Y REMEDIOS PARA EL ARRENDADOR (PROPIETARIO)** [12]

1. Pago de la renta
2. Falta de pago del arrendatario
3. Renovación del contrato de arrendamiento-- con cambios
4. Las obligaciones del arrendatario referente a la unidad arrendada
5. Violaciones por el arrendatario o negligencia en el cuidado de la propiedad arrendada
6. Acceso (entrada) a la unidad arrendada

### **V- RESOLUCION O TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** [14]

1. Término del contrato de arrendamiento
2. Notificación de la terminación del contrato de arrendamiento
3. ¿Qué ocurre si no se da la notificación de la terminación?
4. Oportunidad del arrendatario de terminar el contrato de arrendamiento antes de su fecha de expiración
5. Abandono o violación del contrato de arrendamiento
6. Restricciones en la habilidad del arrendatario de sub-arrendar o ceder el contrato de arrendamiento
7. Prohibición de actos de represalias
8. Arrendamiento de cuartos en la casa del arrendador
9. Desahucio ilegal o exclusión del arrendatario

### **VI- ACCIONES PARA LA POSESION SUMARIA (EL DESALOJO) DE LA UNIDAD O PROPIEDAD ARRENDADA EN EL TRIBUNAL “JUSTICE OF THE PEACE COURT”.** [18]

1. Causas para las acciones de desahucio (posesión sumaria)
2. ¿Quién puede presentar un procedimiento sumario de posesión?
3. ¿Cómo iniciar un acción de desahucio (posesión sumaria)?
4. ¿Qué debe indicar la demanda?
5. Audiencia o juicio del caso
6. Ejecución de sentencia y auto de posesión o desalojo
7. Paralización de ejecución luego de dictarse la sentencia

## I. BECOMING A TENANT

### **1. Rental agreement defined. (§5141(u))**

A rental agreement includes all agreements, written or oral, which establish or modify the terms, conditions, rules, regulations or any other provision concerning the use and occupancy of a residential rental unit.

### **2. Landlord required to provide a copy of agreement. (§5105)**

Where there is a written rental agreement, the landlord is required to provide the tenant with a copy of the agreement, free of charge.

### **3. Rental agreements for period longer than one (1) year must be in writing. (§5106)**

Unless a rental agreement is in writing, it will not be effective for any longer than one (1) year. Agreements which have no term will be for a term of month to month.

### **4. A landlord may require the payment of an application fee. (§5514(d))**

Where the tenant is required to pay a fee to determine the tenant's credit worthiness such a fee is called an application fee. A landlord may charge an application fee not to exceed the greater of 10% of the monthly rent, or fifty dollars (\$50.00). The landlord is required to provide the tenant with a receipt for the payment of the application fee.

### **5. A landlord may require a security deposit. (§5514)**

#### **(a) Amount of deposit.**

i. A landlord may require the payment of a security deposit. The security deposit may not be more than one (1) months rent if the rental agreement is for one (1) year or more.

Where the rental agreement is not for a defined term, or where it is on a month to month basis, the landlord may charge more than one (1) months rent as a security deposit. However, once the tenant has lived in the unit for one year or more the excess deposit must be returned to the tenant. There is no limit on the amount of security deposit that can be charged on a furnished rental unit. If the rental agreement so specifies, then a landlord may increase the security deposit to an amount commensurate with the rent.

#### **ii. Pet deposits.**

A landlord may require the payment of a pet deposit for the rental of the unit, if the tenant will have a pet in the unit. No landlord may require a pet deposit in excess of one (1) months rent, regardless of how long the rental agreement will last.

#### **(b) How the security deposit must be treated.**

##### **i. Where located.**

A security deposit must be held in a federally insured bank with an office within the State of Delaware. The account must be called a security deposit account, and cannot be used in the operation of the business of the landlord.

The landlord must disclose to the tenant the location of the security deposit account. If the landlord does not provide the location of the security deposit account, within twenty (20) days of the receipt of a written request for that information, then the landlord forfeits the security deposit to the tenant.

### **ii. Procedure for return of security or a pet deposit.**

Prior to vacating the property, the tenant must provide a forwarding address to the landlord, in writing. Within twenty (20) days of the termination or expiration of the rental agreement the landlord must provide the tenant with an itemized listing of any damages to the premises, and the cost of repair, and return any money remaining from the security deposit to the tenant.

If the landlord fails to provide the listing, that will mean the landlord is not entitled to keep any of the security deposit, and it all must be returned to the tenant. If the tenant does not agree with the list of damages or the amount being withheld, then the tenant must object to the listing, and the amount of money being withheld or the tenant will have agreed to the list and the amount being withheld.

If the tenant has provided the landlord with a forwarding address and the landlord does not return any security deposit due to the tenant, then the tenant is entitled to recover double the amount wrongfully withheld by the landlord. If the landlord refuses to pay the amount wrongfully withheld then the tenant can bring an action for debt in the Justice of the Peace Court.

### **6. Other fees. (§5311)**

A landlord may not charge any non-refundable fee as a condition for the tenant living in the rented unit, unless that fee is an optional service fee for actual services rendered to the tenant.

### **7. A landlord may not discriminate, Fair Housing requirements. (§5116)**

No landlord or its agent may discriminate against a tenant or prospective tenant, by refusing to rent, subrent, sublease, assign or by canceling any existing rental agreement by reason of the tenant's race, creed, religion, marital status, color, sex, national origin, disability, age or occupation or because the tenant or prospective tenant has a child or children in the family. No landlord may charge a greater amount for rent for the reasons set forth above. A landlord may reserve rental units exclusively for rental by senior citizens.

### **8. Disclosure of ownership of the rented unit. (§5105)**

**Para más información:**

**Llámenos al 1 - 888 - 335 - 7928**

**Visite nuestra página digital**

¡Tenemos derechos! Guía para inquilinos y propietarios  
Sumario del Código Residencial de Arrendador y Arrendatario (Estado de Delaware)  
<http://www.housingforall.org/tenemosderechos.htm>

Summary of the Delaware Residential Landlord Tenant Code  
Prepared for the Department of Justice of the State of Delaware  
by Michael Morton, Esq.  
[http://www.housingforall.org/lt\\_code.htm](http://www.housingforall.org/lt_code.htm)

La Coalición de Vivienda de Delaware  
**¡Hagamos lugar Para todos!**

## I- CONVIRTIENDOSE EN UN ARRENDATARIO (INQUILINO)

### **1. Contrato de arrendamiento definido. (§5141 (u))**

Un contrato de arrendamiento es un acuerdo, escrito o verbal, que establece o modifica los términos, condiciones, reglas, reglamentos, o cualquier otra disposición concerniente al uso y ocupación de una propiedad residencial para alquiler o arrendamiento. (La palabra “arrendamiento” en inglés “lease” es otra manera de decir “contrato de alquiler o arrendamiento”).

### **2. Requerimiento del arrendador de proveer una copia del contrato de arrendamiento. (§5105)**

Cuando hay un contrato de arrendamiento escrito, al dueño de la propiedad (“arrendador”) se le requiere que le provea al arrendatario (“inquilino”) copia del contrato, sin costo alguno.

### **3. Se requiere que contratos de arrendamiento por un término mayor de un (1) año sean por escrito. (§5106)**

A menos que un contrato de arrendamiento sea por escrito, no tendrá efectividad por más de un (1) año. Un contrato de arrendamiento que no establece un término de duración será por un término igual a un mes y se renovará de mes a mes.

### **4. Un arrendador puede requerir un costo de solicitud. (§5514)**

Si al arrendatario o inquilino se le requiere que pague un costo para verificar su crédito se le llama a este costo “costo por solicitud” o en inglés “application fee”. Un arrendador puede requerir el pago de dicho costo por solicitud si no excede del 10% de la renta mensual, o cincuenta dólares (\$50.00). El arrendador está obligado a entregarle al arrendatario un recibo al pagar el costo por solicitud.

### **5. Un arrendador puede requerir un depósito de seguridad. (§5514)**

#### **(a) Cantidad del depósito.**

i. Un arrendador puede requerir el pago de un depósito de seguridad. El depósito de seguridad no puede ser más que la cantidad que paga el inquilino por un (1) mes de renta, si el arrendamiento, es por un (1) año o más.

Si el contrato de arrendamiento **no** tiene un término definido, o si es del término mes a mes, el arrendador puede requerir un depósito de seguridad que sea mayor a un (1) mes de renta; sin embargo, una vez que el arrendatario o inquilino ha vivido en la propiedad por un año o más, la ley le requiere al arrendador que reembolse al arrendatario la diferencia del depósito que recibió, por ser un arrendamiento sin término o de mes a mes, más la renta de un mes. No existe un límite en la cantidad que se le puede cargar por depósito de seguridad si la propiedad residencial que va a ser arrendada esta amueblada. Si un contrato de arrendamiento lo especifica, un arrendador puede aumentar el depósito de seguridad a la misma cantidad de la renta.

#### **ii. Depósito por Mascotas**

Un arrendador puede requerir que se pague un depósito por mascotas al arrendar la propiedad si el arrendatario o inquilino va a tener una mascota en la propiedad arrendada. Un arrendador no puede exigir que se pague un depósito que exceda de la cantidad equivalente a un (1) mes de renta, sin importar el término del contrato de arrendamiento.

(b) Como debe ser tratado el depósito de seguridad.

(i) Donde estará localizado.

Un depósito de seguridad debe ser depositado en un banco asegurado por la reserva federal y que tenga oficinas en el estado de Delaware. La cuenta de banco en que se deposite el dinero de seguridad se llamará cuenta de “Depósito de Seguridad” (en inglés “security deposit account”) y no puede ser utilizada en la operación del negocio del arrendador.

El arrendador debe de informarle al arrendatario o inquilino la localización de la cuenta de Depósito de Seguridad. Si el arrendador deja de informar la localización de la cuenta de Depósito de Seguridad a los veinte (20) días desde que el arrendatario le requiere por escrito que provea la localización y el arrendador no cumple, al vencerse el término de los veinte días, el arrendador estará obligado a devolver el depósito de seguridad al arrendatario. Si el arrendador no le devuelve el depósito de seguridad al arrendatario a los veinte (20) días, el arrendatario, tendrá derecho a recibir del arrendador el doble de la cantidad que dio en depósito de seguridad.

(ii) Procedimiento para la devolución del depósito de seguridad y el depósito de mascotas

Antes de desocupar la propiedad arrendada, el arrendatario debe por escrito proveerle al arrendador la dirección donde se va a enviar el depósito, sea el depósito de seguridad o de mascotas. En veinte (20) días luego de expirado o terminado el contrato de arrendamiento, el arrendador tiene que proveerle al arrendatario un lista detallada de cualquier daño que encuentre en la propiedad arrendada y el costo de reparación de estos daños, y debe dedevolver al arrendatario el sobrante del depósito luego de restar el costo de reparación por los daños detallados en la lista.

Si el arrendador falla en proveer una lista de daños a la propiedad, el arrendador no tendrá derecho a ninguna porción del depósito y deberá devolver este depósito en su totalidad al arrendatario o inquilino. Si el arrendatario no está de acuerdo con la lista de daños o la cantidad que va a retener el arrendador, el arrendatario tendrá que objetar a la lista de daños y la cantidad que será retenida por el arrendador dentro de (10) días desde que el arrendatario recibió la lista, de otra manera se considerará que el arrendatario estaba de acuerdo con la lista y la cantidad de dinero que se retuvo para pagar las reparaciones.

Si el arrendatario ha provisto al arrendador con una dirección de envío y el arrendador no le devuelve el depósito de seguridad que le adeuda al arrendatario o inquilino, el arrendatario tendrá derecho a recibir el doble de la cantidad que injustamente fue retenida por el arrendador. Si el arrendador rehúsa pagar la cantidad retenida injustamente, el arrendatario podrá presentar una acción de cobro de deuda en el Tribunal (“Justice of the Peace Court”).

### **6. Otros costos. (§5311)**

Un arrendador no puede exigir el pago de un costo que no va a ser reembolsado como condición para que el arrendatario viva en la propiedad arrendada a menos que el cargo es una opcional y son cargos por servicios rendidos al arrendatario.

### **7. Un arrendador no podrá discriminar- Requisitos del “Fair Housing”. (§5116)**

Ningún arrendador o agente de arrendamientos puede discriminar contra un arrendatario o inquilino, o un futuro arrendatario al rehusar que el arrendatario alquile, subalquile, subarriende, o

On each written rental agreement, the landlord must prominently disclose the usual business address of all persons who are owners or agents of the owners. In the case of an oral agreement, this information must be provided to the tenant, upon demand.

**9. Summary of the code. (§5118)**

The landlord must provide every tenant with a copy of this summary, **free of charge**, at the beginning of the rental term.

**10. Conflicts with the code. (§5101)**

No provision of a residential rental agreement, whether oral or written, is enforceable, if it conflicts with the Residential Landlord Tenant Code.

**11. Service of notices. (§5113)**

Any notice required by the Residential Landlord Tenant Code must be in writing and may be served upon the landlord or upon the tenant in any of the following ways:

- a. Personal service by leaving a copy with an adult or an agent at the dwelling or place of business;
- b. By Registered or Certified mail;
- c. By First Class Mail, with a certificate of mailing;
- d. Posting of the unit, combined with b or c;
- e. Personal service by a special process server appointed by the Court.

In the case of mailed notice, the return receipt signed

## II. MOVING IN TO THE RENTED UNIT

**1. Rented unit. (§5303)**

The landlord must supply the rental unit that the tenant bargained for at the beginning of the term, and put the tenant into full possession of the unit.

**2. Tenant remedies if the rented unit is not available. (§5304)**

If the rented unit is not ready or if the landlord fails to put the new tenant into full possession, then the tenant will not have to pay rent during the time that the tenant is unable to enter the rented unit. In addition the tenant may:

- a. Give notice to the landlord terminating the rental agreement, and requesting the return of all pre-paid rent, pet deposit or security deposit money;
- b. Recover reasonable expenses to obtain substitute hous-

ing if the inability to enter is caused by the landlord or by the landlords failure to conform to building and housing codes;

- c. Bring an action in the Justice of the Peace Court to evict a holdover tenant, and then recover the costs of the action and the costs of substitute housing from the landlord.

**3. Installation of new locks. (§5509)**

A tenant has the right to install a new lock on the door to the rental unit at the tenant's expense but only if:

- a. The Tenant notifies the landlord in writing, and supplies a key to the new lock;
- b. the new lock fits into the system already in place and;
- c. the lock installation does not cause damage to the door.

## III. CONDITION OF THE RENTED UNIT

**1. The landlord must: (§5305)**

- a. Comply with laws governing the maintenance, construction, use or appearance of the unit and the property of which it is a part.
- b. Provide a unit which shall not endanger the health or safety of the tenant and is fit for the purpose for which it is expressly rented.
- c. Keep clean and sanitary all areas maintained by the landlord.
- d. Make repairs necessary to keep the unit in as good a condition as it was or should have been at the start of the rental.
- e. Maintain the facilities provided in good working good order.
- f. If the agreement specifies that the landlord is responsible for it, provide garbage receptacles and for the removal of garbage.
- g. If the agreement specifies that the landlord is responsible for it, water, hot water, heat and electricity.

**2. Termination by tenant at the beginning of the term. (§5302)**

If the landlord fails to comply with the rental agreement or if there is a substantial non-compliance with other legal requirements, then the tenant may during the first month, on written notice to the landlord, terminate the rental agreement.

**3. Termination, by tenant, after the first month.**

**(§5302)**

a. **First six (6) months.** If the tenant remains in the rented unit, based upon a promise of the landlord to correct a problem that occurred during the first month and the same problem recurs during the first six (6) months of the rental then the tenant may terminate the agreement after giving fifteen (15) days written notice to the landlord.

b. **At any time.** The tenant may terminate at any time if a condition exists that deprives the tenant of a substantial portion of the benefit and enjoyment of the bargain the tenant made at the beginning of the rental period. To terminate the tenant must notify the landlord in writing and give the landlord fifteen (15) days to remedy the condition complained of before terminating. The tenant must then file an action to have the agreement terminated in the Justice of the Peace Court. The tenant may seek damages in the action filed in the Justice of the Peace Court.

c. **May not terminate if condition was caused by tenant.** The tenant may not terminate if the condition being complained of was caused by the tenant, a member of tenant's family or any other person on the property with the consent of the tenant.

d. **Penalty if caused willfully or negligently by landlord.** If the condition complained of was caused by the willful conduct or the negligence of the landlord then the tenant can recover damages including the greater of the cost of substitute housing or one months rent and the security deposit.

asigne su arrendamiento, o cancelar el contrato de arrendamiento existente por que el arrendatario o inquilino, actual o futuro es de cierta raza, creencia, religión, estado civil, color, sexo, origen nacional, incapacidad, edad u ocupación, o por que el arrendatario o inquilino actual o futuro tiene un niño(a) o niños(as) en la familia. Un arrendador no puede ni añadir cargos a la renta, ni aumentar la renta por cualquiera de las razones antes descritas. Un arrendador sí puede reservar ciertas unidades para arrendárselas a personas de mayor edad.

**8. Requisito de divulgar el nombre del propietario de la unidad arrendada. (§5106)**

En cada contrato de arrendamiento que se haga por escrito, el arrendador tiene claramente que informar la dirección comercial de todas las personas que son dueñas o representante (apoderados) de los dueños de la propiedad arrendada. En el caso que el contrato sea verbal (no sea por escrito) esta información será provista al arrendatario o inquilino cuando éste la pida.

**9. Sumario del Código Residencial. (§5118)**

El arrendador tiene que proveerle a cada arrendatario o inquilino una copia de este sumario, libre de costo, cuando comience el término de arrendamiento.

**10. Conflictos con el Código Residencial (§5101)**

Cualquier disposición del contrato de arrendamiento, escrito or verbal, que esté en conflicto con el Código Residencial será no ejecutable, **o sea que no será válido.**

**11. Avisos o emplazamientos. (§5113)**

Cualquier aviso (notificación) o emplazamiento requerido por el Código Residencial tiene que ser por escrito, y se le presentará al arrendador o al arrendatario (inquilino) de la siguiente manera:

- a. Por notificación o emplazamiento personal, al dejar una copia de la notificación con un adulto o representante de la persona en su residencia o lugar principal de hacer negocios;
- b. Por correo certificado o registrado;
- c. Por correo de primera clase, con un certificado de envío; (esta es una manera nueva de notificar)
- d. Pegando el aviso en la propiedad arrendada, en combinación con el inciso “b” ó “c”, anteriores.
- e. Emplazamiento personal por medio de un emplazador designado por el Tribunal.

En el caso que la notificación sea enviada por correo, el acuse de recibo (firmado o sin firmar), o el certificado de envío, son consideradas evidencia de notificación.

## II- MUDARSE A LA UNIDAD ARRENDADA (RENTADA/ALQUILADA)

**1. Unidad arrendada. (§5303)**

El arrendador debe de suplir la propiedad que el arrendatario contrató arrendar al comienzo del término del contrato de arrendamiento, y poner al arrendatario o inquilino en total y completa posesión del mismo.

**2. Los remedios para el arrendatario si la unidad o propiedad no esta disponible.**

Si la unidad o propiedad arrendada no está disponible para entrega o si el arrendador no pone al arrendatario en total y completa posesión de la propiedad arrendada, el arrendatario no tendrá que pagar renta por el período de tiempo que el arrendatario o inquilino no pueda entrar en la propiedad arrendada. En adición, el arrendatario puede:

- a. Dar notificación al arrendador o dueño de que va a dar por terminado (resolver) el contrato de arrendamiento y requerirá que se le devuelvan las rentas pre-pagadas, el depósito por las mascotas y/o el depósito de seguridad;
- b. Podrá recobrar los gastos razonables que incurra en obtener

vivienda substituta si la inhabilidad para entrar en la propiedad arrendada es causada por el arrendador o por que el arrendador no cumplió con los códigos de construcción y vivienda;

c. Presentar una acción en los tribunales de justicia, en específico en los tribunales llamados “Justice of the Peace Court” para sacar al arrendatario que se haya quedado en posesión de la propiedad luego de expirar el término del contrato de arrendamiento), y recobrar los gastos de la acción y los gastos incurridos en obtener vivienda substituta.

**3. Instalación de nuevas cerraduras. (§5509)**

Un arrendatario tiene derecho a instalar, a su costo, nuevas cerraduras en la puerta de entrada de la unidad o propiedad arrendada, solamente si:

- a. El arrendatario o inquilino notifica al arrendador por escrito y le sule al arrendador una copia de la llave que abre la nueva cerradura;
- b. la nueva cerradura funciona con el sistema ya establecido en el lugar; y
- c. la instalación de la nueva cerradura no cause daño a la puerta.

## III- EVALUACION A LA UNIDAD ARRENDADA (RENTADA) -- CONDICIONES

**1. Obligaciones del arrendador: (§5305)**

- a. Cumplir con las leyes referente al mantenimiento, construcción, uso y apariencia de la unidad y propiedad (predios) que forman parte de dicha unidad.
- b. Proveer una unidad que no ponga en peligro la salud o seguridad de los arrendatarios y este apta para los propósitos que fue alquilada o arrendada.
- c. Mantener limpias y en condiciones sanitarias las áreas que le ocupa mantener el arrendador.
- d. Hacer las reparaciones necesarias para mantener la unidad en buenas condiciones, como estaba anteriormente o debió estar al iniciarse el arrendamiento.

- e. Mantener las facilidades en buen estado y en funcionamiento.
- f. Si el contrato de arrendamiento lo indica, el arrendador es responsable de proveer los receptáculos de basura y la remoción de la basura.
- g. Si el contrato de arrendamiento lo indica, el arrendador es responsable de proveer el agua, agua caliente, calefacción y electricidad.

**2. Resolución del contrato de arrendamiento al inicio del término. (§5302)**

Si el arrendador no cumple con las disposiciones del contrato de

#### **4. Minor repair and deduction from rent. (§5307)**

a. A landlord must start efforts to correct defective conditions within ten (10) days of being notified by the tenant of the defect and must remedy the condition completely with thirty (30) days. If the landlord fails to repair, maintain, or keep the rented unit in sanitary condition, or to perform any thing required by Code or ordinance after being notified in writing by the tenant to do so, then the tenant may complete the repair and deduct the lesser of one half months rent or a sum not exceeding Two Hundred Dollars (\$200.00).

The tenant may not deduct if the condition was caused by the tenant his family of anyone on the premises with permission of the tenant. The tenant may not deduct if otherwise delinquent in the payment of rent.

#### **b. Wrongful deduction or withholding from rent. (§5308)**

Withholding rent or deducting from the rent has some risk for a tenant. If the tenant withholds rent or deducts from the rent and the Court finds that the withholding or deduction was wrongful then the Court can grant the landlord either possession of the rented unit or a judgment for the amount withheld. If the Court finds that the withholding was done in bad faith then the Court can grant the landlord damages of double the amount withheld by the tenant. If those damages are not paid then the Court can enter a judgment for possession without any further notice to the tenant.

#### **5. Failure to provide essential services. (§5308)**

The landlord must supply essential services to the tenant if required to do so by the rental agreement, this Code or a housing Code. If the landlord fails to provide such services for a period in excess of forty eight (48) hours after being notified by the tenant of the problem, then the tenant may upon written notice to the landlord:

- a. Terminate the agreement;
- b. Deduct  $\text{b}$  per day of the rent which would have been due during the period the essential service is not provided.

A landlord can avoid this deduction by showing im-

possibility of performance. If the tenant has given this notice, and remains in the unit, and the landlord still does not correct the problem then the tenant may upon written notice to the landlord:

- a. Terminate the agreement; or
- b. Deduct  $\text{b}$  per day of the rent which would have been due during the period the essential service is not provided; or
- c. Procure equivalent substitute housing as long as the essential service is not provided, with a rent abatement for that period. Tenant may also recover for any additional expense incurred as a result of the failure up to  $\frac{1}{2}$  of the abated rent amount.

#### **6. Receivership. (§§5901, 5905, 5906)**

In addition to the rights set forth above, if the landlord does not provide heat, water, electricity or sewage facilities, or if the rented unit is dangerous to the safety or health of the tenant, then the tenant should give the landlord written notice. If there is no improvement within five (5) days then the tenant can ask the Justice of the Peace Court to establish a receivership. If the Court orders the receivership, the receiver will be the Consumer Protection Unit of the Attorney General's office.

#### **7. Fire or other catastrophe. (§5309)**

If, without the fault of the tenant, the premises are rendered unusable by fire or other extreme damage, the tenant may:

- a. Immediately quit the unit and notify the landlord in writing that the tenant has left. This notice will terminate the rental agreement as of the date the tenant leaves the unit; or
- b. If the tenant can still use part of the property then the rent shall be reduced in proportion to the reduction of the fair market rent of the unit.

If the tenant terminates then the landlord shall return any security deposit, or pet deposit and any prepaid rent to which the landlord is not entitled to retain.

#### **8. Consumer Protection Unit of the Attorney General's Office.**

The consumer protection unit of the attorney general's office has the power to enforce the provisions of the residential landlord tenant code. Suspected violations of the Code should be re-

## IV. TENANTS' OBLIGATIONS AND LANDLORDS' REMEDIES

### **1. Payment of rent. (§5501)**

The tenant must pay rent at the time and place agreed upon by both parties. Where the agreement provides for a late charge, the late charge may not exceed 5% of the monthly rent. A late charge is considered as additional rent. A late charge may not be imposed until five (5) days after the agreed upon time for the payment of the rent.

### **2. Tenant's failure to pay the rent. (§5502)**

If the tenant fails to pay rent the landlord may, on the day after rent is due, send the tenant a five (5) day notice that rent must be paid within five (5) days from the date the notice was given or sent, or the rental agreement will be terminated.

If the tenant remains in default after the notice period then the landlord may bring an action for summary possession. If the tenant pays all rent due:

- a. Before the landlord files the action for summary possession, then the landlord cannot start an action for summary possession unless the landlord accepted the rent subject to a written reservation of rights;
- b. After the landlord has filed an action for summary

possession, then the landlord cannot maintain the action for summary possession unless the landlord accepted the rent subject to a written reservation of rights.

### **3. Increases in the amount of the tenant's rent. (§5107)**

If the landlord plans to increase the tenant's rent, then the landlord must give the tenant a minimum of sixty (60) days written notice prior to the end of the rental agreement term. Unless the tenant informs the landlord with fifteen (15) days that the tenant rejects the change, the change shall take full force and effect.

### **4. Tenant obligations relating to rental unit. (§§5503, 5511 & 5513)**

The tenant must obey all applicable laws, requirements of the rental agreement and all reasonable rules as established by the landlord at the time of the signing of the rental agreement, or as amended during the rental period. The tenant's general responsibilities include:

- a. Keeping the premises clean and disposing of garbage in a clean and safe manner;



arrendamiento o existe un incumplimiento sustancial con otros requisitos legales, entonces el arrendatario o inquilino puede, durante el primer mes de arrendamiento, proveerle al arrendador una notificación escrita, para terminar el contrato de arrendamiento.

### **3. Resolución del contrato de arrendamiento luego del primer mes. (§5302)**

a. *Primeros seis meses.* Si el arrendatario se queda en la unidad arrendada, confiando en una promesa del arrendador que va a corregir el problema que ocurrió durante el primer mes de arrendamiento y el mismo problema surge otra vez durante los primeros seis (6) meses del arrendamiento, el arrendatario puede terminar el contrato de arrendamiento luego de dar quince (15) días de notificación al arrendador.

b. *En cualquier momento.* El arrendatario puede terminar el contrato de arrendamiento en cualquier momento, si la condición adversa que existe le impide al arrendatario beneficiarse de una porción sustancial del disfrute y gozo de la propiedad que el arrendatario contrató recibir al iniciarse el arrendamiento. Para poder terminar el contrato el arrendatario, debe de notificar al arrendador por escrito y proveerle quince (15) días para que remedie la condición adversa, antes de dar por terminado el contrato de arrendamiento. Luego, el arrendatario debe de presentar una acción en el Tribunal "Justice of the Peace" para que éste determine que el contrato será terminado. El arrendatario puede solicitar que se le compense por los daños sufridos en una acción que presente ante ese mismo tribunal.

c. *El arrendatario no puede terminar el contrato si la condición fue causada por el mismo arrendatario.* El arrendatario no va a poder terminar un contrato de arrendamiento si la condición fue causada por el arrendatario, un miembro de su familia o cualquier otra persona que se encontrara en la propiedad con el consentimiento del arrendatario.

d. *Penalidad si la condición fue causada voluntaria o negligentemente por el arrendador.* Si la condición por la cual se queja el arrendatario fue causada por el arrendador o por la conducta voluntaria o negligente del arrendador, el arrendatario o inquilino podrá recobrar daños incluyendo el costo del reemplazo de la vivienda o un mes de renta, más el depósito de seguridad, la cantidad que sea mayor entre estas.

### **4. Reparaciones menores y deducciones de renta. (§5307)**

a. Un arrendador debe de iniciar esfuerzos para corregir condiciones defectuosas a los diez (10) días de ser notificado por el arrendatario de la condición defectuosa y debe remediar la condición completamente en treinta (30) días. Si el arrendador deja de corregir la condición defectuosa, ya sea reparando, provyéndole mantenimiento o deja de mantener la unidad arrendada en condiciones sanitarias, o deja de cumplir con los deberes que le impone el Código u ordenanzas, luego que el arrendatario le haya requerido por escrito que hiciera estas reparaciones, el arrendatario puede hacer la reparación y deducir la cantidad que sea menor entre la mitad de un mes de renta o doscientos dólares (\$200.00).

El arrendatario no puede deducir ninguna cantidad de su renta si la condición fue causada por el propio arrendatario, su familia o cualquier otra persona que se encuentre en los predios de la propiedad con permiso del arrendatario. El arrendatario no puede hacer ninguna deducción si él o ella deben rentas atrasadas.

b. Deducciones erróneas o retenciones de renta. (§5308)

Las retenciones de renta o deducciones a la renta tiene cierto riesgo para el arrendatario. Si el arrendatario retiene renta o

deduce de la renta alguna cantidad y el tribunal encuentra que esa deducción o retención fue errónea, el tribunal puede permitir que el arrendador adquiera la posesión de la propiedad arrendada o dicte una sentencia a favor del arrendador y en contra del arrendatario por la cantidad que fue erróneamente retenida o deducida. Si el tribunal encuentra que la retención fue hecha de mala fe, el tribunal puede ordenar el pago de daños a favor del arrendador. Este pago de daños consistirá en el doble de la cantidad retenida por el arrendatario. Si estos daños no son pagados, el tribunal puede dictar una sentencia en la que ordene la inmediata posesión de la propiedad arrendada al arrendador, sin tener que darle notificación previa al arrendatario o inquilino.

### **5. Incumplimiento en proveer los servicios esenciales. (§5308)**

El arrendador tiene que proveer los servicios esenciales al arrendatario si así lo dispone el contrato de arrendamiento, este Código Residencial o el Código de Vivienda. Si el arrendador no cumple en proveerle dichos servicios por un período mayor de cuarenta y ocho (48) horas luego de ser notificado por el arrendatario del problema, el arrendatario puede, luego de dar una notificación *escrita* al arrendador:

- a. Terminar el contrato de arrendamiento; o
- b. Reducir  $\text{b}$  partes de la renta diaria que pudo haberse acumulada y pudieron ser adeudadas durante el período en que los servicios esenciales no fueron provistos.

Un arrendador puede evitar la deducción, si demuestra la imposibilidad de cumplir con lo requerido. Si el arrendatario ha dado su notificación y permanece en la unidad arrendada y el arrendador aun no corrige el problema el arrendatario puede, luego de dar una notificación *escrita* al arrendador:

- a. Terminar el contrato de arrendamiento; o
- b. Deducir  $\text{b}$  partes de la renta diaria que pudo haberse acumulada y pudieron ser adeudadas durante el período en que los servicios esenciales no son provistos; o
- c. Luego de dar notificación al arrendador, el arrendatario puede procurar obtener vivienda substituta equivalente, siempre que el servicio esencial no sea provisto, con una deducción de renta por ese período. El arrendatario puede recuperar hasta la mitad ( $\frac{1}{2}$ ) de la cantidad de renta reducida por cualquier gasto adicional que haya incurrido como resultado del incumplimiento del arrendador de proveer los servicios esenciales.

### **6. Sindicatura o administración judicial. (§§5901, 5905, 5906)**

En adición a los derechos listados en la sección anterior, si el arrendador no provee calefacción, agua, electricidad, o drenaje de aguas negras, o si la propiedad rentada es peligrosa para la seguridad o salud del arrendatario o inquilino, el inquilino debe de proveer notificación escrita al arrendador. Si no mejora la condición de la propiedad en cinco (5) días, el arrendatario puede solicitar del tribunal "Justice of the Peace Court" que establezca una sindicatura o designe un administrador judicial. Si el tribunal ordena una sindicatura, el síndico lo será la Unidad de Protección al Consumidor de la Oficina del Procurador General.

### **7. Fuego u otro evento catastrófico. (§5309)**

Si, sin culpa del arrendatario, la propiedad es determinada inhabitable debido a un fuego u otro evento que haya causado daños extremos, el arrendatario puede:

- a. Inmediatamente irse de la propiedad y notificar al arrendador por escrito que ha desalojado la unidad. Esta notificación terminará el contrato desde el día en que el arrendatario abandona la

- b. Keeping all plumbing fixtures clean and safe;
- c. Use in a reasonable manner all electrical, plumbing, sanitary, heating, ventilation and other facilities;
- d. Not damage any part of the unit, nor permit others to damage the unit;
- e. Complying with all rules (§§5511,5513);
- f. Informing the landlord in writing of any repairs that the tenant believes the landlord should make (§5505);
- g. Informing the landlord beforehand of any extended absence if the rental agreement requires such notice (§5506).

**5. Tenant breach of rules or neglect of unit. (§5513)**

If the tenant does not properly care for the rental unit, or breaches any rule or covenant which is material to the rental unit then the landlord shall give the tenant written notice of the breach and allow the tenant seven (7) days after the notice to correct the breach. If the tenant fails to remedy the breach, the landlord may terminate the rental agreement and bring an action for summary possession. Any notice of a breach may be relied upon by the landlord, for a period of one year, in the event of a substantially similar breach occurs and no further notice need be given.

If the breach can be remedied by the landlord the

landlord may do so and bill the tenant for the actual costs of such remedy. If the breach also is a breach of a state or local Code or ordinance, the landlord may terminate the agreement and bring an action for summary possession.

If the breach causes or threatens to cause irreparable harm, or the tenant is convicted of a class A misdemeanor or felony during the term of the tenancy, which caused or threatened to cause irreparable harm then the landlord may without further notice either remedy the breach, or immediately terminate the rental agreement and bring an action for summary possession.

**6. Access to the rental unit. (§§5509,5510)**

The tenant is required to provide reasonable access for the landlord to enter the unit in order to inspect the unit, make repairs, decorations, alterations or improvements or to show the unit to prospective tenants, purchasers or mortgagees.

The landlord shall not abuse this right of access. The landlord is required to give the tenant forty eight (48) hours notice of intent to enter for any purpose other than those repairs requested by the tenant or for emergencies.

As to prospective tenants and purchasers only, the tenant may waive in writing, in a signed addendum, the require-

## V. TERMINATING A RENTAL AGREEMENT

**1. Term. (§5106)**

The term of the rental should be set out in the rental agreement. No rental agreement, unless put into writing will be effective for a term of longer than one (1) year.

**2. Notice of termination. (§5106)**

Either the landlord or the tenant must give a minimum of sixty (60) days written notice if they intend to terminate an existing rental agreement. If the rental agreement is for more than month to month the notice must be given at least sixty (60) days prior to the expiration of the rental agreement. If the agreement is for month to month then the sixty (60) day notice will be effective sixty (60) days from the first day of the month following the day of actual notice. The notice must indicate that the rental agreement will terminate upon its expiration date.

If a tenant rejects a notice of renewal of rental agreement with modifications sent by the landlord under §5107 that rejection will be treated as an effective termination notice.

**3. What if termination notice is not given. (§5108)**

If either the tenant or the landlord fails to give the sixty (60) day notice, described above, then the rental agreement will continue as a month to month rental agreement and all other terms of the agreement will remain in effect.

**4. Tenant's ability to terminate early. (§§ 5302,5304, 5308,5309,5314)**

In addition to the reasons previously set forth, for a tenant's early termination of the rental agreement the Code also allows a tenant to terminate, under certain circumstances after giving thirty (30) days notice.

A tenant may terminate a rental agreement early, that is before its expiration, by giving the landlord thirty (30) days written notice if:

- a. The tenant is required by his current employer to move the tenants residence in excess of thirty miles;
- b. The serious illness of the tenant or a member of the tenant's

immediate family member who lives in the tenant requires the tenant to move on a permanent basis;

c. The tenant is accepted for admission into a senior citizens facility or a group facility or retirement home;

d. The tenant is accepted for admission into a rental unit subsidized by a governmental or private non-profit corporation, including subsidized private or public housing;

e. The tenant, who after the execution of the rental agreement enters the military service of the United States on active duty;

f. The tenant who is the victim of domestic abuse, sexual offenses, stalking or who is seeking relief from domestic violence or abuse from any court, police agency, or domestic violence program or service; or

g. The tenant dies then the surviving spouse or the personal representative of the estate of the tenant may terminate.

**5. Abandonment or breaking a rental agreement. (§5507)**

If the tenant moves from the rental unit before the rental agreement expires, for reasons other than those allowed by this Code, the tenant shall be liable for:

a. The lesser of the rent due for the remainder of the rental term, and expenses for actual damages caused by the tenant, which are incurred in preparing the rented unit for a new tenant; or

b. All rent accrued during the period necessary to re-rent the premises, and all costs incurred in re-renting the unit.

**6. Restrictions on a tenant's ability to sublease or assign the rental agreement. (§5508)**

A landlord may prohibit the subleasing or assignment of the rental agreement between the tenant and the landlord. The rental agreement may restrict subleasing or assignment in any manner. If the landlord allows subleasing or assignment then consent to the subleasing or assignment cannot be unreasonably withheld.

**7. Retaliatory acts prohibited. (§5516)**

Retaliatory acts by a landlord are prohibited by the Code. A

unidad; o

b. Si el arrendatario puede habitar parte de la propiedad que no fue afectada, entonces la renta debe ser reducida en proporción al valor en mercado de esa parte de la propiedad que continúe habitando o utilizando el inquilino.

Si el arrendatario resuelve o termina el arrendamiento, el arrendador tiene que devolverle cualquier depósito de seguridad o depósito por las mascotas y cualquier renta pre-pagada que el arrendador no tenga derecho a retener.

### **8. La Unidad de Protección al Consumidor de la Oficina del Procurador General.**

La Unidad de Protección al Consumidor de la Oficina del Procurador General ("Unidad") tiene el poder de hacer valer las disposiciones del Código Residencial. Violaciones o sospechas de violaciones del Código Residencial deben ser reportadas a la Unidad llamando al **(302) 577-3230** o al **1-800-220-5424**.

## **IV- RESPONSABILIDAD DEL ARRENDATARIO (INQUILINO) Y REMEDIOS PARA EL ARRENDADOR (PROPIETARIO)**

### **1. Pago de la Renta. (§5501)**

El arrendatario tiene que pagar su renta a tiempo y en el lugar que acuerden las partes. Si el acuerdo provee para una penalidad para el pago tardío (cargo), este cargo por pago tardío no puede exceder del 5% de la renta. Un cargo por pago tardío se considera renta adicional. Un cargo por pago tardío no se puede imponer hasta que hayan pasado cinco (5) días desde la fecha que se acordó se pagaría la renta.

### **2. Falta de pago del arrendatario (§5502)**

Si el arrendatario no paga la renta, el arrendador puede, el día después de que pago el venza, enviarle al arrendatario una notificación de que la renta tiene que ser pagada dentro de cinco (5) días desde la fecha en que la notificación fue enviada o entregada, o de lo contrario el contrato de arrendamiento será resuelto o terminado.

Si el arrendatario permanece en demora luego de que haya pasado el período de la notificación, el arrendador puede traer una acción ante el tribunal "Justice of the Peace Court" para tomar posesión sumaria (desahucio). Si el arrendatario paga toda la renta debida:

a. *Antes* de que el arrendador presente una acción para la posesión sumaria, el arrendador no podrá iniciar una acción de posesión sumaria a menos que el arrendador acepte la renta sujeto a una reservación de derechos escrita (esto es, que el arrendador confirma por escrito que él o ella se reservan el derecho de proceder con la acción de desahucio).

b. *Luego* de que el arrendador ha presentado la acción de posesión sumaria, el arrendador no puede mantener la acción de posesión sumaria, a menos que el arrendador acepte el pago de la renta sujeto a un escrito donde se reserva sus derechos (esto es, que el arrendador confirma por escrito que él o ella se reservan el derecho de proceder con la acción de desahucio).

### **3. Renovación del contrato de arrendamiento-- con cambios. (§5107)**

Si el arrendador tiene la intención de renovar el contrato de arrendamiento pero con cambios a la renta, tales como aumentar la renta u otros cambios, el arrendador tiene que dar al arrendatario un mínimo de sesenta (60) días de notificación antes de que el término del contrato expire. A no ser que el arrendatario informe al arrendador, por escrito, y a los quince (15) días del recibo de la notificación que el arrendatario rechaza el (los) cambio(s), el cambio tendrá efecto. Si el arrendatario rehúsa el (los) cambio(s), el arrendamiento será concluido al final del término original.

### **4. Las obligaciones del arrendatario referente a la unidad**

### **rentada. (§§5503, 5511 & 5513)**

El arrendatario se obliga a obedecer las leyes aplicables, los requisitos del contrato de arrendamiento y todas las reglas razonablemente establecidas por el arrendador al momento de firmar el contrato de arrendamiento, o según enmendada durante el período del arrendamiento. Las responsabilidades generales del arrendatario o inquilino incluyen las siguientes:

a. Mantener la propiedad limpia y disponer de la basura de una forma limpia y segura;

b. Mantener toda la tubería de agua limpia y segura;

c. Utilizar de una manera razonable, según su uso normal y apropiado, lo siguiente: las facilidades de electricidad, plomería, servicios sanitarios, la calefacción, la ventilación y otras facilidades;

d. No causar daños a ninguna parte de la propiedad, ni permitir que otros le causen daño;

e. Cumplir con las reglas dispuesta en las secciones (§§5511,5513)

f. Informar al arrendador por escrito de cualquier reparación que el arrendatario entienda sea necesaria que el arrendador efectúe (§5505)

g. Informar al arrendador, con tiempo, de cualquier ausencia del arrendatario que se prolongue por un término considerable, si el contrato de arrendamiento requiere tal notificación.

### **5. Violaciones del arrendatario o negligencia en el cuidado de la propiedad arrendada. (§5513)**

Si el arrendatario no cuida apropiadamente la propiedad arrendada o viola una de las disposiciones importantes del contrato de arrendamiento, el arrendador tiene que darle notificación escrita al arrendatario de la violación y permitirle que en siete (7) días luego de ser notificado corrija el problema. Si el arrendatario no corrige el problema, el arrendador puede resolver el contrato de arrendamiento y traer una acción judicial contra el arrendatario en el tribunal (Justice of the Peace Court) para la posesión sumaria o desahucio. Una notificación entregada por el arrendador de acuerdo con esta disposición, puede ser utilizada por el arrendador por un año, luego de ser notificada en la eventualidad que una violación sustancialmente similar ocurra y así no requerirá de ninguna notificación posterior indicando que hubo una violación al contrato de arrendamiento.

Si la violación puede ser corregida o curada por el arrendador, el arrendador puede corregirlo y cobrarle al arrendatario por el costo de corregir la violación. Si la violación es también una violación de un Código del Estado, ley local, u ordenanza, el arrendador puede terminar el contrato de arrendamiento y presentar una acción contra el arrendatario para obtener la posesión sumaria (desahucio) en el tribunal (Justice of the Peace Court).

Si la condición, causa o amenaza causar un daño irrepara-

landlord is presumed to be acting in a retaliatory manner if the landlord pursues an action for summary possession, or otherwise attempts to force the tenant to leave the premises, or demand an increase in rent, or decrease services to which the tenant is entitled within ninety (90) days after the tenant has:

- a. Complained to the landlord or a government authority concerning the condition of the property;
- b. A government entity has filed a notice or complaint concerning the condition of the property;
- c. Organized or is an officer of a tenant organization;
- d. Pursued or is pursuing any legal right or remedy arising out of the tenancy.

A landlord can overcome the presumption of retaliatory acts and proceed with filing an action for summary possession by showing:

- a. The landlord has given appropriate notice under the Code, allowing early termination;
- b. The landlord is seeking to recover possession to use the unit for landlords residence;
- c. The landlord is not going to use the unit for rental for at least six (6) months;
- d. The landlord intends to substantially alter, remodel or demolish the unit;

- e. The condition complained of was caused by the tenant;
- f. That the unit was in compliance on the date of filing the action for summary possession;
- g. The landlord has contracted to sell the property;
- h. The landlord is seeking possession based upon a notice to terminate, which was given prior to the tenant complaint.
- i. The condition complained of was impossible to remedy prior to the time to cure;
- j. That the costs of operation of the unit, including taxes have substantially increased;
- k. That the landlord has completed a substantial capital improvement;
- l. That the rent being demanded does not exceed that being charged to others in the same complex.

#### **8. Single room rentals in the landlord's residence. (§5512)**

Single room rental agreements for rooms in the landlord's residence may be terminated immediately upon notice to the tenant for a breach of the rental agreement or rules governing the use of the rented unit.

#### **9. Unlawful ouster or exclusion of tenant. (§5313)**

If the tenant has been unlawfully ousted or excluded from the

## VI. ACTIONS FOR SUMMARY POSSESSION OF THE RENTED UNIT IN THE JUSTICE OF THE PEACE COURT. (§§5701-5718)

### **1. Grounds for summary proceeding. (§5702)**

A proceeding for possession of the rented unit, may be brought in the Justice of the Peace Court nearest the rented property, by the landlord or the tenant (where appropriate) for any of the following reasons:

- a. **Holdover.** The tenant stays in a rental unit after the end of a rental agreement, without the permission of the landlord or the new tenant;
- b. **Failure to pay.** The tenant has not paid the agreed upon rent, after receiving the five (5) day notice;
- c. **Wrongful deduction from the rent.** The tenant has deducted money from the rent, in a way not permitted by the Code;
- d. **Breach of obligation.** The tenant is not using the unit lawfully;
- e. **Holdover of employee.** Where the tenant is an employee, or servant of the landlord, the landlord may recover possession fifteen (15) days after termination or dismissal;
- f. **Holdover after sale.** When the tenant holds over for more than five (5) days after the property has been sold upon foreclosure;
- g. **Ouster.** When the rightful tenant has been wrongfully ousted from the unit;
- h. **Holdover after fire or casualty.** Where the tenant refuses to leave to allow the landlord to conduct necessary repairs after a fire or casualty loss;
- i. **Conviction of certain crimes during tenancy.** When a tenant is convicted of class A Misdemeanor or any Felony, while a tenant, and which caused or threatened to cause irreparable harm to any person or property;
- j. **Commercial unit recovery of possession.** Where the commercial rental agreement provides grounds for an action for summary possession;
- k. **Mobile home lots and leases.** For any of the reasons set forth in the Mobile Home Lots and leases act, but only for those cases dealing with Mobile home lots.

### **2. Who may maintain a summary possession proceeding. (§5703)**

A proceeding can be maintained by:

- a. The landlord;
- b. The owner;
- c. A tenant wrongfully ousted;
- d. The next tenant of the premises, whose term has begun;
- e. A tenant.

### **3. How to begin an action for summary possession. (§5704)**

An action is started by the plaintiff, filing a complaint in the Justice of the Peace Court nearest to the rental unit. The Court then serves the defendant with the complaint and sets the time and place for the hearing on the complaint.

### **4. What the complaint must state. (§§5707,5708) STANDARD COMPLAINT**

To be acceptable to the Court, the complaint is required to state:

- a. The interest of the plaintiff in the rental unit;
- b. The defendant's interest in the rental unit and defendant's relationship to the plaintiff;
- c. Describe the rental unit;
- d. The facts upon which the case is based and must attach a copy of any written notice which forms the basis of the complaint;
- e. The relief sought, which may include a judgment for rent due, if the complaint clearly notes that such a demand has been made.

### **ADDITIONAL REQUIREMENTS OF CERTAIN COMPLAINTS**

If the complaint is based upon a claim that the tenant has violated a lawful obligation (RULES) in relation to the use of the unit then the complaint must contain the following additional information:

- a. Set forth the rule, or provision allegedly breached, and the

ble, o si el arrendatario es convicto de un delito menos grave tipo A o un delito grave durante el término de su arrendamiento que causa o amenaza causar un daño irreparable, el arrendador puede optar, sin notificación previa, entre exigir que se corrija la violación o inmediatamente dar por terminado el contrato de arrendamiento y presentar una acción ante el tribunal para la posesión sumaria (desahucio).

**6. Acceso o paso a la unidad arrendada. (§§5509,5510)**

Al arrendatario se le requiere que provea acceso razonable al

arrendador para que entre a la unidad o propiedad arrendada con el propósito de inspeccionarla, o hacer reparaciones, decoraciones, alteraciones o mejoras o para enseñar la propiedad a posibles arrendatarios, compradores o compañías financieras.

El arrendador no puede abusar de su derecho a acceso. Al arrendador se le requiere que le de al arrendatario cuarenta y ocho (48) horas de notificación de su intención de entrar en la unidad con cualquier propósito que no sea hacer reparaciones que fueron notificadas por el arrendatario o en caso de emergencia.

## V- RESOLUCION O TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Solamente en cuanto a los potenciales arrendatarios y compradores, los requisitos de cuarenta y ocho (48) horas de notificación pueden ser renunciados, y solo por una enmienda escrita que se le haga al contrato de arrendamiento.

**1. Término del contrato de arrendamiento. (§5106)**

El término del arrendamiento debe ser especificado en el contrato de arrendamiento. Ningún contrato de arrendamiento puede ser efectivo por un término mayor de un (1) año a menos que sea un contrato escrito.

**2. Notificación de la terminación del contrato de arrendamiento. (§5106)**

El arrendador o el arrendatario tiene que proveer por escrito, con un mínimo de sesenta (60) días de notificación previa a la fecha de expiración del contrato de arrendamiento, a la otra parte si tiene la intención de terminar el contrato de arrendamiento existente. Si el contrato de arrendamiento es por un período mayor que el de mes a mes, la notificación debe darse con por lo menos sesenta (60) días antes de expirar el término del contrato de arrendamiento. Si el contrato de arrendamiento es de mes a mes la notificación de los sesenta (60) días será efectiva a los sesenta (60) días que comienzan a contar desde el primer día del mes que le sigue al día que se dio notificación actual. La notificación debe de indicar que el contrato de arrendamiento terminará el día de su vencimiento.

Si el arrendatario rehúsa la notificación de renovación del contrato de arrendamiento con los cambios que el arrendador indicó según la sección 5107 del Código Residencial, ese rechazo será tratada como una notificación efectiva de la terminación del contrato.

**3. ¿ Qué ocurre si no se da la notificación de terminación?**

Si el arrendador o el arrendatario no proveen a la otra parte una notificación de sesenta (60) días según descrita en la sección anterior, el contrato de arrendamiento se renovará por el término de mes a mes y todas las disposiciones del contrato anterior permanecerán vigentes.

**4. Oportunidad del arrendatario de resolver o terminar el contrato de arrendamiento antes de su fecha de expiración. (§§5302, 5304, 5308, 5309, 5314)**

En adición a las razones ya indicadas en este sumario, para la resolución o terminación temprana del contrato de arrendamiento, el Código Residencial también permite que un arrendatario concluya el contrato de arrendamiento, bajo ciertas circunstancias, y si da un aviso o notificación de por lo menos treinta (30) días y por escrito al arrendador.

Un arrendatario o inquilino puede terminar el contrato de arrendamiento más temprano, esto es antes de la fecha de vencimiento, si le da aviso o notificación escrita al arrendador con por lo menos treinta (30) días de anticipación y si se dan alguna de las siguientes circunstancias:

- a. El arrendatario es requerido por su patrono actual que se mude a una distancia mayor de treinta (30) millas;
- b. Por razón de enfermedad grave del arrendatario o de algún familiar inmediato que vive con el arrendatario se le requiere que se mude de forma permanente
- c. El arrendatario es admitido a un hogar o casas de envejecientes, un edificio de retiro, o un centro de ayuda grupal;
- d. El arrendatario es admitido a una propiedad que recibe subsidio del gobierno o de una entidad privada, que provee vivienda a personas de bajos recursos
- e. El arrendatario luego de firmar el contrato de arrendamiento, entra a las Fuerzas Armadas de los Estados Unidos de América como miembro activo;
- f. El inquilino quien sea víctima de violencia domestica, ofensas sexuales, acechado o quien esta en busca de refugio de violencia o abuso de cualquier corte, agencia policial, o programa de violencia domestica, o servicio; o
- g. El arrendatario muere, en cuyo caso la esposa o esposo sobreviviente o el representante del caudal del arrendatario fallecido podrá resolver o terminar el contrato.

5. Abandono o violación del contrato de arrendamiento. (§5507)

***Si por otras razones, diferentes a las especificadas por este Código Residencial, el arrendatario se muda de la propiedad arrendada antes que expire el término dispuesto en el contrato de arrendamiento, el arrendatario será responsable por la cantidad menor de:***

- a. La renta adeudada por el resto del término del contrato y el arrendador cobrará como daños los gastos incurridos en preparar la propiedad para el nuevo arrendatario, o
- b. Toda la renta acumulada durante el período necesario para que se vuelva a arrendar la propiedad y todos los costos incurridos en volver a arrendar la propiedad.
- c. Restricciones en la habilidad del arrendatario de sub-arrendar o ceder el contrato de arrendamiento. (§5508)

Por medio de los términos y condiciones del contrato de arrendamiento, un arrendador puede prohibir o restringir el sub-arrendamiento o la cesión del contrato de arrendamiento. Si el arrendador permite ese sub-arrendamiento o esa cesión, enton-

- date upon which the rule was made known to the defendant;
- b. Must attach a copy of the rule or provision as it was provided to the tenant, as well as set forth how the rule was made known to the tenant;
  - c. Set forth the facts that constitute a continued violation or breach;
  - d. Set forth the purpose of the rule or provision;
  - e. If the rule is not part of the rental agreement that the rule does not work a substantial modification of the bargain.

Complaints that fail to comply with the requirements of these two sections can be dismissed by the Court.

**5. Trial. (§§5710,5713)**

A summary possession trial may be heard either by a single judge or by a six (6) person jury. To be heard by a jury either the defendant must notify the Court within ten (10) days of the receipt of the complaint, or the plaintiff must ask for a jury at the time the complaint is filed.

A verdict by a single judge is appealable to a three judge panel, for a new or de novo trial. A verdict from a jury trial may be appealed but the appeal is limited to a review of the record of the jury trial. The appealing party must state with particularity the points of law which are alleged to have been improperly decided by the jury trial.

**6. Execution on the judgment and writ of possession. (§5715)**

If the plaintiff is successful in trial, and a judgment is entered for the plaintiff, then a writ of possession may be issued by the Court. The plaintiff has the obligation to request the issuance of the Writ of possession. The sheriff will then serve the defendant with the writ, giving the defendant at least twenty four (24) hours to remove themselves from the rental unit.

**MOBILE HOME LOT POSSESSION**

If possession of a mobile home lot is granted to the plaintiff, then the defendant may under certain circumstances delay the effective date of the Writ of Possession. If the tenant, on or before the posting of the Writ of Possession, has prepaid a per diem storage charge in an amount equal to seven (7) days rent, then the Court can extend the notice period for the removal of the mobile home to a maximum of seven (7) days.

**TENANTS PROPERTY WHICH IS LEFT BEHIND**

If at the time of the execution, or enforcement of the writ, the tenant has left property behind in the rental unit, then the landlord may remove and store all such property. If the tenant does not pay for the removal and storage of the property within seven (7) days, then the landlord may dispose of the property without further notice or obligation to the tenant.

**7. Stay of proceeding after judgment is entered. (§§5716,5717)**

No action may be taken to enforce the judgment until the period for the appeal of the judgment has expired. The only exception is if the party against whom the judgment has been entered appeals and fails to post a bond, or undertaking to ensure payment of the judgment if the appeal is not successful.

The Court may also stay the execution of a judgment, if the Court finds that there was a good faith dispute, or reason for the failure of the defendant to pay the rent. If the Court finds that a good faith dispute existed, then the defendant may stay the writ of possession by paying the amount of the judgment or by assuring the Court that it will be paid within ten (10) days. If the defendant then fails to pay summary possession will be granted.

Coalición de la Vivienda de Delaware

**¡Tenemos  
derechos!**

**Fall  
2006**

El resumen del Código Residencial de Arrendador y Arrendatario (Estado de Delaware) por Michael Morton, Esq., para la oficina del procurador general del estado de Delaware.

traducción por Noreen Wiscovitch-Rentas, Esq.

redacción por la dra. Norma Varisco de García

La traducción del resumen para el pueblo hispano de todo Delaware fue posible originalmente gracias a los fondos otorgados por el Housing Capacity Building Program de Delaware y DISCOVER Bank. ¡Estamos muy agradecidos por el apoyo!

Delaware Housing Coalition  
Coalición de la Vivienda de Delaware  
PO Box 1633  
Dover, DE 19903-1633

1 888 335 7928  
302/678-2286  
302/678-8645 fax

[www.housingforall.org](http://www.housingforall.org)  
[dhc@housingforall.org](mailto:dhc@housingforall.org)

Junta Directiva/ Board of Directors  
Donald Blair  
Dr. Karen Curtis  
Lorraine de Meurisse, Vice President  
Helen Drayton  
Deborah Gottschalk, Esq.  
Fernando Guajardo  
Leslie Holland, Treasurer  
Shay Lipshitz  
Dorothy Medeiros, President  
Joe L. Myer, Founding President  
Veronica Oliver, Secretary  
Raymond Paylor  
Jim Peffley  
Roxie Sturgis  
Norma Zumsteg

ces el consentimiento que tiene que dar para que la propiedad sea sub-arrendada o cedida no puede ser rehusada irrazonablemente.

#### 6. Prohibición de actos de represalias. (§5516)

Actos de represalias por parte del arrendador están prohibidas por el Código Residencial. Un arrendador se presume que actúa en forma represiva si el arrendador presenta una acción de posesión sumaria (desahucio), o atenta forzar al arrendatario o inquilino a que se mude de la propiedad arrendada, o requiere un aumento de renta, o disminuye los servicios a que el arrendatario tiene derecho, o si dentro de los noventa (90) días luego de que ocurran una de las siguientes situaciones el arrendador actúa represivamente:

- a. Se haya quejado al arrendador o a una autoridad gubernamental sobre las condiciones de la propiedad; o
- b. Una entidad gubernamental ha radicado notificaciones o querellas referentes a las condiciones de la propiedad; o
- c. El arrendatario organice o es un oficial de una asociación de arrendatarios; o
- d. El arrendatario haya ejercido o procurado ejercer, cualquier derecho o remedio que surge del arrendamiento.

Un arrendador puede vencer la presunción de actos de represalia y proceder a presentar una acción sumaria (desahucio) si demuestra que:

- a. El arrendador ha dado notificación apropiada bajo el Código Residencial que le permite resolver el contrato, o terminarlo; o
- b. El arrendador esta buscando recuperar la posesión para usar la unidad como su propia residencia; o
- c. El arrendador no va a destinar la propiedad para arrendamiento por un término de por lo menos seis (6) meses, o
- d. El arrendador tiene la intención de substancialmente alterar, remodelar o demoler la unidad; o
- e. La condición por la cual se presentó la querella fue causada

## VI- ACCIONES PARA LA POSESIÓN SUMARIA (EL DESALOJO) DE LA UNIDAD O PROPIEDAD ARRENDADA EN EL TRIBUNAL “JUSTICE OF THE PEACE COURT”. (§§5701-5718)

### 1. *Causas para las acciones de posesión sumaria. (§5702)*

Una acción para la posesión sumaria (desahucio) de la unidad o propiedad arrendada puede ser presentada por el arrendador o el arrendatario (el que de ellos sea apropiado) en el tribunal “Justice of the Peace Court” más cercano a la unidad arrendada y por cualquiera de las siguientes razones:

- a. *Retención de la posesión.* El arrendatario se queda en la unidad arrendada luego de concluir el término del contrato de arrendamiento sin el permiso del arrendador o del nuevo inquilino;
- b. *Falta de pago.* El arrendatario no cumple con pagar la renta acordada, luego de recibir una notificación a los cinco (5) días;
- c. *Deducción ilegal a la renta.* El arrendatario deduce dinero de la renta, de una manera no permitida por el Código Residencial;
- d. *Violación de obligaciones.* El arrendatario ha violado una disposición del arrendamiento de una manera que no permitida por el Código Residencial.
- e. *Retención de la posesión por un empleado que es a su vez un arrendatario.* Si el arrendatario es a su vez empleado del arrendador o agente del arrendador, el arrendador puede recuperar la posesión dentro de los quince (15) días siguientes a la terminación o desestimación;
- f. *Retención luego de una venta.* Cuando el arrendatario retiene la posesión de la propiedad arrendada por más de cinco (5) días

por el arrendatario; o

- f. La unidad estaba en cumplimiento con las leyes, reglamentos u ordenanzas, el día que se presentó la querella o demanda; o
- g. El arrendador ha contratado para vender la propiedad; o
- h. El arrendador busca obtener la posesión de la propiedad basándose en una notificación o aviso que le dio el arrendatario de que iba a resolver o terminar el contrato, siendo dicho aviso provisto con anterioridad a la querella del arrendatario; o
- i. La condición de la cual el arrendatario se quejó era imposible de remediar antes que expirara el término para rectificar dicha condición; o
- j. El arrendador ha completado substancialmente un arreglo extraordinario a la propiedad; o
- k. Que la renta que se le pide al arrendatario no excede la renta que se le cobra a los otros arrendatarios en el mismo complejo de apartamentos.

#### 7. Arrendamiento de cuartos en la casa del arrendador. (§5512)

Los contratos de arrendamiento para cuartos sencillos en la residencia del arrendatario pueden ser terminados inmediatamente luego de proveer notificación escrita al arrendador, si dicha notificación se debe a una violación del contrato de arrendamiento o las reglas que gobiernan el uso de la unidad arrendada. El arrendador puede traer acción contra el arrendatario en el tribunal (Justice of the Peace Court) para proceder a obtener la posesión sumaria de la propiedad (el desahucio).

#### 8. Desalojo/desahucio ilegal o exclusión del arrendatario. (§5313)

Si el arrendatario ha sido desahuciado ilegalmente o excluido de la unidad arrendada, el arrendatario puede recuperar la posesión o dar por terminado el contrato de arrendamiento. El arrendatario puede también recuperar tres (3) veces la cantidad de daños que sufra o tres (3) veces la cantidad de renta diaria por el período que sea excluido de la unidad o propiedad arrendada.

luego que la propiedad haya sido vendida en ejecución de hipoteca;

- g. *Desalojamiento (desahucio).* Cuando un arrendatario con derecho ha sido erróneamente sacado de la posesión de la propiedad arrendada;
- h. *Retención luego de un fuego o siniestro.* Si el arrendatario rehúsa abandonar la propiedad para permitirle al arrendador que haga las reparaciones necesarias luego de haber ocurrido un fuego o un siniestro.
- i. *Convicción por ciertos delitos durante el término de arrendamiento.* Si el arrendatario es convicto de un delito menos grave de Tipo A o de cualquier delito grave que causó o que amenace con causar un daño irreparable a cualquier persona o propiedad;
- j. *Propiedad comercial arrendada, recuperación de la posesión.* Si el contrato de arrendamiento de una propiedad comercial provee disposiciones que permitan una acción para la posesión sumaria (desahucio);
- k. *Viviendas móviles lotes y arrendamientos.* Por cualquier razón que disponga la ley de Viviendas Móviles Lotes y Arrendamientos, pero solo en aquellos casos que ocupan a los lotes de viviendas móviles.

### 2. *¿Quién puede llevar un procedimiento sumario de posesión ? (§5703)*

Una acción puede ser presentada por:

