

Asistencia legal en caso de desastres - Derechos del inquilino

P: ¿Puedo rescindir el contrato si mi vivienda sufre daños y qué ocurre con el alquiler pagado por adelantado y mi fianza?

Sí, si alguna parte del local queda inutilizada parcial o totalmente por un incendio u otro siniestro que no haya sido culpa suya.

Cuando los locales son inutilizables, el inquilino debe notificarlo al propietario en el plazo de una semana tras abandonar el local, a menos que el propietario tenga conocimiento real de la imposibilidad de seguir ocupándolos, en cuyo caso el contrato queda resuelto.

Si el contrato de arrendamiento se rescinde porque la propiedad no puede ser ocupada, el arrendador devolverá al inquilino, a más tardar catorce días después de la rescisión, el importe de cualquier anticipo de alquiler pagado y el importe de cualquier depósito de seguridad que el arrendador no esté autorizado a retener en virtud del código inquilino-arrendatario.

Las siguientes preguntas se aplican a los bienes que no fueron destruidos/dañados.

P: ¿Puede mi arrendador rescindir mi contrato de alquiler mensual para volver a alquilarlo a un precio más alto?

No. El Gobernador emitió una proclamación de emergencia el 8 de septiembre de 2023, prohibiendo a los arrendadores rescindir los contratos de alquiler existentes en la isla de Maui a menos que el inquilino cometa un incumplimiento del contrato de alquiler (distinto del impago del alquiler), la vivienda no sea apta para ser ocupada, el propietario o su familia inmediata tengan intención de ocupar la propiedad, o la propiedad haya sido vendida a un comprador de buena fe. La prohibición estará en vigor hasta el 6 de noviembre de 2023, pero

puede prorrogarse. Sin embargo, la prohibición no prorrogará un contrato de arrendamiento de duración determinada que expire durante este periodo de proclamación.

P: ¿Puede mi arrendador subirme el alquiler?

No. Su alquiler no puede ser aumentado a menos que ya estuviera escrito en su contrato de arrendamiento o que haya recibido una notificación antes del 8 de agosto de 2023.

P: ¿Qué pasa si mi casero intenta subirme el alquiler o rescindir mi contrato de alquiler mensual?

Puede llamar a la línea directa de admisión de Legal Aid Society of Hawaii al 1-800-499-4302 para ver si reúne los requisitos para recibir asistencia.

P: ¿Qué pasará si pierdo mi trabajo a causa del desastre y no puedo pagar el alquiler?

Es posible que pueda recibir ayuda económica a través de los beneficios por desempleo o los beneficios por desempleo en caso de catástrofe. Visite huiclaims.hawaii.gov o llame al 808-984-8400 para solicitar los beneficios del seguro de desempleo.

P: ¿Existe un periodo de gracia para pagar el alquiler?

No en el Código de Arrendadores e Inquilinos. Muchos arrendadores permiten un cierto número de días después de la fecha de vencimiento para pagar el alquiler sin penalización y muchos contratos de alquiler incluyen una cláusula de este tipo. Si no se indica lo contrario, el alquiler vence en la fecha de vencimiento.

P: ¿Me pueden desalojar por no pagar el alquiler?

No. La proclamación de emergencia del Gobernador del 8 de septiembre de 2023 prohíbe los desalojos por falta de pago del alquiler, mantenimiento, servicios públicos u otros cargos en la isla de Maui durante el período de la proclamación. Esta prohibición está actualmente en vigor hasta el 6 de noviembre de 2023. El arrendador aún puede rescindir los contratos de arrendamiento de duración determinada o desalojar a los inquilinos por determinados incumplimientos del contrato de arrendamiento. Si recibe documentos judiciales relacionados con un desalojo con fecha de vista, debe asistir igualmente y plantear la moratoria de proclamación como defensa.

P: ¿Con cuánta antelación debe avisar el arrendador o el inquilino para poner fin a un contrato de arrendamiento a su vencimiento? ¿Aumentar el alquiler tras la expiración del contrato?

En ambos casos no se requiere notificación. Un contrato de alquiler es un contrato por un periodo de tiempo y un precio determinados. Para prolongar el arrendamiento más allá de su vencimiento, habría que negociar nuevas condiciones. Se recomienda que tanto el arrendador como el inquilino avisen al otro de su intención de continuar o rescindir el acuerdo tras su vencimiento para evitar malentendidos y problemas innecesarios. Esto se aplica igualmente a la modificación del importe del alquiler que debe pagarse. Si el arrendador desea rescindir el contrato, el inquilino debe desalojar la vivienda o podrá ser desalojado, a menos que el contrato contenga una cláusula que convierta automáticamente el contrato en un alquiler mensual.

P: ¿Puede mi arrendador obligarme a mudarme inmediatamente si aún puedo vivir en la vivienda?

No. Si tienes un contrato de alquiler en vigor, el arrendador debe notificarte por escrito el motivo del desalojo. Se requiere el siguiente número concreto de días para dar tiempo al inquilino a responder:

Incumplimiento de pago del alquiler: 5 días laborables
Violación de contrato: 10 días
Arrendamiento mes a mes: 45 días

Si no soluciona el motivo del aviso de desalojo, el arrendador puede presentar una demanda de posesión sumaria ante el tribunal para iniciar el proceso de desalojo. Como ya se ha indicado, durante el periodo de proclamación de emergencia están prohibidas determinadas rescisiones de contratos de arrendamiento. Entre ellas se incluyen las rescisiones de contratos de alquiler de mes a mes (con excepciones limitadas) y las rescisiones por incumplimiento de pago del alquiler.

Si se le notifica una denuncia, asegúrese de no faltar a la cita con el tribunal. Usted quiere ser capaz de contar al juez su versión de los hechos. Puede representarse a sí mismo o puede llamar a Asistencia Legal para obtener ayuda si reúne los requisitos.

P: ¿Puede el arrendador cambiar las cerraduras o cortar los servicios?

No. El arrendador no puede echarle sin causa justificada o sin una orden judicial. El arrendador no puede cortarle los servicios si aún está en la vivienda.

P: ¿Qué ocurre con mis pertenencias si abandono la vivienda?

El arrendador puede vender las posesiones abandonadas de forma comercialmente responsable o almacenarlas a expensas del inquilino, o donarlas a una organización benéfica. Antes de vender o donar las posesiones, el arrendador debe enviar por correo una notificación

de su intención de vender o donar las posesiones al arrendatario a la dirección de reenvío o última dirección conocida de éste. Además, una vez transcurridos los 15 días de la notificación antes de vender las posesiones, el arrendador debe anunciar la venta en un diario de circulación general durante al menos tres días consecutivos. El producto de la venta de las posesiones en virtud de la subsección (a), después de la deducción de la renta devengada y los costos de almacenamiento y venta, incluyendo el costo de la publicidad, se mantendrá en fideicomiso para el inquilino durante 30 días, después de lo cual el producto se perderá para el arrendador.