Mi propia casa
Home of my own

Al alquilar una vivienda

La ley federal respecto a contratos de renta

Al alquilar una vivienda:
La ley federal respecto a contratos de renta

David P. O'Brien, Ph.D.

Personal militar

Si esta prestando el servicio militar en las fuerzas armadas o planea enlistarse, necesita conocer los cambios en la ley federal que afectan sus derechos concernientes a la renta de vivienda. Anteriormente, a los miembros de las fuerzas armadas se les podía exigir pagar por la vivienda que no pudieran ocupar, al menos que tuvieran una cláusula en el contrato de renta o vivieran en un estado con una ley que permitiera la terminación temprana del contrato. Una nueva ley federal, la ley *Servicesmembers Civil Relief* (SCRA) del 2003 elimina la necesidad de exigir una cláusula militar de terminación del contrato de renta y brinda alguna protección adicional.

La ley permite terminar el contrato de renta a los miembros militares que reciben órdenes permanentes de traslado de base o a quienes son enviados a misiones por un período de 90 días o más. Ellos deben suministrarle una notificación por escrito al arrendador con una copia de las órdenes militares. La terminación del contrato es vigente en 30 días, después de la fecha en que se efectuaría el próximo pago. Si el pago del alquiler es el primer día del mes y usted entrega la notificación por escrito el 15 de marzo, usted hace el próximo y último pago del alquiler el 1 de abril. La terminación del contrato de renta es vigente el 1 de mayo o sea 30 días después del pago.

Esta ley también permite terminar el contrato de renta a las personas que se van a incorporar a la actividad militar. Los miembros del servicio deben demostrar que el contrato de renta fue presentado antes del inicio del servicio activo y fue firmado por un miembro del servicio. El miembro del servicio debe demostrar que él o ella están prestando el servicio militar actualmente o ha sido llamados al servicio activo por un período de 180 días o más. El miembro del servicio debe suministrar una notificación por escrito al arrendador con copia de las órdenes militares.

SCRA también les brinda a los militares y a las personas a su cargo alguna protección contra el desalojo de viviendas rentadas. El militar o las personas a su cargo que tienen problemas para pagar la renta deben contactar inmediatamente a un abogado de asesoría legal militar en la instalación militar más cercana.

Si su compañero de vivienda es un civil

Si tiene un compañero de vivienda que planea enlistarse al servicio militar durante el período de un alquiler compartido, usted necesita tener una cláusula en el contrato de renta que lo excuse de la parte de la renta que paga su compañero. Si no, usted será responsable de pagar la cantidad total de la renta. Si quiere protegerse de ser responsable de la renta de un compañero cuando él o ella se vayan al servicio militar, pídale al arrendador que incluya una cláusula, como la siguiente, en el contrato de renta:

"El arrendador está de acuerdo que si cualquier persona que haya firmado este contrato es llamado a prestar el servicio militar activo, el arrendador

reducirá el costo total del alquiler estipulado en el contrato, por el balance del término, por _____ ____%, empezando 30 días después de recibir la notificación del inquilino que ha recibido órdenes para reportarse al servicio activo."

Asegúrese de que el arrendador firme o coloque sus iniciales al lado de la cláusula para que sea añadida apropiadamente al contrato de renta. **Recuerde que lo importante es un acuerdo por escrito y no una promesa verbal.**

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.