Declaración de Derechos y Responsabilidades del Inquilino de Virginia en virtud de la Ley de Arrendadores e Inquilinos Residenciales de Virginia a partir del 1 de julio de 2026

Este es un resumen de los derechos y responsabilidades de los inquilinos según la Ley de Arrendadores e Inquilinos Residenciales de Virginia (Virginia Residential Landlord and Tenant Act, VRLTA). Este resumen no modifica su contrato de arrendamiento ni la legislación de Virginia. Un contrato de arrendamiento no puede anular los derechos que la ley otorga a los inquilinos. La información que figura a continuación no pretende ser asesoramiento jurídico. Se recomienda a todas las partes de un contrato de arrendamiento que consulten el sitio web del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (Department of Housing and Community Development, DHCD) para obtener más información relacionada con los recursos para arrendadores e inquilinos. Se recomienda a los inquilinos que tengan preguntas que se pongan en contacto con su programa local de asistencia jurídica llamando al (866) 534-5243 o ingresando en valegalaid.org/find-legal-help.

Derechos del inquilino

Solicitudes:

A los inquilinos se les puede cobrar una cuota de solicitud no reembolsable de no más de $50 (sin incluir los costos de terceros para la comprobación de antecedentes) y un depósito de solicitud reembolsable. Si el inquilino no alquila la unidad, debe devolverse el depósito de solicitud, menos los costos o daños reales. (**§55.1-1203**)

Contrato de arrendamiento por escrito:

De acuerdo con la VRLTA, el arrendador está obligado a proporcionar al inquilino un contrato de arrendamiento por escrito en el plazo de los 10 días hábiles posteriores a la fecha de entrada en vigor del contrato de arrendamiento. Si el arrendador no lo hace, la VRLTA sigue protegiendo al inquilino mediante el establecimiento de un contrato de arrendamiento legal entre arrendador y el inquilino por 12 meses, no sujeto a renovación automática. (**§55.1-1204**)

Divulgación:

El arrendador debe divulgar cierta información al inquilino, incluida cualquier evidencia visible de moho (**§55.1-1215**), el nombre y la dirección del propietario o del administrador de la propiedad (**§55.1-1216**), la notificación de venta o ejecución hipotecaria de la propiedad (**§§55.1-1216, 1237**), y en la primera página del contrato de arrendamiento, una lista de todos los cargos, incluidos el depósito de seguridad, el monto del alquiler y cualquier cargo adicional. (**§55.1-1204.1**)

Depósito de seguridad:
El arrendador puede exigir un depósito de seguridad de hasta dos meses de alquiler. Dentro de los cinco días siguientes a la mudanza, el inquilino tiene derecho a objetar cualquier aspecto que figure en el informe de la mudanza. El inquilino también tiene derecho a estar presente en la inspección de salida, que debe realizarse en las 72 horas siguientes a la entrega de posesión. (**§§55.1-1214, 1226**)

Recibos:
El inquilino tiene derecho a obtener un recibo por escrito del alquiler pagado en efectivo o mediante giro postal. Si lo solicita, el inquilino también tiene derecho a un extracto por escrito de todos los gastos y pagos de los últimos 12 meses. (**§55.1-1204(D), (J)**)

Métodos de pago:
El arrendador debe aceptar el pago periódico del alquiler y los depósitos de seguridad mediante cheque y giro postal. El arrendador debe aceptar al menos un método de pago que no incluya gastos adicionales de cobro o procesamiento. (**§55.1-1204(J)**)

Privacidad:
El arrendador no puede divulgar información sobre un inquilino sin su consentimiento, excepto en determinadas condiciones, que suelen ser cuando la información sobre el inquilino ya es pública. (**§55.1-1209**)

Instalaciones en buen estado y habitables:
El inquilino tiene derecho a una unidad de arrendamiento en buen estado y habitable de acuerdo con el Código de Construcción Uniforme del Estado. El arrendador debe realizar todas las reparaciones necesarias para mantener las instalaciones en buen estado y habitables. (**§55.1-1220**) Para solicitar reparaciones, el inquilino debe notificar por escrito al arrendador la necesidad de realizar las reparaciones y darle un plazo razonable para que las lleve a cabo. El arrendador no puede exigirle a un inquilino que pague una cuota por el mantenimiento o la reparación de una unidad a menos que el daño se deba a una infracción del inquilino. (**§55.1-1208**) Si no se realizan las reparaciones, el inquilino puede presentar una Declaración del inquilino (Tenant's Assertion) ante el Tribunal general del distrito. El inquilino debe estar al día con el alquiler para poder presentar una Declaración del inquilino (después del 1 de enero de 2027, no será necesario que el inquilino esté al día con el alquiler para presentar una Declaración del inquilino). Los inquilinos deben depositar en una cuenta de depósito judicial (*escrow*) el alquiler que vaya venciendo. En Virginia, no existe la retención del alquiler, excepto en el caso de reparación y deducción (ver a continuación). (**§55.1-1244**)

Una localidad (condado, ciudad o pueblo) puede actuar en nombre de un inquilino para hacer cumplir las disposiciones de la Ley de Arrendadores e Inquilinos Residenciales de Virginia para tratar situaciones que sean un peligro de incendio o una amenaza grave para la vida, la salud o la seguridad (por ejemplo, una plaga de roedores o la falta de calefacción, agua corriente caliente o fría, electricidad o instalaciones adecuadas de evacuación de aguas residuales). (**§55.1-1259**)

Reparación y deducción:
Si un problema en las instalaciones afecta la vida, la salud o la seguridad, o afecta gravemente la habitabilidad, y el arrendador no ha empezado a solucionarlo en un plazo de 14 días después de la notificación por escrito del inquilino, este puede emplear a un contratista autorizado para que realice la reparación por un costo no superior a $1,500, o un mes de alquiler, el monto que sea mayor. El inquilino puede deducir del alquiler el costo real de la reparación. El inquilino debe enviarle al arrendador una factura detallada y el recibo de pago al contratista por el trabajo, junto con el pago del alquiler restante adeudado. Si un gobierno local o una organización sin fines de lucro realizan reparaciones en nombre del inquilino, el inquilino igual tiene derecho a un reembolso por parte del arrendador o a hacer una deducción del alquiler. Un inquilino no puede hacer reparaciones a expensas del arrendador si el problema fue causado por el inquilino o su invitado, O si el inquilino le negó al arrendador el acceso a la unidad, O si el arrendador ya solucionó el problema antes de que el inquilino contratara a un contratista. (**§55.1-1244.1**)

Vivienda inhabitable en el momento de la mudanza:
Si, al comienzo del arrendamiento, existe riesgo de incendio o una amenaza grave para la vida, la salud o la seguridad del inquilino (como una plaga de roedores o la falta de calefacción, agua corriente caliente o fría, electricidad o instalaciones adecuadas de evacuación de aguas residuales), el inquilino puede rescindir el contrato de arrendamiento y recibir el reembolso íntegro de todos los depósitos y alquileres abonados al arrendador. Para rescindir el contrato y solicitar el reembolso, el inquilino debe presentar una notificación de rescisión por escrito a más tardar siete días después del inicio del arrendamiento. Si, una vez recibida la notificación, el arrendador acepta que existe tal condición peligrosa, deberá reembolsar todos los depósitos y alquileres pagados en un plazo de 15 días hábiles a partir de la notificación o del momento en que el inquilino desaloje la unidad, lo que ocurra más tarde. (**§55.1-1234.1**)

En una notificación por escrito entregada al inquilino, el arrendador puede declarar que la rescisión es injustificada y negarse a aceptar la rescisión del contrato de parte del inquilino. Un inquilino que haya desalojado la unidad (o que nunca se haya mudado inicialmente) puede entonces impugnar la negativa del arrendador ante los tribunales. La parte que prevalezca tendrá derecho a percibir honorarios de abogado razonables. (**§55.1- 1234.1**)

Notificación de aumento en el alquiler o no renovación del contrato de arrendamiento:
Si un contrato de arrendamiento contiene una opción de renovación o una cláusula de renovación automática, se debe notificar por escrito al inquilino sobre cualquier aumento en el alquiler o la no renovación al menos 60 días antes de que finalice el plazo del contrato. Esto solo se aplica cuando un arrendador posee más de cuatro unidades de arrendamiento o más del 10 % de interés en más de cuatro unidades de arrendamiento en todo el estado de Virginia. (**§55.1-1204**(K))

Desalojo:
Un arrendador no puede desalojar a un inquilino sin respetar el proceso judicial de desalojo. Si el inquilino no paga el alquiler antes de la fecha de vencimiento, el arrendador primero envía una notificación por escrito informándole al inquilino el monto del alquiler y las cuotas adeudadas e indicándole que presentará una demanda por ocupación ilegal del inmueble (desalojo) si el inquilino no paga O abandona la unidad. Si el inquilino no paga el monto adeudado en un plazo máximo de 14 días, el arrendador puede presentar una demanda por ocupación ilegal del inmueble (desalojo). Si un inquilino se va y no paga, el arrendador puede presentar una orden de deuda para cobrar el alquiler adeudado. Para desalojar al inquilino, el arrendador debe obtener una orden judicial de posesión, seguida de una orden de desalojo presentada por el alguacil. (**§§55.1-1245, 1252**). Un inquilino que no recibe su pago debido a un cierre federal de 14 días o más puede conseguir que se posponga una demanda de desalojo por falta de pago del alquiler durante 60 días. (**§44-209**) El inquilino tiene derecho a apelar un desalojo. El tribunal puede eximir la fianza de apelación si los ingresos del inquilino son inferiores a cierto monto definido en la sección §19.2-159 (personas indigentes). (**§16.1-107(C)**)

Cuando se enfrenta a una demanda por ocupación ilegal del inmueble (desalojo), el inquilino tiene derecho a presentar evidencia de las solicitudes por escrito hechas al arrendador para abordar las condiciones que afectan la seguridad y la habitabilidad de las instalaciones.
El inquilino debe seguir los procesos judiciales correspondientes y puede solicitar que el tribunal reduzca el monto del alquiler adeudado en función de la condición de la unidad. (**§55.1-1241**)

Exclusión ilegal, interrupción de servicios esenciales e instalaciones inhabitables:
El arrendador no puede excluir ilegalmente a un inquilino de las instalaciones, interrumpir un servicio esencial o hacer que la unidad sea inhabitable. Si esto ocurre, el inquilino puede demandar al arrendador ante el Tribunal general del distrito y obtener una audiencia inicial en un plazo de cinco días calendario. En esta audiencia, un tribunal puede ordenar al arrendador que devuelva la propiedad al inquilino, que reanude el servicio esencial o que arregle las condiciones que hacen que la unidad sea inhabitable. El tribunal también puede celebrar una segunda audiencia en un plazo de 10 días a partir de la primera y puede declarar que el inquilino tiene derecho a una indemnización por daños y perjuicios, una compensación por daños legales y a honorarios de abogado razonables. (**§55.1-1243.1**) Si se excluye a un

inquilino de la unidad porque esta se declaró inhabitable, el inquilino puede demandar al arrendador por daños y perjuicios. El arrendador debe devolver cualquier alquiler que se haya pagado por adelantado, el depósito de seguridad y todo alquiler pagado después de que la unidad se declarara inhabitable. (**§55.1-1243.2**)

Violencia doméstica - Derecho a cambiar las cerraduras:
Si un inquilino ha obtenido una orden de un tribunal en virtud de la sección §16,1-279.1 (por maltrato familiar) o la sección §20- 103 (por temor a daños físicos por parte de un miembro de la familia o del hogar) que excluye a otra persona de las instalaciones, el inquilino puede proporcionar al arrendador una copia de dicha orden judicial y solicitarle que instale una nueva cerradura u otros dispositivos de seguridad en las puertas exteriores de la unidad o bien que permita que el inquilino lo haga.

En el caso de que cambie las cerraduras, el inquilino entregará al arrendador un duplicado de todas las llaves y las instrucciones de funcionamiento de todos los dispositivos. La nueva cerradura o dispositivo de seguridad no debe causar daños permanentes a la unidad de vivienda. Asimismo, el inquilino será responsable del costo de instalación de la cerradura o del dispositivo de seguridad, de los gastos razonables que deban pagarse para retirar el o los dispositivo(s), y de todos los daños al momento de la finalización del contrato de arrendamiento. (**§55.1-1230)**

Violencia doméstica — Derecho a rescindir el contrato de arrendamiento:
Un inquilino que sea víctima de maltrato familiar según se define en la sección §16.1-228, abuso sexual según se define en la sección §18.2-67.10, otro tipo de agresión sexual con intenciones delictivas, acoso en violación de la sección §18.2-60.3, o de trata de seres humanos en violación del artículo 3 del capítulo 8 del título 18.2 puede rescindir su contrato de arrendamiento si:

1. El inquilino ha obtenido una orden de protección preliminar en virtud de la sección §16.1-253.1 (por maltrato familiar), O una orden de protección en virtud de la sección §16.1-279.1 (por maltrato familiar), O una orden de protección permanente en virtud de la sección §19.2-152.10 (orden de protección general) contra el agresor, O el agresor ha sido condenado por cualquiera de los delitos anteriores contra el inquilino, Y
2. El inquilino entrega al arrendador una notificación de rescisión por escrito que incluye copia de la orden de protección O de la orden de la condena, la orden de arresto, la orden de comparecencia, la información o la acusación.

El contrato de arrendamiento se rescindirá 28 días después de que el inquilino entregue al arrendador la notificación por escrito. El alquiler debe pagarse en el plazo normal hasta la fecha de entrada en vigor de la rescisión. (**§55.1-1236**)

Violencia doméstica — Derecho a quedarse:
Un arrendador no puede rescindir el contrato de arrendamiento de una víctima únicamente debido a maltrato familiar contra el inquilino según se define en la sección §16.1-228 cuando el arrendador prohíbe al agresor la entrada a la unidad bajo la sección §55.1-1246, O cuando el inquilino le proporciona al arrendador una copia de:

1. una orden de protección preliminar conforme a la sección §16.1-253.1 (por maltrato familiar), O
2. una orden de protección conforme a la sección §16.1-279.1 (por maltrato familiar), O
3. una orden de uso exclusivo de la residencia conyugal conforme a la sección §20-103(B) (por maltrato familiar en espera de divorcio), O
4. una orden de protección como parte de una acción penal. (**§55.1-1245**)

Redención (pago y permanencia):
Después de la presentación de una demanda por ocupación ilegal del inmueble (desalojo) por falta de pago del alquiler, el inquilino tiene derecho a pagar hasta llegar a un saldo de cero en la fecha fijada por el tribunal o antes, y a que se desestime la demanda. Después de que un tribunal dicte una sentencia de posesión, el inquilino tiene derecho a pagar hasta llegar a un saldo de cero hasta 48 horas antes del desalojo a cargo del alguacil y a que se cancele el desalojo. Si el arrendador tiene 5 o más arrendamientos, el inquilino puede hacer uso de estos derechos en cualquier momento. Si el arrendador tiene 4 o menos arrendamientos, puede limitar el uso de estos derechos por parte del inquilino a una sola vez durante el periodo de arrendamiento si el arrendador envía primero una notificación por escrito de esta limitación. (**§55.1-1250**)

Vivienda justa:
El inquilino puede tener derecho a presentar una queja por vivienda justa si el arrendador o el administrador de la propiedad infringen la Ley de Vivienda Justa de Virginia (Virginia Fair Housing Law). (**§36-96.1 y subsiguientes**, **HUD FHEO-2020-1**)

Responsabilidades del inquilino

Alquiler:
A menos que el contrato lo establezca de otra manera, el alquiler debe abonarse en pagos iguales cada mes, el primero de cada mes o antes. (**§55.1-1204**)

Cargos por mora:
Si no paga el alquiler para la fecha de vencimiento, el inquilino debe abonar un cargo por mora únicamente si el contrato de arrendamiento así lo exige. Los cargos por mora no pueden superar el 10 % del alquiler mensual o el 10 % del saldo impago que adeude el inquilino, el monto que sea inferior. (**§55.1-1204(E)**)

Seguro:
Se puede exigir al inquilino que tenga y pague un seguro para inquilinos. También se puede exigir al inquilino que tenga y pague un seguro por daños y/o un depósito de seguridad, pero el total tanto de las primas del seguro por daños como el depósito de seguridad no puede exceder dos meses de alquiler. (**§§55.1-1206, 1208**)

Acceso:
El inquilino debe permitirle al arrendador el acceso a la unidad de vivienda en momentos razonables y con fines prácticos, como el mantenimiento, la inspección o la prestación de servicios. El inquilino debe permitir el acceso salvo que la petición del arrendador no sea razonable. A menos que no sea factible debido a una emergencia, el arrendador debe dar aviso del mantenimiento con 72 horas de antelación y debe realizar el mantenimiento en un plazo de 14 días. Si el inquilino solicita mantenimiento, no es necesario un aviso previo. (**§55.1-1229**)

Mantener las instalaciones en buen estado y habitables:
El inquilino debe mantener la unidad de arrendamiento tan limpia y segura como las condiciones lo permitan y de acuerdo con el Código de Construcción Uniforme del Estado. El inquilino debe notificar inmediatamente al arrendador la presencia de moho visible y realizar esfuerzos razonables para evitar la humedad y el moho. El inquilino debe notificar inmediatamente al arrendador la presencia de insectos o plagas, y no debe ser culpable de no haberlos evitado. (**§55.1-1227**)

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

De acuerdo con la sección **§55.1-1204** del Código de Virginia, el arrendador le ha proporcionado al inquilino y el inquilino ha recibido la Declaración de Derechos y Responsabilidades del Inquilino elaborada por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de Virginia y publicada en su sitio web (**www.dhcd.virginia.gov/landlord-tenant-resources**) en conformidad con la sección **§36-139** del Código de Virginia. La Declaración de Derechos y Responsabilidades del Inquilino está actualizada a la fecha indicada más abajo.

La Declaración de Derechos y Responsabilidades del Inquilino se entregó al inquilino el:

Para la propiedad que se encuentra en la dirección:

El inquilino:

- ◯ Firmó este acuse de recibo de la Declaración de Derechos y Responsabilidades del Inquilino
- ◯ No firmó este acuse de recibo de la Declaración de Derechos y Responsabilidades del Inquilino

Firma del arrendador	Nombre en letra de imprenta	Fecha
Agente del arrendador (si corresponde)	Nombre en letra de imprenta	Fecha
Firma del inquilino	Nombre en letra de imprenta	Fecha
Firma del inquilino	Nombre en letra de imprenta	Fecha
Firma del inquilino	Nombre en letra de imprenta	Fecha
Firma del inquilino	Nombre en letra de imprenta	Fecha