

Guía de los Derechos y Responsabilidades de Inquilinos del Condado de New Castle



Estándares para propiedades residenciales de alquiler y información sobre las responsabilidades de los inquilinos

DEPARTAMENTO DE USO DEL TERRENO DEL CONDADO DE NEW CASTLE

División de Cumplimiento del Código

Departamento de Uso del Terreno del Condado de New Castle
División de Cumplimiento del Código

New Castle County Government Center
87 Reads Way, New Castle, DE 19720

(302) 395-5555
landuse@newcastlede.gov
www.newcastlede.gov/lu



*Este resumen es para fines de información general.
Consulte las secciones correspondientes del Código del
Condado de New Castle y / o Código de Propietario-Arendatario
Residencial de Delaware para obtener información completa.*

© 2019 DEPARTAMENTO DE USO DEL TERRENO DEL CONDADO DE NEW CASTLE

Del Ejecutivo del Condado

Querido Inquilino de el Condado de New Castle:

El Condado de New Castle ha adoptado un programa de registro de propiedades de alquiler para ayudar a asegurar que su hogar es un lugar seguro para vivir. Como parte de este nuevo programa, requerimos que su propietario le proporcione una copia de esta guía.

El Guía de los Derechos y Responsabilidades de Inquilinos describe las condiciones de vida aceptables par viviendas de alquiler y le anima a trabajar con los propietarios para resolver problemas de mantenimiento de la propiedad. En caso de que este proceso no tiene éxito, este folleto le indica los pasos adecuados a seguir si una propiedad no se mantiene adecuadamente.

Si necesita copias adicionales de este guía en Ingles o en Español, por favor llame al (302) 395-5555.

Gracias por escoger al Condado de New Castle como su hogar. Yo estare trabajando con todos los inquilinos y arrendadores del Condado de New Castle para asegurar que las propiedades rentadas sean seguras para los inquilinos y sus familias.

Sinceramente,



Matthew S. Meyer
Ejecutivo del Condado

Obtenga más información sobre los servicios prestados por el Departamento de Uso del Terreno del Condado de New Castle:
www.newcastlede.gov/lu

Síguenos en Facebook @nccdelu

Formulario de quejas para Inquilinos

Si tiene algun problema con la unidad rentada, a menos que sea una emergencia, deben entregarle al arrendador una queja por escrito. Use este formulario para notificar sobre problemas con su unidad rentada. Entregue este formulario al arrendador en persona o por correo certificado. Mantenga una copia para usted!

Fecha: _____

Nombre de Inquilino: _____

Direccion: _____

Numero de teléfono: _____

Email: _____

Problema (describa brevemente): _____

Medidas tomadas anteriormente (si es pertinente): _____

Fecha de entrega: _____

¿Como entregardo? (marque una):

En persona

Correo certificado

Por correo regular

Certificado de correo

Estándar Residencial del Vecindario

Sea conciente de lo que se constituye una violación del Código y ser un colaborador en mantener el vecindario limpio y asegurado.

Las (10) Violaciones del Código más frecuentes

- 1) Hierba y mala hierba mas de (8) pulgadas de altura
- 2) Vehículos y Vehículos con botes parqueados en la grama
- 3) Vehículos inoperables/o vehículos sin registrar
- 4) Guardar desperdices y escombros en el exterior de la propiedad
- 5) Basura o desechos sin zafacón o (bote)
- 6) Violaciones de Mantenimiento; Articulos en mal estado, puertas, ventanas, techumbre, fugas de agua, pintura pelándose
- 7) Excremento de perro y animales no recogido diariamente
- 8) Articulos domesticos guardado afuera (aparatos domesticos, muebles)
- 9) Estructura accesoria en mal estado (cobertizo, cerca o verja)
- 10) Arbustos o matas sin cortar

Por favor llame al Departamento de Uso del Terreno del Condado de New Castle **(302) 395-5555** para reportar estos y otros posibles violaciones del Código de Mantenimiento de Propiedades

Números Telefónicos de Importancia

Códigos de área (302)

Policía, Bomberos, EMS	911
Policía del Condado de New Castle (si no es emergencia)	573-2800
Arrendador/Departamento de Justicia (Unidad de Protección al Consumidor)	577-8600
Asuntos con el Código de Mantenimiento de Propiedades	395-5555
Departamento de Vivienda de NCC/ Sección 8	395-5600
La Asociación de Apartamentos de DE Información y asistencia para Arrendadores	798-0635
Asistencia Legal de Comunidad para Inquilinos	575-0660
Delaware División de Salud Pública	995-8650
Asuntos sobre Mantenimiento de calles (DelDOT) (hoyos, luces de trafico)	326-4523

Guía de los Derechos y Responsabilidades de Inquilinos del Condado de New Castle

Tabla de Contenido

Falta de Calefacción	4
Falta de Electricidad.....	5
Problemas con la lectricidad.....	5
Olor a Gas/Fuga de Gas.....	5
Falta de Agua Caliente/Falta de Agua Potable.....	6
Plagas.....	6
Cañería/Tubería.....	7
Fugas/Escape de Agua.....	7
Seguridad en Caso de Incendio.....	7
Agua Contaminada/Insalubre.....	8
Pintura con Plomo	8
Norma para la Cantidad de Ocupantes.....	9
Aparatos Electrodomésticos.....	9
Moho.....	9
Otros Problemas Relacionados con Inquilinos.....	10
Crimen.....	10
Medidas de Seguridad.....	11
Seguridad.....	11
Basura y Desperdicios.....	12
Exteriors.....	12
Agujeros/Rajaduras.....	12
Vivienda Justa	13
Discapacidad.....	13
Represalias	13
Números Telefónicos de Importancia.....	14
Formulario de quejas para Inquilinos.....	15


Guía de los Derechos y Responsabilidades de Inquilinos del Condado de New Castle




A menos de que se trate de una emergencia, lo primero de que debe hacer para reportar cualquier problema que tenga con su unidad rentada es comunicarse con el arrendador. Puede llamarle por teléfono o ir en persona **PERO SIEMPRE** debe presentar sus quejas por escrito. Debe entregar la carta usted mismo o enviarla por correo certificado y siempre debe guardar una copia. Recuerde que la ley exige que toda comunicación se haga por escrito. Si no está por escrito, es como si no hubiera sucedido.




Servicios Esenciales (calefacción, agua potable, agua caliente, electricidad): Las leyes del Estado de Delaware, en el Código de Arrendador/Inquilino – Sección 5308, describen los “servicios esenciales” que el arrendador debe suministrar. El arrendador es responsable de mantener funcionando adecuadamente los sistemas de la unidad que está rentando. El arrendador no será responsable si el contrato de renta dice que el inquilino debe pagar por el costo de un servicio esencial y si el problema con algún servicio esencial se debe a las acciones o a la falta de acción por parte del inquilino (por ejemplo, por no haber pagado por el servicio).




Números Telefónicos de Importancia:



Dept. de Uso del Terreno del Condado de New Castle: (302) 395-5555
 Dept. Justicia de Delaware, Unidad de Protección al Consumidor: (302) 577-8600
 Legal Helplink: (302) 478-8850
 (para asistencia legal gratis o para el Servicio de Referencias de Delaware)


Problema	Estándar Mínimo	A quién llamar si tiene quejas
 <p>Falta de Calefacción</p>	<p>Código de Mantenimiento de Propiedades del Condado de New Castle: Desde el 15 de Octubre hasta el 15 de Abril la temperatura ambiente de las habitaciones debe ser no menos de 68 grados.</p> <p>Código Residencial para Arrendadores/Inquilinos de Delaware - 5308: El sistema funcional de calefacción en la unidad rentada es considerado un “servicio esencial” que el arrendador esta supuesto de proveer.</p>	<p>Arrendador</p> <p>Departamento de Uso del Terreno del Condado de New Castle: 395-5555</p>



<p>Vivienda Justa</p> 	<p>La Ley de la Vivienda Justa (Fair Housing Act) prohíbe la discriminación relacionada con la Vivienda con base en:</p> <p>Raza o Color de las piel, Nacionalidad, Religión, Sexo, Estado civil o Familiar, Discapacidad, estado matrimonial, credo, edad.</p> <p>Ejemplos de acciones Prohibidas: Rehusar el arrendamiento de una unidad; decir que no hay unidades disponibles; fijar términos, condiciones o privilegios diferentes; ofrecer distintos servicios o instalaciones de Vivienda; negar falsamente que la unidad está disponible para inspección o renta.</p>	<p>A quién llamar si tiene quejas</p> <p>Estado de Delaware División de Relaciones Humanas: 577-5050</p>
<p>Discapacidad (Ley de la Vivienda Justa)</p> 	<p>La Ley de la Vivienda Justa (Fair Housing Act) declara ilegal que un arrendador se rehúse a hacer las adaptaciones razonables a las reglas, políticas, prácticas o servicio cuando tales adaptaciones sean necesarias para que una persona discapacitada tenga la misma oportunidad que los demás de disfrutar de una vivienda.</p>	<p>A quién llamar si tiene quejas</p> <p>Estado de Delaware División de Relaciones Humanas: 577-5050</p>
<p>Represalias</p> 	<p>Si un inquilino en Buena fe se ha quejado de las condiciones de la unidad o ha notificado a las autoridades (por ejemplo, al Departamento de Uso del Terreno del Condado de New Castle) o ha solicitado que se hagan reparaciones en la unidad rentada, no se permite que el arrendador, en los siguientes 90 días, trate de desalojarle; exija un aumento en la renta; disminuya los servicios a los que el inquilino tiene derecho o haga que de alguna manera el inquilino se mude de la unidad rentada.</p>	<p>A quién llamar si tiene quejas</p> <p>Departamento de Justicia de Delaware, Unidad de Protección al Consumidor: 577-8600</p> <p><i>Los daños a pagar a consecuencia de represalias por parte del arrendador son el equivalente a 3 meses de renta o el triple de los daños sufridos por el inquilino, lo que sea mayor, más los gastos del tribunal.</i></p>




Problema	Estándar Mínimo	A quién llamar si tiene quejas
<p>Basura y Desperdicios</p> 	<p>Código de Mantenimiento de Propiedades del Condado de New Castle: La propiedad en sí, la parte exterior de las misma y todas las unidades rentadas deben estar libres de basura o desperdicios. Cada inquilino debe desechar la basura de manera limpia y sanitaria y colocarla en el depósito aprobado. El arrendador tiene la responsabilidad de suministrar/proveer un zafacón (bote) para la basura o un lugar para depositarla.</p>	<p>Arrendador</p> <p>Departamento de Uso del Terreno del Condado de New Castle: 395-5555</p>
Problema	Estándar Mínimo	A quién llamar si tiene quejas
<p>Exteriors (área de parqueos, áreas alumbradas y de almacenamiento)</p> 	<p>Código de Mantenimiento de Propiedades del Condado de New Castle: Las entradas exteriores deben estar debidamente alumbradas. Los estacionamientos, si los hay, también deben estar bien alumbrados.</p>	<p>Arrendador</p> <p>Departamento de Uso del Terreno del Condado de New Castle: 395-5555</p>
Problema	Estándar Mínimo	A quién llamar si tiene quejas
<p>Agujeros/Rajaduras</p> 	<p>Código de Mantenimiento de Propiedades del Condado de New Castle: Las superficies interiores deben mantenerse en buenas condiciones, limpias y sanitarias. El arrendador debe eliminar pintura y yeso que se esté desprendiendo o resquebrajando y arreglar todas las superficies en malas condiciones (incluso los daños causados por escapes de agua).</p>	<p>Arrendador</p> <p>Departamento de Uso del Terreno del Condado de New Castle: 395-5555</p>


Problema	Estándar Mínimo	A quién llamar si tiene quejas
<p>Falta de Electricidad</p> 	<p>El Código de Mantenimiento y de Propiedad del Condado de New Castle: El Sistema eléctrico debe estar instalado adecuadamente y recibir el mantenimiento pertinente.</p> <p>Código Residencial para Arrendadores/Inquilinos de Delaware – 5308: El sistema funcional de electricidad en la unidad rentada, también se considera un “servicio esencial” que el arrendador esta supuesto de proveer.</p>	<p>Si la facture no está pagada, llame a la compañía eléctrica - (Delmarva Power: 1-800-898-8042)</p> <p>Si la facture está pagada, llame al Arrendador</p> <p>Departamento de Uso del Terreno del Condado de New Castle: 395-5555</p>
Problema	Estándar Mínimo	A quién llamar si tiene quejas
<p>Problemas con la Electricidad</p> 	<p>El Código de Mantenimiento y de Propiedad del Condado de New Castle: Estándar mínimas, 60 amps, tres alambres, no hay alambres expuestos.</p> <p>Código Residencial para Arrendadores/Inquilinos de Delaware – 5308: El sistema de electricidad en la unidad rentada también considera un “servicio esencial” que el arrendador esta supuesto de proveer.</p>	<p>Si existen condiciones peligrosas (alambres expuestos, chispas, humo, etc.) salga inmediatamente y llame al 911 y al Oficina del Jefe de Bomberos del Estado de Delaware: 323-5375</p> <p>Arrendador</p>
Problema	Estándar Mínimo	A quién llamar si tiene quejas
<p>Olor a Gas/Fuga de Gas</p> 	<p>El Código de Mantenimiento y de Propiedad del Condado de New Castle: Funcionamiento del Sistema de calefacción y de los aparatos domésticos sin escapes ni olor.</p>	<p>Salga del edificio inmediatamente y llame al 911.</p> <p>Una vez que la situación de emergencia esté bajo control, llame a la compañía de gas (Delmarva Power – 454-0317)</p>


Problema	Estándar Mínimo	A quién llamar si tiene quejas
<p>Falta de Agua Caliente/ Falta de Agua Potable</p> 	<p>El Código de Mantenimiento y de Propiedad del Condado de New Castle: La unidad rentada debe de tener agua potable y agua caliente. Todas las llaves y fontanería deben estar instaladas y en buen funcionamiento.</p> <p>Código Residencial para Arrendadores/Inquilinos de Delaware - 5308: El servicio de agua potable y agua caliente en la unidad rentada también se considera un “servicio esencial” que el arrendador esta supuesto de proveer.</p>	<p>Arrendador</p> <p>Departamento de Uso del Terreno del Condado de New Castle: 395-5555</p>
Problema	Estándar Mínimo	A quién llamar si tiene quejas
<p>Plagas</p> 	<p>El Código de Mantenimiento y de Propiedad del Condado de New Castle:</p> <p>En casas particulares: Si el problema ya existía antes de que usted se mudara, el arrendador es responsable de exterminar la plaga. Si el problema surge después de que usted se mudó, usted es responsable de combatir la plaga.</p> <p>En edificios con varias unidades: (por ejemplo, Apartamentos, casas dúplex) El arrendador es responsable de las áreas públicas y la parte exterior del edificio, a menos que sus acciones hayan causado la plaga. El inquilino siempre es responsable de exterminar plagas en su unidad de vivienda a menos que el problema venga de fuera de la unidad.</p>	<p>Arrendador</p> <p>Departamento de Uso del Terreno del Condado de New Castle: 395-5555</p>


Problema	Estándar Mínimo	A quién llamar si tiene quejas
<p>Medidas de Seguridad</p> 	<p>El Código de Mantenimiento y de Propiedad del Condado de New Castle:</p> <p>Áreas comunales, entradas y salidas:</p> <ol style="list-style-type: none"> Las barandas de escalera y balcones deben estar sujetas. No debe haber objetos en los pasillos con los que las personas puedan tropezar. Las áreas comunales deben estar bien alumbradas por la noche. Las ventanas deben de tener pestillo, tela metálica y poder mantenerse abierta. 	<p>Arrendador</p> <p>Departamento de Uso del Terreno del Condado de New Castle: 395-5555</p>
Problema	Estándar Mínimo	A quién llamar si tiene quejas
<p>Seguridad</p> 	<p>El Código de Mantenimiento y de Propiedad del Condado de New Castle:</p> <p>Puertas Cerradas: Todas las puertas exteriores y su cerradura deben funcionar bien. Todas las puertas que se usen para salir de la unidad de Vivienda deben abrir fácilmente desde adentro SIN la necesidad de usar una llave.</p> <p>Ventanas: Todas las ventanas deben mantenerse abierta y deben de abrir y cerrar sin algún obstáculo y estar equipada con algún tipo de pestillo.</p> <p>Seguridad: Todas las pantallas protectoras y si lo hay, cualquier barroto o protección colocada en una salida de emergencia, por ejemplo, ventanas de dormitorios, puertas exteriores o salidas para incendios, deben poder quitarse fácilmente desde adentro, por si surgiera una emergencia.</p>	<p>Arrendador</p> <p>Departamento de Uso del Terreno del Condado de New Castle: 395-5555</p>


Problema	Estándar Mínimo	A quién llamar si tiene quejas
Otros Problemas Relacionados Con Inquilinos 	<p>La Ley de Control de Disturbios (Nuisance Abatement Act) del estado, le da a los inquilinos y otras personas o comunitarios ciertos derechos cuando grupos otros inquilinos o vecinos realizan actividades que causan problemas a los habitantes de la comunidad.</p> <p>Debe comunicarse con su arrendador inmediatamente y colaborar con él para eliminar esas actividades.</p>	<p>Arrendador</p> <p>Departamento de Justicia de Delaware, Unidad de Protección al Consumidor: 577-8600</p> <p>Policía Departamento Servicios Comunitarios: 395-2800</p>
Problema	Estándar Mínimo	A quién llamar si tiene quejas
Crimen 	<p>Si usted es testigo de alguna actividad criminal, debe llamar a la policía inmediatamente. También debe comunicarse con el arrendador e informarle sobre las actividades criminales porque él tiene el poder en algunos casos, de desalojar a los inquilinos que las cometan. Usted debe saber que si algún integrante de su familia o persona que le visite comete un delito, se le puede desalojar a usted inmediatamente de la unidad.</p>	<p>Policía: 911</p> <p>Arrendador</p>


Problema	Estándar Mínimo	A quién llamar si tiene quejas
Cañería/ Tubería (Lavamanos, Tina de Baño) 	<p>El Código de Mantenimiento y de Propiedad del Condado de New Castle: Toda unidad rentada debe tener su propia tina de baño o ducha, taza de baño, lavamanos y fregadero. Toda la tubería debe estar instalada adecuadamente y recibir el mantenimiento pertinente para su buen funcionamiento.</p>	<p>Arrendador</p> <p>Departamento de Uso del Terreno del Condado de New Castle: 395-5555</p>
Problema	Estándar Mínimo	A quién llamar si tiene quejas
Fugas/ Escapes de Agua 	<p>El Código de Mantenimiento y de Propiedad del Condado de New Castle: El techo y las tuberías deben estar libres de fugas de agua. El inquilino tiene las responsabilidades de prevenir derrames o inundaciones de agua. Si ocurre una inundación o derrame de agua, notifique al arrendador inmediatamente para evitar problemas adicionales como el moho.</p>	<p>Arrendador</p> <p>Departamento de Uso del Terreno del Condado de New Castle: 395-5555</p>
Problema	Estándar Mínimo	A quién llamar si tiene quejas
Seguridad en Caso de Incendio 	<p>Código del Condado de New Castle: Cada unidad rentada deberá contar con un detector de humo que funcione adecuadamente y deberá estar ubicado:</p> <ol style="list-style-type: none"> Afuera de cada dormitorio; En cada uno de los pisos de la unidad de vivienda, incluyendo sótanos; No es necesario instalarlos en espacios libres bajo el piso y áticos que no están terminados. <p>La Puerta de entrada de cada unidad debe contar con un dispositivo que la cierre automáticamente. Las puertas de las unidades deben tener un centro sólido y ser a prueba de incendios.</p>	<p>Dept. de Uso del Terreno del Condado de New Castle: 395-5555</p> <p>Oficina del Jefe de Bomberos del Estado de Delaware: 323-5375</p> <p>También se requiere que los edificios tengan salidas de emergencia y extinguidores. No se olvide de cambiar la batería de su detector de humo, una vez año. Para obtener un detector de humo gratis comuníquese con su Dept. de bomberos local.</p>

Problema	Estándar Mínimo	A quién llamar si tiene quejas
Agua Contaminada/ Insalubre 	El Código de Mantenimiento y de Propiedad del Condado de New Castle: El agua debe estar libre de contaminación.	Arrendador Departamento de Uso del Terreno del Condado de New Castle: 395-5555 Delaware División de Salud Pública: 995-8630

Problema	Estándar Mínimo	A quién llamar si tiene quejas
Pintura con Plomo 	El Código de Mantenimiento y de Propiedad del Condado de New Castle: Si la unidad fue construida antes de 1978, debe recibir el folleto de la Agencia de Protección Ambiental de Estados Unidos (EPA) referente a la seguridad y los peligros del plomo. Cuando firmó el contrato de renta, también debió haber recibido y firmado un formulario de divulgación de información sobre el plomo. Si se hicieron pruebas en su unidad y los resultados fueron inferiores a 1.0mg/cm ² de plomo, es posible que no le hayan dado el folleto. Si existe la posibilidad de que su unidad esté pintada con pintura de plomo, no lije ni trate de desprender la pintura usted mismo porque el polvo es peligroso. La pintura no debe estar desprendiéndose.	Estado de Delaware: (302) 744-4357 Línea Directa Nacional: 1-800-424-LEAD

Problema	Estándar Mínimo	A quién llamar si tiene quejas
Norma Para la Cantidad de Ocupantes 	El Código de Mantenimiento y de Propiedad del Condado de New Castle: Su contrato de arrendamiento, el Código del Estado y el Código del Condado de New Castle podrían limitar la cantidad de personas que viven en una unidad rentada. Si usted cree que hay demasiadas personas viviendo en una unidad cerca de usted, debe llamar al arrendador. Si no está satisfecho con la respuesta del arrendador, puede comunicarse con el Condado de New Castle.	Departamento de Uso del Terreno del Condado de New Castle: 395-5555

Problema	Estándar Mínimo	A quién llamar si tiene quejas
Aparatos (si se incluyen) 	El Código de Mantenimiento y de Propiedad del Condado de New Castle: Equipo Mecánico: Todo el equipo (chimeneas, aparatos electrodomésticos, etc.) debe estar instalado adecuadamente y recibir el mantenimiento pertinente para su funcionamiento seguro. Debe mantenerse el acceso al equipo al aire libre en todas las condiciones climatológicas. Equipo de Cocinar y Calefacción: El equipo debe estar instalado correctamente y funcionar bien. El equipo que quema combustible debe estar conectado a una chimenea o sistema de ventilación aprobado.	Arrendador Departamento de Uso del Terreno del Condado de New Castle: 395-5555

Problema	Estándar Mínimo	A quién llamar si tiene quejas
Moho 	El Código de Mantenimiento y de Propiedad del Condado de New Castle: La unidad rentada debe estar libre de moho. Si llegara a aparecer, debe tratar de eliminarlo con un producto desinfectante adecuado. Si no es posible limpiarlo, o si persiste el problema, primero llame al arrendador como se describió anteriormente.	Arrendador Departamento de Uso del Terreno del Condado de New Castle: 395-5555