

LEYES PARA DUEÑOS Y ARRENDATARIOS EN EL ESTADO DE HAWAI

COMO SE CREA UN ACUERDO DE RENTA Ó ALQUILER ?

Los acuerdos de renta pueden ser escritos o verbales.

Los acuerdos escritos pueden ser por cualquier período de tiempo: mes por mes, seis meses, un año o por cualquier período. Toda promesa y reglas de la casa deben incluirse en el acuerdo.

Un acuerdo verbal normalmente es creado por períodos de mes a mes y no pueden excidir más de un año. Si bien acuerdos orales son más fáciles de lograr deben de incluir promesas exactas y detalladas. Problemas pueden surgir cuando promesas son hechas pero no estan claramente definidas.

Además del acuerdo de renta, el dueño debe de entregar al inquilino un inventario detallando la condición de la unidad así como de sus contenidos, si ese fuere el caso. El inventario debe de ser lo más específico posible y debe de notarse que tan limpia esta la unidad. Ambos, el dueño y el inquilino deben de tener copias de dicho inventario. Si el dueño no provee un inventario al inquilino se presume que la unidad estará en el mismo estado al devolverse que cuando fue entregado. El dueño puede ofrecer prueba de lo contrario.

Si el dueño de la unidad no vive en la isla, el inquilino debe de tener el nombre y la dirección del agente o administrador del dueño. El agente debe de vivir en la misma isla que la unidad alquilada.

PUEDE EL DUEÑO REQUERIR UN DEPÓSITO DE SEGURIDAD?

El dueño puede requerir del inquilino un depósito de seguridad. Al final del período de renta, el depósito de seguridad podrá usarse para pagar por daños a la unidad, pago de renta adeudada, llaves no devueltas, limpieza o arreglos (excepuando el desgaste y uso normal). La totalidad del depósito de seguridad no debe de exceder un mes de renta. (Contratos después de Noviembre 1, 2013 serán permitidos tener depósitos de mascotas que no excedan un mes de alquiler, no aplicable para animales para asistencia especial. Acta 206 de la Sesión Legislativa 2013.)

CUANDO ES QUE EL DUEÑO DEVUELVE EL DEPÓSITO DE SEGURIDAD?

Dentro de los 14 días de la terminación del inquilinato (except que el inquilino abandone la unidad/departamento/casa indebidamente) el dueño debe de devolver el depósito al

Anuncio de responsabilidad: Se ha hecho todo esfuerzo para asegurar que toda la información es exacta y vigente, pero la información presentada se hace sin garantías, expresas o implicadas, refiriéndose a su exactitud, tiempo o plenitud. La Comisión de Acceso a la Justicia de Hawai, La Fundación de Justicia de Hawai, la Rama Judicial del Estado de Hawai y sus autores no serán responsables por daños y perjuicios cualesquiera que resulten del uso de esta información. La intención de este document es para propósitos informativos y educacionales.

inquilino y notificar al inquilino por escrito las razones de cualquier deducción y proveer copias de todos las cuentas de gastos o estimados de reparaciones, limpieza y demás gastos y retornar el restante de dicho depósito de seguridad. En el caso que no se provea notificación escrita dentro del término de 14 días, no podrán incluir deducciones y la totalidad del depósito de seguridad debe de retornarse.

PUEDE EL DUEÑO INCREMENTAR LA RENTA?

Una vez establecido un acuerdo de alquiler o renta, el alquiler puede incrementarse solamente de acuerdo a lo establecido en dicho contrato o acuerdo. Cuando el contrato va de mes a mes, el dueño debe de notificar por escrito al inquilino por lo menos 45 días antes del incremento de la renta.

CUANDO ES QUE SE TERMINA UN ACUERDO DE RENTA?

Cuando la fecha de terminación esta establecido en el contrato mismo, no es necesario una notificación adicional. Cuando el alquiler es mes por mes el dueño debe de notificar al inquilino al menos 45 días antes del término de dicho acuerdo. Si el inquilino deja la unidad antes del período de 45 días, el inquilino solo pagará por los días que halla ocupado dicha unidad. Si el dueño quiere demoler o convertir la unidad en un condominio o unidad vacacional, el dueño debe de dar al menos 120 días via notificación escrita.

El inquilino que quiere terminar con su acuerdo de renta debe de notificar al dueño al menos 28 días antes. El inquilino es responsable del alquiler por el término de 28 días.

Si el inquilino permanece en la unidad luego de la fecha de terminación sin el consentimiento del dueño, el inquilino se transforma en un "inquilino demorado" y podría ser responsable de pagar el doble por el alquiler de un mes, calculado en base diaria por cada día que el inquilino mantenga posesión de la unidad.

CUALES SON LAS OBLIGACIONES DEL DUEÑO?

El dueño debe de proveer al inquilino con una unidad habitable. La unidad debe de estar lista desde el primer día de alquiler y debe de ajustarse a todas las leyes aplicables de salud y seguridad.

CUALES SON LAS OBLIGACIONES DEL INQUILINO?

El inquilino debe de actuar en buena fe y mantener el sitio limpio y en condición adecuada. El inquilino debe de cumplir con todas las leyes y reglas de la casa.

Anuncio de responsabilidad: Se ha hecho todo esfuerzo para asegurar que toda la información es exacta y vigente, pero la información presentada se hace sin garantías, expresas o implicadas, refiriéndose a su exactitud, tiempo o plenitud. La Comisión de Acceso a la Justicia de Hawai, La Fundación de Justicia de Hawai, la Rama Judicial del Estado de Hawai y sus autores no serán responsables por daños y perjuicios cualesquiera que resulten del uso de esta información. La intención de este document es para propósitos informativos y educacionales.

QUIEN ES RESPONSABLE DE ARREGLOS Y REPARACIONES?

Es la responsabilidad del dueño mantener y reparar el lugar de buena fe y en un lapso de tiempo adecuado. Si el dueño no lo hace, el inquilino puede arreglarlo o pedir que se arregle. El inquilino debe proveer los recibos al dueño y deducir de la renta hasta \$ 500 por gastos incurridos o por trabajo hecho a fin de corregir el problema.

Otras reglas se aplicarán cuando los arreglos incluyan una emergencia tal como la rotura de un aparato doméstico ya sea electrodoméstico o plomería mayor, o cuando dicha situación viole los códigos de salud y seguridad.

El inquilino no puede reparar la unidad domiciliaria por cuenta del dueño cuando el problema en cuestión sea causado por la falta de atención del inquilino, un miembro de su familia u otra persona en el domicilio con el permiso del inquilino.

En la mayoría de estos casos el inquilino no puede retener el pago del alquiler debido a una disputa con el dueño.

DISPUTAS- CORTE DE RECLAMOS MENORES

Disputas entre dueños e inquilinos que no pueden resolverse de modo informal, pueden presentarse como una queja o querrela ante la corte de Reclamos Menores del Distrito. Si la disputa involucra el depósito de seguridad, debe presentarse en la Corte de Reclamos Menores y no se permitirá la representación de abogados.

Anuncio de responsabilidad: Se ha hecho todo esfuerzo para asegurar que toda la información es exacta y vigente, pero la información presentada se hace sin garantías, expresas o implícitas, refiriéndose a su exactitud, tiempo o plenitud. La Comisión de Acceso a la Justicia de Hawai, La Fundación de Justicia de Hawai, la Rama Judicial del Estado de Hawai y sus autores no serán responsables por daños y perjuicios cualesquiera que resulten del uso de esta información. La intención de este documento es para propósitos informativos y educativos.