



Mantenimiento de una propiedad de alquiler

Guía para nuevos inquilinos

Mantenimiento de una propiedad de alquiler:

Guía para nuevos inquilinos



Antecedentes	3
Descripción general de las responsabilidades de mantenimiento	3
Entender el contrato de arrendamiento	3
Inspección de las condiciones al mudarse	4
Mantenimiento continuo	4
Dejar la propiedad	5
Puntos clave y consejos adicionales	6
Recursos adicionales	6

Antecedentes

Alquilar una vivienda por primera vez puede ser una experiencia emocionante pero desafiante. El mantenimiento adecuado de su propiedad de alquiler es crucial, no solo para crear un entorno de vida seguro y cómodo, sino también para cumplir con su contrato de arrendamiento y proteger su depósito de garantía. Esta guía ofrece consejos prácticos para ayudar a los nuevos inquilinos a manejar con confianza las tareas de mantenimiento cotidianas, comunicarse con los propietarios y administradores sobre problemas importantes y prepararse para una mudanza exitosa.

Descripción general de las responsabilidades de mantenimiento

Como inquilino, usted tiene derecho a vivir en una propiedad que sea segura y habitable. Esto incluye servicios públicos básicos y una vivienda estructuralmente sólida. Su arrendador también tiene la obligación de abordar problemas de mantenimiento importantes, como fallas de plomería o eléctricas. Aunque las responsabilidades específicas pueden variar según la ubicación, las obligaciones a menudo se dividen de la siguiente manera:

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

Los arrendadores deben asegurarse de que la propiedad de alquiler sea habitable. Esto significa que la unidad cumple con los códigos de vivienda estatales y locales de salud y seguridad, incluidas las áreas comunes. Los estándares de habitabilidad pueden variar de un estado a otro, pero las características principales incluyen:

- Libre de infestación de plagas
- Calefacción y refrigeración adecuadas
- Agua caliente y electricidad confiable
- Estructura básica en buen estado
- Dispositivos de seguridad que funcionen, como cerraduras y detectores de humo

OBLIGACIONES DEL INQUILINO

Los inquilinos deben asegurarse de que la propiedad de alquiler esté bien mantenida y cuidada para prevenir daños evitables. Los contratos de arrendamiento a menudo usan la frase “desgaste normal” para referirse a los cambios esperados que una propiedad puede sufrir debido a la ocupación continua. Los inquilinos no son financieramente responsables del desgaste normal, lo que incluye cambios menores y cosméticos que pueden arreglarse fácilmente. Sin embargo, los inquilinos son responsables de daños más graves a la propiedad causados por ellos que incurrirían en un costo significativo para el arrendador. Para evitar daños, los inquilinos a menudo son responsables de:

- Limpieza regular
- Almacenamiento y eliminación adecuados de alimentos para prevenir plagas
- Reemplazar bombillas
- Desechar la basura adecuadamente

Entender el contrato de arrendamiento

Un contrato de arrendamiento es un contrato legalmente vinculante que describe las responsabilidades tanto del inquilino como del arrendador. Algunos contratos de arrendamiento pueden incluir cláusulas donde los inquilinos aceptan encargarse de ciertas reparaciones menores, como cambiar filtros de aire o el trabajo de jardinería. Es importante entender estos términos. Antes de firmar, es crucial revisar el contrato de arrendamiento cuidadosamente, prestando mucha atención a las secciones relacionadas con las obligaciones de mantenimiento. Explore este recurso [“Entender su contrato de arrendamiento”](#) de Fannie Mae.

- **Revise las responsabilidades:** Los contratos de arrendamiento deben contener una guía detallada sobre quién es responsable de mantener varios aspectos de la propiedad, como electrodomésticos, plomería, calefacción y sistemas eléctricos.
- **Haga preguntas:** Antes de firmar, aclare cualquier incertidumbre sobre el mantenimiento, incluido quién se encarga de las reparaciones rutinarias como el servicio de climatización, plomería y control de plagas.
- **Identifique los procedimientos de contacto de emergencia:** Los contratos a menudo especifican cómo informar solicitudes de mantenimiento y emergencias. Asegúrese de entender cómo contactar a su arrendador o empresa de administración de propiedades en situaciones urgentes, como fugas de plomería o fallas de calefacción.

Inspección de las condiciones al mudarse

Antes de mudarse oficialmente, es crucial realizar una inspección exhaustiva de la unidad de alquiler el **mismo día de la firma del contrato de arrendamiento**. Esta inspección asegura que tanto usted como el arrendador estén de acuerdo con respecto a la condición de la unidad y ayuda a protegerlo de ser considerado responsable por daños preexistentes. Realizar una inspección antes de instalarse es crucial. Si nota un problema más tarde que pasó por alto inicialmente, puede ser más difícil probar que no fue causado por usted.

- ✓ **Documente los daños existentes:** Recorra toda la propiedad, revisando todas las habitaciones y áreas comunes. Busque cualquier daño preexistente, como rasguños, abolladuras, manchas o grietas. Haga una lista detallada de cualquier problema y tome fotografías claras de estas áreas. Esta documentación es esencial para evitar que le cobren por daños que estaban presentes antes de su arrendamiento.
- ✓ **Pruebe los electrodomésticos y accesorios:** Asegúrese de que todos los electrodomésticos, como la estufa, el refrigerador y el lavavajillas, estén en buen estado. Revise la plomería dejando correr agua en los lavabos, bañeras e inodoros para confirmar que todo drene correctamente y que no haya fugas. Pruebe los enchufes eléctricos conectando un dispositivo para asegurarse de que funcionen. Asegúrese de que los sistemas de calefacción y ventilación funcionen como se espera.
- ✓ **Firme el informe de condiciones:** Una vez completada la inspección, tanto usted como el arrendador deben firmar un informe de condiciones de mudanza que refleje el estado de la propiedad. Este informe debe incluir todos los daños documentados y los problemas encontrados durante la inspección. Ambas partes deben guardar una copia para sus registros. Al firmar este informe, tanto usted como el arrendador reconocen la condición de la propiedad en el momento de la mudanza, evitando cualquier disputa cuando se mude. [Informe de muestra de mudanza/salida de HUD](#).

Mantenimiento continuo

Como inquilino, es importante mantenerse proactivo con el mantenimiento regular y abordar los problemas menores a medida que surjan. Mantener su propiedad de alquiler ayuda a garantizar un entorno de vida seguro y cómodo. A continuación, se presentan algunas pautas para manejar las tareas de mantenimiento comunes y cuándo informar los problemas a su arrendador

Problemas de plomería

- **Drenajes obstruidos:** Si nota un drenaje lento o lavabos, bañeras o duchas obstruidos, es importante abordar el problema de inmediato.
 - Puede intentar usar un destapador o un desatascador en espiral para eliminar la obstrucción. Evite el uso de productos químicos fuertes, ya que pueden dañar las tuberías y pueden ser perjudiciales para el medio ambiente. Si la obstrucción persiste o es más grave (por ejemplo, si afecta a varios desagües), infórmelo a su arrendador de inmediato.

- **Fugas e inodoros con pérdida:** Las pequeñas fugas pueden convertirse rápidamente en problemas mayores, lo que provoca daños por agua y facturas de servicios públicos más altas. Si detecta una fuga debajo del fregadero, alrededor de las tuberías o si el inodoro sigue perdiendo agua, notifique a su arrendador de inmediato para que realice la reparación.

Problemas de calefacción y ventilación

- Si sus sistemas de calefacción, ventilación y aire acondicionado (HVAC) no funcionan correctamente, especialmente durante temperaturas extremas, notifique a su arrendador lo antes posible. Los sistemas HVAC son generalmente responsabilidad del arrendador, y los retrasos en las reparaciones pueden resultar en condiciones de vida incómodas. Asegúrese de describir el problema claramente (por ejemplo, falta de calefacción en invierno o falta de ventilación en verano) y solicite un plazo para resolver el problema.

Problemas estructurales

- **Grietas, fugas en el techo o ventanas rotas:** Los daños estructurales pueden provocar mayores riesgos de seguridad y posibles daños a la propiedad. Las grietas en las paredes o techos, o las fugas del techo, deben informarse de inmediato. Del mismo modo, las ventanas rotas deben repararse rápidamente para evitar daños por el clima y riesgos de seguridad. Documente siempre estos problemas tomando fotografías y proporcionando descripciones detalladas al informarlos a su arrendador.

Infestaciones de plagas

- Si nota plagas (insectos, roedores, etc.) en su hogar, informe el problema a su arrendador de inmediato. Dependiendo de la causa (causada por el inquilino o en todo el edificio), el arrendador determinará si se requieren servicios de control de plagas. El control de plagas suele ser responsabilidad del arrendador, a menos que el inquilino haya causado la infestación (por ejemplo, al dejar comida fuera).

Salida de la propiedad: Preparación para una inspección de salida y solicitud de devolución de su depósito

Cuando llegue el momento de mudarse de su unidad de alquiler, hay algunos pasos esenciales para asegurarse de dejar la propiedad en buenas condiciones, solucionar cualquier daño y maximizar sus posibilidades de recuperar su depósito de seguridad completo. A continuación, se presenta una guía paso a paso sobre cómo prepararse para la inspección de mudanza y solicitar la devolución de su depósito:

1. LIMPIEZA DE LA UNIDAD

Antes de mudarse, realice una limpieza profunda de la unidad. Un apartamento limpio demuestra su respeto por la propiedad y aumenta sus posibilidades de recibir su depósito de seguridad completo. Si tiene alguna pregunta sobre qué es lo que específicamente necesita ser limpiado, consulte su contrato de arrendamiento, ya que algunos arrendadores pueden tener requisitos específicos.

2. INSPECCIÓN FINAL DE SALIDA

Solicite una inspección de salida con su arrendador **antes** de mudarse por completo. Esto le da la oportunidad de abordar cualquier inquietud que pueda tener el arrendador y solucionar cualquier problema de última hora antes de su mudanza final.

- **Tiempo:** Comuníquese con su arrendador para programar una inspección final al menos unos días antes de la fecha de su mudanza. Hacer esto permite tiempo para solucionar cualquier problema que pueda encontrarse durante la inspección.
- **Durante la inspección:** Tome nota de cualquier área que señale su arrendador y pida aclaraciones sobre cualquier cosa que pueda afectar potencialmente su depósito. Si se señala algo, ofrezca solucionarlo antes de irse.

La inspección es una oportunidad valiosa para resolver cualquier malentendido, reparar daños y asegurarse de que

la propiedad cumpla con las expectativas del arrendador.

3. DOCUMENTACIÓN: TOMAR FOTOS

Después de su limpieza y reparaciones finales, **tome fotos de la unidad** para documentar su estado. Estas fotos son esenciales para proteger su depósito de seguridad y pueden usarse como evidencia en caso de una disputa sobre la devolución de su depósito.

- **Las fotos amplias** de cada habitación mostrarán el estado general de la unidad.
- **Las fotos de primer plano** de cualquier reparación que haya realizado (por ejemplo, agujeros de clavos tapados, electrodomésticos arreglados) pueden demostrar que cuidó la unidad.
- **Las fotos mostrando los electrodomésticos** en buen estado pueden ayudar a garantizar que no se cobren reparaciones que no son tu responsabilidad.

Guarde estas fotos para sus registros en un lugar seguro. Si su arrendador intenta cobrar por reparaciones que usted considera injustas, puede usar estas fotos para respaldar sus reclamos.

4. SOLICITUD DE DEVOLUCIÓN DE SU DEPÓSITO

Una vez que la unidad esté lista para la mudanza y haya completado su inspección, es hora de solicitar la devolución de su depósito.

- **Envíe una solicitud formal:** Escriba una carta formal o un correo electrónico a su arrendador solicitando la devolución de su depósito de seguridad. Incluya su información de contacto, la dirección de la propiedad y su fecha de mudanza.
- **Proporcione documentación:** Adjunte sus fotos y una lista de las reparaciones que haya realizado, si corresponde. Esto demuestra que usted se hizo responsable de la propiedad.
- **Consulte las leyes locales:** Tenga en cuenta las leyes estatales o locales sobre el plazo para recibir su depósito. Muchos estados exigen que los propietarios devuelvan el depósito dentro de un número específico de días después de la mudanza (a menudo 30 días).

Si el propietario retiene alguna parte de su depósito, debe proporcionar una lista detallada de las deducciones. Si los cargos parecen injustos o irrazonables, puede negociar o buscar asesoramiento legal.

Puntos clave y consejos adicionales

1. **Manténgase proactivo:** Inspeccione regularmente la propiedad en busca de fugas, corrientes de aire u otros problemas e infórmelos a tiempo.
2. **Conozca su contrato de arrendamiento:** Revise los detalles en el contrato sobre qué tareas de mantenimiento son su responsabilidad frente a las del propietario.
3. **Mantenga registros:** Documente las comunicaciones con su propietario y tome fotos de las reparaciones y las condiciones de la propiedad.
4. **Pida ayuda:** Aproveche los recursos comunitarios, los tutoriales en línea o los talleres locales para desarrollar habilidades de mantenimiento.

Recursos adicionales

- [Lista de verificación de muestra de los estándares federales de habitabilidad \(HUD\)](#)
- [Diferenciación entre el desgaste normal y los daños a la propiedad](#)
- [Guía de reparaciones \(disponible en varios idiomas\) \(Mercy Housing\)](#)
- [Formulario de inspección de mudanza \(HUD\)](#)



Refugee Housing
SOLUTIONS

www.refugeehousing.org

Refugee Housing Solutions es un proyecto de Church World Service (CWS) pagado en parte por acuerdos con los Departamentos de Estado y de Salud y Servicios Humanos de los EE. UU. CWS recibió un acuerdo de cooperación a través del Departamento de Salud y Servicios Humanos de EE.UU., Administración para Niños y Familias, CA #90XR0092.

El contenido de este recurso es responsabilidad exclusiva de los autores y no representa necesariamente las opiniones oficiales del Departamento de Salud y Servicios Humanos de EE.UU., Administración para Niños y Familias.