

# Housing and Credit Counseling, Inc.

Una organización reconocida nacionalmente para  
consejería de vivienda y de crédito.

## Propietarios e Inquilinos en Kansas

### PREGUNTAS FRECUENTES

#### Misión

Housing and Credit Counseling, Inc. provee consejería y educa  
a todos en como lograr sus metas financieras y de vivienda.

#### Oficina Principal

1195 SW Buchanan, Sala 101  
Topeka, Kansas 66604-1183  
Teléfono: 785-234-0217 ó 800-383-0217  
E-mail: [hcci@hcci-ks.org](mailto:hcci@hcci-ks.org)

#### En Lawrence

2518 Ridge Court, Sala 207-208  
Teléfono: 785-749-4224  
Fax: 785-234-4289



[www.hcci-ks.org](http://www.hcci-ks.org)

# SUS DERECHOS Y RESPONSABILIDADES

Este panfleto contesta algunas de las preguntas que se hacen con más frecuencia con respecto a los derechos y las responsabilidades, tanto de propietarios como de inquilinos en el estado de Kansas. La información provista está basada en el Acta de Kansas de Propietarios e Inquilinos de Vivienda (Kansas Residential Landlord and Tenant Act, K.S.A. 58-2540 al 58-2573). Es una ley que regula las relaciones entre propietario e inquilino y se conoce como el KRLTA. Esto es información general y no para contestar preguntas específicas que usted tenga con respecto a su situación personal. Para asistencia adicional comuníquese con Housing and Credit Counseling Inc. Si necesita consejería legal comuníquese con un abogado que tenga experiencia en esta area de la ley.

## 1. ¿DEBE HABER UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR ESCRITO?

Sí. Un contrato escrito clarifica los derechos y responsabilidades de cada parte. Además protege ambas partes pues ninguno puede negar haber aceptado ciertos acuerdos que estén escritos en el contrato.

Un contrato debe tener todos los espacios en blanco llenos y cualquier cambio o añadiduras deben ser hechas *antes* de que sea firmado, y cada parte debe recibir una copia del mismo. Una vez el propietario y el inquilino firman este contrato cada uno está legalmente atado a este y sus provisiones, a menos que el propietario permita que el inquilino lo rompa sin penalidades o si el contrato es ilegal. Un contrato de arrendamiento es un documento sumamente importante y se debe mantener en un lugar seguro. Cambios a este contrato durante su periodo de duración son posibles *solo si* ambas partes acuerdan y solo por escrito.

## 2. ¿QUE TAL SI EL PROPIETARIO NO USA CONTRATOS ESCRITOS?

En la ausencia de un contrato escrito la ley de Kansas provee protecciones para contratos verbales. Estos son hechos usualmente en periodos de mes a mes. Cada mes el contrato automáticamente se renueva a menos que el inquilino o el propietario lo terminen por medio de notificación escrita 30 días antes del día de pago de la renta. Cuando alguno de los términos del contrato no son claros, el KRLTA presumirá que ciertos términos están incluidos.

## 3. ¿SE PUEDE NEGAR VIVIENDA A UNA PERSONA POR TENER NIÑOS O SER DISCAPACITADO?

El acta de Vivienda Justa Federal del 1988 prohíbe la discriminación de vivienda en contra de familias con niños o personas discapacitadas. Los propietarios pueden limitar el número de personas que ocupan la vivienda de acuerdo con los códigos de vivienda locales o estatales, pero no pueden negar vivienda basados solamente en que la persona tiene niños o por tener una discapacidad. Solo complejos de vivienda con 80% de sus residentes mayores de 55 años pueden tener provisiones para solo dar vivienda a adultos y para esto aplican algunos requerimientos adicionales. A un individuo con discapacidad se le debe permitir alterar la propiedad siempre y cuando pague por los cambios de renovación y deje la vivienda en las condiciones originales al momento de abandonar la propiedad. Los propietarios tal vez tengan que ajustar ciertas reglas para acomodar las necesidades del inquilino con discapacidad. Otras clases protegidas por la ley de discriminación son raza, sexo, nacionalidad de origen, religión, color de piel y descendencia.

#### 4. ¿Y QUE DICE DE LOS DEPOSITOS?

La mayoría de los propietarios requieren que los inquilinos nuevos paguen un depósito como seguridad en contra de daños a la propiedad. De acuerdo a las leyes de Kansas, el depósito de seguridad no puede ser mayor a la cantidad de un mes de renta para una vivienda vacante sin muebles, y de mes y medio de renta para viviendas amuebladas, más medio mes adicional si se permiten mascotas. (Hay reglas especiales que aplican a viviendas de la división de vivienda pública.) No se pueden pedir depósitos por animales de servicio para discapacitados. El depósito se utiliza para proteger al propietario de pérdidas por daños a la propiedad, por si la vivienda queda sucia o por si el inquilino se muda debiendo dinero al propietario.

Algunas veces los propietarios requieren que los inquilinos pongan una pequeña cantidad de dinero para asegurar una unidad de vivienda, en ese momento se hace un acuerdo para alquilar la propiedad. Ese dinero se puede utilizar para cubrir parte del primer mes de renta o parte del depósito inicial. Pero si el inquilino cambia de opinión después de haber dejado ese depósito inicial para separar la propiedad, el propietario se puede quedar con parte o todo el dinero para cubrir pérdidas por los cambios de opinión del inquilino. Los inquilinos siempre deben solicitar recibos por cualquier depósito o pago de renta, y estos deben ser guardados en un lugar seguro.

#### 5. ¿CUALES SON LOS REQUISITOS AL MOMENTO DE ENTRAR A LA VIVIENDA?

Las leyes de Kansas requieren que el propietario y el inquilino hagan una inspección de la propiedad durante los primeros cinco (5) días de mudarse a la vivienda y que hagan un informe escrito de la condición de la propiedad y de los muebles. Las inspecciones de entrada son prueba

importante de la existencia de cualquier daño a la propiedad para que al momento de dejar la vivienda el propietario no pueda cobrar al inquilino por daños pre existentes al momento de posesión. Tanto el propietario como el inquilino tienen que firmar este inventario y cada uno debe tener copia de este documento.

El inquilino debe hacer un inventario si el propietario no hace uno con él. Una copia debe ser enviada al propietario con una carta explicando los daños previos, tanto el inquilino como el propietario deben mantener una copia del mismo.

#### 6. ¿CUALES SON LAS RESPONSABILIDADES DEL INQUILINO?

- A. Pagar la renta a tiempo.
- B. Mantener la propiedad, todos los efectos de plomería y electrodomésticos suficientemente limpios para llenar las expectativas del propietario.
- C. Desechar apropiadamente basura y desperdicios.
- D. Utilizar apropiadamente la electricidad, plomería, calefacción, aire acondicionado, sistemas de ventilación y electrodomésticos provistos.
- E. Comunicarle al propietario si va a estar fuera de la propiedad por tiempo prolongado (más de siete días) para que el propietario no piense que la propiedad ha sido abandonada. El contrato debe especificar si la notificación debe ser dada antes de siete días.
- F. Notificar al propietario si hacen falta reparaciones, al momento de ser descubierta la falla. La mejor forma de hacer esto es por escrito.
- G. Abstenerse de cualquier conducta que perturbe la paz y tranquilidad de otros inquilinos. El inquilino también es responsable por las acciones de su familia, amigos, invitados o mascotas en este respecto.

H. Obedecer todas las reglas y regulaciones del contrato de alquiler y todas las leyes que gobiernan las relaciones de propietario/inquilino.

## 7. ¿CUALES SON LAS RESPONSABILIDADES DEL PROPIETARIO?

- A. Proveer al inquilino una vivienda habitable y segura, que satisfaga los códigos legales que se aplican a construcciones y códigos de vivienda. También debe hacer cualquier reparación en tiempo razonable luego de haber sido notificado de tal necesidad.
- B. Cuidar de las áreas comunes donde existen varios apartamentos.
- C. Mantener bien los sistemas eléctricos, de plomería, sanitarios, de calefacción, de enfriamiento y ventilación para que operen de manera segura al igual que cualquier otro electrodoméstico que se provea en el domicilio.
- D. Proveer o hacer arreglos para remoción de basura y desperdicios a menos que el gobierno de la ciudad o del condado se haga cargo de estos servicios.
- E. Suplir agua potable y cantidades razonables de agua caliente y calefacción (aunque puede que sea la responsabilidad del inquilino pagar estas cuentas.)
- F. Evitar que otros inquilinos, sus familias, amigos, invitados y mascotas ocasionen problemas o disturbios.
- G. Darle a cada inquilino el nombre y la dirección del propietario de la vivienda o del agente designado para representarlo y mantener esa información al día.
- H. Cumplir cualquier otro trato hecho por escrito en el contrato de arrendamiento y obedecer las leyes que gobiernan las relaciones propietario/inquilino.

## 8. ¿QUE DICE LA LEY SOBRE AUMENTO EN LA RENTA?

No hay leyes en el estado de Kansas que gobiernen la cantidad y la frecuencia de aumentos en la renta. Si existe un contrato escrito, el arrendatario solo puede aumentar la renta durante ese periodo, si el contrato lo permite, y si el contrato establece qué debe hacer el propietario para poder llevar a cabo este cambio. Si es un arrendamiento con contrato verbal de mes a mes, o al final de un contrato de alquiler que no dice nada diferente al respecto, el propietario puede aumentar la cantidad de pago mensual al dar una notificación por escrito con un mínimo de 30 días de anticipación al próximo pago de renta. A menos que no sea acordado previamente, las leyes de Kansas presumen que la renta se paga el día primero de cada mes.

## 9. ¿PUEDE EL PROPIETARIO ENTRAR LIBREMENTE A LA PROPIEDAD?

Aunque el propietario es el dueño de la propiedad arrendada, el o ella ni su agente designado pueden entrar en la propiedad sin dar previo aviso razonable y solo puede entrar a horas razonables. El propietario tiene derecho a entrar en la propiedad a hacer inspecciones, previamente acordadas o para reparaciones necesarias o alteraciones a la propiedad, o para mostrar la propiedad a trabajadores, compradores o posibles futuros inquilinos.

En caso de una emergencia, el propietario puede entrar a la propiedad sin permiso del inquilino para prevenir pérdida de vida o daños severos a la propiedad. Si el inquilino está ausente más de 30 días sin previa notificación, el propietario puede entrar en la vivienda. El propietario no puede abusar de su privilegio de entrada o utilizar este privilegio para acosar al inquilino. El inquilino no puede negar la entrada al propietario sin razón justificable.

## 10. ¿COMO SE DEBEN MANEJAR LOS PROBLEMAS QUE SURJAN?

El propietario debe proveer a su inquilino las reglas que debe seguir para el pedido de mantenimiento, teléfonos y personas de contacto en casos de emergencia. El inquilino debe llamar por teléfono al propietario o a la persona designada para mantenimiento y luego enviar una carta escrita sobre el problema de mantenimiento.

Si el propietario o el inquilino violan el contrato de alquiler o no corrigen una situación con la propiedad que afecta la salud o la seguridad del inquilino, la propiedad del inquilino o del propietario, hay formas de resolver el asunto. El inquilino puede enviar una carta donde se explican los problemas que están ocurriendo. Si la situación no se remedia en 14 días, el arrendamiento se acaba 30 días después del siguiente pago de la renta. Si el propietario corrige el problema, el contrato de arrendamiento no puede terminarse antes de que el mismo expire y el inquilino no puede mudarse. Si la misma situación ocurre otra vez, el inquilino le puede dar un documento escrito terminando el contrato 30 días después de haber pagado la siguiente renta, aunque el propietario haya arreglado la situación. El inquilino no puede disolver el contrato por una situación o condición de la propiedad creada por si mismo.

El propietario puede, de la misma manera, hacerle el mismo tipo de notificación por escrito a un inquilino que viole el contrato de arrendamiento fallando a las responsabilidades designadas por las leyes del estado de Kansas. La notificación del propietario termina la estadía del inquilino en la propiedad al final de cualquier periodo de 30 días, si el inquilino no remedia la situación o el problema en 14 días o menos. Si el mismo problema o uno similar ocurre durante la duración del contrato de arrendamiento el propietario puede presentar al inquilino en cualquier momento una notificación de 30 días de desalojo.

Como con cualquier notificación, se deben mantener copias de éstos por parte del propietario tanto como del inquilino. Existen remedios adicionales para otras situaciones específicas, pero estas no pueden emplearse sin la presencia de un abogado o la asistencia de un consejero de vivienda.

**IMPORTANTE:** Las leyes de Kansas **no** permiten al inquilino deducir del pago mensual de rentas los gastos por arreglos a la propiedad, sin aprobación previa del propietario. Además, tampoco permiten que el inquilino retenga el pago de la renta para asegurarse que el propietario haga arreglos a la propiedad o para arreglar el problema. Cualquiera de estas acciones podría resultar en el desalojo del inquilino.

## 11. ¿PUEDE UN PROPIETARIO TOMAR REPRESALIA EN CONTRA DEL INQUILINO?

Generalmente no. Un propietario no puede tomar represalia en contra de un inquilino por (1) haberse quejado con una agencia gubernamental por una violación al código de vivienda; (2) quejarse con el propietario referente a una violación al KRLTA; o (3) convertirse en miembro de una organización o unión de inquilinos. Si el propietario trata de hacer algo semejante, aumentando la renta, iniciando procesos de desalojo o disminuyendo los servicios, el inquilino puede demandar al propietario por pérdidas, hasta por una cantidad equivalente a mes y medio de la renta. Sin embargo el inquilino está protegido unicamente si el pago de la renta está al día y el inquilino ha cumplido a cabalidad sus obligaciones.

## 12. ¿QUE OCURRE CUANDO NO SE PAGA LA RENTA MENSUAL?

Un inquilino que no pueda pagar su renta debe comunicarse de inmediato con el propietario para explicar su situación y tratar de remediar la situación por medio de un plan de pago. Muchos propietarios están dispuestos a

trabajar con el inquilino, pero si el inquilino no coopera con el propietario o trata de irse de la vivienda sin avisar esto puede resultar en acción legal. La clave es tratar de hacer un presupuesto y solo hacer promesas que puede cumplir. El inquilino debe estar preparado para explicar su situación al propietario.

Cuando la renta se atrasa el propietario solo tiene que darle al inquilino 72 horas de aviso antes de comenzar el proceso de desalojo. Durante este tiempo, el inquilino tiene la oportunidad de pagar su deuda completa o mudarse. Si el inquilino no hace ninguna de las dos opciones, el propietario puede comenzar acción legal en contra del inquilino para continuar el desalojo. El desalojo puede ocurrir aunque la inquilina este embarazada, si es mujer, o aún en caso de enfermedad. Generalmente los propietarios no pueden llevar a cabo un desalojo por deudas, aparte de la renta. Cuando la renta actual está paga nunca puede tomar acción de desalojo, legalmente, sin ir a través de una corte.

### **13. ¿DE QUE SE TRATAN LOS DESALOJOS?**

Los desalojos son procesos legales por los cuales un propietario puede remover a un inquilino de una vivienda de su propiedad. Si el inquilino no se va de la propiedad, el propietario puede demandarlo legalmente para completar el proceso de remoción del inquilino. Estas acciones se llevan a cabo en la División de Acciones Limitadas de la Corte de Distrito. Una orden judicial que le informa al inquilino dónde y cuándo debe aparecer en corte, será extendida por parte del Secretario de la Corte y entregada por el Sheriff o al empleado designado por corte. Los derechos del inquilino son obviados si este no aparece al juicio. El juicio de este caso debe ser llevado a cabo 8 días después de que el arrendatario aparece en corte. Si el Juez le ordena al inquilino que se mude y este no lleva a cabo la orden, el Juez puede ordenar al sheriff o alguna otra persona designada que saque a la fuerza,

de ser necesario, al inquilino y permitirle al propietario cambiar las cerraduras para que el inquilino no tenga entrada a la propiedad. Todo esto puede ocurrir rápidamente. Si el inquilino recibe los documentos de desalojo legales y se requiere su presencia ante la corte, se recomienda que aparezca con su abogado.

### **14. ¿QUE TENGO QUE HACER AL DESOCUPAR LA VIVIENDA?**

#### **NOTIFIQUE A SU ARRENDATARIO POR ESCRITO.**

El contrato de arrendamiento puede que tenga los procedimientos a seguir para abandonar el predio. Si el contrato es verbal y no escrito, el inquilino debe dar notificación *escrita* al propietario de acuerdo a cada cuánto tiempo paga la renta. Una notificación adecuada se basa en cuando se paga la renta - al menos 30 días por adelantado del día del mes en que se paga la renta regularmente para alquileres de mes a mes, dos semanas si es alquiler de cada dos semanas y siete días si se paga semanamente. Inclusive si el inquilino se muda antes de la fecha en que notificó a su propietario, la renta se debe pagar hasta la fecha que corresponde.

Si no se da notificación o si no se hace de la manera apropiada, el inquilino puede ser responsable por otro mes adicional de renta, aunque haya abandonado la propiedad. Un propietario no puede cobrar renta dos veces. Si la unidad se alquila antes de que se venza el periodo de la notificación, el propietario tiene que pagar al primer inquilino que vació la propiedad la porción del dinero de la renta prepagada.

**LIMPIE.** La vivienda debe quedar completamente limpia. El inquilino debe dejar la propiedad en tan buena o mejor condición en la que le fue entregada al momento de toma de posesión. El inquilino no es responsable por desgaste normal que ocurre con el tiempo, pero si la unidad se deja sucia, dañada o rota, el inquilino puede ser responsable

por el costo de reparación o de la limpieza. Esto normalmente se descuenta del depósito de seguridad. Pero, si el costo de limpieza y de reparación es mayor que la cantidad del depósito, el inquilino debe pagar la diferencia.

**INSPECCION DE MUDANZA.** Antes de hacer entrega de la vivienda, el inquilino y el propietario deben hacer otra inspección de la propiedad y comparar la condición del apartamento al momento de ser desocupado, con la condición del apartamento al momento de posesión al inicio del contrato. Esto no lo requiere la ley pero es sumamente recomendable. Esto se hace con el uso del inventario inicial que se llenó al momento de tomar posesión de la vivienda. Un inquilino debe mantener su copia de esta inspección inicial para verificar las condiciones del predio al momento de desocuparlo. Se pueden tomar fotografías adecuadas. El acto de entrega de la vivienda no se considera completo, hasta que no se le devuelvan las llaves al propietario.

**DEVOLUCION DEL DEPOSITO DE SEGURIDAD.** El inquilino debe dejarle al propietario su nueva dirección o una dirección donde enviarle el depósito de seguridad. Usualmente esto se lleva a cabo en los 14 días que siguen luego de la entrega de las llaves pero no más de 30 días después. El propietario tiene que enviar una lista detallando el monto y la razón del mismo. El propietario puede quedarse con parte del depósito para cubrir daños a la propiedad, renta atrasada u otra deuda. Si el propietario se niega a devolver el depósito en el plazo de 30 días, el inquilino puede demandar hasta por una cantidad equivalente al doble más la mitad de la cantidad retenida injustificadamente, más la cantidad del depósito que se le debe.

**IMPORTANTE:** Un inquilino no puede utilizar el depósito como el último mes de renta o para cubrir cargos

incurridos mientras estuvo en la vivienda. Si un inquilino trata de hacer esto, en algunas circunstancias el propietario puede demandar al inquilino por la renta o los cargos y quedarse adicionalmente con el depósito.

## **15. ¿EL PROPIETARIO SE PUEDE QUEDAR CON LAS PERTENENCIAS DEL INQUILINO EN EL MOMENTO DE ABANDONAR LA VIVIENDA?**

Si el inquilino abandona, entrega o es removido de la propiedad y no se encarga de sacar sus pertenencias, el propietario se puede quedarse con las mismas. El propietario está obligado, por los términos del KRLTA, a guardar las pertenencias del inquilino por 30 días y llevar a cabo unos requerimientos específicos de notificación antes de tomar posesión de los artículos. Si se le debe dinero al propietario de rentas pasadas y el depósito de seguridad no cubre esa cantidad, el propietario puede tomar posesión de las pertenencias del inquilino y venderlas para recuperar parte de sus pérdidas, además de poder sacar dinero para compensar por cualquier costo en el que tuvo que incurrir por almacenaje de los bienes y para disponer de los mismos. El inquilino tal vez quiera hacer arreglos de pago para evitar que se vendan sus bienes.

## **16. PARQUES DE CASAS MOBIL**

Si el inquilino alquila una casa móvil y el lote, la KRLTA aplica las mismas leyes que gobiernan las relaciones entre propietarios e inquilinos. Si el inquilino alquila el espacio solamente, se aplica el Acta de Proprietarios e Inquilinos de Parques de Casas Móviles (Mobile Home Parks Residential Landlord and Tenant Act, MHPRLTA, K.S.A. 58-25,100 al 58-25,126).

La MHPRLTA es un acta extensa, y la discusión de cada sección del acta no es el propósito de este panfleto. Sin embargo, a continuación se discuten algunos de los

problemas más comunes que se le pueden presentar a un inquilino.

Los contratos de alquiler deben ser de mes a mes, a menos que el contrato de alquiler especifique otra cosa. El propietario debe notificar al inquilino por escrito de cualquier aumento en renta al menos 60 días antes del día de pago de la renta.

El propietario no puede cobrar un recargo basado en el número de miembros de la familia inmediata del inquilino o cobrar ningún cargo a un residente que comparte la casa móvil con una persona que no tiene relación con el inquilino.

A menos que el acuerdo esté escrito de manera diferente, se debe notificar con 60 días de anticipación la cancelación de un arrendamiento de mes a mes.

Cualquier mejora al lote de la casa móvil (excepto el césped natural) siguen siendo propiedad del inquilino y puede ser removida por el mismo con tal que el inquilino deje la propiedad en la misma o mejor condición en que le fue entregada al momento de toma de posesión de la vivienda. Esto se refiere a casas de herramientas, tendederos de ropa, muebles de patio, etc. todos estos son propiedad del inquilino.

El depósito de seguridad no puede ser mayor al valor de dos meses de renta. Cualquier interés que gane este depósito es propiedad del propietario.

Cuando se acabe el término del contrato, el propietario puede cobrar del depósito cualquier daño causado por el inquilino mientras este vivió en la propiedad incluyendo cualquier cantidad de renta que se le deba. El depósito o una lista detallada de deducciones debe

ser enviada al inquilino 30 días después de que se haya mudado.

Se considera que el inquilino ha abandonado la propiedad cuando ha estado ausente de la propiedad, sin aviso previo, por 30 días o más, y han pasado tres días desde la fecha de pago de la renta o el contrato ha expirado. Si el inquilino regresa a la propiedad esto no cambia su estatus de haber abandonado la propiedad a menos que el inquilino le pague al propietario todos los gastos incurridos, incluyendo el costo de remover las pertenencias del mismo, almacenamiento, notificaciones servicios (luz, agua, etc.) y costos adicionales si desea ocupar de nuevo la vivienda.

Si el inquilino abandona la casa móvil, el dueño del título de la propiedad debe ser notificado del abandono. El dueño legal o la persona que tiene el título son responsables de cualquier costo incurrido por el espacio que ocupa la vivienda incluyendo la renta del lote, servicios (luz, agua, etc.) y otros costos. *La casa móvil no puede ser removida sin un acuerdo firmado por el propietario donde se muestre aprobación de la remoción de la misma y que todas las deudas fueron pagadas por completo, con o sin un acuerdo al que se hay a llegado con la persona que retiene el título de la propiedad y del dueño.* Esto también aplica al inquilino, si el inquilino es el dueño de la casa móvil. Además, el derecho de posesión de la casa móvil para los dueños legales o quien retenga el título legalmente, está sujeta a los reclamos que tenga el propietario por costos de remoción y almacenaje de la casa móvil abandonada.

