

*Manual actualizado del propietario y del
arrendatario de RI
Septiembre de 2024*

MANUAL DEL PROPIETARIO Y DEL ARRENDATARIO DE RHODE ISLAND

BORRADOR ACTUALIZADO

Última actualización: Septiembre de 2024

(Consulte la página housing.ri.gov para cualquier actualización y para encontrar este recurso en otros idiomas, a medida que estén disponibles)

Índice

1. Introducción y algunas definiciones.....	4
2. Ley federal, estatal y local	5
3. Discriminación en materia de vivienda	6
4. Responsabilidades del arrendatario	8
5. Responsabilidades del propietario	9
5.1. Divulgación y registro - § 34-18-20; 34-18-58	9
5.2. El propietario debe mantener los inmuebles § 34-18-22	10
5.3. Obligación del propietario de notificar al arrendatario de una infracción ..	11
5.4. Deber del propietario en relación con el cumplimiento de las leyes de zonificación y vivienda mínima	11
6. Creación de un acuerdo de alquiler... ..	12
6.1. Renovación del acuerdo de alquiler	13
6.2. Aumento del alquiler.....	14
6.3. Normas y regulaciones	15
6.4 Terminación de un acuerdo de alquiler periódico	16
6.5. Terminación anticipada de un acuerdo de alquiler a plazo fijo	17
7. Mantenimiento y reparaciones.....	19
7.1. Problemas de mantenimiento no resueltos o infracciones al contrato de arrendamiento.....	19
7.1.1. Terminación del arrendamiento por falta de reparación.....	20
7.1.2. Reparación y deducción del alquiler	20
7.1.3 Medidas cautelares.....	21
7.1.4 Falta de suministro de servicios esenciales (§ 34-18-31).....	21
8. Normas mínimas de vivienda (Aplicación del código)	21
8.1. Aviso de infracción	23
8.2. Segundo aviso de infracción	23
8.3. Condena.....	23
8.4. Seguridad contra el plomo	24

8.5. Equipamiento.....	26
8.6. Moho.....	26
8.7. Infestaciones 45-24.3-6(i).....	26
9. Derecho de acceso del propietario.....	27
10. Servicios públicos	28
11. Depósitos de seguridad	29
12. Desalojos.....	30
12.1. Prohibición de acciones por cuenta propia	31
12.2. Desalojo por falta de pago del alquiler	31
12.3. Desalojo por incumplimiento del acuerdo de alquiler o de la ley de Rhode Island	35
12.4. Desalojo por permanecer en posesión tras la terminación del acuerdo de alquiler	37
12.5 Cierre de registros de desalojo § 34-18-60	38
13. Otras disputas entre propietarios y arrendatarios	39
13.1. Medidas cautelares y órdenes de restricción temporales	39
13.2. Otras demandas civiles.....	41
14. Apelaciones.....	42
14.1. Pago del alquiler en espera de la apelación	42
15. Abandono.....	43

1. Introducción y algunas definiciones

Este Manual se ha elaborado en un esfuerzo por proporcionar una visión general de las leyes sobre propietarios y arrendatarios en Rhode Island. Aunque se ha hecho un esfuerzo por ser lo más exhaustivo posible, no aborda todas las situaciones posibles. El objetivo era ser breve y claro. Se recomienda enfáticamente a los lectores que consulten el texto completo de cada ley tratada en esta guía para una comprensión más completa de una cuestión determinada.

Se recomienda especialmente a los lectores que tengan una disputa en curso con su propietario o arrendatario que consulten a un abogado. No se debe confiar en esta guía para resolver una disputa.

A continuación, encontrará definiciones útiles de términos comunes utilizados a lo largo del Manual:

- “Arrendatario” significa una persona con derecho, en virtud de un contrato de alquiler, a ocupar una unidad de alquiler con exclusión de otros.
- “Propietario” significa el dueño de una propiedad que se utiliza para alquilar como unidad o unidades de alquiler a arrendatarios. Este término puede incluir a veces a un agente del propietario, como un administrador de la propiedad, en circunstancias en las que dicho agente actúa en nombre del propietario.
- “Acuerdo de alquiler” se refiere a cualquier acuerdo, escrito u oral, que constituya los términos y condiciones relativos al uso y ocupación de una unidad y local de alquiler, que también incluye cualquier término exigido por la ley (incluso si no se indican expresamente en el acuerdo).
 - Un “contrato de alquiler” se refiere a un documento escrito que plasma un acuerdo de alquiler. Este término se utiliza a veces en la conversación como sinónimo de “contrato de alquiler”, pero muchos acuerdos de alquiler no se plasman por escrito. En este Manual, “contrato de alquiler” solo se utilizará para referirse a un documento escrito que contenga un acuerdo de alquiler.
 - “Acuerdo de alquiler periódico” es un tipo de acuerdo de alquiler que se renueva automáticamente en ausencia de terminación por

parte del propietario o del arrendatario. La forma más común es el arrendamiento de mes a mes, en el que el alquiler se paga una vez al mes y se renueva cada mes en los mismos términos en ausencia de alguna acción tomada para cambiar los términos (por ejemplo, aumento del alquiler) o terminarlo. Los arrendamientos periódicos también pueden ser de semana a semana o de año a año, que funcionan de la misma manera, pero el alquiler se paga y se renueva cada semana o cada año, respectivamente.

- “Acuerdo de alquiler a plazo fijo” es un acuerdo de alquiler que comienza y finaliza en fechas específicas, con un alquiler que debe pagarse en fechas o días específicos del mes (lo más habitual es que el alquiler deba pagarse el día 1 de cada mes). Estos tipos de acuerdos de alquiler se establecen en un contrato de alquiler por escrito.

- “Unidad de alquiler” un edificio o parte de un edificio destinado a ser utilizado como residencia, hogar o lugar para dormir.

Las normas y leyes tratadas en este manual se aplican únicamente a los acuerdos de alquiler para el uso de unidades de alquiler dentro del Estado de Rhode Island. Existen varios tipos de acuerdos de vivienda excluidos de las leyes aquí tratadas. Los ejemplos más importantes son las residencias en instituciones médicas, educativas, religiosas o geriátricas; la ocupación transitoria en hoteles o moteles; y la residencia en instalaciones de alojamiento transitorio.

2. Ley federal, estatal y local

Los propietarios y arrendatarios tienen derechos y responsabilidades que se derivan de la legislación federal, estatal y local. La ley federal se aplica en todo el país. La ley estatal se aplica solo en Rhode Island. La ley local, o municipal, se aplica solo en el pueblo o ciudad que promulgó la ley.

Este manual trata de la legislación estatal de Rhode Island, pero existen muchas leyes federales y ordenanzas locales relevantes que se aplican a propietarios y arrendatarios. Las secciones que siguen pueden sugerir investigaciones adicionales cuando sea probable que se aplique la ley federal o local.

Las principales fuentes de la legislación estatal incluyen:

- La Ley de Propietarios y Arrendatarios de Viviendas (denominada en adelante “Ley de Propietarios - Arrendatarios”), Leyes Generales de Rhode Island (RI Gen. Laws) Título 34, Capítulo 18.
- La Ley de Prácticas Justas en Materia de Vivienda, Leyes Generales de Rhode Island Título 34, Capítulo 37.
- Ley de Mitigación de los Riesgos del Plomo, Leyes Generales de Rhode Island Título 42, Capítulo 128.1.
- Código de Mantenimiento y Ocupación de Viviendas, Leyes Generales de Rhode Island Título 45, Capítulo 24.3.

Muchos habitantes de Rhode Island residen en lugares regidos por leyes federales adicionales en materia de vivienda. Ejemplos comunes en los que se aplican leyes federales adicionales son las Viviendas Públicas, las Viviendas con Subsidio Federal o para aquellos que participan en el programa de Vales de Elección de Vivienda (también conocido como vales “Sección 8”). Los propietarios y arrendatarios que residan o participen en cualquiera de estos programas deben ser conscientes de que existen muchos derechos y responsabilidades que se aplican además de las leyes estatales comentadas en este manual. Los propietarios y arrendatarios deben ponerse en contacto con la Agencia de Vivienda Pública correspondiente para tratar cualquier pregunta o duda.

3. Discriminación en materia de vivienda

Fuente principal de la ley estatal: [R.I.G.L. 34-37 – Ley de Prácticas Justas de Vivienda de Rhode Island](#)

Es ilegal que un propietario discrimine a un arrendatario por determinadas características. Eso significa que un propietario no puede preguntar, anunciar una preferencia, negarse a alquilar u ofrecer términos y condiciones diferentes a un solicitante de vivienda o a un arrendatario actual por motivos de: raza, color, sexo, orientación sexual, identidad de género, edad, origen ancestral, discapacidad, situación familiar, experiencia de maltrato doméstico, fuente legal de ingresos, condición militar de veterano con licenciamiento honorable o licenciamiento honorable o administrativo general, o condición de miembro de las fuerzas armadas. En términos sencillos, un propietario no puede tratar a una persona de forma diferente basándose en cualquiera de las características enumeradas.

Además, los propietarios deben trabajar de buena fe para que las viviendas sean accesibles a las personas con discapacidad. Un propietario no puede negarse a hacer adaptaciones razonables en las normas, políticas, prácticas o servicios si las adaptaciones son necesarias para proporcionar a la persona una oportunidad igual de ocupar una unidad de vivienda. Un propietario no puede negarse a permitir que una persona con discapacidad realice modificaciones razonables en una unidad de alquiler a expensas del arrendatario si las modificaciones son necesarias para proporcionar a la persona una igualdad de oportunidades para ocupar la unidad de alquiler. Los propietarios pueden, cuando sea razonable hacerlo, condicionar el permiso para una modificación a que el arrendatario acepte restaurar el interior de las propiedades a la condición que existía antes de la modificación, exceptuando el desgaste razonable.

Algunos ejemplos de *adaptaciones* razonables son asignar un lugar de estacionamiento accesible para una persona con problemas de movilidad, ajustar un calendario de pagos de alquiler para tener en cuenta cuándo una persona recibe asistencia por ingresos o permitir un animal de asistencia en un edificio “sin mascotas” para una persona sorda, ciega, con convulsiones o con una discapacidad mental.

Algunos ejemplos de *modificaciones* razonables son la instalación de una rampa en un edificio, la adición de una barra de apoyo en el cuarto de baño de un arrendatario o el ensanchamiento de las puertas para acomodar una silla de ruedas.

Si tiene preguntas o cree que ha sufrido discriminación en materia de vivienda, debe comunicarse inmediatamente con la Comisión de Derechos Humanos de Rhode Island.

**Rhode Island Commission for Human Rights
(Comisión de Derechos Humanos de Rhode Island)**

180 Westminster Street, 3rd Floor

Providence, RI 02903

Teléfono: (401) 222-2661

Fax: (401) 222-2616

TTY (Retransmisión a RI): (401) 222-2664

Para consultas generales a la Comisión, envíe un correo electrónico a:

RICHR.Info@richr.ri.gov.

Para consultas relacionadas con la vivienda justa, envíe un correo electrónico a:

RICHR.Housing@richr.ri.gov

Para consultas sobre el programa de Educación y Divulgación, envíe un correo electrónico a: RICHR.Outreach@richr.ri.gov

4. Responsabilidades del arrendatario

Fuente principal de la ley: [§ 34-18-24. El arrendatario debe cuidar la vivienda](#)

Cuando un arrendatario ocupa una vivienda, la Ley de Propietarios y arrendatarios especifica que tiene ciertas responsabilidades con respecto al mantenimiento de la vivienda. Esas responsabilidades son las siguientes:

- Cumplir con los códigos de seguridad e higiene de edificios y viviendas;
- Mantener la unidad limpia y segura;
- Eliminar todos los residuos de forma limpia y segura;
- Mantener limpias las instalaciones de plomería;
- Utilizar todos los electrodomésticos e instalaciones de la manera prevista;
- Abstenerse de dañar o retirar cualquier parte de la unidad de forma deliberada o negligente;
- El arrendatario o arrendatarios deben comportarse de forma que no perturben el disfrute pacífico de las propiedades por parte de sus vecinos; Abstenerse de consumir, vender, almacenar o producir estupefacientes u otras sustancias controladas dentro de la propiedad;
- Abstenerse de cometer delitos de violencia dentro o cerca de los locales de la unidad de vivienda.

Los arrendatarios que no cumplan estas normas pueden ser responsables de pagar los daños causados a la unidad y/o ser objeto de desalojo. Además de las responsabilidades asignadas al arrendatario por la ley, el propietario y el arrendatario pueden acordar ciertas responsabilidades adicionales o específicas (por ejemplo, cómo y dónde deshacerse de la basura) como parte del acuerdo de alquiler. Los términos de los acuerdos de alquiler se tratan en la sección 6 de este manual.

Derecho de reparación del propietario

Cuando un arrendatario ha causado daños a la unidad por negligencia, el propietario tiene derecho a tomar medidas para hacer cumplir la responsabilidad del arrendatario de reparar o corregir de otro modo la infracción. En tal caso, el propietario puede enviar un aviso por escrito en el que se concedan 20 días para que el arrendatario corrija el problema por su cuenta, y que, si no lo hace, el propietario puede entrar en

la unidad y hacer que se reparen los problemas, en cuyo caso el costo se añadirá como parte del alquiler de la siguiente fecha de vencimiento del alquiler. Si la reparación necesaria es una emergencia, no se requiere notificación por escrito ni un plazo de 20 días, aunque el propietario debe conceder al arrendatario una oportunidad razonable para reparar. Si el propietario sigue correctamente este proceso, el alquiler del arrendatario puede verse incrementado por el monto de la reparación en el mes siguiente, y la falta de pago de dicho monto puede dar lugar a la presentación de una demanda de desalojo por falta de pago del alquiler. Consulte la sección 7, “Mantenimiento y reparaciones,” para obtener más información sobre las responsabilidades del propietario y el arrendatario, y la sección 13, “Otros conflictos entre el propietario y el arrendatario” para obtener más información sobre la resolución de este tipo de situaciones.

5. Responsabilidades del propietario

Fuente principal de la ley -

§34-18-20. Divulgación

§ 34-18-22. El propietario debe mantener los inmuebles

§ 34-18-22.1. Obligación del propietario de notificar al arrendatario la infracción

§ 34-18-22.2. Deber del propietario en relación con el cumplimiento de las leyes de zonificación y vivienda mínima

§ 34-18-58. Registro obligatorio de alquileres a nivel estatal.

5.1. Divulgación y registro - § 34-18-20; 34-18-58

Los propietarios o sus agentes autorizados están obligados a revelar cierta información a los arrendatarios al inicio del alquiler. Los propietarios deben facilitar el nombre, la dirección y el número de contacto de cualquier persona autorizada para gestionar las propiedades alquiladas. Además, deben revelar la misma información para el propietario del inmueble o alguien que sea un agente autorizado del propietario para recibir servicio de proceso y otras notificaciones o demandas (es decir, la persona a la que debe notificar en caso de litigio ante un tribunal). A menudo, esta persona es el propio propietario. Sin embargo, en muchos casos, las unidades de alquiler son gestionadas por empresas de gestión de la propiedad. Los propietarios son responsables de asegurarse de que sus arrendatarios disponen en todo momento de los datos de contacto actuales y correctos de los administradores de la propiedad correspondientes.

Además, la Asamblea General ha establecido un “registro de alquileres” en todo el estado, administrado por el Departamento de Salud, que en el momento de redactar

este informe se encuentra en proceso de implementación. La ley exige que, a más tardar el 1 de octubre de 2024, todos los propietarios registren la siguiente información en el Departamento de Salud: nombre del propietario/empresa responsable del alquiler a los arrendatarios; una dirección comercial, apartado de correos (PO box) o dirección particular activos; una dirección de correo electrónico activa; un número de teléfono activo “que facilite razonablemente las comunicaciones con el arrendatario de cada unidad de vivienda”; los nombres de cualquier administrador de la propiedad, empresa de gestión o agente de servicios junto con las direcciones de correo electrónico y números de teléfono asociados; y finalmente “[i]la información necesaria para identificar cada unidad de vivienda”. Además, en el caso de los edificios construidos antes de 1978, los propietarios deben presentar al Departamento de Salud un certificado válido de conformidad con la Ley de Mitigación de los Riesgos del Plomo. Los propietarios deben volver a registrarse antes del 1 de octubre de cada año para asegurarse de que la información está actualizada. Los propietarios que no estén en conformidad con este requisito de registro pueden estar sujetos a multas mensuales y no se les permite iniciar una acción de desalojo por falta de pago del alquiler. Los propietarios deben presentar pruebas afirmativas ante un tribunal que demuestren su conformidad con el requisito de registro para poder proceder con una demanda de desalojo por incumplimiento de pago.

5.2. El propietario debe mantener los inmuebles § 34-18-22

La ley impone varios requisitos a los propietarios en relación con el mantenimiento de los inmuebles alquilados. Los propietarios deben cumplir todos los códigos de construcción y vivienda en materia de salud y seguridad; realizar las reparaciones necesarias para mantener el inmueble en condiciones y habitable; mantener todas las áreas comunes limpias y seguras; mantener todas las instalaciones eléctricas, de plomería, sanitarias, de calefacción, ventilación, aire acondicionado y cualquier otra instalación o aparato suministrado o que deba suministrar el propietario; proporcionar un lugar para sacar la basura; suministrar agua potable y una cantidad razonable de agua caliente; proporcionar calefacción que permita que el inmueble alcance al menos los 68 grados entre el 1 de octubre y el 1 de mayo (a menos que la unidad de vivienda disponga de calefacción controlada exclusivamente por el arrendatario con una conexión directa a un servicio público); y mantener una póliza de seguro de responsabilidad civil general de al menos \$100,000 para las personas heridas en el inmueble debido a la negligencia del propietario (así como proporcionar una prueba de dicho seguro al arrendatario).

Aunque el propietario es responsable del mantenimiento según lo expuesto anteriormente, es posible que un propietario contrate a un arrendatario para hacer reparaciones, realizar tareas de mantenimiento o llevar a cabo remodelaciones. Dicho acuerdo debe constar por escrito y estar respaldado por una contraprestación adecuada, lo que significa que el propietario no puede limitarse a exigir al arrendatario que realice las reparaciones de las que normalmente es responsable solo para que el arrendatario pueda mudarse o seguir viviendo en la unidad. Además, dicho acuerdo no puede ser para reparaciones necesarias para cumplir con los códigos mínimos de construcción y vivienda en materia de salud y seguridad, y cualquier acuerdo que pretenda aliviar al propietario de la obligación de reparar los defectos de otros arrendatarios del edificio también es inválido. En otras palabras, el propietario sigue siendo responsable de las obligaciones mencionadas que se tratan en esta sección, pero puede contratar a un arrendatario para que haga algunas reparaciones, siempre que el acuerdo esté por escrito y sea justo.

5.3. [Obligación del propietario de notificar al arrendatario la infracción.](#) § 34-18-22.1.

Si un propietario ha sido citado por una agencia de aplicación del código de vivienda mínima (“aplicación del código”) por violaciones de las normas mínimas de vivienda (véase la sección 7), entonces el propietario debe, en un plazo de 30 días a partir de la recepción de una notificación de violación, corregir tales problemas o entregar una copia de la notificación a todos los arrendatarios que residan en el edificio afectado. Además, si hay alguna infracción pendiente en una propiedad determinada, el propietario debe informar a cualquier posible arrendatario de dichas infracciones antes de firmar un acuerdo de alquiler de una unidad en la propiedad.

5.4. [Deber del propietario en relación con el cumplimiento de las leyes de zonificación y vivienda mínima.](#) § 34-18-22.2.

Si un propietario altera una propiedad para crear una unidad o unidades de vivienda y sabe o debería saber que las unidades violan las leyes de vivienda mínima, el propietario deberá pagar los costos de mudanza de cualquier arrendatario que tenga que mudarse una vez que se descubran las violaciones. Esto solo se aplica cuando un propietario realiza alteraciones en una propiedad existente para convertirla en un edificio de apartamentos y en el transcurso de esa alteración hace que la propiedad incumpla las leyes de vivienda mínima.

6. Creación de un acuerdo de alquiler

Los solicitantes de viviendas de alquiler deben inspeccionar la unidad antes de concertar un acuerdo de alquiler. Aunque los propietarios no pueden alquilar unidades “tal como están”, es mejor asegurarse de que un apartamento es seguro y habitable antes de mudarse que intentar solucionar cualquier problema legalmente a posteriori. Nota: A partir del 1 de enero de 2024, un propietario o una empresa de gestión no podrán cobrar al arrendatario una tarifa de “solicitud de alquiler”. Sin embargo, pueden exigir una comprobación de crédito o de antecedentes, en cuyo caso se les permite trasladar el coste de su obtención al posible arrendatario, pero no pueden cobrar ningún monto adicional a su costo real. Si un posible arrendatario proporciona una comprobación oficial estatal de antecedentes penales o un informe crediticio emitido en un plazo de noventa (90) días a partir de la solicitud de una unidad de alquiler, no se podrá cobrar al posible arrendatario ninguna tarifa por dichos documentos.

Un acuerdo de alquiler puede ser por un tiempo fijo (ejemplo: un acuerdo de alquiler por seis meses, o un año) o por un tiempo periódico (ejemplo: un acuerdo que se repite semana a semana, mes a mes, o año a año hasta que sea rescindido por el propietario o el arrendatario).

Los acuerdos de alquiler pueden hacerse por escrito, en cuyo caso se denominan acuerdo de alquiler, pero muchos propietarios y arrendatarios llegan a acuerdos de alquiler sin poner nada por escrito. Un propietario y un arrendatario pueden formar un acuerdo de alquiler ejecutorio cuando se intercambia el alquiler por las llaves y la posesión de una unidad de alquiler. El acuerdo puede fijar el monto del alquiler que debe pagarse, el momento y la frecuencia en que debe pagarse, el período de alquiler y otras disposiciones que rigen los derechos y obligaciones de las partes. Los términos de un acuerdo de alquiler serán aplicados por un tribunal a menos que sean incoherentes o contrarios a las leyes vigentes (véase “Términos prohibidos” a continuación).

A veces, el propietario y el arrendatario no están de acuerdo sobre los términos de un acuerdo de alquiler no escrito o tienen versiones diferentes de un acuerdo escrito. Si el propietario y el arrendatario no pueden resolver un desacuerdo sobre un término, puede que la cuestión tenga que ser resuelta por un tribunal. A menos que el propietario y el arrendatario acuerden otra cosa sobre estas cuestiones, se aplicarán las siguientes normas “por defecto”:

- El alquiler será el valor justo de mercado de la unidad,
- El alquiler se pagará en la unidad,
- El alquiler se pagará al principio del mes.
- El plazo es de mes a mes (excepto para los inquilinos que pagan un alquiler semanal, en cuyo caso el plazo es de semana a semana)

Términos prohibidos. § 34-18-17. Disposiciones prohibidas en los acuerdos de alquiler.

En cualquier caso, un propietario y un arrendatario no pueden acordar ciertos términos en un contrato de alquiler, ya sea por escrito o de otro modo. Un acuerdo de alquiler no puede establecer: que un arrendatario renuncia a sus derechos en virtud de la Ley de Propietarios - Arrendatarios; que una persona debe confesar un juicio sobre una reclamación relativa al acuerdo de alquiler (es decir, usted no puede renunciar a su derecho a un juicio como parte de un acuerdo de alquiler); que un arrendatario debe pagar los honorarios de un abogado en relación con una disputa con el propietario además de los casos en los que la ley establece que un arrendatario debe pagar dichos honorarios de abogado; o que el propietario no es responsable de las violaciones de la Ley de Propietarios - Arrendatarios.

Además, un propietario no puede aceptar el alquiler de una propiedad mientras afirma que no es responsable de su mantenimiento. Un acuerdo de alquiler no puede permitir que se reciba el alquiler libre de la obligación de cumplir con las responsabilidades del propietario establecidas en el § 34-18-22(a) de la Ley de Propietarios - Arrendatarios (véase la sección 5.2 para más detalles).

6.1. Renovación del acuerdo de alquiler

Los acuerdos de alquiler periódico (por ejemplo, mes a mes) se renuevan automáticamente cada periodo de alquiler hasta que se rescindan. Los contratos de alquiler mes a mes son el acuerdo más común para los inquilinos cuando no existe un periodo de tiempo fijo en un documento escrito. Un contrato de alquiler de duración determinada puede renovarse por acuerdo entre el propietario y el arrendatario. Cuando se renueva un acuerdo de alquiler, el propietario y el arrendatario son libres de ofrecer o negociar condiciones nuevas o diferentes (por ejemplo, cambiar un acuerdo de mes a mes por un acuerdo fijo de un año, cambiar el precio del alquiler).

Con frecuencia, un acuerdo de alquiler se renueva por las acciones de las partes en lugar de hacerse explícitamente. Por ejemplo, si un arrendatario alquila una unidad por un período de plazo fijo de un año (por ejemplo, del 1 de julio al 30 de junio del año siguiente), y el arrendatario paga su monto regular de alquiler una vez vencido el plazo y el propietario acepta el pago, entonces se crea un acuerdo de alquiler de mes a mes para reemplazar el período de plazo fijo. A menos que ambas partes lo acuerden, se seguirán aplicando los términos sustantivos del contrato de alquiler (es decir, las normas de la casa, cómo y cuándo se paga el alquiler, etc.).

6.2. Aumento del alquiler

Fuente principal de la ley: [§ 34-18-16.1. Aumento del alquiler – Requisitos del aviso](#)

Propietarios y arrendatarios pueden renegociar el alquiler cada vez que inicien un nuevo período de alquiler. Excluyendo los centros de vida independiente, los centros de vida asistida o los centros de atención congregada, la notificación de un aumento del alquiler debe hacerse por escrito a los arrendatarios de sesenta y dos (62) años o menos al menos sesenta (60) días antes del aumento efectivo. En el caso de los arrendatarios mayores de sesenta y dos (62) años, la notificación deberá realizarse con ciento veinte (120) días antes. Sin embargo, esto no obliga al propietario a avisar en un plazo superior al establecido en los requisitos de un programa de vivienda aplicable establecido en virtud de una ley o reglamento estatal o federal. Cuando un propietario envía un aviso para aumentar el alquiler, está ofreciendo celebrar un nuevo acuerdo de alquiler por el nuevo monto. El arrendatario suele tener tres opciones: aceptar el nuevo precio del alquiler, negociar un alquiler más bajo o negarse a pagar el aumento del alquiler y dejar libre la vivienda antes de que el aumento del alquiler entre en vigor.

En el caso de los acuerdos de alquiler a plazo fijo, el propietario no puede imponer unilateralmente un aumento del precio del alquiler durante ese periodo de tiempo, porque las partes han acordado el precio del alquiler para todo el periodo de alquiler (a menos que el acuerdo de alquiler prevea un mecanismo por el cual el propietario pueda aumentar el alquiler durante el periodo de alquiler).

En el caso de los inquilinos que alquilan mes a mes, el propietario que desee aumentar unilateralmente el alquiler debe notificar cualquier aumento del alquiler con más de 60 días de antelación a la entrada en vigor del aumento. Esto significa

que la notificación debe entregarse con más de 60 días de antelación a la fecha de entrada en vigor. Por ejemplo, si el alquiler vence el día 1 de cada mes, y un propietario quisiera que un aumento del alquiler entrara en vigor el 1 de agosto, la última fecha en la que podría enviar un aviso de aumento del alquiler efectivo sería el 1 de junio. Un arrendatario es libre de hacer caso omiso de una notificación legalmente defectuosa y seguir pagando según la tarifa acordada previamente para el siguiente periodo de alquiler hasta que se envíe una notificación legalmente efectiva.

Los inquilinos de mes a mes mayores de 62 años tienen derecho a un periodo de preaviso de 120 días en lugar del periodo de preaviso habitual de 60 días. Así, si un propietario quisiera aumentar el alquiler a su arrendatario de 62 años a partir del 1 de agosto, la fecha límite en la que podría enviar un aviso de aumento efectivo del alquiler es el 1 de abril.

6.3. Normas y regulaciones

Fuente principal de la ley: [§ 34-18-25. Normas y regulaciones](#)

Un propietario puede adoptar “normas o regulaciones” relativos al uso y ocupación de los inmuebles que sean adicionales a los términos de un acuerdo de alquiler. Estas “normas básicas” o “normas de la casa” solo son aplicables si tienen un propósito legítimo (limitado a lo siguiente: promover la comodidad o seguridad del arrendatario, proteger la propiedad del propietario de un uso abusivo o garantizar una distribución justa de los servicios e instalaciones entre los arrendatarios), están razonablemente relacionadas con ese propósito, son claras en sus requisitos o prohibiciones y se aplican a todos los arrendatarios del edificio/inmueble por igual. Además, un propietario no puede utilizar las normas y regulaciones para eludir sus responsabilidades en virtud de la Ley de Propietarios - Arrendatarios (véase la sección 5). Todos los arrendatarios deben recibir una notificación justa de estas normas y regulaciones al celebrar un acuerdo de alquiler o en el momento en que se adopten. Por último, si las normas y reglamentos se adoptan después de que un arrendatario celebre un acuerdo de alquiler, dichas normas no podrán alterar sustancialmente los términos del acuerdo de alquiler; si lo hacen, no podrán aplicarse contra el arrendatario, a menos que éste acepte sus términos por escrito.

6.4 Terminación de un acuerdo de alquiler periódico

Fuente principal de la ley: [§ 34-18-37. Terminación de arrendamiento periódico](#)

Los acuerdos de alquiler de duración *periódica* se renuevan automáticamente y no se rescinden hasta que el propietario o el arrendatario notifiquen con antelación su intención de terminar el acuerdo. En Rhode Island, los acuerdos de alquiler periódico pueden terminarse por cualquier motivo o sin motivo alguno, con la salvedad de que no se permiten las rescisiones discriminatorias o por represalias (en el caso de las personas con vales de la “Sección 8”, el propietario solo puede terminar el contrato de alquiler por determinados motivos especificados por la ley federal). Para que un propietario o un arrendatario puedan terminar un acuerdo de alquiler periódico, existen diferentes requisitos de tiempo en función del periodo del acuerdo.

Semana a semana: Un propietario o un arrendatario pueden terminar un contrato de alquiler semanal mediante una notificación por escrito entregada al otro al menos 10 días antes de la siguiente fecha de vencimiento del alquiler. Existe un formulario legal que los propietarios deben utilizar (o un aviso que sea sustancialmente similar), que se encuentra en la sección 34- 18-56(c) de la Ley de Propietarios - Arrendatarios.

Mes a mes: Un propietario o un arrendatario pueden terminar un contrato de alquiler de mes a mes mediante una notificación por escrito entregada al otro al menos 30 días antes de la siguiente fecha de vencimiento del alquiler. La notificación debe especificar la fecha de terminación, que debe ser el día después del final de un período de alquiler (por ejemplo, si un período de alquiler es del primer al último día del mes, entonces la fecha de terminación debe ser el día después del último día del mes).

En la práctica, este aviso debe entregarse con más de un periodo de alquiler de antelación. Por ejemplo, si un propietario o un arrendatario quisiera terminar un contrato de alquiler de mes a mes en el que el alquiler vence el día 1 de cada mes antes del 1 de agosto, entonces la última fecha en la que enviar una notificación de terminación efectiva sería el 30 de junio. Para el 1 de septiembre, el 31 de julio, y así sucesivamente. Un aviso que pretenda poner fin a un arrendamiento que proporcione menos de 30 días de preaviso, o que utilice una fecha de terminación que

no sea el día siguiente al último día de un período de alquiler, no es legalmente efectivo y puede no tenerse en cuenta. Un propietario debe utilizar un formulario reglamentario (o un aviso que sea sustancialmente similar) que puede encontrarse en la sección 34-18-56(c) de la Ley de Propietarios - Arrendatarios.

Año a año: El propietario o el arrendatario pueden poner fin a un arrendamiento anual mediante notificación por escrito entregada al otro al menos 3 meses antes del vencimiento del arrendamiento. Los propietarios deben utilizar una notificación que sea sustancialmente similar al formulario previsto en la sección 34-18-56(c) de la Ley de Propietarios - Arrendatarios. Es importante recordar que los arrendamientos anuales son poco frecuentes y se diferencian de los arrendamientos escritos que suelen tener una duración fija de 1 año.

6.5. Terminación anticipada de un acuerdo de alquiler a plazo fijo

Terminar un acuerdo de alquiler a plazo fijo antes de la fecha de terminación acordada es un incumplimiento del contrato. Si un arrendatario desaloja una unidad antes de tiempo y deja de pagar el alquiler, es posible que sea responsable de los alquileres no pagados durante el periodo que transcurra hasta que el propietario pueda alquilar la unidad a un nuevo arrendatario. En ocasiones, los acuerdos de alquiler incluyen instrucciones o penalizaciones por terminación anticipada. Los acuerdos de alquiler de duración determinada solo pueden ser rescindidos anticipadamente de forma unilateral por el propietario o el arrendatario si el contrato escrito así lo estipula. Sin embargo, un propietario y un arrendatario pueden acordar poner fin anticipadamente a un contrato de alquiler de duración determinada en condiciones aceptables para ambas partes si así lo desean.

Aunque estas normas se aplican a los acuerdos de alquiler de duración determinada en general, existen ciertos casos especiales que permiten al arrendatario poner fin anticipadamente a un acuerdo de duración determinada, que se detallan a continuación.

Terminación anticipada de un acuerdo de alquiler a plazo fijo: Casos especiales

Fuente principal de la ley: [§ 34-18-15\(e\)-\(f\). Términos y condiciones del acuerdo de alquiler](#)

La ley de Rhode Island otorga a los arrendatarios de sesenta y cinco años o más y a los miembros del servicio militar o a los dependientes de miembros del servicio militar el derecho a terminar anticipadamente un acuerdo de alquiler de duración determinada en circunstancias especiales.

Arrendatarios mayores de sesenta y cinco años

Un arrendatario mayor de 65 años puede terminar un acuerdo de alquiler de duración determinada para ingresar en un centro de atención residencial y vida asistida, un centro de enfermería o una unidad en un complejo de viviendas privado o público designado por el gobierno federal como vivienda para ancianos. Dicho arrendatario puede terminar así un contrato de alquiler entregando una notificación de terminación por escrito, junto con los documentos que demuestren su admisión en el tipo de vivienda correspondiente, a la persona a la que habitualmente se entrega el alquiler. La fecha de terminación debe ser de al menos 45 días a partir de la fecha de entrega de la notificación escrita. Si el arrendatario ha pagado algún alquiler más allá de la fecha de terminación, deberá devolvérselo y, si procede, prorratearlo por días.

Miembros de las fuerzas armadas o sus dependientes

Cuando una unidad está ocupada por un miembro de las fuerzas armadas o sus dependientes, entonces el arrendatario puede terminar un acuerdo de alquiler a plazo fijo si el miembro de las fuerzas armadas recibe órdenes de cambiar su estación permanente o de despliegue durante más de 90 días. Para terminar un contrato de este tipo, el arrendatario debe entregar una notificación de terminación del contrato al propietario o a su agente, junto con una copia de las órdenes militares del miembro de las fuerzas armadas. El contrato se dará por terminado 30 días después de que venza el siguiente pago del alquiler si éste vence mensualmente (por ejemplo, si el aviso se entrega el 25 de mayo y el siguiente pago del alquiler es el 1 de junio, entonces el contrato se dará por terminado el 1 de julio). Si el alquiler se debe pagar en cualquier otro calendario que no sea una vez al mes, entonces el contrato de alquiler terminará el último día del mes siguiente al mes en el que se entrega la notificación (por ejemplo, si la notificación se entrega el 25 de mayo y el alquiler se debe pagar cada 3 meses, entonces el contrato de alquiler terminará el 30 de junio).

Si el arrendatario ha pagado algún alquiler más allá de la fecha de terminación, este alquiler deberá entonces serle devuelto y deberá ser prorrateado por día si procede.

7. Mantenimiento y reparaciones

Las responsabilidades de mantenimiento de una vivienda de alquiler son compartidas entre el propietario y el ocupante. En general, el propietario debe proporcionar una vivienda de alquiler que cumpla con los códigos de vivienda, y el arrendatario es responsable del mantenimiento de algunos aspectos de la vivienda. Muchas condiciones defectuosas se deben al desgaste ordinario o a las prácticas de mantenimiento del arrendatario. Si un defecto se debe al desgaste ordinario, el propietario es responsable de reparar el problema. Si un arrendatario causó el daño por negligencia, es probable que el arrendatario sea responsable del costo de las reparaciones.

7.1. Problemas de mantenimiento no resueltos o infracciones al contrato de arrendamiento

Fuente principal de la ley: [§ 34-18-28. Incumplimiento del propietario en general](#)

Las responsabilidades de mantenimiento suelen ser fuente de confusión para propietarios y arrendatarios. Tanto propietarios como arrendatarios se frustran cuando creen que la otra parte no mantiene la propiedad de forma responsable o no responde a las quejas. Los problemas de mantenimiento se agravan cuando los propietarios y arrendatarios con bajos ingresos no pueden permitirse hacer las reparaciones. A continuación, se exponen algunas orientaciones generales; no deben tomarse como líneas de actuación específicas recomendadas, ya que la mejor opción para un propietario o un arrendatario puede ser diferente en función de las particularidades del problema o la disputa.

En general, la ley ofrece cuatro opciones diferentes a los arrendatarios cuando su propietario no mantiene la propiedad.

Estas tres primeras opciones son para reparaciones que NO son emergencias: terminar el acuerdo de alquiler y mudarse; hacer reparaciones menores y deducir el costo de las reparaciones, hasta \$500, del alquiler; o solicitar una orden judicial que ordene al propietario reparar el problema o problemas. La última opción es cuando la unidad se vuelve insegura para permanecer en ella por falta de calefacción, agua,

agua caliente u otros servicios esenciales, en cuyo caso el arrendatario tiene múltiples opciones. A continuación, se analiza cada escenario.

7.1.1. Terminación del arrendamiento por falta de reparación

Si el propietario no mantiene el inmueble como exige la ley, el arrendatario puede terminar condicionalmente el acuerdo de alquiler por falta de reparación. Para ello, el arrendatario debe seguir unos pasos muy concretos. En primer lugar, el arrendatario debe, por escrito, detallar la supuesta falta de mantenimiento, exigir que se realicen las reparaciones en un plazo de 20 días y proporcionar una fecha en la que finalizará el acuerdo de alquiler si no se realizan las reparaciones en esos 20 días; la fecha de finalización del acuerdo de alquiler debe ser 30 días o más después de la fecha de envío o entrega de esta notificación por escrito (excluyendo el día de envío o entrega). Si el propietario realiza las reparaciones y proporciona cualquier compensación requerida dentro del periodo de 20 días, entonces el acuerdo de alquiler no finaliza. Si el propietario no lo hace, entonces el arrendatario es libre de terminar el acuerdo de alquiler en la fecha indicada en la notificación escrita y mudarse sin ser responsable de ningún otro pago de alquiler.

Si el propietario realiza la reparación tras la entrega del tipo de notificación mencionado, pero se produce un defecto similar en la propiedad en los 6 meses siguientes, entonces el arrendatario no necesita proporcionar al propietario un plazo de 20 días para realizar la reparación. En su lugar, el arrendatario puede optar por enviar una notificación por escrito especificando el incumplimiento, y proporcionando una fecha en la que el acuerdo de alquiler se dará por terminado; esta fecha debe ser de al menos 14 días después del día en que la carta sea enviada/entregada por correo.

Si el acuerdo de alquiler se rescinde de esta forma, el propietario deberá devolver el depósito de garantía de la forma habitual (vea la sección 11) junto con el alquiler pagado por adelantado, si lo hubiera (que deberá prorratearse por días si fuera necesario).

7.1.2. Reparación y deducción del alquiler

Fuente principal de la ley: [§ 34-18-30. Reparaciones limitadas a cuenta propia.](#)

La ley de Rhode Island permite a los arrendatarios hacer reparaciones menores en su unidad de alquiler cuando el propietario no responde a la notificación del arrendatario sobre las condiciones defectuosas en un tiempo razonable y deducir el costo del pago del alquiler para el siguiente período de alquiler. El monto máximo

que el arrendatario puede deducir del alquiler es de \$500. El arrendatario debe notificar al propietario la condición y darle al menos 20 días para completar la reparación; sin embargo, si el propietario no responde o claramente no actúa de buena fe, el arrendatario no necesita esperar los 20 días completos antes de realizar las reparaciones en cuestión. Del mismo modo, si las reparaciones necesarias son una emergencia y no se puede localizar al propietario con prontitud, el arrendatario puede seguir adelante sin notificación por escrito (pero consulte la sección 7.1.4 más abajo si la emergencia se refiere al suministro de servicios esenciales). El arrendatario no podrá deducir los costes de reparación del alquiler si las reparaciones se hicieron necesarias por negligencia del arrendatario o de un invitado del arrendatario.

El arrendatario debe preparar una lista detallada de los gastos incurridos (o el valor razonable de cualquier material que el arrendatario ya tuviera a mano y que se utilizara para hacer una reparación) en este proceso para presentarla al propietario, o a un Tribunal si el propietario impugna que las reparaciones no eran necesarias o que el monto deducido no era razonable y exige que el arrendatario pague el monto total del alquiler en lugar del monto reducido.

7.1.3 Medidas cautelares

Si es necesaria una reparación que costará más de \$500, y el arrendatario no está en condiciones de terminar el contrato de arrendamiento, entonces el arrendatario puede optar por solicitar una medida cautelar a un Tribunal en forma de una Orden que ordene al propietario realizar las reparaciones necesarias para cumplir con sus obligaciones en virtud de la Ley de Propietarios - Arrendatarios. Esta forma de desagravio se trata con más detalle en la sección 13.1.

7.1.4 Falta de suministro de servicios esenciales (§ 34-18-31)

La última opción solo se aplica a los problemas de mantenimiento que provoquen un fallo que afecte al suministro de calefacción, agua, agua caliente u otros servicios esenciales. En este caso, el arrendatario debe dar un “aviso razonable” al propietario del problema y puede tomar medidas razonables para restablecer u obtener calefacción, agua potable, agua caliente o servicios esenciales y deducir los costes reales y razonables del alquiler periódico (para estos casos, la Ley de Propietarios - Arrendatarios no limita la deducción a \$500); o conseguir una vivienda de sustitución durante el periodo de incumplimiento y retener el alquiler por el tiempo que pase en la vivienda de sustitución. Si el arrendatario toma alguna de estas medidas, no podrá utilizar este incumplimiento como base para terminar el acuerdo de alquiler (véase la sección 7.1.1).

8. Normas mínimas de vivienda (Aplicación del código)

Fuentes principales de la ley:

- [Ley de Propietarios - Arrendatarios de viviendas, Capítulos 34-18](#)
- [Código de Mantenimiento y Ocupación de Viviendas - Capítulos 45-24.3](#)
- [Ley de Mitigación de los Riesgos del Plomo – Capítulos 42-128.1](#)
- [Ley de Prevención de Envenenamiento por Plomo – Capítulos 23-24.6](#)
- [Regulación de Prevención del Envenenamiento por Plomo \(216-RICR-50-15-3\)](#)

Todas las unidades de alquiler de Rhode Island deben cumplir unas normas mínimas de salud y seguridad. Las normas estatales de salud y seguridad que se aplican a la mayoría de las viviendas se pueden encontrar en las leyes enumeradas anteriormente. Algunas normas se describen más adelante en esta guía.

Las normas de vivienda son aplicadas localmente por los pueblos y ciudades de Rhode Island. Los arrendatarios pueden quejarse del incumplimiento de las normas de vivienda y solicitar que su pueblo o ciudad inspeccione su unidad de alquiler para comprobar que cumple las leyes de Rhode Island. Los arrendatarios de la mayoría de los pueblos y ciudades de Rhode Island pueden solicitar una inspección llamando al ayuntamiento de su pueblo o ciudad. Tomar represalias o intentar castigar a un arrendatario por quejarse de las condiciones ante las autoridades competentes es ilegal. Existe la presunción judicial de que el propietario está actuando como represalia si hay pruebas de que un arrendatario ha presentado una queja al propietario o a la agencia local de aplicación de las normas sobre violaciones de la Ley de Propietarios - Arrendatarios en los seis meses siguientes a que el propietario haya tomado medidas negativas (como el envío de un aviso de terminación del contrato de arrendamiento o un aumento del alquiler) contra el arrendatario. Esto significa que el propietario debe demostrar que no está tomando represalias contra el arrendatario para que tenga éxito en el procedimiento judicial pertinente. Por ello, los arrendatarios deben procurar documentar cualquier queja de este tipo o presentarla por escrito (como un mensaje de texto o un correo electrónico).

Aunque las represalias están prohibidas, el propietario es libre de llevar a cabo un desalojo por falta de pago del alquiler, aunque se haya presentado una denuncia. El desalojo por falta de pago del alquiler será suficiente para que el propietario supere

la presunción de represalia detallada anteriormente. Es muy importante que el arrendatario continúe pagando el alquiler al propietario o, en determinadas circunstancias en las que la aplicación del código se haya visto implicada debido a una infracción en la propiedad, el arrendatario puede pagar el alquiler para que lo retenga el funcionario de la aplicación del código del pueblo o la ciudad.

8.1. Aviso de infracción

Las quejas sobre la Ejecución del Código pueden dar lugar a que el pueblo o la ciudad realicen una inspección de la unidad. Si un inspector determina que alguna propiedad de alquiler incumple el código de la vivienda, puede emitir un aviso al propietario indicando los supuestos incumplimientos y advirtiéndole (a veces a través de un agente como una empresa de gestión de la propiedad) de que los incumplimientos deben corregirse en un plazo determinado. Al final del plazo concedido para la corrección de cualquier presunta infracción, el inspector volverá a inspeccionar la unidad o estructura para determinar si las infracciones han sido corregidas o si deben tomarse medidas adicionales (véase más abajo).

8.2. Segundo aviso de infracción

Si el inspector determina que las infracciones no se han corregido, emitirá un segundo aviso de infracción con una orden que exija que los fallos se corrijan en un plazo razonable, pero no superior a 30 días después de la nueva inspección, si el propietario o gestor al que se emitió el aviso no solicita una audiencia sobre el asunto.

8.3. Condena

A veces, las infracciones son tan graves que la ciudad o el pueblo considerarán la unidad o unidades no aptas para la habitación humana. Esto puede ocurrir si alguna de las siguientes circunstancias hace que la unidad o unidades sean peligrosas o insalubres para los ocupantes:

- (i) La estructura está dañada, deteriorada, ruinoso, insalubre, insegura o infestada de plagas.
- (ii) La estructura carece de iluminación, ventilación o de las instalaciones térmicas y sanitarias necesarias.
- (iii) El estado general de la unidad o del edificio es insalubre, inseguro o poco saludable.

Siempre que se considere que una unidad no es apta para la habitación humana, el inspector deberá “clausurar” la unidad o el edificio en cuestión y colocar avisos de que no es apto para la habitación humana y, si está ocupado, ordenar a los ocupantes que lo desalojen en un plazo razonable (pero que no supere los 30 días). Si esto ocurre, se debe ofrecer a los ocupantes un alojamiento alternativo en una vivienda decente, segura e higiénica que cumpla todas las normas mínimas de vivienda antes de que se les pueda obligar legalmente a abandonar el inmueble anterior.

8.4. Seguridad contra el plomo

El plomo es un metal tóxico que puede encontrarse en la pintura, las tuberías y otros materiales con los que se construyeron viviendas antes de 1978. Se sabe que el plomo causa daños cerebrales y otros problemas de salud en niños y adultos. Para evitar el envenenamiento por plomo, los propietarios deben evaluar las viviendas en busca de peligros relacionados con el plomo y la ley estatal exige que los propietarios tomen ciertas medidas para mantener la seguridad de las viviendas.

Los propietarios de edificios con unidades de alquiler, incluidos, a partir del 1 de enero de 2024, los edificios de 2 o 3 unidades ocupados por el propietario, que se construyeron antes de 1978 y que no se han hecho seguros para el plomo ni se ha eliminado el peligro del plomo, deberán cumplir todos los requisitos siguientes:

- 1) Infórmese sobre los peligros del plomo asistiendo a un seminario de concienciación sobre los peligros del plomo, personalmente o a través de una persona designada;
- 2) Evaluar la unidad de vivienda y los inmuebles en busca de riesgos relacionados con el plomo de acuerdo con los requisitos de una evaluación de control de riesgos relacionados con el plomo;
- 3) Corregir los riesgos de plomo identificados cumpliendo y manteniendo la norma de mitigación de riesgos de plomo;
- 4) Proporcionar a los arrendatarios: (i) información básica sobre el control del peligro del plomo; (ii) una copia de un informe independiente de inspección de desminado;¹ e (iii) información sobre cómo notificar el deterioro de las condiciones;

¹ Una "inspección independiente de autorización" significa una inspección realizada por una persona que no es el dueño de la propiedad ni un empleado del dueño de la propiedad y que está autorizada por la comisión de recursos de vivienda para realizar inspecciones independientes de autorización, que incluirá: (A) una inspección visual para determinar que se han cumplido los controles del peligro del plomo, y (B) pruebas de polvo de acuerdo con las normas establecidas por el departamento de salud y coherentes con las normas federales. La persona que haya realizado la inspección emitirá un certificado de conformidad una vez superada la inspección visual y las pruebas de polvo requeridas. Se exigirá una inspección de conformidad independiente en el momento de la rotación de la unidad o una vez en un período de veinticuatro (24) meses, el período que sea más largo. Si la tenencia de un ocupante es de dos (2) años o más, el certificado de conformidad se mantendrá mediante una inspección visual.

5) Corregir los peligros causados por el plomo en un plazo de 30 días a partir de la notificación al arrendatario en relación con una vivienda en la que resida un ocupante en situación de riesgo (cualquier persona menor de 6 años o una persona embarazada).

Puntos de contacto para arrendatarios:

- El arrendatario debe notificar inmediatamente al propietario cualquier riesgo potencial de plomo;
- Un arrendatario puede notificar al funcionario de aplicación del código de vivienda de la ciudad;
- Si el arrendatario no recibe respuesta del propietario, la respuesta es, en opinión del arrendatario, insatisfactoria, o la reparación realizada es, en opinión del arrendatario, insatisfactoria, el arrendatario podrá solicitar una revisión del asunto poniéndose en contacto con el Departamento de Salud en la dirección doh.lead@health.ri.gov, 401-222-7796;
- Un arrendatario puede solicitar el cumplimiento presentando una demanda ante el Tribunal de Distrito.

Puede encontrar información adicional proporcionada por el Departamento de Salud de Rhode Island aquí:

Información sobre la intoxicación por plomo:

<https://health.ri.gov/healthrisks/poisoning/lead/>

Información sobre el registro de alquileres: rentalregistry.ri.gov

En 2023, la Asamblea General aprobó nuevas leyes en un esfuerzo por aumentar el cumplimiento de las leyes de seguridad contra el plomo. En consecuencia, si un arrendatario tiene motivos para creer que un propietario no cumple las leyes de seguridad contra el plomo, podrá solicitar al Tribunal de Distrito, de conformidad con R.I.G.L. 1956 § 42-128.1-14, que pague el monto de su alquiler habitual en una cuenta de depósito en garantía en lugar de hacerlo directamente al propietario hasta que éste cumpla las leyes aplicables. El propietario no puede tomar represalias contra el arrendatario por iniciar esta acción. Además, si un arrendatario tiene una reclamación por daños y perjuicios (como lesiones personales) contra un propietario debido al incumplimiento de las leyes de seguridad contra el plomo, dicho arrendatario está autorizado por ley a recuperar hasta tres veces los daños probados, además de los honorarios del abogado.

8.5. Equipamiento

Toda unidad de alquiler debe disponer de lo siguiente Una cocina con (1) un fregadero que proporcione agua caliente y fría; (2) gabinetes para almacenar alimentos y artículos de cocina; (3) un mostrador o mesa para preparar alimentos; (4) una estufa; (5) un refrigerador; y un baño con (1) un retrete que funcione y (1) ducha o bañera.

8.6. Moho

El Código de Mantenimiento y Ocupación de Viviendas de Rhode Island no aborda específicamente el moho. Sin embargo, el moho suele crecer en el interior de las viviendas cuando existen problemas de ventilación, fontanería u otros problemas estructurales. Si el crecimiento de moho está causado por una condición defectuosa subyacente, puede haber motivo para que un inspector municipal o municipal emita un aviso de infracción al propietario. Al igual que con otras condiciones defectuosas que puedan encontrarse en una unidad de alquiler, se aplicará la norma general comentada en la sección 7 de este documento con respecto a si el propietario o el arrendatario es responsable de corregir el problema.

Para más información sobre cómo prevenir, limpiar y eliminar el moho, consulte el Departamento de Salud: <https://health.ri.gov/healthrisks/mold/>

8.7. Infestaciones 45-24.3-6(i)

Cuando hay una infestación de insectos, roedores u otras plagas, la responsabilidad del propietario o del arrendatario de exterminar la infestación depende del tipo de unidad y de la causa de la infestación.

Si un arrendatario alquila una unidad en una vivienda unifamiliar u otro edificio con una sola unidad de vivienda, entonces el arrendatario es responsable de exterminar cualquier plaga. Si un arrendatario alquila una unidad en un edificio con múltiples unidades, y la unidad del arrendatario es la única afectada por la infestación, entonces el arrendatario es responsable del exterminio. Si se produce una infestación en múltiples unidades de un edificio, o si la infestación se produce en cualquier parte compartida del edificio, entonces el propietario es el responsable. Del mismo modo, si el propietario causó las condiciones para una infestación al no mantener la propiedad, entonces el propietario será responsable independientemente de cuántas unidades haya en el edificio o cuántas hay infestadas.

9. Derecho de acceso del propietario

Fuentes principales de la ley: [§ 34-18-26. Acceso.](#)
[§ 34-18-45. Recursos de la Ley Propietario-
Arrendatario para abuso de derecho al acceso](#)

Debido a que los propietarios son los dueños de las propiedades y, por tanto, tienen la responsabilidad de mantenerlas, los propietarios tienen ciertos derechos de acceso a los edificios y a las unidades de alquiler. En general, el propietario debe avisar al arrendatario con al menos 2 días de antelación, o “48 horas,” cuando pretenda entrar en la vivienda del arrendatario, y dicha entrada debe realizarse en un momento razonable. Los arrendatarios no pueden negar injustificadamente el acceso al propietario. Esto no significa que el propietario tenga un derecho incondicional a entrar en la vivienda siempre que lo notifique con 2 días de antelación; si la hora y el día en que el propietario desea entrar resultan inconvenientes para el arrendatario, éste es libre de solicitar que el propietario entre a una hora o en una fecha diferente. El término clave es **lo razonable**: La ley de Rhode Island fomenta la cooperación entre propietarios y arrendatarios, especialmente en este asunto. Como parte del objetivo general de lo razonable, se prohíbe al propietario abusar de su derecho de acceso y debe abstenerse de pretender entrar en un apartamento como medio de inspeccionar la propiedad de forma molesta o inconveniente (véase más adelante el análisis de lo que puede ocurrir si un arrendatario deniega el acceso de forma poco razonable o un propietario abusa de su derecho de acceso de forma poco razonable).

Aunque un propietario debe intentar avisar con antelación de una entrada siempre que sea posible a un arrendatario, hay dos circunstancias específicas en las que no es necesario avisar con antelación. La primera es en caso de alguna emergencia que requiera que el propietario o un agente del propietario entre, como cuando hay que hacer una reparación urgente (por ejemplo, en caso de incendio, que se rompa una tubería, etc.). La segunda es cuando el arrendatario ha estado ausente de la vivienda durante más de 7 días, y el propietario hace una entrada con un propósito que es razonablemente necesario para proteger la propiedad (por ejemplo, si un arrendatario está ausente durante un largo período de tiempo, el propietario puede necesitar entrar para asegurarse de que la temperatura de la casa se mantiene lo suficientemente alta como para no causar daños a las tuberías). Una vez más, estas entradas del propietario deben ser razonables teniendo en cuenta las circunstancias.

Solo hay dos casos adicionales en los que el propietario tiene derecho de acceso sin previo aviso de 48 horas. La primera es en virtud de una orden judicial. La segunda es como parte del proceso para corregir defectos que afectan a la salud y la seguridad

y que fueron causados por el incumplimiento del arrendatario de su deber de mantener la unidad de vivienda cuando el arrendatario no ha realizado la corrección por sí mismo. Consulte la sección 4 para obtener más detalles sobre el derecho del propietario a reparar.

La ley de Rhode Island establece que el propietario no tiene ningún otro derecho de entrada aparte de los motivos resumidos en esta sección.

[§ 34-18-45. Recursos de la Ley Propietario-Arrendatario para abuso de derecho al acceso.](#)

Si un arrendatario deniega injustificadamente el acceso a la unidad de alquiler, el propietario puede solicitar una orden judicial que le permita entrar en la unidad, o puede utilizar esta denegación de acceso como motivo para terminar el acuerdo de alquiler.

Si un propietario hace una entrada ilegal, hace una entrada legal pero irrazonable, o exige repetidamente la entrada hasta el punto de acosar irrazonablemente al arrendatario, entonces el arrendatario puede solicitar una orden judicial que impida al propietario persistir en este comportamiento. El arrendatario también puede utilizar cualquiera de estas acciones del propietario como motivo para terminar el acuerdo de alquiler.

Si tanto el arrendatario como el propietario deben interponer una demanda judicial por los motivos antes mencionados, la parte que gane dicho pleito también podrá ser indemnizada con los costos y los honorarios razonables del abogado.

10. Servicios públicos

Fuentes principales de la ley - [§ 34-18-22. El propietario debe mantener el inmueble.](#)

[§ 34-18-31. Fallo culposo en el suministro de calefacción, agua, agua caliente o servicios esenciales.](#)

Que el propietario o el arrendatario sean responsables de pagar los diferentes servicios públicos dependerá de la propiedad en particular o de las preferencias de las partes. En algunas unidades, los servicios públicos estarán “incluidos” en el alquiler, lo que significa que el arrendatario no es responsable directo de ningún pago de servicios públicos. Es habitual que el arrendatario pague la calefacción y la electricidad. Normalmente, los pagos de agua y alcantarillado son responsabilidad del propietario, pero esto puede cambiar por acuerdo dependiendo de la propiedad.

Por ejemplo, si un arrendatario alquila una vivienda unifamiliar, puede ser responsable de todos los servicios además del alquiler. Del mismo modo, si hay conexiones con contador independientes para unidades separadas, puede que el arrendatario tenga que pagar todos los servicios por sí mismo.

11. Depósitos de seguridad

Fuente principal de la ley: [§ 34-18-19 Depósito de seguridad](#)

Un depósito de seguridad es un monto de dinero que el propietario retiene en nombre del arrendatario y que debe utilizarse para pagar las reparaciones de cualquier daño causado por la negligencia o el mal uso de la propiedad por parte del arrendatario al finalizar el arrendamiento. A continuación, encontrará una guía sobre la mecánica del pago y la devolución de los depósitos de seguridad a la finalización de un arrendamiento.

Al momento de la mudanza y durante el alquiler

Cuando comienza un acuerdo de alquiler, el propietario puede exigir que se pague un depósito de seguridad por un monto de hasta 1 mes de alquiler. Un propietario no puede pedir dinero adicional llamándolo de otra manera, como “depósito para mascotas”. La única excepción a esta regla es si el acuerdo de alquiler es para un apartamento amueblado, en cuyo caso se puede exigir un depósito separado y adicional para los muebles, pero tampoco superior a 1 mes de alquiler. El propietario no está obligado a utilizar la fianza como alquiler durante la vigencia del acuerdo de alquiler si no quiere hacerlo.

Si un propietario vende un edificio, el depósito de seguridad debe transferirse como parte de la transacción con el nuevo propietario. Si un arrendamiento continúa cuando la propiedad ha cambiado de propietario, el nuevo propietario tendrá la misma obligación de devolver el depósito de seguridad de la forma habitual a cualquier arrendatario que tuviera un depósito de seguridad con el propietario anterior cuando dichos arrendatarios se muden.

Al mudarse

Una vez que el arrendatario se ha mudado por completo, debe dar una dirección a la que el propietario pueda enviar el depósito de seguridad y la notificación. No es necesario que sea la nueva dirección del arrendatario; a veces la gente utiliza la dirección de un familiar o amigo si no desea que su antiguo propietario conozca su nueva dirección.

Una vez que el arrendatario haya tomado esas medidas, entonces el propietario tiene 20 días para devolver el depósito de seguridad o lo que quede del mismo, junto con una lista detallada de las deducciones, si procede. Solo pueden hacerse deducciones por lo siguiente: alquiler impagado, gastos razonables de limpieza, gastos de eliminación de basura y gastos relacionados con reparaciones por daños físicos al inmueble, excluyendo el desgaste ordinario. Como se ha mencionado, el propietario debe detallar estas deducciones. Si los gastos superan el monto del depósito, el propietario es libre de solicitar al arrendatario la recuperación de estos costos adicionales si así lo desea.

Disputas sobre el depósito de seguridad después de la mudanza

A menudo surgen disputas sobre si ciertos daños existían antes de que el arrendatario se mudara, o si ciertos daños son “desgaste ordinario”. Se recomienda encarecidamente a los arrendatarios que tomen fotografías del apartamento en el momento de la mudanza y de la salida para ayudar a resolver cualquier disputa de este tipo. Del mismo modo, los arrendatarios deben asegurarse de no dejar basura para asegurarse de que no se les retenga dinero por su retirada de la propiedad después de mudarse.

Si cree que su antiguo propietario le debe dinero de su fianza, puede presentar una Demanda ante el Tribunal de Distrito de Rhode Island. Si un propietario ha retenido indebidamente dinero del depósito de seguridad, el arrendatario puede recuperar el monto adeudado, junto con daños y perjuicios por un monto igual al doble del monto retenido indebidamente, más honorarios razonables de abogado. Por ello, la ley de Rhode Island desaconseja enérgicamente a los propietarios que retengan indebidamente los depósitos de garantía.

12. Desalojos

Las acciones de desalojo se clasifican en 2 grandes categorías: desalojos por falta de pago del alquiler y desalojos por motivos distintos al impago del alquiler. Las distintas categorías siguen procedimientos separados. Los desalojos por motivos distintos a la falta de pago del alquiler se dividen a su vez en dos categorías: los desalojos por incumplimiento del acuerdo de alquiler o de la Ley de Propietarios - Arrendatarios; y los desalojos por “aplazamiento” cuando a un arrendatario se le ha rescindido el contrato de alquiler, pero sigue ocupando el inmueble después de la fecha de terminación.

12.1. Prohibición de acciones por cuenta propia

Fuentes principales de la ley: [§ 34-18-44 – Prohibición de recuperación de posesiones por cuenta propia](#)

[§ 34-18-34 – Recursos del arrendatario frente a la expulsión, exclusión o disminución ilegal del servicio por parte del propietario.](#)

[§ 34-18-42 – Embargo de propietarios – Derogación del embargo por alquiler.](#)

La ley de Rhode Island prohíbe los desalojos por “medio propio”, es decir, cuando un propietario cierra con llave, deniega el acceso o interfiere de cualquier otro modo en el derecho del arrendatario a la posesión de una unidad de vivienda sin solicitar primero una orden judicial. Un propietario no puede amenazar con cambiar las cerraduras, cortar los servicios o sacar las pertenencias de un arrendatario de una vivienda por su propia voluntad, ni puede hacerlo de hecho. Solo un juez puede ordenar que se saque a un arrendatario y sus pertenencias de una unidad de vivienda.

Si un propietario ha hecho cualquiera de las cosas anteriores, el arrendatario puede solicitar una Orden de Restricción Temporal en el Tribunal de Distrito para recuperar el acceso al apartamento, sus pertenencias o restablecer los servicios. Además, el arrendatario puede intentar recuperar el monto mayor de 3 meses de alquiler, o el triple del monto de los daños reales causados por la acción ilegal (por ejemplo, bienes perdidos o dañados, dinero gastado en alojamiento alternativo como un hotel). Si el propietario ha cambiado ilegalmente las cerraduras, puede ser una buena idea ponerse en contacto con las fuerzas del orden para resolver el problema.

12.2. Desalojo por falta de pago del alquiler

El primer paso en el proceso de desalojo por falta de pago del alquiler es que el propietario envíe al arrendatario lo que se denomina una carta de requerimiento de 5 días. Esto puede ocurrir en cualquier momento una vez que el arrendatario se retrase en el pago del alquiler más de 15 días. Esta carta debe ser similar al formulario de carta que se puede encontrar en la sección 34-18-56(a) de la Ley de Propietarios - Arrendatarios. Debe especificar el monto del alquiler que lleva más de 15 días de mora e indicar al arrendatario que si no paga el monto total del alquiler (EXCLUYENDO los recargos por mora u otros montos no relacionados con el alquiler) dentro de los 5 días posteriores al envío de la carta, el propietario tiene derecho a avanzar con la presentación de una demanda de desalojo ante el Tribunal

de Distrito. El momento de la carta y el periodo durante el cual el arrendatario puede pagar la renta atrasada son importantes. El alquiler debe tener *más de 15 días de retraso* antes de que pueda enviarse la carta; por ejemplo, si el alquiler vence el día 1 y el arrendatario no ha pagado una parte o la totalidad del alquiler, el propietario no podrá enviar una carta de reclamación de 5 días hasta el día 16 del mes (no el 15).

Derecho a la subsanación antes de la presentación

Si el arrendatario efectúa el pago en el plazo de 5 días a partir de la fecha de la carta (el día de envío no cuenta para el plazo de 5 días, por lo que, si la carta de requerimiento de 5 días se envía el día 16, el arrendatario tiene hasta el final del día 21 para efectuar el pago), el propietario deberá aceptar dicho pago. Asimismo, si el propietario tarda en presentar la demanda de desahucio ante el Tribunal, el arrendatario conserva su derecho a pagar el monto total del alquiler (es decir, si en el ejemplo anterior el propietario espera a presentar la demanda hasta el día 25, el arrendatario sigue teniendo derecho a pagar y evitar el desalojo hasta que se presente la demanda, aunque sea fuera del plazo de 5 días). En este caso, el propietario no puede negarse a aceptar el pago y “optar” por seguir adelante con el desalojo en su lugar. Los arrendatarios deben documentar cualquier pago o esfuerzo realizado para pagar el monto total del alquiler dentro del plazo del derecho a subsanar la deuda.

Derecho de subsanación ante los tribunales

Una vez presentada la demanda, el derecho del arrendatario a evitar el desalojo pagando es limitado. Si la demanda es la primera vez que el arrendatario se retrasa en el pago del alquiler, entonces el arrendatario tiene derecho a evitar el desalojo pagando el monto total del alquiler adeudado, más los costos judiciales, en el momento de la audiencia de desalojo. Sin embargo, si el arrendatario ha recibido una carta de demanda válida de 5 días en los 6 meses anteriores a la presentación de la demanda de desahucio ante el Tribunal, entonces el propietario en este caso puede negarse a aceptar el pago y seguir adelante con el desalojo, incluso si la anterior carta de demanda de 5 días no dio lugar a un desalojo realmente presentado ante el Tribunal.

Proceso judicial

Si el arrendatario no ha pagado el monto total del alquiler para el 6º día posterior al envío de la carta de demanda de 5 días, entonces el propietario puede presentar una Demanda de desalojo ante el Tribunal de Distrito correspondiente. La Demanda, junto con una Citación, debe enviarse por correo ordinario el mismo día en que se

presenta ante el Tribunal; además, un agente de la policía debe entregar una copia de estos papeles al arrendatario. Para los desalojos por falta de pago del alquiler, el alguacil no necesita entregar personalmente los papeles al arrendatario o arrendatarios. En su lugar, el alguacil puede fijar la demanda y la citación en el inmueble alquilado. La citación debe incluir la fecha y hora de la vista para el desalojo.

Los propietarios que deseen presentar demandas por falta de pago del alquiler después del 1 de octubre de 2024 también deberán demostrar que cumplen el requisito de registrar su información en el Departamento de Salud en el momento de presentar la demanda. Véase la sección 5.1 para más detalles.

Presentar una Respuesta

Una vez recibida la Demanda y la Citación, el arrendatario tiene la opción de presentar una Respuesta, que es un tipo de presentación judicial en la que el demandado responde a las alegaciones de la Demanda. Esto puede hacerse llevando una copia a la Secretaría del Juzgado de Distrito, así como enviando una copia por correo al abogado del propietario (o al propietario si éste no tiene abogado), o simplemente llevando una copia consigo a la vista, ya que un demandado puede presentar una Contestación en los desalojos por impago de alquiler en el momento mismo de la vista, a diferencia de otros tipos de procedimientos judiciales. La Respuesta debe utilizarse para exponer cualquier desacuerdo con las afirmaciones de hecho realizadas en la Demanda; por ejemplo, si un propietario afirma que un arrendatario debe más dinero del que el arrendatario cree que debe, entonces la Respuesta debe reflejar esta disputa de hecho. Los arrendatarios también pueden plantear las defensas pertinentes en su Respuesta, así como incluir una contrademanda si procede. Los arrendatarios deben consultar primero con un abogado sobre las posibles defensas y reconvencciones para evitar presentar al Tribunal materiales irrelevantes o innecesarios.

Audiencia de desalojo

Debe llegar antes de la hora señalada para la vista, ya que puede ser llamado para la vista que comienza exactamente a la hora indicada en la citación o notificación de vista. Si no está presente cuando se le convoque, puede perder el caso automáticamente. Llegar temprano también le asegura la oportunidad de discutir posibles acuerdos con el propietario. Si está negociando un acuerdo con el propietario (a través de su abogado si tiene uno, o directamente con el propietario si

no tiene abogado), es importante tener en cuenta que cualquier acuerdo se convertirá en una Orden del Tribunal. Las partes pueden llegar a un acuerdo de varias maneras. A veces, el propietario y el arrendatario negocian un plan de pagos que permita al arrendatario ponerse al día en el pago del alquiler y, finalmente, conseguir que se desestime la demanda de desalojo. Otras veces, un propietario y un arrendatario pueden acordar que se renuncie a cualquier alquiler atrasado si el arrendatario desaloja la propiedad antes de una fecha determinada. Se sugiere enfáticamente que todas las partes consulten o contraten a un abogado antes de negociar un acuerdo para asegurarse de que sus derechos están protegidos. Un arrendatario no puede renunciar a ningún derecho concedido por la Ley de Propietarios - Arrendatarios en un acuerdo de conciliación (por ejemplo, si un acuerdo dice “el arrendatario no apelaré esta Orden,” tal término no es legalmente exigible) y un Juez debe leer y aprobar cualquier acuerdo antes de convertirlo en una Orden del Tribunal; incluso teniendo en cuenta estos aspectos, hablar con alguien con experiencia jurídica que tenga en cuenta sus intereses es muy valioso para asegurarse de que no acepta condiciones desfavorables.

Si se llega a un acuerdo, hay que escribirlo y presentarlo al Juez. El Juez lo leerá, preguntará si lo leído era el acuerdo completo y exacto, y si es así, probablemente lo aprobará. Debe conservar una copia de cualquier acuerdo para su archivo. Puede obtener una copia del documento en el consultorio del Secretario antes de abandonar el juzgado.

Si no hay acuerdo, el caso pasará a juicio. Si un arrendatario planea impugnar alguna de las alegaciones del propietario, deberá tener pruebas que respalden sus alegaciones. A cada parte se le permitirá presentar testimonios y pruebas sobre cuestiones de hecho relevantes para el caso. Cuando ambas partes hayan tenido su oportunidad de exponer ante el Tribunal, el Juez decidirá el caso. Si el juez concluye que el propietario no ha cumplido con su carga de la prueba, entonces desestimaré el caso. Si el juez concluye que el propietario ha cumplido con su carga de la prueba, entonces dictará sentencia a favor del propietario por la posesión del inmueble y cualquier alquiler atrasado junto con los costos judiciales. Tras la entrada en vigor de la sentencia, el arrendatario dispone de un plazo de 5 días (a partir del día siguiente al juicio) para presentar un recurso. Consulte la sección 14 más abajo para obtener más información sobre los recursos.

Ejecución

Si no se apela una sentencia por posesión tras el juicio, entonces el sexto día, el

propietario puede solicitar una “Orden de ejecución” al Tribunal. Se trata de un documento que permite a un comisario o alguacil personarse en la vivienda alquilada y recuperar la posesión del inmueble para el propietario ordenando al arrendatario que se marche y retirando sus pertenencias. El propietario debe hacer trasladar los bienes que le queden al arrendatario a un almacén a expensas del propietario. Sin embargo, el arrendatario debe pagar esos costos de mudanza y almacenamiento si desea recuperar cualquiera de sus bienes que haya sido así retirado de la vivienda.

12.3. Desalojo por incumplimiento del acuerdo de alquiler o de la ley de Rhode Island

Fuente principal de la ley: [§ 34-18-36. Desalojo por incumplimiento del acuerdo de alquiler.](#)

Además de pagar el alquiler, los arrendatarios también están obligados a cumplir los términos del acuerdo de alquiler y las leyes de Rhode Island relativas a las responsabilidades del arrendatario. Si se produce un incumplimiento material por parte del arrendatario del acuerdo de alquiler o un incumplimiento del artículo 34-18-24 de la Ley de Propietarios - Arrendatarios que afecte la salud y la seguridad, el propietario puede entregar al arrendatario un “Aviso de incumplimiento” por escrito, en un formulario similar al establecido en el artículo 34-18-56(b) de la Ley de Propietarios-Arrendatarios, especificando lo que constituye la infracción/incumplimiento, lo que debe hacerse para corregir o subsanar la infracción/incumplimiento, y que el arrendatario dispone de 20 días a partir de la fecha de envío de la carta para tomar las medidas correctivas o, de lo contrario, el propietario tendrá derecho a seguir adelante con el proceso de desalojo después de la fecha especificada. Si el arrendatario toma las medidas establecidas en la carta o corrige de otro modo aceptable la infracción/incumplimiento, entonces el acuerdo de alquiler no finaliza y el arrendamiento continuará.

Para que un propietario pueda desalojar con éxito a un arrendatario por infracción/incumplimiento, debe demostrar suficientemente a un tribunal que hubo una infracción u otro tipo de incumplimiento del que fue culpable el arrendatario, que el propietario envió el aviso de incumplimiento apropiada (si procede) y que el arrendatario no solucionó el incumplimiento durante el período de subsanación de 20 días (si procede). Si no logra demostrar ninguno de los elementos aplicables, el arrendatario prevalecerá y se le restituirá el arrendamiento.

Sin derecho a subsanación en ciertas circunstancias

Hay ciertos casos en los que el propietario no necesita proporcionar el mencionado plazo de 20 días en el que el arrendatario puede tomar medidas correctivas. El primer grupo de circunstancias se da cuando el arrendatario ha cometido supuestamente ciertos actos especificados en la sección 34-18-24 de la Ley de Propietarios - Arrendatarios; a saber: el mantenimiento de un “perjuicio por narcóticos” en el inmueble alquilado; el uso del inmueble alquilado o de una propiedad pública adyacente para fabricar, vender o distribuir cualquier sustancia controlada; y la comisión de un “delito de violencia” en el inmueble alquilado o en cualquier propiedad pública adyacente. Si se produce cualquiera de estos casos, el propietario no necesita enviar un aviso de incumplimiento y, en su lugar, puede presentar inmediatamente una Demanda de desalojo ante el Tribunal de Distrito correspondiente.

Además, si el arrendatario ha recibido una carta de incumplimiento en los 6 meses anteriores y comete el mismo acto de infracción/incumplimiento o uno similar, entonces el propietario puede enviar una carta indicando que el acuerdo de alquiler queda rescindido con efecto en una fecha determinada, que debe ser superior a 20 días a partir de la fecha de envío de la carta, sin dar derecho a tomar medidas correctivas. El propietario puede optar por permitir que el arrendatario corrija el incumplimiento y continúe con el acuerdo de alquiler, pero no está obligado a hacerlo y, en su lugar, puede optar por seguir adelante con la terminación del acuerdo de alquiler. Si el arrendatario sigue viviendo en la vivienda más allá de la fecha especificada en esta circunstancia, entonces el propietario puede seguir adelante con la presentación de una demanda de desalojo ante el Tribunal de Distrito.

Desalojo por incumplimiento ante los tribunales

Si el arrendatario no ha solucionado la infracción/incumplimiento, o si el acuerdo de alquiler fue rescindido por el propietario con una carta apropiada en la que no había derecho a que el arrendatario solucionara la infracción/incumplimiento, entonces, una vez que haya pasado la fecha de la carta, el propietario podrá presentar una demanda de desalojo ante el tribunal si el arrendatario sigue viviendo en el inmueble. El propietario debe presentar una Demanda en el Tribunal de Distrito correspondiente en función de la ubicación de la vivienda. A continuación, el propietario debe enviar una copia de la demanda, junto con una citación, al arrendatario por correo ordinario, así como hacer que un agente de policía se la entregue en persona al arrendatario. Una vez que el arrendatario recibe el servicio de la demanda, tiene 20 días para presentar una respuesta ante el tribunal. A

diferencia de los desalojos por falta de pago del alquiler, el arrendatario debe presentar una Respuesta y debe hacerlo antes de la vista. Si el arrendatario no presenta una Respuesta a tiempo, puede perder la posibilidad de argumentar que no incumplió el acuerdo de alquiler o que tomó medidas correctivas suficientes dentro del período de subsanación de 20 días. Las respuestas deben presentarse en el consultorio del Tribunal de Distrito en el que el propietario presentó su demanda, y debe enviarse una copia por correo ordinario al abogado del propietario (o al propietario si no recurre a un abogado).

Tras presentar una Respuesta (o, alternativamente, no presentar una Respuesta en el plazo de 20 días), se fijará una fecha para la audiencia y se notificará a las partes la fecha y hora por correo. Es importante que las partes estén preparadas para llegar antes de la hora para la que se ha fijado la audiencia. Esto garantizará que las partes estén presentes cuando se convoque el caso y dará tiempo al arrendatario para discutir posibles resoluciones con el abogado del propietario. Dependiendo de las circunstancias pertinentes, es posible que las partes lleguen a un acuerdo que pueda ser redactado y presentado ante el Tribunal para la aprobación del Juez. Si existe un acuerdo de este tipo, las partes renuncian a su derecho a un juicio en favor de aceptar los términos del trato; aunque el juez debe aprobar todos los acuerdos de conciliación, la mayoría de estos acuerdos se aprueban de forma rutinaria.

Si no hay acuerdo, el caso será convocado a una audiencia a la hora designada para la misma o después. En caso de audiencia, las partes deben estar preparadas con cualquier prueba que pueda ayudar a su caso, como fotografías, para rebatir las alegaciones de la otra parte. Las partes también pueden traer testigos para que testifiquen a su favor si tienen conocimiento personal de la disputa en cuestión. Una vez que ambas partes presenten sus casos, el Juez tomará una decisión. Si el Juez falla a favor del arrendatario, entonces el caso será desestimado y el arrendamiento continuará; Si el Juez falla a favor del propietario, entonces dictará sentencia por posesión y cualquier indemnización por daños y perjuicios contra el arrendatario. Como ocurre con todas las acciones de desalojo, no puede ocurrir nada durante el período de apelación de 5 días. Consulte la sección 14 para más detalles sobre las apelaciones. Si no se recurre en el plazo de apelación de 5 días, entonces el propietario puede solicitar la expedición de la ejecución. Consulte la sección anterior sobre ejecuciones para obtener más detalles sobre esta parte del proceso.

12.4. Desalojo por permanecer en posesión tras la terminación del acuerdo de alquiler

Cuando un propietario ha decidido terminar un contrato de alquiler, ya sea al final de un acuerdo de duración determinada no renovándolo, o notificando a un

arrendatario periódico que el arrendamiento no continuará al final de su próximo periodo de alquiler, el arrendatario debe desalojar el inmueble antes de la fecha que figura en la notificación de terminación (siempre que la notificación de terminación sea legalmente adecuada; véase la sección 6.4 anterior para más detalles sobre cómo un propietario o arrendatario puede terminar un acuerdo de alquiler periódico).

Si el arrendatario no desaloja antes de que finalice la fecha de terminación, al día siguiente, el propietario puede presentar una Demanda de Desalojo ante el Tribunal de Distrito correspondiente sin necesidad de avisar al arrendatario. Este proceso sigue el mismo procedimiento que los desalojos por incumplimiento del acuerdo de alquiler/incumplimiento de la Ley de Propietarios - Arrendatarios; véase la sección 12.3 para más detalles sobre este proceso.

La principal diferencia para los desalojos por “terminación” s que es menos probable que el arrendatario tenga una base legal para defenderse contra el desalojo. Esto se debe a que, en Rhode Island, un propietario puede terminar un acuerdo de alquiler sin tener que justificar o dar razones. La defensa más común es que el propietario cometió un error legal en la notificación de terminación (por ejemplo, proporcionar un plazo demasiado corto entre la fecha de envío y la fecha de terminación, especificar que el arrendamiento finalizará en una fecha distinta al día siguiente al último día de un periodo de alquiler, etc.). Las únicas razones prohibidas para la terminación son que un propietario no puede utilizar un aviso de terminación y el desalojo subsiguiente como medio de represalia contra un arrendatario por determinadas acciones (por ejemplo, presentar una queja sobre un defecto en la propiedad a la aplicación de códigos, organizar o participar en un sindicato de arrendatarios), y que un propietario no puede discriminar a un arrendatario rescindiendo su contrato de arrendamiento basándose en una característica protegida (consulte la Sección 3 para obtener más información sobre la discriminación en la vivienda). Debe consultar a un abogado si sospecha que alguna de estas circunstancias se aplica a su caso.

12.5 Cierre de registros de desalojo § 34-18-60.

A muchos arrendatarios les preocupa tener un desalojo “en su historial”. Tradicionalmente, todos los asuntos presentados ante un tribunal están a disposición del público. Es decir, cualquier documento presentado en el marco de un juicio está a disposición del público en general y, más concretamente, puede ser visto por posibles propietarios o administradores de propiedades a la hora de considerar posibles arrendatarios para alquilar una unidad. Por lo tanto, el hecho de que los asuntos de desalojo anteriores estén a la vista del público puede causar problemas a

los arrendatarios que deseen alquilar a otro propietario, independientemente del resultado final.

Así, a partir del 1 de enero de 2024, los arrendatarios tendrán la posibilidad de solicitar al Tribunal de Distrito que “cierre” el expediente de un caso de desalojo anterior, lo que significa que ya no será accesible al público. El arrendatario que desee hacerlo deberá presentar una moción al menos treinta (30) días después de la expiración del plazo de apelación ante el Tribunal de Distrito que conoció del asunto de desalojo, notificando también a cualquier otra parte implicada en el pleito la moción y la audiencia programada para que un Juez examine la moción. Un Juez ordenará que se selle un expediente si un arrendatario demuestra suficientemente al menos una de las siguientes cosas: (1) que el caso fue desestimado como resultado de una moción de desestimación; (2) que el pleito se resolvió mediante acuerdo y se han cumplido los términos del acuerdo; (3) que cualquier sentencia monetaria ha sido pagada en su totalidad; o (4) que el pleito fue desestimado por falta de enjuiciamiento tras 5 años de inactividad por parte del propietario. Los arrendatarios están limitados a 1 solicitud de precinto cada 5 años por acción de desalojo presentada previamente contra ellos.

13. Otras disputas entre Propietarios y Arrendatarios

La comunicación es fundamental para resolver disputas. Propietarios y arrendatarios deben ser siempre respetuosos, pacientes y corteses entre sí. Los arrendatarios deben comunicar inmediatamente al propietario si hay problemas en la vivienda alquilada o si van a retrasarse en el pago del alquiler. Los propietarios deben responder a las quejas de los arrendatarios de manera oportuna y reconocer la importantísima responsabilidad que confían al propietario el arrendatario, su familia y otros miembros de la unidad familiar. Si los problemas siguen sin resolverse a pesar de todos los esfuerzos, los arrendatarios pueden necesitar la ayuda de un Tribunal.

13.1. Medidas cautelares y órdenes de restricción temporales

Fuente principal de la ley: [§ 34-18-6. Órdenes de restricción temporales](#)

Las medidas cautelares son un tipo de orden judicial que ordena a una persona hacer algo o abstenerse de hacerlo. Es un tipo de solución que un Tribunal puede ofrecer si un arrendatario necesita que el propietario arregle un desperfecto en la propiedad que lleva mucho tiempo sin resolverse y que le resultaría demasiado caro arreglar y deducir del alquiler, por ejemplo. Este tipo de reparación también podría solicitarse

si un arrendatario considera que su propietario le está acosando de alguna manera. Del mismo modo, un propietario podría solicitar medidas cautelares si un inquilino, por ejemplo, le está impidiendo injustificadamente el acceso a la vivienda de alquiler.

Las órdenes de restricción temporal (OTR, por sus siglas en inglés) son un tipo específico de medidas cautelares que solo sirven para situaciones de emergencia. Una OTR solo puede dictarse cuando se produzcan lesiones, pérdidas o daños

inmediatos e irreparables para la persona que la solicita, antes de que la otra persona pueda ser notificada de los documentos judiciales de la forma habitual. Este tipo de orden solo debe solicitarse como “último recurso” si es evidente que no hay forma de que las partes lleguen a una resolución o cuando la cuestión es extrema.

Así pues, las OTR solo deben solicitarse en situaciones de emergencia cuando un propietario o un arrendatario se sientan en peligro de sufrir daños graves a sí mismos o a su propiedad, cuando un propietario niegue injustamente a un arrendatario el acceso a la unidad de alquiler o cuando un propietario interfiera en la capacidad del arrendatario para acceder a la electricidad, el gas, la calefacción, el agua u otros servicios esenciales.

La persona que desee obtener este tipo de orden deberá completar la documentación necesaria (incluyendo una Demanda en la que se exponga el presunto ilícito, así como una Declaración Jurada de cómo el ilícito causará o está causando un daño inmediato e irreparable a la parte demandante) y presentarla en el consultorio del Juzgado de Distrito correspondiente. Los solicitantes tendrán entonces que esperar a ver al Juez ese mismo día. Las OTR solo pueden concederse de forma muy limitada si la otra parte no está presente; como tal, quienes deseen obtener una OTR deben hacer todo lo posible por informar a la otra parte de que solicitan la Orden para que pueda acudir al Tribunal para ser oída ese mismo día si es posible (con la excepción de que si creen que notificárselo a la otra parte podría provocar represalias). Si no pueden acudir el mismo día, las partes pueden acordar una fecha para la Audiencia, o el Tribunal fijará una a falta de acuerdo, normalmente una semana después de la presentación de la solicitud. Al igual que en otros litigios ante los tribunales, los solicitantes de una OTR deben aportar cualquier prueba que demuestre la actuación indebida de la otra parte (o, si es el demandado, cualquier prueba contradictoria), incluyendo fotos, vídeos, mensajes de texto, junto con cualquier testigo que pueda

estar familiarizado con los hechos relevantes (vecinos, familiares, huéspedes del apartamento, etc.).

Si el juez decide conceder la orden, la parte demandada deberá cumplir los términos de la misma. Si no lo hace intencionadamente, es posible que el Tribunal imponga más sanciones contra esa parte, hasta llegar incluso a declararla culpable de desacato.

13.2. Otras demandas civiles

Existen otras circunstancias en las que un arrendatario puede desear la intervención del Tribunal en circunstancias que no son estrictamente una emergencia. Un arrendatario puede presentar una demanda contra su propietario ante el Tribunal de Distrito de Rhode Island para hacer cumplir cualquier ley u obligación pertinente de un acuerdo de alquiler. El arrendatario puede recuperar daños y perjuicios (es decir, dinero) u obtener medidas cautelares (una orden judicial que exija al propietario hacer o dejar de hacer algo) cuando el propietario infrinja la ley o el acuerdo de alquiler.

Una denuncia civil puede ser apropiada en algunas de las siguientes circunstancias:

- Un antiguo arrendatario que solicita la devolución de su depósito de seguridad.
- Un arrendatario que pretenda que el propietario arregle problemas en la vivienda que no sean emergencias
- Un arrendatario que solicite una indemnización por los daños sufridos por la propiedad a causa de la negligencia del propietario en el mantenimiento o la reparación de la misma

El arrendatario que presente una denuncia está obligado a demostrar que ha sufrido daños y debe estar preparado para ofrecer al tribunal pruebas de lo sucedido. El tribunal también necesitará pruebas del tipo de daño y de la pérdida económica. Las formas típicas de pruebas incluyen fotografías, vídeos, documentos escritos, mensajes de texto, correos electrónicos, testimonios de los ocupantes u otros testigos, registros de aplicación de códigos, recibos de alquiler y presupuestos o informes de contratistas.

Nota: Una reclamación por discriminación en materia de vivienda debe presentarse ante la Comisión de Derechos Humanos de Rhode Island.

14. Apelaciones

Cualquier parte en un pleito relativo a la Ley de Propietarios - Arrendatarios puede apelar cualquier sentencia emitida por el Tribunal de Distrito por cualquier motivo y obtener un nuevo juicio en el Tribunal Superior. La apelación debe presentarse en un plazo de 5 días a partir de la sentencia (a partir del día siguiente a la emisión de la sentencia; si el día 5 es fin de semana, día festivo u otro día en que el tribunal esté cerrado, entonces el plazo de apelación termina al final del siguiente día en que el Tribunal esté abierto).

Hay varios factores a tener en cuenta antes de presentar una apelación. En primer lugar, la documentación para la apelación debe presentarse en persona en el consultorio del Tribunal de Distrito correspondiente. En segundo lugar, hay unos costes asociados a la presentación de la apelación que deben pagarse en el momento de la presentación (los arrendatarios pueden quedar exentos de esta tasa si presentan una “Moción para Proceder In Forma Pauperis” ante el Secretario y demuestran suficientemente al Juez que no pueden pagar los costes asociados). En tercer lugar, una apelación hará que se anulen todos los aspectos de la orden del Tribunal de Distrito mientras la apelación esté pendiente. Por último, si un arrendatario es la parte que interpone el recurso contra una sentencia de desalojo, entonces está sujeto a la norma que se detalla a continuación en relación con el pago del alquiler durante la pendencia de la apelación.

14.1. Pago del alquiler en espera de la apelación

[§ 34-18-52. Pago del alquiler durante pendencia de la apelación.](#)

[§ 34-18-53. Desestimación de la apelación por falta de pago durante la pendencia de las apelaciones.](#)

Una vez presentada la apelación, se fijará una fecha de audiencia en el Tribunal Superior normalmente en un plazo de unas 2 semanas a partir de la toma de la apelación. Si el arrendatario ha presentado la apelación, debe asegurarse de pagar el monto total del alquiler en la fecha de vencimiento. Por ejemplo, un arrendatario que paga \$1200 de alquiler que vence el día 1 del mes ha perdido un caso de desalojo el día 20 del mes. El arrendatario presenta una apelación el día 23 y se fija una fecha de audiencia para el día 10 del mes siguiente. El arrendatario debe pagar la totalidad de los \$1200 antes de que finalice el día 1. Si al arrendatario le falta el monto del alquiler, o se retrasa un día en el pago, entonces, a petición del propietario, la apelación será desestimada antes de que el arrendatario pueda alegar nada ante el Tribunal Superior, y el propietario podrá obtener inmediatamente una

Orden Judicial de Ejecución.

Es importante señalar que esta norma no se aplica si el propietario presenta una apelación. Además, esta regla se aplica incluso en casos de falta de pago en los que el arrendatario puede estar atrasado en el pago del alquiler de varios meses. El arrendatario en esa circunstancia no está obligado a estar al corriente en el pago de su alquiler, sino que simplemente debe pagar cualquier alquiler actualmente adeudado mientras las partes esperan su vista en el Tribunal Superior.

Si no pasa la fecha de vencimiento del alquiler, o si el arrendatario cumple con la norma anterior, entonces el caso puede ser llamado a juicio en el Tribunal Superior. Al igual que en el Tribunal de Distrito, usted puede llegar a un acuerdo con la otra parte antes de la vista, o proceder a aportar pruebas e intentar demostrar su caso. Si no hay acuerdo y el Juez falla a favor del propietario, entonces hay una suspensión automática de la ejecución de 20 días, lo que significa que el propietario no puede obtener una orden de ejecución hasta el día 21 después de que se emita la sentencia del Tribunal Superior.

15. Abandono

“Abandono” se define como la circunstancia en la que el arrendatario ha abandonado el inmueble sin avisar al propietario y no tiene intención de volver, como lo demuestra la falta de pago del alquiler durante más de 15 días y la retirada de prácticamente todas las posesiones del inmueble. Si esto ocurre, el propietario puede reclamar la propiedad tras enviar una carta a la última dirección conocida del arrendatario, siempre que éste no responda en un plazo de 7 días. El propietario puede dar por terminado el arrendamiento en ese momento, o debe esforzarse por alquilar la propiedad a un valor justo a otro arrendatario. El acuerdo de alquiler del arrendatario anterior se considerará rescindido en el momento en que otro arrendatario tome posesión de la vivienda. Los propietarios son libres de perseguir a los arrendatarios por cualquier alquiler impagado por el arrendatario anterior hasta ese momento. Si el propietario no hace esfuerzos razonables para encontrar otro arrendatario, entonces el contrato de alquiler se considerará terminado a partir del día en que el propietario supo que el arrendatario había abandonado la vivienda y el arrendatario anterior no será responsable de ningún alquiler a partir de ese día.