

Esta información describe los derechos y deberes del propietario en el arrendamiento de propiedad residencial bajo la Ley de Propietarios e Inquilinos de Carolina del Sur.

Los términos del contrato de alquiler, o contrato de arrendamiento, controlarán muchos de los deberes y derechos del propietario y el inquilino. Al mismo tiempo, el estado de Carolina del Sur ha promulgado un estatuto general, la Ley de Propietarios e Inquilinos de Carolina del Sur que también establece ciertos deberes y otorga ciertos derechos a los propietarios residenciales, sin importar lo que digan los términos del contrato de arrendamiento.

Por ejemplo, la ley impone la obligación de buena fe a ambas partes. La ley requiere que el propietario cumpla con los códigos de construcción y vivienda que afectan materialmente la salud y la seguridad. El propietario debe hacer todas las reparaciones y hacer todo lo que sea razonablemente necesario para poner y mantener la unidad de alquiler en condiciones adecuadas y habitables. El propietario debe mantener todas las áreas comunes, tales como pasillos y escaleras, en condiciones razonablemente seguras, y si el local alquilado contiene más de 4 unidades de vivienda, el propietario debe mantener el área común razonablemente limpia.

El propietario debe proporcionar agua corriente, agua caliente y calefacción razonable, a menos que 1) la ley no exija que el edificio esté equipado para ese propósito, o 2) donde la unidad esté equipada con electrodomésticos que generen calor y agua caliente y estos electrodomésticos están bajo el control exclusivo del inquilino. Finalmente, el propietario debe mantener en condiciones de funcionamiento razonablemente buenas y seguras todas las instalaciones eléctricas, de gas, plomería, sanitarias, calefacción, ventilación, aire acondicionado y otras instalaciones y electrodomésticos suministrados o requeridos por él.

El propietario y el inquilino pueden acordar por escrito que el inquilino debe realizar estos deberes si ese contrato se celebra de buena fe. Se presume que los electrodomésticos presentes en la unidad de vivienda son suministrados por el propietario a menos que estén específicamente excluidos en el contrato de arrendamiento.

El propietario tiene derecho a entrar a la unidad de vivienda con el consentimiento del inquilino para inspeccionar, hacer reparaciones, alteraciones, mejoras, suministrar los servicios necesarios o acordados o mostrar la unidad a compradores, prestamistas, posibles inquilinos, trabajadores o contratistas. El inquilino no puede evitar irrazonablemente que el propietario ingrese para estos propósitos. El propietario o su agente pueden ingresar a la unidad de alquiler sin el consentimiento del inquilino en caso de emergencia, incluido el cambio en las condiciones climáticas que podrían representar un peligro para la propiedad. Además, luego de anunciar su plan de entrar en la unidad con 24 horas de anticipación, el propietario podrá ingresar sin el consentimiento del inquilino en el horario de 9 a.m. a 6 p.m. para el propósito de

proporcionar servicios periódicos programados regularmente que se describen en el contrato de arrendamiento. El propietario o agente puede ingresar entre las 8 a.m. y las 8 p.m. con el propósito de brindar servicios solicitados por el inquilino.

Al final del contrato de arrendamiento, el propietario puede aplicar la propiedad o el dinero retenido como depósito de seguridad para el pago del alquiler adeudado y los daños a las instalaciones. El propietario debe detallar cualquier deducción del depósito de seguridad y enviarla por correo al inquilino a la dirección proporcionada por el inquilino.

En el momento en que se firma el contrato de arrendamiento o antes, el propietario o su agente deben notificar al inquilino por escrito el nombre y la dirección del propietario del local o una persona autorizada para actuar como agente del propietario. Esta información debe mantenerse actualizada durante la duración del contrato de arrendamiento.

Para obtener información sobre los motivos del propietario para rescindir un contrato de arrendamiento, lea Desalojo.

Si el inquilino viola los términos del contrato de arrendamiento o no mantiene la unidad de alquiler, el propietario puede recuperar los daños reales y obtener otra reparación legal, cuando corresponda. El propietario también puede recuperar los honorarios del abogado si la violación del contrato de arrendamiento por parte del inquilino es intencional o si la falta de pago del alquiler es de mala fe.

Si el inquilino se ausenta de una unidad de alquiler sin explicación durante un período de 15 días después de la falta de pago del alquiler, la unidad de alquiler se considera abandonada.

Si el propietario intenta, pero no puede notificar al inquilino, el propietario puede ingresar a la unidad de vivienda y puede disponer de objetos que se encuentren en la vivienda que tengan un valor menor a \$500.

Durante cualquier acción de desalojo donde el inquilino ha presentado una defensa, el inquilino debe pagar el alquiler. Si la cantidad del alquiler está en disputa, el tribunal celebrará una audiencia para decidir cuánto se debe. En la apelación, el inquilino puede firmar un acuerdo de que pagará el alquiler a medida que se adeude después de la sentencia.

El propietario puede, de vez en cuando, adoptar reglas o regulaciones con respecto al uso y ocupación de la unidad de alquiler por parte del inquilino. El propósito de estas reglas y regulaciones es para la conveniencia, la seguridad o el bienestar del inquilino,

para preservar la propiedad del propietario del uso abusivo o para hacer una entrega justa de servicios y acceso a las instalaciones para los inquilinos. Las reglas y regulaciones deben aplicarse a todos los inquilinos en la unidad alquilada de manera justa y se debe notificar estas reglas y regulaciones a cada inquilino cuando entra un contrato de arrendamiento o cuando se adopten las reglas.

Esta información se preparó para brindarle información general sobre la ley. No pretende ser un consejo legal sobre ningún problema en particular. Si tiene preguntas sobre la ley, debe consultar a un abogado. Si no conoce a un abogado, puede llamar al Servicio de Referencia de Abogados del Colegio de Abogados de Carolina del Sur los días de semana entre las 9 a.m. y las 5 p.m. El número es 799-7100 en los condados de Richland o Lexington, y 1-800-868-2284 en otras partes del estado.