

Desalojo

Esta información describe cuándo y cómo un propietario puede desalojar a un inquilino, y también discutirá los remedios de un inquilino para el desalojo ilegal. La mayor parte de la ley sobre este tema se establece en la Ley de propietarios e inquilinos residenciales de Carolina del Sur, que se denominará la "Ley de propietarios e inquilinos", y es posible que no se aplique a arrendamientos comerciales o de negocios.

En general, el propietario puede desalojar a un inquilino y tomar posesión de la unidad de alquiler por cualquiera de los siguientes motivos:

1. Falta de pago del alquiler.

Si el alquiler no se paga a su vencimiento, el propietario puede finalizar el contrato de alquiler y comenzar los procedimientos de desalojo si el propietario ha dado un aviso por escrito de 5 días y el alquiler no se paga dentro de ese plazo. Sin embargo, el propietario solo tiene que notificar por escrito que el alquiler está vencido una vez durante el plazo del arrendamiento.

El propietario no tiene que dar este aviso por escrito si el contrato de alquiler o el contrato de arrendamiento es por escrito y dice muy claramente que no se dará un aviso por escrito si el alquiler está vencido.

2. Incumplimiento de los términos del contrato de alquiler (verbal o escrito).

Si el inquilino no cumple con los términos del contrato de alquiler, aparte del requisito de pagar el alquiler, el propietario puede rescindir el contrato de alquiler y comenzar los procedimientos de desalojo. El propietario debe dar un aviso por escrito especificando lo que hizo el inquilino que violó el contrato de alquiler. Si el inquilino no repara o cumple con los términos del contrato de alquiler dentro de los 14 días posteriores a la recepción de la notificación por escrito, puede comenzar el desalojo. Si el cumplimiento o la reparación no se puede completar dentro de los 14 días, pero se inicia dentro de ese período y se termina de buena fe dentro de un tiempo razonable, el contrato de alquiler no se puede rescindir.

3. Fracaso si el inquilino no mantiene la unidad de vivienda de manera saludable y segura.

El propietario puede rescindir el contrato de alquiler y comenzar los procedimientos de desalojo si el inquilino no se ocupa adecuadamente de la unidad de vivienda, como lo exige la Ley del propietario e inquilino, y pone en peligro la salud y la seguridad. El inquilino debe cumplir tan rápido como lo requieran las condiciones, en caso de emergencia.

Si no es una emergencia, el inquilino debe cumplir dentro de los 14 días posteriores a la notificación por escrito del propietario especificando lo que el inquilino está haciendo mal y solicitando que el inquilino solucione los problemas dentro de ese período de tiempo. Si esto no se hace, el propietario puede finalizar el contrato de alquiler y comenzar los procedimientos de desalojo.

4. Abandono de la unidad de alquiler por parte del inquilino.

El propietario puede tomar posesión de una unidad de alquiler si hay una ausencia inexplicable de un inquilino de una unidad de vivienda por un período de 15 días después de que el alquiler venció y no se pagó. Esto se considera abandono y el propietario puede tomar posesión. Esto no se considera un desalojo. El contrato de alquiler puede considerarse finalizado o el propietario puede considerar que el contrato de alquiler aún está vigente, en cuyo caso el propietario debe tratar de alquilar la unidad de vivienda a un precio justo. Si se alquila antes del final del contrato de alquiler, la responsabilidad del inquilino según el contrato de alquiler finaliza cuando el nuevo contrato de alquiler es efectivo.

5. Cuando se finaliza el plazo del arrendamiento.

Cuando se finaliza el plazo de arrendamiento del contrato de alquiler y el inquilino se niega a mudarse, el propietario puede iniciar una acción en la corte para desalojar al inquilino.

Cuando no hay un término definido en un contrato de alquiler, el propietario puede finalizar el contrato de alquiler. Si un inquilino paga el alquiler semanal, el propietario puede exigir que el inquilino se mude solo después de avisarle por escrito al menos con 7 días de anticipación. En todos los demás casos en los que no existe un plazo de alquiler definido, el arrendador debe dar al menos 30 días de aviso por escrito de que el inquilino debe mudarse.