

# **¡Alquile Informado!**

**Los Derechos y Responsabilidades de  
los Propietarios e Inquilinos  
en el Condado de Hamilton**

**Publicado por el Departamento para  
el Desarrollo de la Comunidad  
Ciudad de Chattanooga**

**junio 2004**

## **Créditos**

Esta información para inquilinos y propietarios fue compilado con la ayuda de:

La Comisión para Mejores Viviendas  
La Asociación de Apartamentos de Chattanooga  
Empresa de Vecindades de Chattanooga  
Desarrollo de Viviendas en la Comunidad de Chattanooga  
Oficina del Abogado de la Ciudad  
Departamento de Servicios Humanos  
Departamento de Servicios Vecindarios  
Departamento del Desarrollo de la Comunidad  
Línea telefónica de Información sobre Viviendas  
Servicios Legales del Sureste de Tennessee

**Documentación/Escrito por.....Marcia Lillich**  
**Traductor.....Cheryl Baker**  
**El Corregir Español.....Florencia Flippin**

El departamento de ESTADOS UNIDOS del desarrollo de cubierta y urbano  
y

Se Puede recoger copias en el  
**Departamento del Desarrollo de la Comunidad**  
100 East 11<sup>th</sup> Street, Suite 104 City Hall Annex  
Chattanooga, TN 37402

Línea De la Cubierta Info  
(423) 267-5223

o

Esperanza Del Barrio  
800 Avenida De McCallie  
Chattanooga, TN 37403  
(423) 266-0303

**Lo sentimos, no enviamos copias**

**Pagado por la Ciudad de Chattanooga, Tennessee**

## Indice

<b>Capítulo Uno—¿Está Usted Listo para Alquilar?</b>	1
¿Cuánto puede usted pagar?	1
Compañeros de habitación	3
Los Requisitos	3
Tenga buena presencia en un mercado competitivo	3
Aplicación y chequeo del Crédito	5
Depósitos	6
Los métodos de como alquilar para comprar	7
Discriminación	8
<b>Capítulo Dos—Antes de Instalarse en una Vivienda Nueva</b>	11
Inspeccionando al Nuevo Domicilio	12
Comprenda el Contrato de Alquiler	13
<b>Capítulo Tres—Información para el Inquilino</b>	15
Pactos Básicos	16
Su Ficha Personal de Inquilino	17
Pagando el Alquiler	19
Relaciones/Llevandose bien con otros Inquilinos	20
El Cuido de la Propiedad	22
Los Problemas Típicos del Mantenimiento	22
El Aumento del Alquiler y Cobros para Pagos Atrasados	25
“Viviendo Juntos”	26
Póliza de Seguro para el Inquilino	27
<b>Capítulo Cuatro—La Ley</b>	28
Prometas Básicas de Uno a Otro	29
Dando Entrada al Propietario a su Domicilio	30
Reparaciones y Mantenimiento del Domicilio	31
El Código de Viviendas de Chattanooga	33
Desalojamiento Vengativo	34
Depósitos para Daños	35
Dejando el Domicilio (terminando el contrato de inquilinato)	40
Los Motivos para ser expulsado de la vivienda	43
Advertencia	42
Día Tribunal	47
Sentencia/Orden de Retención de Pagos	48
Presentar una Apelación	48

## Capítulo Uno

### ¿ESTÁ LISTO PARA ALQUILAR?

!Decisiones, Decisiones, Decisiones! La gran decisión de mudarse con lleva otras pequeñas decisiones. Tomando decisiones acertadas les asegura tener experiencias buenas y un buen historial de alquiler, lo cual es muy importante.

Decisiones malas pueden causar problemas financieros, acción tribunal y pobres referencias - los cuales limitan las selecciones de viviendas en el futuro.

Si usted está pensando alquilar, este capítulo le ayudará a pensar sobre como alquilar de una manera realista.

Las personas informadas pensarán sobre estas cosas antes de buscar un apartamento nuevo:

¿CUÁNTO PUEDE USTED PAGAR?

¿QUÉ TIPO DE VIVIENDA NECESITA?

¿PUEDE SATISFACER LOS REQUISITOS?

¿Y QUÉ DE LOS COMPAÑEROS-DE-HABITACIÓN?

¿CÓMO ENCONTRAR UN APARTAMENTO?

¿Y QUÉ DE LA DISCRIMINACIÓN?

**EL COSTO:** Mucha gente, especialmente los que alquilan por primera vez, se encuentran con problemas de dinero cuando no planean para los gastos. Los siguientes son gastos que **uno tiene que pagar además de la renta** si es la primera vez que Ud. Alquila:

**Deposito para daños:** \$150.00 y más. Los propietarios frecuentemente solicitan depósitos reembolsables iguales al precio de la renta de un mes.

**La renta para el primer mes:** La entera cantidad se paga cuando Ud. firma el contrato y se muda a la vivienda. Su alquiler mensual debe ser igual que su sueldo de una semana (antes de impuestos) o, a eso de un cuarto de lo que gana mensualmente (antes de impuestos). Muchos propietarios usan esta formula cuando deciden si puede costear el apartamento.

Depósitos para las Compañías de Servicios Públicos: Si ha alquilado en el pasado, los depósitos se trasladarán a su nueva dirección con sólo una llamada a la compañía de servicios públicos. Si es la primera vez que alquila, necesita dinero efectivo para empezar el servicio.

**Para Servicios de Electricidad:** Necesitará pagar \$50, 2 tipos de identificación, 24 horas de notificación.

**Para Servicios de Agua:** Necesitará \$15 para conectar. No requiere depósito, a no ser que Ud. debe dinero a la compañía o le han interrumpido servicio por no pagar. Un depósito de \$25.00 es necesario con el pago de la cuenta vieja.

**Para Servicios de Gas:** Algunos apartamentos necesitan el gas natural para operar los aparatos y para calefacción. No necesita depósito si su crédito es bueno. En casos de pobre crédito, una cantidad igual a las dos facturas más caras provenientes del año anterior se requiere. Esto puede costar de \$50 hasta \$500. Para mejor servicio, favor de notificar de una semana de anticipación.

**Para Servicios de Teléfono:** no se requiere depósito si Ud. tiene buen crédito; las personas sin crédito o con crédito malo pagan \$75.00 lo cual se le devuelve después de un año de pagos puntuales.

Los expertos presupuestarios dicen que la renta más los servicios públicos no deben costar más de un tercero de su ingreso bruto mensual. Desafortunadamente es frecuente que familias de bajos ingresos tienen que gastar 50% de su ingreso para costos de alojamiento. Si Ud. tiene facturas que no ha pagado provenientes de otra dirección, las compañías de servicios públicos le ayudarán a hacer arreglos especiales para que pueda continuar los servicios en su nueva dirección. ¡Pero no abuse de este privilegio! Si los servicios están desconectados por más de unos pocos días, es posible que le desalojen. Esas personas que tratan de conseguir servicios usando nombres falsos pueden ser enjuiciado por fraude.

#### ¿CUÁNTO PUEDE USTED PAGAR?

(ejemplo)

Ingreso bruto mensual	\$2,000
Dividido por 4 para la renta mensual	\$500
Dividido por 3 para la renta y servicios públicos	\$675

Este presupuesto es cómodo y le sobra un poco para divertirse

#### COSTOS DE MUDANZA

(ejemplo)

Depósito	200
Renta del primer mes	400
Depósitos para servicios	90
Renta de un camión	40
Cortinas, alfombra	175
Total	\$905

## ¿Y QUE DE LOS COMPAÑEROS DE HABITACIÓN?

Tiene buen sentido si uno desea compartir los costos de un apartamento con un amigo, pero no es fácil encontrar a alguien con quien puede contar por doce meses. Los posibles compañeros deben hablar francamente de:

<b>Historia rental</b>	Tele, música, teléfono	Fiestas e invitados
<b>Condición financiera</b>	Los Quehaceres	<b>Nivel del aire y calefacción</b>
<b>Estabilidad del trabajo</b>	Invitados pasando la noche	La Comida/refrigerador
El tomar/El fumar	Necesidad de privacidad	Necesidades para la
Cuido de las mascotas	Notas y hábitos de estudio	Seguridad del hogar

Se debe discutir la limpieza del hogar y las costumbres alimenticias con todo detalle porque las diferencias pueden causar problemas. Hablen de los olores al cocinar, manteniendo limpio el refrigerador, lavando los platos, la caja del gato, alergias, si le gusta tener las ventanas abiertas, la limpieza del baño, sacar la basura, y por supuesto la posibilidad de tener mascotas. Es posible que Uds. quieran poner acuerdos por escrito.

Los alumnos se equivocan cuando escogen compañeros de habitación basado en personalidad o popularidad en vez de SERIEDAD Y ENTEREZA. Cuando firmas un contrato con alguien es una cosa muy seria. Los compañeros que no entregan su porción de la renta a tiempo le vuelven loco a uno, y si uno de los compañeros de habitación fracasa en la universidad y se rehusa a pagar su parte, entonces el otro será responsable de pagar toda la renta, a menos que pueda entablar una demanda al desertor. (**También vea “Viviendo Juntos” en Capítulo Tres.**)

## ¿PUEDE UD. SATISFACER LOS REQUISITOS?

Usualmente los requisitos son: Debe tener 21 años de edad o más, Debe tener dinero efectivo para el depósito y la renta para el primer mes, debe tener trabajo con un sueldo mínimo de \$800 por mes; también debe tener buen crédito; con referencias del propietario sin ningunas evicciones en su pasado. (Lea también “Lo Que el Propietario Puede Requerir Legalmente” en la sección sobre Discriminación).

**El propietario busca personas que son seguros y maduros emocionalmente, y que estén dispuestos a cumplir con las tres mas importantes obligaciones del inquilino: pagar la renta a tiempo, todo el tiempo; cuidar el apartamento y el césped, y comportarse de modo pacífico con los vecinos.**

## **Cuando Usted Habla Por Teléfono con el Propietario:**

### **PREGUNTAS QUE DEBE HACER POR TELÉFONO:**

- ¿La cantidad de la renta y el depósito?
- ¿El número de alcobas y cuartos de baño?
- ¿La condición del apartamento?
- ¿Como se calienta y el costo de calefacción en el invierno?
- ¿La vecindad, escuelas, la ruta de autobuses?
- ¿la duración del contrato de alquiler?
- ¿Requisitos de Crédito?
- ¿Los pagos para aplicación?
- ¿Mascotas? ¿Garaje? ¿Cuido del ¿Césped?
- ¿espacio para guardar cosas?
- ¿Lavandería?
- ¿Cuándo estará disponible el apartamento?
- ¿Cuándo puede verlo?

### **LAS PREGUNTAS PROBABLES DEL PROPIETARIO:**

- ¿Su sueldo? (De le el ingreso bruto mensual de todos en casa que trabajan, ¡ no el sueldo por hora!
- ¿donde trabaja, y por cuanto tiempo?
- ¿Su declaración de crédito, es correcto?
- ¿Bancarrota, evicción?
- ¿Dónde vive Ud. ahora y por cuanto tiempo?
- ¿Quién es su propietario?
- ¿Le dará a Ud. buena referencia?
- ¿Está Ud. casado(a)?
- ¿Cuántos hijos tiene?
- ¿Cuántos años tienen?
- ¿Quién los cuida cuando Ud. no está con ellos?

## ***APLICACIÓN Y CHEQUEO DEL CRÉDITO***

Es posible que el propietario conduzca una entrevista muy intensa con usted. Las preguntas pueden ser rápidas y de asuntos personales, o íntimos. Es por que está tratando de determinar si usted esconde algo y también quiere saber si usted es persona responsable y estable, es decir, buen inquilino.

Mejorarán sus oportunidades si:

- Vístase adecuadamente, como si estuviera buscando trabajo
- Deje los niños en casa
- Lave el coche
- Llegue a tiempo
- Tenga las fechas y direcciones pasadas contigo
- Tenga los números telefónicos de sus empleados y propietarios del pasado.
- Tenga dinero efectivo para pagar la aplicación.
- Entregue la aplicación bien escrita, completa y con toda la información **verdadera.**
- **Tome su tiempo negociando para obtener lo que usted quiere en su vivienda**
- **Tome su tiempo inspeccionado el apartamento...cuidosamente**
- **Tome su tiempo para leer el contrato de inquilino...cuidosamente**

Su reporte de crédito va ser inspeccionado por todos propietarios, pero los criterios dependen de el precio del apartamento. Algunos propietarios le podrán rechazar por no haber pagado la renta a tiempo, mientras otros solo querrán saber si usted ha tenido evicción o bancarrota en el pasado.

**Rechazo por Bancarrota o “sin crédito”:** Mucha gente se sorprende cuando su bancarrota previa regresa a espantarlos de diferentes maneras . Los que se han declarado en quiebra recientemente (específicamente los últimos dos años) no podrán alquilar en la mayoría de los complejos de apartamentos, aunque tengan buen trabajo y sueldo. Ya que el chequeo de crédito es practica normal, él inquilino deberá prepararse a convencer al propietario que no habrá problemas financiera con él. Algunos te prestarán la atención si Ud. puede darles la prueba que Ud. tuvo enormes gastos médicos y por eso falló financieramente. Si ha tenido bancarrota o muy poco crédito Ud. puede ofrecerle 3 meses de renta adelantada al propietario o alguien de buen crédito que pueda firmar conjuntamente con usted. **(Pero pida que le quiten la responsabilidad u obligación después de un año en la cual usted ha hecho los pagos a tiempo y pídale en forma escrita).**

Si rechazan a un aspirante porque tiene crédito malo, el gerente del apartamento tiene la responsabilidad de darle al aspirante el nombre de la agencia de crédito y de su derecho a obtener una copia gratis del reporte.

**Los Niños:** Muchos propietarios prefieren no alquilar a familias con niños por el daño y el ruido que hacen. Sin embargo, no pueden denegarle el alquiler porque tiene niños (Vea la sección sobre discriminación). Si sus hijos son alumnos buenos y disciplinados, asegure al propietario que ellos estarán bien supervisados. Esto puede mejorar sus oportunidades de conseguir el apartamento.

### **DEPÓSITO/CUOTA PARA “GUARDAR” UN APARTAMENTO**

De vez en cuando un inquilino querrá guardar un apartamento por unos pocos días mientras compara varios apartamentos. Ud. puede pedirle al propietario que no anuncie o enseñe el apartamento a otros y usted le paga un depósito para garantizar que su opción a rentar quede abierta mientras Ud. decida que va a hacer. Cuando Ud. decida firmar el contrato este depósito se aplicará a la renta del primer mes. **Pero, si Ud. decide alquilar en otro sitio, este depósito se convertirá en un cuota, y no le será devuelto.**

#### ***Aviso al Inquilino:***

***Cualquier cantidad de dinero en forma de depósito que le sea dado al propietario - no importa como lo llame - será considerado propiedad del propietario si el inquilino decide no alquilar...***

### **ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRAR**

A veces anunciado como Arreglos de Alquiler/Compra, estos engaños tienen atractivo para los inquilinos ingenuos quienes creen que hay una manera fácil de comprar una casa aunque tienen pobre crédito. Muchas veces estas ofertas son declaraciones fraudulentas. Los inquilinos pagan rentas enormes para la opción de comprar la casa en uno o dos años si puede ahorrar a eso de \$5,000 o más para el adelanto. El dueño sabe que el inquilino no va poder guardar tanto dinero para ejercer esta opción. Este engaño es predominante en las vecindades donde vive la gente de sueldos bajos, e inquilinos con problemas de crédito son las víctimas típicas.

Aviso al Inquilino:

*Si usted está pensando en un contrato de alquiler-a-compra, vea a un abogado de bienes y raíces antes de firmar el contrato. Llamadas a las oficinas de The Housing Info Line (La línea de Información sobre Alojamiento) y Lawyer's Referral Service (el Servicio de Referencias de Abogados) es donde debe empezar. Si, en este momento Ud. ya tiene un contrato de alquiler-a-compra, hable con la oficina de la División de Asuntos Consumidores (the División of Consumer Affairs) en Nashville. El Acta de Protección al Consumidor (the Consumer Protection Act) cubre este tipo de engaño: dice que “un número significativo de consumidores no han sido informados de los costos totales, formas de transferencia de propiedad, o otra información importante.”*

Generalmente un propietario no le ofrece financiamiento/por dueño a un inquilino excepto que se conozcan y se estimen mucho. El propietario que le ofrezca este tipo de contrato a un desconocido lo hace con intenciones avarientas.

#### **LISTAS DE ESPERA**

Si se ha enamorado de un sector en especial el cual no tiene apartamentos disponibles, hable con el propietario sobre el tiempo que tardará en conseguir el apartamento que Ud. quiere, y cuantos aspirantes están en la lista delante de usted. Usted puede decidir pagar la cuota para la aplicación, dejar que el propietario averigüe de sus referencias, y si es aprobado, tener su nombre puesto en la lista de espera. Esté seguro que el propietario puede comunicarse con usted en caso de que un apartamento sea disponible. Si el propietario no acepta sus llamadas repetidas veces, o si Ud. ve anuncios de apartamentos vacantes en el mismo lugar, remítase a la sección sobre discriminación en este libro.

# Los Vecinos Buenos Vienen en Todos Colores

## ¡LA DISCRIMINACIÓN: LO QUE ES...Y NO ES!

Generalmente, la palabra “discriminación” es mal interpretada. Bajo el Acta de Vivienda Justa federal (Fair Housing Act), se puede decir que un propietario discrimina **solamente cuando él/ella trata diferente o injustamente a la gente por su raza, sexo, incapacidad física o mental, religión, nacionalidad, o porque hay niños en la familia (o embarazo)**. Estas son las “clases protegidas” bajo la ley.

Algunos inquilinos creen que el propietario hace discriminaciones cuando no permite los que fuman, parejas no casadas, personas menores de 21 años, o cuando deniega a alguien la renta por preferencia sexual o bancarrota. Ningunas de estas categorías son protegidas por el Fair Housing Act, y el propietario puede establecer su propia política mientras lo aplica igualmente a todos los aspirantes.

**Los propietarios no están discriminando cuando disponen que usted cumple con las reglas siguientes, mientras las reglas se apliquen a todos por igual y no se usen para eliminar a las personas en las clases protegidas.**

### **SU PROPIETARIO PUEDE ESPERAR LEGALMENTE QUE USTED:**

- Tenga trabajo y gane cierta cantidad (generalmente 3 o 4 veces la renta mensual)
- Tenga buenas referencias de propietarios pasados con respecto al pago de la renta y daños.
- Tenga un informe de crédito bueno sin bancarrota ni evicción.
- No aloje más de 2 personas por dormitorio.
- Tenga más de 21 años, o tenga un fiador con buen crédito.
- No tenga registro de antecedentes penales o una historia de amenazar la seguridad o la sanidad de otros.

## **LOS PROPIETARIOS PUEDEN ESTAR DISCRIMINANDO SI ELLOS:**

- Anuncian usando palabras que ponen límites en las clases protegidas.
- Usan diferentes reglas de aprobación basadas en raza, sexo, nacionalidad, impedimento, religión, hijos en la familia, o si la pareja es bi-racial.
- deniegan hablar o tratar con un aspirante después de anunciar un apartamento vacío.
- Niegan que hay un apartamento vacío cuando en realidad lo hay.
- Dan menos servicios a una de las clases protegidas, o les imponen reglas más restrictivas, o les dan términos o condiciones de renta menos propicias.
- Usan tácticas dilatorias, procedimientos difíciles o alteran listas de espera para afectar oportunidades de una manera injusta.
- Dirigen los que buscan hogares hacia o alejados de ciertos apartamentos a causa de niños, raza, discapacidad, o otra categoría protegida.
- No permiten que un inquilino con “impedimento” modifique de una manera razonable a su apartamento y con su propio dinero haga los cambios necesarios para disfrutar del apartamento.
- Deniegan hacer cambios razonables en las leyes y tácticas las cuales podrían asegurar que la persona con “impedimento” tenga igualdad de oportunidad para usar y disfrutar su apartamento.
- Acosan a un inquilino en una manera sexual; o cometen actos con el intento de forzar o intimidar a una de las clases protegidas (esto incluye mujeres); o crear interferencias que constantemente impidan al inquilino disfrutar de su hogar de una manera pacífica y placentera.
- Deniegan rentar basado en el número y las edades de los niños (aunque el propietario puede limitar la familia a dos personas por dormitorio).

## **EXCEPCIONES**

Los propietarios son dispensados de las disposiciones del “Fair Housing Act” en los siguientes casos: cuando el propietario es dueño y administrador de no más de tres casas de una familia; cuando el edificio tiene no más de cuatro apartamentos independientes y el dueño vive en el edificio; cuando organizaciones religiosas o asociaciones privadas tales como asociaciones femeninas de estudiantes manejan los apartamentos; cuando el edificio fue construido especialmente para personas ancianas.

## **LO QUE PUEDE HACER EL INQUILINO:**

Si usted cree que el propietario violó una de las disposiciones del “Acta de Fair Housing” posiblemente querrá presentar una queja de discriminación y tenerla investigada. Si el propietario puede enseñar fácilmente que usted no cumplió con los criterios calificativos, pierde el tiempo en hacer una queja; sin embargo, si sus “acciones y practicas” son verdaderamente discriminatorias, es probable que las cosas no van a cambiar sin la presión suya o de los tribunales.

- Guarde la documentación incluyendo anuncios viejos, copias de aplicaciones y correspondencia, un diario de llamadas y conversaciones (especialmente con respecto a la razón para la negativa.)
- Consiga testigos de las conversaciones, las señales de vacante, las citas no concertadas.
- Deje que un amigo averigüe sobre el apartamento para ver si todavía está disponible. “Hacer pruebas” es legal, aunque el “examinador” tiene que tomar otra identidad y fingir que está buscando una casa.
- Presente una demanda con el Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (dentro de un año) o la Comisión de Derechos Humanos de Tennessee (dentro de 180 días o consulte con un abogado particular de derechos civiles. La indemnización por daños y perjuicios verdaderas pueden ser otorgados. Lo más temprano que usted presente esta demanda lo más fácil le será para estar al día con los hechos del caso.

## Capítulo Dos

# ANTES DE QUE USTED SE INSTALE

Está bien. ¡ Usted ha encontrado un apartamento asequible en un vecindario que le gusta, pero PARE! Antes de que usted firme un documento u ofrezca un deposito, haga dos cosas importantes:

- (1) **INSPECCIONE EL LUGAR CUIDADOSAMENTE**
- (2) **COMPRENDA EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

¡La mayoría de disputas entre inquilinos y propietarios ocurren porque los inquilinos tienen prisa-o porque están bajo presión- a firmar el contrato antes de que sepan en que consiste el contrato verdaderamente! Si el propietario se pone molesto o impaciente en esta etapa del proceso, puede haber algo que el no quiere que usted sepa, o quizás usted ve que en realidad tiene una disposición mala. En cualquiera de los dos casos, usted querrá seguir buscando un poco más para otro apartamento.

## INSPECCIONANDO EL LOCAL

Consiga la llave y pase tiempo inspeccionando el apartamento. Vaya solo. Prepare una lista de cosas que le gustaría averiguar o discutir con el propietario. Siempre inspeccione:

- La calefacción y el costo (consiga las cuentas del invierno del E.P.B.)
- La presión del agua (Abra todo los grifos a la misma vez y tire de la cadena de los inodoros)
- Las ventanas sí abren y cierran; si las contra ventanas y ventanas de tela metálica están puestas
- Si hay bastante espacio para guardar cosas y bastante roperos
- Bastante enchufes que funcionan
- Aparatos eléctricos (ponga todos los aparatos a ver si funcionan)
- Las ventanas y puertas se pueden trancar
- Si las alarmas de incendio y humo funcionan, si existe un modo de escape

### **TENGA CUIDADO DE:**

Apartamentos que se inundan cuando llueve  
Manchas de humedad, olor mohoso  
Señas de insectos o ratones  
Corrientes de aire, insulación pobre  
Manchas de agua en el techo  
Olor de la fosa séptica fuera de la casa  
Evidencia de goteras bajo de los fregaderos y lavamanos

### **AVERIGÜE CON LOS VECINOS**

#### **ACERCA DE:**

Las condiciones de la calefacción y agua caliente  
La seguridad  
La disposición del propietario  
Insectos como las cucarachas  
Insulación acústica, ruido  
La rapidez con que hacen reparaciones

Siempre asuma que Ud. va a alquilar el apartamento tal como lo ve. Si el propietario le promete que va a arreglar ciertas cosas, agregue esto en el contrato de alquiler o en otra forma escrita. Aunque el propietario le prometa que va a hacer reparaciones “tan pronto como se instale”, esto no ocurre la mitad de las veces. **Si usted decide alquilar el apartamento, asuma que lo alquila tal como lo ve.**

### **PROTEJASE CON UNA INSPECCIÓN CUANDO SE INSTALA**

**Es posible que el propietario le de un formulario; si no, haga una lista de los defectos para que lo firme. Ponga la fecha en el formulario o la lista y póngalo en su archivo personal. Sino, se le puede cobrar por daños que Ud. no ha hecho cuando Ud. le pida reembolso de su deposito. También es buen idea tomar y guardar fotos de los cuartos del apartamento antes de instalarse.**

## COMPENSIÓN DEL ARRENDAMIENTO

La cosa más importante que el inquilino debe hacer antes de instalarse es leer totalmente y comprender el acuerdo del arrendamiento. Es un contrato legal y es ejecutable en el tribunal.

**Un arrendamiento escrito claramente es el mejor instrumento para prevenir las disputas entre propietario e inquilino.** Si el acuerdo es difícil para leer y comprender (caracteres pequeños, la copia está desteñida y vieja), pida al director de la propiedad que le explique la “jerga legal” en palabras simples. También haga referencia a la sección de LA LEY en este libro.

### Arrendamientos verbales:

Algunos propietarios no ofrecen contratos escritos, sin embargo las condiciones siguientes del Acta del Propietario/Inquilino todavía son aplicables:

- si cualquier persona desea poner fin al acuerdo, no se necesita dar ninguna “razón”; Sin embargo, es necesario dar la “notificación”. Si la renta es pagada mensualmente, cualquier persona debe notificar por lo menos 30 días antes de que el próximo pago de alquiler sea pagadero. Para el alquiler semanal, de la notificación 10 días antes.
- La misma notificación debe ser dada para un aumento de alquiler.
- El propietario está obligado a hacer las reparaciones y de mantener el apartamento habitable.
- El inquilino es responsable por su daño.

**¡ES PRUDENTE PONER TODOS CONTRATOS POR ESCRITO!**

### Arrendamientos Escritos:

Todos arrendamientos escritos incluirán lo siguiente, y serán firmados por ambas personas.

1. nombres de arrendador e inquilino
2. una descripción de la propiedad
3. cantidad y fecha de vencimiento del alquiler
4. longitud específica del tiempo en que el arrendamiento está vigente

Muchos arrendamientos simples incluyen solamente estas provisiones, sin condiciones adicionales. La mayoría de los contratos, sin embargo son mucho más complicados.

Las típicas cláusulas encontradas en arrendamientos complicados y largos pueden ser:

**Incumplimientos / desalojo:** Usted puede aceptar pagar los honorarios del abogado del arrendador. **En complejos más grandes usted podría ceder su derecho de recibir la notificación del desalojo del arrendador.** Si el alquiler llega más de 5 días tarde, usted recibirá una carta exigiendo el pago completo en alrededor de una semana. Se presume que Ud. ha sido notificado sobre el propósito para desalojar inmediatamente. Si usted no cumple con este plazo consiga una orden judicial de detención. ¡Su primera notificación escrita será de un abogado que exigirá el pago completo más honorarios!

**Responsabilidad:** Usted no puede hacer responsable al propietario por sus pertenencias en caso de inundación, fuego, goteras, etcétera. (Vea el seguro de arrendatario.)

**Renovación automática:** Lo obliga para otro término a menos que usted de la notificación de no renovar por lo menos 30 días antes de que el arrendamiento expire.

**Reparaciones:** Usted puede ser exigido a dar la notificación escrita cuando usted necesite las reparaciones, y a pagar cosas que usted rompa.

**La Seguridad:** El propietario le negará la responsabilidad para su seguridad.

**Limpieza:** Usted puede ser pedido que deje el apartamento tan limpio como cuando usted se instaló, o pagar la limpieza. **¡Tenga cuidado de costos caros para limpiar!**

**"Acuerdo Entero":** Dice que no existe ningún tipo de contratos orales" aparte de lo que ya está escrito en el arrendamiento. **¡Consiga todo por escrito!**

**¡CUIDE SUS DERECHOS! Es aconsejable evitar, cambiar o por lo menos hablar de estas condiciones de arrendamiento:**

**El Acceso Libre:** “El propietario o sus agentes pueden entrar en su apartamento cuando ellos dispongan en forma razonable.” ¿Esta Ud. seguro que quiere esto? Vea Acceso en Capítulo 4.

**La renuncia a ser Notificado:** Vea el “Incumplimiento” más arriba.

**Gravámenes:** Aunque usted esté de acuerdo en que la gerencia puede retener sus cosas si el alquiler no es pagado, esta previsión no es ejecutable en el tribunal.

**Clausula de Escalada de Alquiler:** Tenga cuidado con clausulas de la escalada. Hable con el propietario acerca de la frecuencia y la cantidad de los aumentos de alquiler que pueden suceder.

**¡Pregunte si usted puede poner/fin a su arrendamiento SIN COSTO debido a que usted no puede vivir con el aumento de alquiler!** Uno de los beneficios muy importantes de un arrendamiento es un precio de alquiler garantizado. Si no tiene esta garantía, usted pierde mucho. **Negocie para quitar la clausula, o solo diga ¡No gracias!**

**Responsabilidad:** Algunos arrendamientos le piden a usted que renuncie a su derecho de hacer responsable al propietario de su negligencia el cual puede resultar en daño para usted.

## **Capítulo Tres**

# **La Información y Las Obligaciones Del Inquilino**

## **¿UN BUEN INQUILINO CUMPLE CON SUS ACUERDOS!**

¿Siempre paga usted el alquiler a tiempo?

¿ Cuidan bien ustedes de su casa y del patio?

¿Respeta usted los derechos de su vecino?

Si usted alquila un lugar - cualquier lugar - usted está obligado legalmente a contestar “sí” a estas preguntas. Cuando usted hace un contrato con un propietario - aunque sea verbalmente o escrito - usted está prometiendo (1) pagar el alquiler a tiempo (2) a no dañar la propiedad del propietario y (3) a no perturbar a las personas que viven alrededor de usted. Estas tres promesas constituyen sus obligaciones esenciales bajo cualquier acuerdo rental. Si usted no cumple con cualquiera de estas promesas su propietario empezará a preguntarse si usted es un buen inquilino o no. Usted ha roto el contrato y el propietario puede pensar en desalojarle a usted. Recuerde que él ve las cosas desde un punto de vista totalmente distinto al suyo. Él o ella aguanta con los líos de ser propietario por solamente una razón - para ganar dinero de su inversión.

Si el propietario tiene que arreglar su lava platos cada dos meses, esto le resulta muy costoso. Si tiene que limpiar el estacionamiento debido al aceite que gotea de su coche - le cuesta. Si pierde a un inquilino porque sus niños son muy ruidosos - le cuesta. Si el propietario tiene que ajetrearle para conseguir su pago del alquiler.... pues, usted tiene la idea. Para el propietario, el tiempo es oro.

Un buen inquilino trata de comprender el punto de vista del propietario, y honra las promesas del contrato sin argumento o excusas.

**NO DAÑE    PAGUE A TIEMPO    MANTENGA LA PAZ**

Manteniendo un techo sobre su cabeza depende en lo bien que usted cumple con sus contratos.

## ¡UN INQUILINO SABIO GUARDA LAS COPIAS DE SUS TRANSACCIONES!

Para un propietario, el alquilar es “puramente negocio”. Esperar otra cosa sería ingenuo. ¡Así es que el inquilino sabio debe ser serio también! Maneje cada aspecto del alquilar - desde el principio hasta el final - de un modo profesional.

### SU ARCHIVO RENTAL

Cuando las disputas aparezcan y usted tiene que comprobar un punto - no hay nada como la buena documentación. Todos los contratos y las comunicaciones entre el propietario y el inquilino deben ser escritos con una copia para su archivo personal.

Típicamente, ¿que hay en un Archivo Rental?

- Este libro (después de que usted lo ha leído)
- Una copia firmada de su arrendamiento
- El recibo de su depósito de garantía
- La póliza de seguro de arrendatario
- Los recibos del alquiler of cheques cancelados
- Las reglas del apartamento. No guarde estos hasta que todas las personas que vivan con usted las hayan leído. Es importante que los hijos comprendan bien las reglas. Las reglas son parte ejecutable de su contrato.

La Póliza  
de  
Seguro

La Petición  
Para  
Arreglos

La  
Notificación  
para  
Terminar  
El Contrato

La Dirección Para  
El Envío Del  
Depósito

- Una lista de indemnización por los daños y las condiciones que existían cuando usted se instaló (¡firmado por el propietario!)
- Las copias de los pedidos para reparaciones.
- Los cálculos aproximados y los recibos para las reparaciones que usted hace.
- Las notas, las advertencias y otras comunicaciones de la gerencia
- Los acuerdos firmados entre usted y el propietario, aunque sean temas pequeñas como permiso para pintar o de poner papel tapiz en las paredes, o compartir un costo especial, como los “persianos”. Si usted intercambia su trabajo por alquiler póngalo escrito y incluya cuantas horas va a tomar para hacer el trabajo.  
Las facturas de los servicios públicos que indican un cambio drástico o inexplicable en el costo.
- Los apuntes suyos sobre las conversaciones o las quejas que ha tenido con las agencias de vivienda.
- El diario de eventos con respecto a un problema que no cesa como el acoso, los vecinos ruidosos, la discriminación, drogas en el vecindario, etcétera. Los videos y las cintas de audio de estas situaciones les darán apoyo en caso que tengan que ir al tribunal.
- La notificación escrita 30 días antes informando al propietario que usted piensa dejar el apartamento cuando su arrendamiento se termine.
- La solicitud para el reembolso de su deposito a su nueva dirección.
- El informe sobre la inspección final para los daños (firmado).

El Recibo  
del  
Depósito

El Contrato  
de  
Alquiler

La Lista  
de  
Verificación  
al Instalarse

Los Cheques  
Ya  
Cancelados  
de Alquiler

## **SU “DEBER” DE PAGAR LA RENTA A TIEMPO**

Está sobre - entendido que esta es la obligación mas importante del inquilino con todos los acuerdos arrendatarios. ¡No la trate casualmente porque hará daño a su buena reputación de buen inquilino! Esa reputación, ya sea buena o no muy buena, se quedará con usted por mucho tiempo, especialmente cuando usted decida comprar una casa. Crealo o no, casi todo el mundo querrá comprar su propia casa algún día. Siempre pague con un cheque o con una orden de pago y guarde los recibos como pruebas de sus pagos.

Cuando ocurra una emergencia personal y no hay suficiente fondos para pagar la renta, algunos inquilinos supondrán que el propietario les tendrá compasión y que él les dará mas tiempo para pagar la renta. No es así. ¡El propietario no es familiar, ni es su amigo! Si la pérdida del trabajo, la salud, el esposo, o un compañero resulta en su inhabilidad de pagar la renta este mes, el propietario tiene el derecho legal de empezar la evicción tan pronto que pase el período de gracia. ¡Ahorre por lo menos una cantidad de dinero igual al costo de su renta por un mes en una cuenta de ahorros especial y no se lo diga a nadie!

## SU “DEBER” DE RESPETAR A LOS OTROS INQUILINOS

Además de su obligación de pagar la renta a tiempo, usted como inquilino también tiene la obligación de comportarse de una manera que no moleste a los otros inquilinos. La mayoría de las quejas que reciben los propietarios se tratan de problemas con vecinos que son ruidosos o que ensucian la propiedad, con niños y animales que no están debidamente supervisados. Cada persona que tiene contrato de alquiler con un propietario tiene la garantía de paz y tranquilidad en su vivienda. Por consiguiente, cuando el propietario recibe quejas acerca de fiestas ruidosas o de unos niños perturbadores, es posible que él le emitirá una nota de aviso dándole catorce días al culpable para corregir la situación o desalojar la propiedad. (Vea el Aviso en el Capítulo 4).

**LAS DROGAS Y LA PELEAS:** recientemente los complejos de apartamentos y las viviendas de los servicios públicos añadieron un apéndice de libre-de-drogas” a sus contratos de alquiler. Esto les da gran poder a los propietarios a desalojar inmediatamente (entre 3 a 5 días) a cierta(s) persona(s) con evidencia razonable de actividad criminal ya sean los inquilinos o sus huéspedes.. Las actividades criminales incluyen las amenazas o actos de violencia así como el uso o la venta de drogas. (Vea el Aviso en el Capítulo 4).

**LOS NIÑOS:** Los niños son la causa de la mayoría de las quejas de - y las disputas con - los vecinos. Entrene los mientras son jóvenes, a respetar la propiedad ajena y el derecho de otros inquilinos a una vida de paz y tranquilidad.

Es una lastima cuando los padres son expulsados de sus viviendas (a veces repetidas veces) a causa de hijos que son violentos o que destruyen o roban. Para ayuda con los jóvenes problemáticos usted puede consultar con la Oficina de Servicios para la Familia e Hijos. Usted debe reportar a la policía cualquiera evidencia de actividad de pandilla que usted vea (aunque sea su hijo), o usted-el padre-pagará el precio. En cuanto sean expulsados será muy difícil encontrar a otro propietario que le querrá alquilar un apartamento.

**EL RUIDO:** La ley sobre el control de los ruidos es difícil ejecutar porque exige que la policía mida los niveles de los decibeles del ruido. Sin embargo, si alguien está peleando, gritando, o tocando la música ruidosamente entre las horas de la once de la noche y la siete de la mañana, notifique a la policía de una alteración del orden público (la cual es un delito menor), especialmente si otras personas oyen el ruido. El tribunal puede declarar que otros tipos de ruido son estorbos si son bastante ruidosos y continuos. Unos ejemplos de estorbos son los ruidos de maquinarias, el ladrido de los perros, el ruido de las motocicletas y el ruido de los camiones

Use una grabadora de cinta o una video cámara para obtener evidencia de los estorbos. Lleve un diario con las horas exactas de los sucesos, Busque a otras personas que estén dispuestos a ir con usted y ser testigos de los estorbos en el tribunal.

**LOS VECINOS INCONSIDERADOS:** Las personas que constantemente dejan basura y escombros alrededor de sus viviendas a la vista de todos deben ser denunciados a la Comisión para Mejores Viviendas. Los patios llenos de los aparatos, los muebles descompuestos y automóviles oxidados en los patios son riesgos a la vida segura de una comunidad ordenada. Cuando un inquilino no corta el césped y bota basuras desperdicios en el patio esto indica que la persona no cuida de sus responsabilidades. Es posible que estas personas necesiten alguna ayuda o información acerca de sus obligaciones de como ser buenos vecinos. Hay leyes municipales que prohíben este tipo de afeamiento y la Comisión para Mejores Viviendas puede darle a usted el consejo o la aplicación que necesite para corregir el problema.

**PRESENTADO UNA QUEJA:** Muchas de las quejas que presentan los inquilinos surgen simplemente por las diferencias que tienen en edad o en su modo de vivir. Los ancianos pueden acostarse temprano y tener miedo de las personas que se reúnen en el estacionamiento. El ruido de los niños jugando a veces ponen nerviosas a algunas personas. ¡La tolerancia es lo más importante, especialmente en un complejo de apartamentos!

¡Si otro inquilino abusa de su tranquilidad con regularidad, no espere hasta que usted este enojado para hablarle! Pidale a él las consideraciones específicas que más le importan a Ud. y hagalo antes de que Ud. se enfade con este vecino. También, es importante comunicarse de una manera civil.

¡Trate usted de no meter al propietario en sus disputas personales con los vecinos! Es injusto si usted trata de hacer que el propietario tome su parte en una disputa entre Ud. y otro inquilino. Sin embargo, si usted puede probar que otro inquilino está impidiendo que usted disfrute de paz y tranquilidad en su vivienda y usted ha tratado verdaderamente de resolver el problema con ellos personalmente - entonces, preséntele al propietario una queja escrita y específica del problema y guarde una copia para usted. Si al documentar usted se da cuenta de la existencia de un comportamiento perturbador durante un período de tiempo prolongado es posible que el propietario ponga término legalmente al contrato de arrendamiento del delincuente. Si el propietario no hace esto usted puede demandarle al propietario por violar el contrato que usted tiene con él.

## **SU "DEBER" DE NO DAÑAR LA PROPIEDAD Y DE INFORMARLE AL PROPIETARIO DE LOS PROBLEMAS DEL MANTENIMIENTO**

En cualquier acuerdo de arrendamiento que Ud. ha tenido, ha prometido no arruinar la propiedad del propietario de una manera irreflexiva o negligente. La ley llama a tal abuso "Cometer desperdicio." Si su familia o sus amigos rompen las ventanas o las telas metálicas, queman las alfombras o las cubiertas de cocina, rompen los arbustos, dañan los aparatos o la cerradura, o obstruyen los inodoros y las tuberías de agua, usted tiene la responsabilidad de pagar la reparación. Usted también está obligado a informarle al gerente de cualquier problema tan pronto que usted se dé cuenta de ellos.

***UN CONSEJO PARA EL INQUILINO: Nunca retenga el alquiler debido a un problema del mantenimiento. Es ilegal y podría resultar en su evicción. ¡Reporte los problemas del mantenimiento importantes de una vez! Primero, llame por teléfono, luego ponga su demanda en una carta y guarde una copia con la fecha puesta en su archivo personal. Esto es extremadamente importante cuando usted tiene problemas como goteando de alguna tubería o cuando un aparato eléctrico o el sistema de alambrado no funciona correctamente. Informe al propietario de los problemas serios de todos modos ya sea si usted está atrasado en el pago del alquiler o está teniendo otra disputa con el propietario. ¡Es su responsabilidad legal de ser vigilante contra la negligencia y los riesgos a la seguridad y la salud! Usted no tendrá que pagar este tipo de fracaso del sistema a menos que usted empeore la situación por no haberlo reportado.***

## **LOS PROBLEMAS TÍPICOS DEL MANTENIMIENTO**

### ***Las Tuberías Congeladas y las Goteras de Agua.***

Gerentes o inquilinos de casas o de dúplex - ¡PRESTEN ATENCIÓN! La compañía de agua nos informa que aquellas tuberías de agua que no están enterradas a una profundidad de 18 pulgadas subterráneas podrían reventar con temperaturas debajo del punto de congelación. **La profundidad de la línea de helada baja más, cada vez que la temperatura baja a menos de 20 grados.**

El inquilino puede ser sujetado responsable por los tubos reventados si fue negligente por no tomar precauciones correctas, particularmente si el propietario le había avisado que lo hiciera. Es muy fácil evitar los tubos reventados: deje que fluya un poquito de agua (del tamaño de la punta de un lápiz) del grifo ubicado en la parte más alta de su vivienda. Esto evitará que el agua se congele en su grifo.

El propietario debe asegurar que las tuberías de agua estén aisladas y que las grietas en las paredes del sótano estén bien tapadas. Los grifos ubicados fuera de la casa deben estar cerrados y vaciados de agua, y envueltos en periódico u otro material de aislamiento (insulación).

#### Las Facturas Altas del Servicio de Agua

Cuando un inquilino recibe repentinamente una inmensa factura por servicios de agua, la Compañía de Agua dice que la mayoría del tiempo es a causa del inodoro. No permita que esto le suceda a usted, ya que esto puede aumentar su cuenta de agua. Inspeccione Ud. los inodoros en su vivienda de una vez. Tire de la cadena veinte y cinco veces seguidas a ver si continúan a funcionar correctamente. Si no funcionan puede ser debido a una válvula gastada. A veces la presión reducida del agua es su primera indicación que el agua se puede estar escapando.

¡Informe al propietario inmediatamente en forma escrita y asegúrese de ponerle fecha a su carta y haga una copia para su archivo personal! Conseguirá su ayuda y atención si él está proveyendo el agua, pero si la factura está en el nombre suyo, es posible que el propietario no tendrá prisa para corregir el problema. Depende de sus éticas y carácter. ¡Por supuesto, si usted no le informa de las fugas de agua de una vez, no espere Ud. que el propietario comparta la responsabilidad de los costos altos para el agua.

La Compañía de Agua hace responsable al inquilino de todas las facturas cuando el servicio está en su nombre. Su política es usual para todos los usuarios que se encuentren en este desafortunado “callejón sin salida”. La compañía ajustará solo una vez en un período de doce meses, aunque este ajuste puede ser una de las dos facturas más altas. Ellos son firmes en establecer que:

- La fuga tiene que estar escondida - no se puede ver ni oír.
- La fuga debe ser reparada. El propietario debe firmar un informe del trabajo hecho.
- Con estas pruebas, la Compañía de Agua bajará los cobros excesivos de los servicios de agua y de la alcantarilla de dos facturas por 50%.

#### Los Problemas con el Tanque Séptico

Llame Ud. al Departamento de la Salud Ecológica del Condado de Hamilton si usted tiene problemas con los aguas residuales en casa o una filtración mal olorosa en el patio. Por supuesto, informe al propietario de la situación y de le suficiente tiempo para hacer este trabajo muy costoso antes de presentar una demanda en el tribunal.

### ***Las Mejoras Decorativas***

Los propietarios no tienen la responsabilidad de decorar los apartamentos, mientras las condiciones no amenacen la salud o la seguridad del inquilino. La alfombra puede ser vieja y las paredes pueden necesitar pintura, pero esto no le da a usted ningún “derecho” de exigir nuevas cubiertas de cocina, linóleo, o reemplazo de otros artículos que son viejos pero que todavía funcionan. Si el costo del alquiler no ha sido aumentado por varios años, es posible que usted querrá pintar o cambiar las alfombras a su propio costo (pida Ud. permiso, primero). Si el precio del alquiler sube cada año pero su apartamento no ha sido transformado por mejoras es posible que su propietario es negligente y se está aprovechando de usted. ¡No se “clave” en un lugar psicológicamente, o usted será vulnerable al abuso de un propietario insensible! Esté dispuesto a gastar sus dolares rentales en otro lugar!

A veces los propietarios abusan de sus inquilinos de muchos años, especialmente de los ancianos o incapacitados. Los propietarios saben que estos inquilinos no pueden mudarse fácilmente, y por consiguiente pueden dejar que el apartamento se deteriore a una condición deprimente. (Vea La Comisión de Mejores Viviendas en Capítulo cuatro).

### **La Calefacción y el Acondicionador de Aire**

Los propietarios en la ciudad de Chattanooga están obligados a proveerle una manera de instalar un calentador. Si la calefacción es proporcionada por el propietario debe calentar los cuartos habitados a 68 grados (cuando esté medido a una distancia de 3 pies del piso.) Si el apartamento fue alquilado con un acondicionador de aire, el propietario tiene la responsabilidad de mantenerlo (y cualquier otros aparatos que le suministró) en buen estado de funcionamiento. Si los gastos de calefacción son altos debido a las fugas aéreas y malos aislamientos usted no puede obligar al propietario que haga los mejoramientos. ¡Cuando se trata de costos de energía...los Inquilinos Necesitan Tener Cuidado! Usted puede decirle al propietario que hay empréstitos de Rehabilitación Rentales disponibles por medio de la Empresa de Vecindarios de Chattanooga con un interés del 2%. El propietario puede gastar hasta \$14,000.00 por unidad para modernizar y para mejorar la eficiencia de energía de la unidad. El departamento de los Servicios Humanos de la ciudad ofrece un Programa de Climatización para inquilinos de bajo ingreso que paga el aislamiento, las contraventanas, algunas mejoras estructurales y el costo del trabajo. El permiso de su propietario es requerido.

## **LAS CUOTAS ATRASADAS Y EL AUMENTO DEL ALQUILER**

**LAS CUOTAS ATRASADAS:** Según la ley usted tiene un plazo de 5 días después de la fecha de vencimiento pagar el alquiler. El sexto día su propietario puede declinar su pago de alquiler y desalojarlo a usted por no pagar de acuerdo con su contrato. Los costos por no pagar a tiempo no pueden exceder 10% del alquiler mensual y son pagaderas inmediatamente.

**EL AUMENTO DEL ALQUILER:** La mayoría de los contratos de alquiler garantizan que la cantidad del alquiler se quedará fija por el tiempo que dure el contrato. Sin embargo, algunos arrendamientos contienen una cláusula de escalada que permite aumentos de alquiler si la notificación es dada por escrito 30 días antes. El alquiler no puede ser aumentado durante el período del arrendamiento sin esta cláusula específica. En el futuro, ¡evite arrendamientos con esta estipulación!

Si su contrato de alquiler declara que el alquiler aumentará debido a los impuestos, los servicios públicos o el aumento de las primas de seguro el porcentaje de su aumento no debe ser más que el porcentaje del espacio alquilable que usted ocupa. Es posible que usted pueda disputar contra esta provisión en su arrendamiento ante los tribunales, especialmente con un juicio de acción popular.

**EL RECHAZO DEL ALQUILER:** Los inquilinos se confunden a menudo cuando los propietarios no aceptan el pago atrasado del alquiler. Es probable que el propietario ya ha presentado la demanda para cobrar el alquiler atrasado, y al aceptar el pago de alquiler atrasado, el propietario puede obstruir el proceso del desalojo que está en marcha. Los propietarios pueden rechazar pagos parciales del alquiler también. Documente estos intentos de pagar y muestrele las fechas al juez en su audiencia de desalojo. Muestre que usted todavía tiene el dinero en su cuenta corriente y que puede pagarlo en su cita ante los tribunales.

**EL ALQUILER PRORRATEADO:** Si usted habita un apartamento por solamente una parte de un mes, el alquiler será cobrado “por díem”, o por cada día. Divida el alquiler por 30 (días) para calcular su índice diario.

## “VIVIENDO JUNTOS”

A menudo las parejas jóvenes toman una decisión apresurada de instalarse juntos en un apartamento. Después de dos meses en el arrendamiento, el novio deja su trabajo o la novia se va. Uno de ellos se queda con un apartamento que no puede pagar, y probablemente con una demanda judicial de desalojo.

### **¡No pierda la cabeza por el amor!**

- Si usted le invita a su novio (a) para convivir con usted, asegúrese de que el propietario esté de acuerdo con sus planes-por escrito. Si no, “el inquilino no autorizado” pudiera ser la causa de su desalojo.
- Sea cauteloso al mudarse al apartamento de su amante a menos que él/ella lo añadan al arrendamiento. Si no, cuando el amor desaparezca, el que antes fue su mejor amigo podría echarle del apartamento. Ni el propietario ni la ley podrá ayudarle en tal situación.
- Si usted quiere instalarse con alguien, el propietario tiene el derecho de sujetarle a las mismas normas que se apliquen a los otros inquilinos, tal como verificar su crédito, etcétera. Él o ella puede negarse a añadirlo al arrendamiento o a permitir que se instale, especialmente si el arrendamiento existente lo prohíbe.
- De vez en cuando un propietario se niega a alquilar a una pareja porque no estén casados. Los casos tribunales han mostrado que esto no es considerado la “discriminación” bajo la ley de Vivienda Justa.

***Un Consejo al Inquilino: Cada compañero debe firmar el arrendamiento. Esto asegurará que todos tengan igualdad de responsabilidades para el alquiler, costos para daños o anulación temprana del contrato de arrendamiento y la igualdad de derechos a posesión y a notificación. El termino ¡La “igualdad de responsabilidad” quiere decir que todos los individuos podían ser demandados a pagar el alquiler entero o el costo ed los daños. No quiere decir que cada compañero de habitación paga una parte igual! “La igualdad de derechos” quiere decir que todos los que firman el arrendamiento pueden vivir allí, no importa quien paga el alquiler. El propietario no hará el papel de arbitro cuando los compañeros de habitación discutan sobre quien pagará cuanto.***

## EL SEGURO DE ARRENDATARIO

Si sus pertenencias se han perdido o han sido dañadas debido a un robo, el relámpago, un incendio, el agua u otro accidente, ***la póliza de seguro del propietario no cubrirá su pérdida***. Si su invitado se cae en las escaleras de su casa rental, usted podría ser considerado responsable por sus heridas.

Sorprendentemente, muchos inquilinos no están asegurados y por consiguiente son vulnerables. Un robo puede ocurrir en cualquier lugar en cualquier momento. Sólo sume el costo de los artículos en un cuarto: la ropa, la computadora, el estéreo, la tèle, las joyas, la bicicleta, y los muebles. Usted se dará cuenta muy pronto de que tiene mucho dinero invertido en sus efectos. Protéjase con una póliza de arrendamiento, y mantenga una lista al día de sus pertenencias con los números de serie, fechas de compra, los recibos y unas fotos de los artículos costosos. Esconda estos papeles con un amigo.

### **Algunos arrendamientos pueden exigir que usted tenga un seguro de arrendatario.**

Una póliza típica paga hasta \$10,000 para los contenidos de su apartamento, y \$100,000 en la responsabilidad para gastos médicos en caso de un accidente. Usted puede escoger una póliza de “valor de efectivo verdadero” (el precio original del objeto menos la depreciación), o “cubierto de reemplazo” que cuesta a eso de 15% más. Los deducibles más bajos cuestan a eso de \$100, pero lo más alto su deducible lo más bajo va ser su prima.

### **Por \$100 a \$150 para un año, una póliza de seguro arrendatario es un buen trato y una buena idea.**

Usted podría necesitar protección adicional de seguro para objetos de gran valor tales como las joyas, las antigüedades, las armas o las computadoras, pero no le va costar mucho mas. El daño causado a sus objetos personales debido a inundación puede o no puede ser cubierto por su póliza. ¡Entérese! Todos los compañeros de habitación deben estar cubiertos bajo una sola póliza. Para conseguir un precio busque en las paginas amarillas de su guía telefónicas bajo “a los aseguradores independientes”

***UN CONSEJO AL INQUILINO: Primero, llame a su asegurador de automóvil. Si usted compra seguro arrendatario de la misma compañía, es posible que le den una rebaja de precio.***

## Capítulo Cuatro

# LA LEY

A menudo los desacuerdos surgen entre los inquilinos y los propietarios debido a una falta del conocimiento de la ley y de los derechos y de las responsabilidades de ambas personas. Podrían terminar en el tribunal porque la comunicación ha parado completamente. Se espera que la siguiente sinopsis del Acta Uniforme del Propietario y el Inquilino Residente de Tennessee les ayudará resolver las disputas de una manera sensata sin la necesidad del litigio. Por otro lado, uno no debe negarse a contratar a un abogado cuando un caso bien definido de la mala fe lo justifica. Muchas veces el demandante - ya sea inquilino o propietario - puede cobrar sus honorarios de abogado y los gastos tribunales de la otra persona como parte de “indemnización por daños y perjuicios”

Este capítulo presenta una explicación básica y simple de la ley; no pretende otorgar consejo legal. Una copia del Acta (Ley) puede ser encontrada en la biblioteca pública en el código anotado de Tennessee, comenzando en la parte 66-28-101. La ley se refiere solamente a los condados de Bradley, Hamilton, Davidson, Knox y Shelby.

El reglamento de habitación de Chattanooga también está incluido en este capítulo.

Para información sobre el Acta Federal de Viviendas Justas que prohíbe la discriminación, vea el Capítulo Uno.

## **LOS ACUERDOS BÁSICOS**

**El Acta del Propietario/Inquilino se trata de las promesas y las obligaciones y está basada en la imparcialidad y lo razonable.**

**Incluido en cualquier acuerdo de arrendamiento están las promesas del propietario de asegurar “una estancia pacífica” (que no interfiera con la serenidad del espíritu del inquilino) y de proveer una vivienda cómoda que está mantenida en una condición buena y segura.**

**Las promesas básicas del inquilino son pagar el alquiler a tiempo, cuidar la propiedad y de usar la vivienda correctamente, que incluye obedeciendo las reglas y no incomodando a los otros inquilinos.**

**Si una de las personas que ha firmado este contrato deja de cumplir con estos acuerdos básicos, el contrato se habrá violado, y la persona agraviada podría tener el derecho de entablar una demanda al tribunal.**

## EL ACCESO A LA UNIDAD

La ley de Tennessee limita estrictamente el derecho del arrendador de entrar en la vivienda del inquilino sin permiso, pero esta ley es abusada frecuentemente. El propietario puede entrar sin permiso en caso de emergencia, tal como la sospecha de un incendio, o para hacer reparaciones urgentes que afectan el bienestar de sus inquilinos. También puede entrar sin permiso en caso de una inexplicable y prolongada ausencia del inquilino (vea el abandono en Capítulo 4).

Algunos arrendamientos les piden a los inquilinos que den “el acceso libre” por anticipado con el propósito de que el propietario u otros puedan entrar inesperadamente para la fumigación de insectos, el mantenimiento, o la inspección. A pesar de que uno podría haber firmado tal arrendamiento con una previsión del “acceso libre”, no es ejecutable en el tribunal. Los propietarios no pueden someter a los inquilinos a renunciar sus derechos de privacidad los cuales son garantizados por el Acta de Propietarios/Inquilinos. Ellos deben de tener el consentimiento para entrar a hacer reparaciones, para proporcionar servicios, para inspeccionar o enseñar la vivienda a menos que puedan demostrar “circunstancias que requieren acción inmediata” (T.C.A. 66-28-403 (b)). Las viviendas públicas o subvencionadas son excepciones.

¡Sin embargo, un inquilino no puede “detener desrazonablemente” el permiso! Tanto el arrendador como el inquilino deben estar de acuerdo en lo que es una hora razonable para ambos. Los problemas surgen a menudo cuando la casa rental está por venta, y los inquilinos se sienten acosados cuando el propietario o el corredor de bienes raíces quiere enseñar la vivienda por la noche o durante el día cuando el inquilino está trabajando.

Los propietarios y los corredores deben notificar al inquilino y hacer una cita con él, no pueden entrar y salir a su gusto, ni pueden solamente anunciar cuando vienen.

Un propietario que irrumpe repetidamente en la vivienda sin previo aviso ha violado la promesa de “paz y tranquilidad” implícita en todos los contratos rentales. Con la documentación correcta, el inquilino puede demandar por la violación del contrato y por “entrar sin autorización”.

De ninguna manera puede el inquilino cambiar las cerraduras sin el permiso del propietario. El propietario o el gerente deben ser proveídos con llaves para todas las cerraduras instaladas por el inquilino incluyendo esos de garajes y áreas de almacenamiento. ¡Dejar fuera al propietario es seguramente buen motivo para el desalojo!

## EL MANTENIMIENTO Y LAS REPARACIONES

La falta de mantenimiento de parte del arrendador es una de las quejas principales de los inquilinos. Consecuentemente algunos inquilinos a veces retienen el alquiler en un intento de forzar al propietario que haga las reparaciones. Generalmente esta táctica resulta en un aviso de desalojo. El tribunal no considera que el mantenimiento pobre es suficiente razón para retener el alquiler, esto incluye el depósito en garantía. El propietario garantiza que la vivienda es habitable cuando firma un acuerdo de arrendamiento. Es uno de los acuerdos básicos, o las promesas, que él tiene la obligación de hacerle al inquilino. Esta “garantía de habitabilidad” protege a los inquilinos de los problemas serios del mantenimiento (vea Capítulo Tres). ¡Para los problemas mas pequeños, los inquilinos deben...

### ...CONSEGUIR LAS REPARACIONES EN LA MANERA CORRECTA!

- Llame Ud. al propietario (sea cordial, no gruñón) para hablar del problema y para determinar el día y la hora que él le va a devolver la llamada telefónica o (b) le va a mandar a alguien que le ayude a usted. Si usted creó el problema, es probable que usted tendrá que pagar la reparación, pero es importante reportarle al propietario de la situación lo más pronto posible.
- Inmediatamente envíe una carta al propietario resumiendo su llamada telefónica y el problema que usted tiene en el apartamento. Asegure que la carta está fechada...y guarde una copia. Esta “notificación escrita” es la llave legal que garantiza que sus opciones y derechos quedarán abiertos en el futuro.
- Si el propietario se comunica con usted a la hora fijada, es probable que las reparaciones estarán hechas. Relájese y tenga paciencia. Tardará un rato en programar a un plomero, en encargar la pieza, etcétera. La ley dice que el propietario debe hacer la reparación dentro de “un periodo de tiempo razonable.”
- ¿Qué es “un periodo de tiempo razonable”? ¡Podría ser dos días para un inodoro tapado, o dos meses para un techo agujereado...todo depende de la situación! ¡Un propietario que tiene intenciones de arreglar el problema se comunicará con usted, no se esconderá! Si el propietario le pasa por alto, mantenga un diario de las llamadas telefónicas y los eventos relativos al problema.

- Si un tiempo razonable ha pasado y el propietario no ha actuado de buena fe es posible que usted querrá llamar a la Línea de Información de Viviendas de la Oficina de Viviendas Justas para obtener consejo. Bajo ciertas condiciones El Acta del Propietario/Inquilino le da a usted el derecho de (1) conseguir y guardar unos cálculos aproximados, (2) pagar la reparación usted mismo, y (3) deducir el costo del alquiler. Sin embargo sería mejor que usted le avise a su propietario con anticipación que usted piensa hacer esto. ¡Es posible que su propietario no sepa que usted tiene este derecho! Estará contento de que usted podrá resolver el problema. Generalmente, si usted lo quebró, usted lo pagará de todos modos. Si el aparato se gastó, el propietario debe pagarlo.

### **LOS SERVICIOS ESENCIALES**

El derecho de pagar las reparaciones y deducirlas del alquiler está garantizado solamente cuando los “servicios esenciales” han sido interrumpidos. Este es un área algo impreciso de la ley, pero indudablemente la calefacción, el agua, el gas, el agua caliente, y un inodoro que funciona son servicios esenciales. Una estufa, un refrigerador, el aire acondicionado y las cerraduras que funcionan posiblemente son esenciales también. Si usted informa al propietario de un problema por escrito y no está arreglado dentro de un tiempo razonable, usted puede:

- **Pagar las reparaciones usted mismo y deducirlo del alquiler, o**
  - **mudarse a un hotel o a otra propiedad en alquiler y recuperar sus costos del propietario, o**
  - **Quédese en la vivienda y pídale (o demánde al propietario que rebaje el alquiler sobre la base de “pérdida del uso” o “valor reducido”.**
- ¡GUARDE DOCUMENTACIÓN ESCRITA SOBRE TODAS LAS CONVERSACIONES REALIZADAS!**

### **¡USTED CONSIGUE LO QUE USTED PAGA!**

Los inquilinos que se quejan obsesivamente a menudo no logran renovar sus arrendamientos. Haga Ud. las reparaciones pequeñas, especialmente si usted no vive en un complejo con un encargado de mantenimiento de tiempo completo. De vez en cuando informe al propietario que usted cambió el filtro del horno de calefacción, o que usted arregló la puerta de tela metálica. Si el propietario sabe que usted está cuidando de su propiedad y que usted no lo molesta mucho entonces se mejorarán las oportunidades de que él no aumentará el costo del alquiler. Recuerde, que hay dos tipos de inquilinos, aquellos inquilinos que el propietario quiere echar...y aquellos inquilinos que el propietario quiere mantener en su propiedad. En los alquileres mas baratos, es irrealista esperar el mismo nivel del mantenimiento y la supervisión que se encuentra en las unidades per renta más costosas.

**Aunque el Reglamento de Viviendas y el Acta del Propietario/Inquilino son aplicables a todos los propietarios por igual, la cantidad del alquiler que usted paga es a menudo un indicador del esfuerzo que el propietario hará para mantener la propiedad.**

## **EL CÓDIGO DE VIVIENDAS DE CHATTANOOGA Y LA COMISIÓN PARA MEJORES VIVIENDAS**

Cada vivienda en la ciudad debe cumplir con los requisitos de la salud y de la seguridad enunciados en los reglamentos que gobiernan la instalación de cañerías y las condiciones eléctricas y estructurales. La Comisión Para Mejores Viviendas hace cumplir este código dentro de los límites de la ciudad. Desafortunadamente, los áreas no incorporadas en el Condado de Hamilton no tienen un código o una organización para hacer cumplir con las leyes que gobiernan las viviendas inferiores. Los inquilinos rurales deben depender de las previsiones en el Acta del Propietario/Inquilino.

Llame a un inspector solamente después de que usted le ha escrito al propietario acerca de una propiedad seriamente arruinada tales como: un piso podrido, o cuando el propietario no responde a una amenaza a la salud o a la seguridad como la instalación eléctrica defectuosa, o problemas con la alcantarilla o la instalación de cañerías. El inspector le dará al propietario un periodo de tiempo razonable para remediar en forma específica la lista de infracciones del código. Si esto falla, el propietario puede ser citado al tribunal y multado. Pero, recuerde, es posible que usted tendrá que mudarse en poco tiempo (¡10 días!) Si la propiedad es condenada o si las reparaciones son considerables.

“El Desalojo Vengativo” es ilegal, pero los propietarios pueden encontrar maneras de hacer que los inquilinos “paguen” por haber reportado sus violaciones del código. El mejor tiempo para presentar una queja es después de que usted haya encontrado otro lugar donde vivir, y justo antes de desocupar la vivienda inhabitable. Usted le podrá evitar un poco de dolor al próximo inquilino. ¡Pero...nunca piense usted que puede evitar el pago del alquiler denunciando a su propietario a una agencia!

### **ALGUNAS PREVISIONES DEL CÓDIGO SIGUEN:**

- **Un sistema eléctrico y de cables seguro y adecuado**
- **Agua corriente que fluya por todo el sistema de instalación de cañerías.**

- Debe haber por lo menos una ventana en cada cuarto
- Tanto el agua fría como caliente debe ser potable
- La ducha o el baño deben estar instalados
- Debe haber por lo menos dos enchufes eléctricos en cada cuarto
- Todos los porches, balcones, y las escaleras deben estar en condiciones seguras
- Techos seguros que no admitan la filtración del agua ni la humedad
- Las paredes, los pisos, y el techo deben ser sólidos y seguros
- La estructura debe estar bien protegida contra los ratones
- Debe haber un detector de humo en cada piso
- Los pasillos y las entradas deben estar bien alumbradas
- Las paredes y las ventanas deben estar insulated contra la intemperie
- Todas las cerraduras tanto de las puertas como de las ventanas deben funcionar correctamente

## **EL DESALOJO VENGATIVO**

Es una infracción de la ley cuando el propietario trata de castigar al inquilino por hacer valer sus derechos. Si un propietario enojado trata de expulsar de casa a un inquilino, o de repente le impone un aumento del alquiler u otras limitaciones, o le reduce los servicios de otra manera, el inquilino debe llevar un diario con las fechas de estos eventos. Un tribunal judicial puede reconocer que estos actos fueron hechos en desquite de parte del propietario contra el inquilino, el cual trato de “pedir las soluciones que le son concedidas a usted por la ley”. Las personas que tienen los contratos de arrendamiento tienen mejor protección que aquellas personas con los alquileres de mes a mes que pueden ser anuladas a voluntad. (También vea Evicción en Capítulo Cuatro.)

## **BAJO LA ORDENANZA EL INQUILINO DEBE:**

- **Poner la basura sobre el bordillo por la noche antes de la recogida, no antes LOS CUBOS DE LA BASURA NO SE PUEDEN PONER AL BORDILLO MAS DE 12 HORAS DE ADELANTO**
- **Mantener la vivienda libre del sucio, la basura, los ratones y de los bichos**
- **Mantener la instalación de cañerías (los excusados, los desagües, los lavabos, los lavaplatos, etcétera) libres de los obstáculos**
- **Mantener el detector de humo funcionando**

Si su vecino pone basura sobre el bordillo más de 12 horas antes de la recogida con regularidad, llame a la Comisión Para Mejores Viviendas.

## **SU DEPÓSITO DE DAÑO...SU DAÑO**

Una de las promesas que usted hace cuando usted alquila un apartamento o una casa es la de no dañar la propiedad ni en forma deliberada ni por falta de atención y negligencia. Hacer lo podría ser causa para el desalojo y una demanda judicial.

La mayoría de los propietarios requieren un depósito de seguridad o daño - a menudo es igual que el alquiler de un mes - para cubrir el daño potencial a la unidad. Consiga usted un recibo de su depósito con la firma del propietario y con la fecha, y asegúrese que esté incluido en su contrato arrendatario. La ley de Tennessee exige que el propietario le diga a usted donde está depositado este dinero en una cuenta de "depósito" especial. Si usted, sus hijos, y sus huéspedes cuidan bien de la vivienda, los pasillos y de las otras áreas comunes, usted tiene derecho al reembolso de este depósito, aunque usted viva allí por muchos años.

Si el propietario vende el edificio donde usted vive, su contrato arrendatario seguirá en vigencia y el depósito de daño debe ser transferido al nuevo dueño. Manténgase al tanto de todo tipo de acontecimiento. Pregunte usted en una carta si el nuevo dueño tomará posesión de la cuenta de depósito en garantía. Ponga Ud. un apunte con la fecha acerca de la respuesta en su archivo personal. Ambos propietarios pueden ser considerados responsables si usted tiene que entablar una demanda para el reembolso del depósito.

Si usted viola su contrato de arrendamiento es probable que usted perderá su depósito. Incluso si usted le notifica al propietario y usted también deja la vivienda completamente limpia. ¡Lea su arrendamiento cuidadosamente! Las comisiones para los animales domésticos y para la limpieza no son reembolsables sin considerar el daño.

**LOS PROPIETARIOS DEBEN CALCULAR EL COSTO DE CADA ARTÍCULO PARA LO QUE LE ESTÁN COBRANDO A USTED ANTES DE QUE PUEDAN QUEDARSE CON SU DINERO. ¡ES LA LEY!**

## LO QUE ES EL DAÑO...Y LO QUE NO LO ES

La ley de Tennessee especifica que el inquilino es responsable por el daño a la vivienda pero no es responsable por el daño hecho por el uso regular. Este terreno poco definido es donde muchas disputas aparecen. A veces es difícil ver la diferencia. Definitivamente, el propietario no debe deducir de su depósito para limpiar el apartamento o para pintar de nuevo (a menos que su arrendamiento lo dice) o para las reparaciones ordinarias tal como apretar a las charnelas sueltas, arreglar a los grifos agujereados, o a los arañazos y a las manchas de poca importancia.

Los propietarios (y los jueces si la disputa llega al tribunal) miran tanto la importancia como la causa del daño. Si usted fue tan descuidado o negligente que usted causó o empeoró el problema, es probable que usted lo pagará. También, si usted violó algunas condiciones específicas del arrendamiento con respecto a ciertos daños (tales como los agujeros causados por los clavos). Es probable que consideren los arriba mencionados como “daños a la propiedad”.

**Generalmente, los propietarios que tienen los apartamentos nuevos o bien mantenidos serán más exigentes con la manera en que usted cuida de su propiedad. Ellos se dan cuenta de las cosas pequeñas, y son muy sensibles con respecto al costo de las reparaciones. Espere ser cobrado como corresponde.**

**¡EL ABUSO NO SIGNIFICA EL DAÑO QUE RESULTA DEL USO NORMAL!**

*Aviso al inquilino: Si el propietario no le inspecciona el apartamento dentro de tres días comerciales después de que usted haya desocupado el apartamento (y le haya entregado las llaves) debe - según la ley - reembolsar le a usted su depósito entero. Él tendrá que demandarle por daños y perjuicios luego. (La ley de Tennessee en vigencia julio, 1997)*

*Aviso al inquilino: Ante de todo, cuando usted se instala en su apartamento nuevo, prepare usted una lista de las condiciones y el daño existente en el apartamento y pídale al propietario que la firme. Es probable que algunos propietarios menos profesionales no estén acostumbrados a este procedimiento y se pondrán defensivos, así que sea usted cordial y muéstrele esta sección del libro. El propietario sabe que es buena práctica grabar o tomar fotos de las condiciones de las viviendas para las que una puede ser hecho responsable luego.*

## **UNOS EJEMPLOS DEL USO NORMAL**

Hay arañazos pequeños y el acabado de los armarios o de los enmaderados están opacos.

El papel pintado está un poco sucio y frotado. Las cubiertas de las ventanas y de las luces están un poco sucias.

El linóleo o la alfombra está descolorida. Tiene áreas desgastadas. Las orillas están sueltas. Tiene unos arañazos y unas manchas pequeñas. ¡Depende completamente de la calidad y de la edad del linóleo o de la alfombra!

El esmalte de los aparatos o de las baldosas está un poco rayado, oxidado o manchado. La lechada está floja. Los interruptores están desgastados. Hay fugas pequeñas.

Hay agujeros hecho por los clavos. Hay marcas dejadas por la cinta adhesiva. Hay rajas en las paredes debido al asiento del edificio.

El horno o el refrigerador está un poco descolorido.

Los lavabos/fregaderos están parcialmente obstruidos debido a las tuberías viejas.

## **UNOS EJEMPLOS DEL DAÑO**

La falta de puertas o los pomos de las puertas. Hay madera grieteada, las gubias, superficies o áreas quemadas manchas y las rayadores feos y visibles a las superficies de la propiedad.

Hay papel pintado o la pintura no autorizado, las manchas de crayones, el papel pintado arruinado, y las persianas rotas.

Hay orina de los animales, las pulgas, el hedor, los agujeros, las manchas y las superficies de muebles y alfombras están quemados.

Hay agujeros en el esmalte. Las varillas para las cortinas están dobladas. Hay piezas o azulejos faltantes. Hay espejos, las luces y los armarios rotos.

Hay hoyos grandes en las puertas y en las paredes.

Hay ventanas y las telas metálicas rotas. Hace falta tanto aparataos eléctricos como muebles.

El horno tiene costras de grasas en la parte interior. El refrigerador tiene mal olor y está enmohecido.

Los inodoros están obstruidos debido a que no están jalando la cadena correctamente.

Generalmente, si hay madera podrida en los pisos o en los marcos de las ventanas y de las puertas es el problema del propietario, pero si el daño ocurrió porque usted no tuvo cuidado en cerrar la cortina de la ducha o la ventana, o no reportó la fuga de agua debajo del lavabo o del inodoro, es posible que usted haya creado una reparación muy costosa para el propietario y probablemente el propietario le demandará a usted por los costos además de su depósito.

La Ley del Propietario y el Inquilino es clara con respecto a los pasos que usted y el propietario deben tomar cuando usted se muda y quiere reembolso de su depósito. (Vea “Al Desalojar Su Rental” en este capítulo.) **Dentro de tres días de negocios después de que usted se muda, le es exigido al propietario por la ley darle o enviarle por correo a usted una lista completa del daño que usted creó, y un cálculo aproximado del costo de reparar cada daño que le está deduciendo de su depósito.** Si es posible, inspeccione usted la vivienda con el propietario para averiguar la exactitud de la lista. Atienda esta situación lo más pronto posible. Porque después de que la limpieza y las reparaciones comiencen será difícil determinar la culpa por el daño.

***AVISO AL INQUILINO: Si usted se marcha antes de que la inspección final ocurra, no deje de informarle al propietario, en una carta, donde él puede mandarle a usted la lista del daño y su depósito. (No se olvide de guardar una copia de la carta en su archivo personal.) Si el propietario no puede comunicarse con usted en su “última dirección conocida,” él puede quedarse con su depósito legalmente.***

El propietario le pedirá a usted que firme la lista de indemnización por daños y perjuicios. Si usted no está de acuerdo con ciertos artículos, negocie tranquilamente. Si usted no puede llegar al acuerdo de ninguna manera, usted puede (1) negarse a firmarla o (2) pedirle que le dé a usted una copia y una forma de La Declaración de Disensión. Escriba o prepare una forma usted mismo si el propietario no sabe de que usted está hablando. A veces los propietarios suponen que los depósitos son suyos aunque el inquilino ha cuidado bien de su vivienda. Esto es un robo y usted debe presentar el asunto al Tribunal Civil usted mismo o con un procurador. Ambas personas pudrían acordar que la Agencia de Mejores Negocios medie el asunto para no tener que pagar los costos legales. Su demanda en el tribunal sera limitada a los artículo exactos que usted puso en su lista de la Declaración de Disensión, así que no se tome la molestia de poner pleito al propietario a menos que Ud. tenga listas de las condiciones en su vivienda cuando se instaló y cuando era tiempo de irse, y a menos que el propietario le haya cobrado por muchas cosas desgastadas por el uso normal o por los artículo caros a los que usted puede probar que no los dañó.

Su archivo de documentación con fotos le servirá bien si usted tendrá que presentar una demanda contra su propietario para obtener lo que es legalmente suyo.

**LA LIMPIEZA:** ¡Lea su arrendamiento! Algunos contratos exigen que usted deje la vivienda en la misma condición en que la encontró o pague para restituirla. Esto podrá incluir la limpieza de las alfombras, todos los cajones, los estantes, el horno, el baño, las ventanas y las persianas. Si los costos de la limpieza son deducidos de su depósito, deben ser especificados.

**UNA ADVERTENCIA:** Muchos propietarios de los complejos más pequeños ni conocen ni obedecen las leyes proscritas con respecto a los depósitos de daño. Pregunteles a otros inquilinos que se estén mudando si han sido cobrados justamente y si recibieron sus depósitos dentro de treinta días. Si su propietario tiene mala fama, es posible que usted querrá restar la cantidad de su depósito del alquiler de su último mes, aunque los arrendamientos prohíben esto a menudo. Sea usted muy honesto en la valoración de su daño - y sus motivos - antes de que usted haga esto. Usted no puede evitar el pago por el daño de esta manera porque el propietario siempre puede demandarle a usted otro día.

## **AL DESALOJAR SU RENTAL**

Cuando llegue el día de terminar su relación con su propietario, acuerdese de la importancia que tendrá su recomendación cuando usted trata de alquilar de nuevo o cuando usted trata de comprar una casa. **¡Nunca abandone usted la vivienda!**

- 1. Limpie Ud. la vivienda y dejela como la encontró.**
- 2. Entregue las llaves; si no el propietario puede afirmar que no sabia que el apartamento estaba desocupado y pueda seguir cobrandole el alquiler a usted.**
- 3. Haga Ud. planes para una inspección de daño dentro de tres días después de marcharse.**
- 4. Deje Ud. la dirección nueva con el propietario para el reembolso del depósito.**

### **Al Termino del Arrendamiento:**

Usted tiene la obligación de avisarle al propietario por carta con treinta días de anticipación si usted no piensa renovar el contrato de arrendamiento. Esto evitará “la renovación automática” la cual es una provisión de muchos arrendamientos. Si usted ha tenido una experiencia agradable, posiblemente Ud. le querrá pedir una referencia al propietario, escrito en su papel con membrete.

### **El termino temprano de un arrendamiento:**

Si usted debe marcharse antes de que se termine el arrendamiento, su arrendamiento usualmente estipulará la cantidad que usted debe pagar para “cumplir” el resto del contrato arrendatario.

Usualmente es igual que el alquiler de uno o dos meses más también la pérdida de su depósito.

**El propietario le hará a usted responsable de cumplir estos acuerdos.** A veces los inquilinos no pueden pagar este costo para el termino temprano y se marchan sin hacer arreglos financieros. A menudo los propietarios le citarán al inquilino ante el tribunal para recuperar la deuda, **y es posible que esperarán hasta un año un año para presentar una demanda.**

Si usted ha alquilado el apartamento por lo menos por un año, algunos propietarios le anularán el arrendamiento sin cobrarle por “causa buena” tal como una enfermedad, una muerte, un casamiento, un trabajo nuevo en otra ciudad, o si usted va a comprar su propia casa. Negocie temprano y consiga las promesas en forma de carta.

Es posible que el propietario le dará a usted el permiso de subarrendar el apartamento a otro inquilino (a veces se incluyen tales provisiones en el arrendamiento), pero, generalmente usted perderá su depósito de daño. Los términos de este acuerdo deben ser escritos, y también deben mostrar claramente si el inquilino original es responsable para alguna parte del alquiler si el arreglo con el subarrendador fracasa.

#### Terminación Accidental:

Si un inquilino ya no puede vivir en una unidad a causa de un incendio u otro daño, él o ella debe notificar al propietario dentro de catorce días-en una carta- de su intento de poner término al arrendamiento. ¡Mantenga copias de la carta! Si usted toma estas mediadas, el propietario está obligado reembolsar los depósitos y a ajustar el alquiler desde el día del accidente. Esto es conocido como “desahucio constructivo” bajo la ley.

#### El Abandono: El Derecho de Retención

El Acta del Propietario/Inquilino requiere que los inquilinos notifiquen al propietario cuando estarán ausente de la unidad por más de 7 días sucesivos. Si el inquilino está ausente “en exceso de 7 días” sin alguna explicación - y el propietario tiene evidencia buena (testigos, servicios públicos cancelados, etcétera) que corroboran su “conclusión razonable” que el inquilino se ha marchado - el propietario puede entrar en la unidad para decidir si el apartamento está abandonado o no. Si el abandono es obvio, el propietario puede alquilar de nuevo al apartamento sin acción tribunal.

En la ausencia de buena evidencia, el propietario debe esperar, por 30 días y perder un pago rental antes de que pueda suponer que el inquilino no volverá. Si el inquilino dejó sus bienes, el propietario debe guardarlos seguros por 30 días, y después puede venderlos y quedarse con el dinero que le sea debido a él. El propietario debe guardar el dinero que sobra para el inquilino por 6 meses. Indiferente a los provisiones al derecho de retención en unos contratos de arrendamiento, el propietario no puede tirar los efectos del ex-inquilino hasta que haya presentado un derecho de retención UCC-1 con el Estado.

¡Pase lo que pase...**EVITE LA EVICCIÓN!**

Es cara...es traumática...y las consecuencias pueden perseguirle a usted por muchos años.

Esta es una situación típica: Alberto tarda en pagar el alquiler - otra vez. El propietario, quien depende de los pagos alquileres para pagar su préstamo hipotecario, le da a Alberto el aviso de que se marche en 30 días. En vez de hacer las maletas y buscar amigos con quienes quedarse, Alberto se “reniega” pensando que la situación desaparecerá como una pesadilla.

Treinta días pasan. Alberto todavía está en el apartamento y ahora debe dos meses de alquiler. El propietario entabla un pleito para volver a tomar posesión del apartamento y a recuperar el dinero que le debe Alberto. En el día tribunal, el juez le demanda a Alberto que pague \$800.00 de alquiler, \$80.00 para costos retrasados, y \$300.00 para los costos del abogado y el tribunal del propietario. Por supuesto, Alberto no tiene \$1180.00 así es que la información es comunicada a la agencia de crédito, una alarma a todos los propietarios futuros que Alberto es un “mal inquilino.”

Diez días después el propietario y el “Sherrif” vienen al apartamento de Alberto y tiran sus posesiones en el patio.

El propietario regresa al tribunal para conseguir orden de retención de los pagos donde trabaja Alberto con el resultado de que Alberto pierde su trabajo.

Sí, es una historia muy triste...y ocurre todos los días.

## EL PROCESO DEL DESALOJAMIENTO

A causa de la competición para alquileres razonables, la tendencia de los años recientes ha sido desalojar rápidamente. El propietario sabe que puede re-alquilar fácilmente al apartamento. Si usted no puede cumplir con las condiciones de su contrato de arrendamiento, no suponga que el propietario sea tan indulgente como en el pasado.

***UN CONSEJO AL INQUILINO: ¡Haga usted todo que pueda para evitar el desalojamiento! Ahorre una cantidad de dinero igual al costo de un mes de alquiler en caso de que haya una emergencia. ¡Si usted sabe que no va poder pagar el alquiler a tiempo, comuníquese temprano con el propietario! Usted podrá ofrecerle un pago parcial con un pagaré declarando la fecha exacta en que usted pagará el resto. Con buena suerte, es posible que su propietario demorará en presentar una Orden de Toma de Posesión. Entonces pague como usted prometió o estará desalojado.***

El proceso de cuatro-etapas descrito en la pagina siguiente usualmente comienza cuando el inquilino no ha pagado el alquiler a tiempo, o rompe otras condiciones del arrendamiento o las reglas. ¡Todos los propietarios del Condado de Hamilton deben seguir estas etapas! Generalmente, lo mejor hacer es mudarse dentro de 30 días para evitar algunos de los honorarios del abogado. Ponga sus posesiones en un lugar de depósito e instalese con unos amigos o familiares hasta que usted pueda restablecerse. Es posible que el Departamento de Servicios Humanos de la ciudad o del Condado pueda pagar su alquiler de un mes si usted puede probar que podrá pagar el mes siguiente.

Durante el proceso de desalojamiento el propietario no puede:

- Dejarle fuera a usted de la vivienda
- Cortar los servicios públicos de la vivienda
- Quitar aparatos electrodomésticos de la vivienda
- Tirar fuera a usted o a sus posesiones
- Amenazar a hacerle mal a usted o a sus posesiones.

Si esto ocurre, llame a la policía y consiga una copia del reporte. Haga una cita con Servicios Legales o con otro abogado. Mantenga datos de todos los eventos.

## ACCIÓN

1. El propietario le da a usted un AVISO ESCRITO QUE “DEJE EL LOCAL” por cierta fecha. Si usted no se ha mudado para esa fecha, el proceso formal en el tribunal comenzará (Vea la sección “Avisos” en este capítulo).

2. Si usted no se ha mudado cuando llega la fecha de desalojo fijada por el propietario entable un pleito con el tribunal para recuperar posesión de la vivienda y para cobrar el alquiler que usted le deba. El juez extenderá un ORDEN de TOMA de POSESIÓN que será entregada a usted en casa o en el trabajo. Esto es una orden de desalojamiento legal (no es una orden de arresto) lo cual indica donde y cuando presentarse en el tribunal. Aunque usted haya puesto su alquiler al día debido es probable que sea muy tarde para parar el proceso de evicción.

3. Aunque usted se presente o no en el DÍA HÁBIL, el juez mandará que usted desocupe los locales, y que pague los alquileres debidos, los costos tribunales, y los honorarios de los abogados. Si usted no tiene el dinero, esta “sentencia” será declarada mas tarde en su informe de crédito, y el propietario podrá embargar sus sueldos. (Vea Día Hábil y Embargo).

4) El propietario consigue una Citación de Posesión para poner sus bienes a la calle y cerrarle a usted fuera de su apartamento. Ya se ha cansado del lio. Jamás le dará buena referencia a Ud.

## HORARIO

Por lo menos 30 días, si usted paga mensualmente; por lo menos 10 días si usted paga por semana; **o de cualquier otra manera escrita en su arrendamiento (¿Renunció Ud. al derecho de recibir aviso?)**

La cita con el TRIBUNAL de SESIONES es generalmente dos semanas después de que Ud. reciba la orden. Debe ser por lo menos seis días después.

El juez le da a usted la ultima orden para que usted desocupe los locales en diez días.

Podría ser el día once después del día hábil.

## LOS AVISOS DEL DESALOJO SON DIVERSOS

El tipo de aviso de desalojo que usted recibe depende en el tipo de infracción del arrendamiento que usted haya cometido. El aviso siempre debe ser escrito y entregado a usted mismo o a otro adulto en la casa. **Si el aviso es enviado por correo certificado - y usted no firma por el - todavía se considerará “entregado” legalmente.**

**TIPO:** Cancelación de un alquiler “mes por mes.” Donde no hay un contrato de arrendamiento, una “razón” no es necesaria para terminación. Es posible que haya una violación del acuerdo de parte suyo.

**TERMINO:** Por lo menos 30 días antes de que se debe pagar el alquiler del próximo mes. En muchos casos esto podría requerir un aviso de más de 30 días. Por ejemplo: Si el alquiler vence el 1 de mayo, y usted recibe el aviso el 20 de abril, su día final para mudarse debería ser el 30 de mayo.

**TIPO:** El alquiler se paga tarde mes tras mes. Nota: Usted puede tener un período de cortesía de unos pocos días para pagar el alquiler en su arrendamiento. Se puede entregar el aviso inmediatamente que se termine el período de cortesía.

**TÉRMINO:** Treinta días a menos que sea indicado por otro tiempo en su arrendamiento. Los contratos de arrendamiento de algunos complejos más grandes pueden utilizar lenguaje arrendaticio que suspende o deja de lado su derecho de aviso escrito con 30 días de anticipación. Usted es presunto ser “notificado” de un desalojo pendiente cuando usted no pague el alquiler a tiempo.

**TIPO:** El alquiler se paga tarde semana tras semana.

**TÉRMINO:** Aviso de diez días.

**TIPO:** Alguna regla del arrendamiento es roto (de otra manera que el pago tarde del alquiler). Esto podría incluir el ruido, invitados no autorizados, el estacionamiento, el daño negligente u otra violación, lo cual debe estar indicado en el aviso.

**TÉRMINO:** Esto es un previo aviso. Le da a Ud. 14. días para corregir la situación, pero si ocurre de nuevo dentro de seis meses, Ud. puede ser desalojado con un aviso de 14 días.

**TIPO:** El inquilino amenaza la seguridad o el bienestar de otros inquilinos o de su propiedad... Esto podría incluir el robo, el vandalismo, conduciendo un coche emborrachado, peleando, un invitado que esté fuera de control, u otros o amenazas de violencia.

**TERMINO/PERÍODO:** Cuando una ruptura seria ocurra, solamente tres días de aviso son requeridos (T.C.A. 66-28-517). Usted debe tener alguien que atestigüe que esta ley fue violada. Acuérdesse: Usted es responsable legalmente del comportamiento de sus hijos e invitados. Si el propietario tiene que llamar a la policía, usted podría perder su arrendamiento.

**TIPO:** La venta de narcóticos o de prostitución en el sitio (la ley tuvo efecto en julio, 1997 como la Minuta de Casas de Crack)

**TERMINO/PERÍODO:** Si los vecinos presentan buena evidencia del narco - trafico o la prostitución en cierta dirección al Fiscal (del Distrito) de Chattanooga, él puede mandar que el propietario le de a usted un aviso de desalojo de diez días.

ABANDONEN LA ESPERANZA  
TODOS LOS  
QUE ENTREN AQUÍ

EL DESALOJO  
¡ES COMO LA ARENA MOVEDIZA!

## EL DÍA TRIBUNAL

### **¡ESTÉ ALLÍ!**

La orden de detención indicará la hora y el lugar donde Ud. debe comparecer a tiempo. Llegue usted a tiempo y haga planes para quedarse allí, por lo menos tres horas, porque es posible que la agenda sea larga. Si usted no aparece, el propietario automáticamente pueda conseguir cualquier cantidad de alquiler que él diga que usted le debe. Vaya al tribunal (aunque usted sabe que va perder) con sus recibos de pago - especialmente los recibos del alquiler que usted he pagado desde cuando usted recibió el aviso de desahucio.

**¡PRESENTESE BIEN ARREGLADO!** Lleve puesto un traje o un saco con una corbata. Si usted tiene el pelo largo, pues pongalo en una cola de caballo. Su apariencia le indica al juez si usted toma la situación en serio o no. Las señoras deben vestirse de un modo conservativo y deben evitar una imagen provocativa.

**¡ESTÉ PREPARADO!** El juez le hará unas cuantas preguntas. ¡Escuchelas! Luego, conteste le directamente y someta su documentación. No desahogue su ira contra el propietario con una lista larga de sus delitos. ¡Hable de la cuestión a mano y ciñase al tema! Si usted está en el tribunal porque no ha pagado el alquiler, no hable usted en ese momento del mantenimiento pobre a menos que usted haya seguido la ley del mantenimiento al pie de la letra y haya pagado todos los arreglos usted mismo. (Vea Mantenimiento en este capítulo). **Los problemas de reparos no son razón legal para retener el pago de alquiler a menos que el apartamento sea verdaderamente inhabitable.** Practique con anticipación si usted quiere presentar nueva información que sera importante en los debates. Presente usted los puntos principales brevemente y con claridad y mirele al juez a los ojos.

**¡TENGA CUIDADO!** Aunque le guste o no, usted está en la presencia de la ley. Sea respetoso y humilde. ¡Una actitud negativa no le servirá de nada! El juez ha oído un millón de pleitos y toda clase de excusas y relatos tristes también. Él obtuvo su posición debido a su inteligencia y su sentido de percepción. El conocerá por la manera organizada en que usted se presente, si vale la pena escucharle a usted o no. Usted predispondrá al tribunal en contra suya, si levanta la voz en forma extrema, si es llorón o argumentador, o si es difícil comprender lo que usted dice.

## **SENTENCIA/ORDEN DE RETENCIÓN DE PAGOS**

Usted tendrá 10 días de negocios después de su día tribunal para pagar al propietario la cantidad otorgada por el tribunal. Esto podrá incluir el alquiler atrasado, las cuotas atrasadas (no deben exceder 10% del alquiler debido), los costos para daños (si exceden la cantidad de su depósito), y por lo menos un tercio de los honorarios procuradores y costos tribunales del propietario (los cuales generalmente añadirán a eso de \$250.00 a su cuenta).

Si usted no cumple con la sentencia, el propietario podrá obtener una orden de retención de pagos, lo cual indica que él tiene el derecho de demandarle a su empleador que reste la cantidad de la sentencia de su sueldo. Algunos empleadores despedirán al empleado si esto ocurra.

## **PAGAR A PLAZOS PARA EVITAR LA RETENCIÓN DE PAGOS**

Si usted no tiene el dinero para pagar la sentencia, pídale al pasante del Tribunal civil que presenta una demanda para que usted pueda hacer pagos razonables a intervalos regulares al tribunal. Usted tendrá que firmar una declaración jurada jurando que no tiene otra manera de pagar. Ud. tendrá que presentar alguna prueba de ingreso (tal como un talonario de pago reciente) y una lista de gastos mensuales como prueba de su pobreza. Si su demanda es otorgada, sus sueldos no serán retenidos con tal que usted haga los pagos como prometió.

## **EL DERECHO DE APELACIÓN**

Es rara la vez que un inquilino tiene el motivo - o los medios para apelar una decisión del desahucio, pero si usted tiene buena documentación que sus derechos fueron violados, usted puede entablar una apelación dentro de 10 días después de que el juez haya hecho su decisión.

Algunos motivos para apelación incluyen:

- **Si usted fue sujeto al desalojo en forma negativa.**
- **Usted ha recibido un aviso de 3 días y usted sabe que el propietario lo está usando incorrectamente (con mala intención)**

- **Si usted no recibió previo aviso y en forma correcta.**
  - **Usted ve un patrón de discriminación** contra las minorías, la gente inválida (inclusivo las personas que padecen del S.I.D.A.), las mujeres y los niños, o grupos religiosos.
  - **Un dueño nuevo que no honre el contrato de arrendamiento** de usted que él heredó cuando compró el edificio en que usted vive.
- § **El propietario le está desalojando a usted por razones** personales en vez de violaciones del arrendamiento. Usted debería tener testigos y documentación de su razón verdadera.

No gaste su tiempo y dinero en presentar una apelación si su alquiler esté atrasado o si el propietario pueda mostrar que usted tiene una historia de quejas. Si usted apela “por falta de aviso razonable”, sera muy difícil probar que usted no lo recibió a menos que pueda enseñar que otros inquilinos recibieron el mismo trato. Usted necesita testigos para todas de sus alegaciones. ¡Prepare bien su causa!

Usted puede ir al Secretario de la Oficina de Sesiones Generales del Tribunal Civil y presentar la apelación usted mismo; pero es mejor conseguir los servicios de un abogado. Una apelación no permitirá que usted se quede en el apartamento por mas tiempo a menos que sea una situación especial tratada por un abogado. ¡El juez le avergonzará a cualquiera persona que entable una apelación fútil con el motivo de frustrar el sistema legal!

Aviso: Para apelar la sentencia y su derecho a quedarse en la propiedad, el inquilino debe pagar una Garantía de Apelación igual al alquiler de un año. Si el inquilino pierde la apelación, toda la deuda (el alquiler atrasado, los daños, los costos tribunales) serán restados de la garantía.

Si el inquilino esté dispuesto a mudarse pero protesta la sentencia financiera, y además no puede pagar una Garantía de Apelación por motivos de “pobreza”, puede firmar un Juramento de Pobreza en vez de una Garantía de Apelación, y jurar que él tiene “derechos justos” para conseguir alivio de las sentencias del tribunal.