

Sus Derechos y Obligaciones como Inquilino



en los Condados de Anderson, Blount, Bradley, Davidson, Hamilton, Knox, Madison, Maury, Montgomery, Rutherford, Sevier, Shelby, Sullivan, Sumner, Washington, Williamson o Wilson

Actúe con inteligencia antes de mudarse a su casa

Renta y gastos

Asegúrese de que usted tenga suficiente dinero para pagar la renta. Su renta no debería ser más de un tercero de sus ingresos.

Antes de firmar el contrato de arrendamiento, entérese cuánto usted tendrá que pagar por los:

- Depósitos de seguridad
- Depósitos para servicios de agua, gas y electricidad
- Depósitos para animales

No pague un depósito o cuota hasta que usted vea el lugar que alquilará.

Entérese cuánto costará el seguro de arrendamiento. Le puede economizar mucho dinero si hay un incendio o una inundación.

Es posible que su contrato de arrendamiento diga que usted debe tener el seguro de arrendamiento. Véase nuestro folleto "El Seguro de Arrendamiento."



Revise por problemas existentes

Siempre revise el lugar para encontrar problemas antes de mudarse o de firmar un contrato de arrendamiento. Busque un lugar que esté en buenas condiciones, seguro y habitable.

- Que la cañería funcione correctamente.
- Que el cableado eléctrico sea seguro.
- Que los pisos y las paredes estén sólidos y sin agujeros.
- Que las paredes y los techos aíslen correctamente contra las condiciones atmosféricas.
- Que la calefacción funcione y sea segura.
- Que las escaleras sean seguras.
- Que las puertas y ventanas tengan cerraduras que funcionen.
- Si el lugar incluye una estufa, refrigerador o calentador, que funcionen correctamente.



¿Qué hacer si antes de mudarse encuentra problemas en el lugar?

1. **Antes de firmar un contrato de arrendamiento o de instalarse**, haga una lista de los problemas que encuentre. ¿Hay reparaciones pequeñas que hacer? Pídale al arrendador que las haga antes de instalarse. Firme y feche la lista.

¡Importante! Haga que el arrendador firme esta lista antes de que usted se instale. Guarde una copia de la lista en un lugar seguro. Usted podría necesitarla para recuperar su depósito de seguridad cuando se salga de la casa.

2. ¿Hay reparaciones grandes que hacer? **No firme** un contrato de arrendamiento o instálese.

3. ¿Qué sucede si el arrendador sólo promete arreglarlos después de que usted se haya instalado? ¿Está usted de acuerdo? Entonces solicite al arrendador que incluya en el contrato de arrendamiento o escriba lo que será arreglado y cuándo. **Usted y el arrendador deberán firmar ambos el documento.** Guarde una copia.

4. Al momento de instalarse, tome fotos. Guarde las fotos en un lugar seguro, con una copia de su contrato de arrendamiento.



Depósito de seguridad

Un arrendador puede solicitarle el pago de un depósito de seguridad antes de que se instale. Obtenga un recibo que diga “depósito de seguridad” y muestre la fecha y la cantidad que ha pagado. Este dinero se usará para pagar por daños que haga mientras que usted viva ahí. El arrendador debe decirle en cuál banco está su depósito.



¿Dice el contrato de arrendamiento que el depósito de seguro es **no reembolsable**? Esto significa que el dinero no le será devuelto cuando se salga de la casa. Véase nuestro folleto “Depósitos de Seguridad.”

Su renta

Usted y el arrendador deberán ponerse de acuerdo en el importe de renta que usted pagará. Este acuerdo puede ser escrito o verbal. Lo más recomendable es obtenerlo por escrito. Acuerdos verbales son difíciles de probar. Si hay problemas, un contrato de arrendamiento escrito es la mejor prueba.

El contrato de arrendamiento

Un contrato de arrendamiento contiene lo que usted y el arrendador han acordado. Especifica los importes de la renta y del depósito de seguridad. También indica quién puede vivir ahí y por

cuánto tiempo. También dice quién será responsable del pago de las cuentas de gas, luz y agua. Indica si usted puede tener mascotas o no. Indica las reglas y lo que el arrendador puede obligarlo a pagar.



Por ejemplo, si usted deja basuras en su puerta, el contrato de arrendamiento puede especificar que usted debe pagar una multa. Usted puede acarrear también una multa si no corta el césped de acuerdo a su contrato de arrendamiento.

Antes de firmar el contrato de arrendamiento, léalo cuidadosamente. **Si usted no entiende algo, no firme el contrato.** El contrato de arrendamiento deberá incluir todo lo que usted y el arrendador han acordado. Deberá decir si el arrendador ha aceptado hacer las reparaciones. El contrato de arrendamiento es una prueba de lo que usted y el arrendador han acordado, así que **asegúrese de que esté correcto.**

Pida al arrendador una **copia escrita de las reglas para inquilinos**. Las reglas para inquilinos son típicamente cosas como “la necesidad de correas de perro,” o “las reglas de la piscina.”

¿Quiere el arrendador cambiar las reglas después de que usted ha firmado el contrato de arrendamiento? **No lo puede hacer si cambiaría lo que dice el contrato de arrendamiento.** Sin embargo, el arrendador puede hacer otros cambios a las reglas. ¿No le gustan las reglas? Entonces no firme el contrato de arrendamiento.

¿El lugar necesita reparaciones? Entonces no firme un contrato de arrendamiento que diga que el lugar está en “buena” condición. **El contrato deberá decir cuáles son los problemas que requieren reparación.**

¿Qué sucede si hay algo en el contrato de arrendamiento con lo que no está de acuerdo? Antes de firmarlo, hable con el arrendador. **Si ambos se ponen de acuerdo con los cambios,** usted puede eliminar las partes con las que no esté de acuerdo. **Si ambos están de acuerdo,** puede agregar nuevos puntos al contrato de arrendamiento. Ponga sus iniciales junto a todo lo que haya cambiado en el contrato. Su

arrendador deberá también agregar sus iniciales en todos los cambios. **NO firme un contrato de arrendamiento que sea diferente a lo que se ha acordado.** Encuentre otro lugar donde vivir.



¿Tiene usted un correo electrónico? Usted lo puede poner en el contrato de arrendamiento. El arrendador puede usarlo para escribirle y enviarle notificaciones. ¿Qué sucede si usted cambia su correo electrónico? Dé su nuevo correo al arrendador por escrito.

¡Cuidado! Chequee su correo electrónico a menudo para mensajes de su arrendador. Puede ser que tenga noticias importantes de su contrato de arrendamiento o renta. **O** puede ser que le esté diciendo que necesita entrar en su casa.

El arrendador no puede obligarlo a dar un correo electrónico. ¿Qué pasa si usted no quiere que su arrendador le escriba por correo electrónico? Entonces **no escriba** su correo electrónico en el contrato de arrendamiento. El arrendador le puede escribir por correo normal.

¿Dice el contrato de arrendamiento que usted **renuncia su derecho a notificación por escrito**? Esto significa que si usted está atrasado con la renta, el arrendador lo puede llevar directamente a la corte. Le puede pedir al juez que le obligue a salir de su casa. El arrendador no tiene que advertirle por escrito antes.



¡IMPORTANTE! Obtenga una copia firmada del contrato. Guárdelo junto con sus documentos importantes.

¿Qué pasa si usted no tiene un contrato de arrendamiento escrito? ¿**O** qué pasa si usted y el arrendador simplemente se pusieron de acuerdo y no tiene prueba? Tenga cuidado. Luego, el arrendador puede decir que usted está violando la propiedad y obligarlo a salir de la casa (desalojarlo).

¿Qué pasa si usted se muda y **no puede probar** que tiene un acuerdo? ¿Qué pasa si usted no puede probar que ya pagó la renta? El arrendador puede obligarlo a salir de la casa (desalojarlo). El arrendador puede pedir a un juez que lo obligue a pagar renta, daños y perjuicios además de honorarios de abogado. El arrendador le puede pedir también al sheriff que supervise el quitar de sus pertenencias de la propiedad.

Mientras usted viva en la vivienda, usted deberá hacer lo siguiente

- **Pagar su renta a tiempo.** Usted podría necesitar comprobar que ha pagado su renta. Si usted paga en efectivo, **siempre obtenga un RECIBO.**



Asegúrese de que tenga la fecha y que sea firmado por el arrendador, y que diga que fue por concepto de renta. **Guarde** todos sus recibos de renta. En caso de pagar con cheque, guarde los cheques devueltos. Si usted paga por giro postal o cheque bancario, guarde su recibo. Un cheque o cheque bancario es la mejor forma de pagar. Si usted le da su acuerdo, su arrendador puede tomar su renta directamente de su cuenta corriente.

- **Pagar los cargos por retraso si su renta está atrasada:**
 - o Si su renta tiene más de 5 días de retraso, el arrendador podrá hacerle un cargo extra. Los 5 días empiezan al día en que la renta es debida. ¿Es un domingo o feriado nacional el día quinto? Entonces hay que pagar la renta al próximo día hábil. El mayor importe posible para cargos por retraso es del 10% de la renta atrasada.
 - o ¿Vive usted en **vivienda pública**? Usted solamente obtiene un cargo por retraso si la renta tiene **10 días o más de retraso**. El cargo por retraso será \$10 **O** del 10% de su renta si esta cantidad es menos. **ATENCIÓN:** En el Condado de Rutherford, las reglas son diferentes. Usted tendrá que pagar un cargo por retraso de \$5 si la renta tiene más de 15 días de retraso.

- **Mantener el lugar tan limpio y seguro** como lo estaba cuando usted se mudó.
- **No maltratar el lugar ni deje que alguien más lo maltrate.**
- **No molestar a los vecinos** o rompa las leyes en su casa. No permita que su familia, sus amigos o sus invitados lo hagan tampoco. Es su culpa si sus invitados se portan mal. El arrendador lo puede llevar a la corte y obligarlo a pagar. Lo puede también echar de la casa.
- **Cumplir con las reglas del arrendador.** Sin embargo, si las reglas le parecen injustas o ilegales, usted puede llamar a la Sociedad de Ayuda Legal.
- **No dejar** que la basura se acumule en la propiedad.

Sus derechos como inquilino

- Usted tiene derecho a un **lugar habitable**.
- Usted tiene derecho a vivir **tranquilamente** en el lugar que renta. El arrendador no puede molestarlo ni puede impedir que disfrute del lugar.



Pero el arrendador podría necesitar ir a su casa ocasionalmente. La mayor parte del tiempo, el arrendador requiere de su aprobación previa. Si el arrendador tiene una buena razón, usted deberá dejarlo entrar. Un ejemplo de una buena razón es cuando el arrendador necesita hacer reparaciones. El arrendador puede entrar **sin su aprobación SI**:

- Se trata de una emergencia, como un incendio o inundación.
- Usted ha estado ausente por más de 7 días sin avisarle previamente al arrendador.
- Usted fallece o se encuentra demasiado enfermo para contestar a la puerta.
- Usted se retira sin avisarle al arrendador.
- Usted va a la cárcel.
- El gas, agua o electricidad se ha apagado y no es la culpa del arrendador.



- El arrendador recibe una orden de la corte.

El arrendador también puede mostrar la casa a alguien que quiere rentarla. **PERO** esto es posible solamente durante los últimos 30 días en los que usted vive ahí. **Y** el contrato de arrendamiento debe decir que esto es permisible. **Y** el arrendador debe avisarle que vendrá con 24 horas de anticipación.

Cambios en el contrato de arrendamiento

Si usted cuenta con un contrato de arrendamiento, su arrendador deberá hacer lo indicado en el contrato. Por ejemplo, el contrato dice que usted pagará \$600 de renta por mes durante el año. Si su contrato dice eso, el arrendador no podrá aumentar la renta durante el año.

Si usted no tiene un contrato de arrendamiento, el arrendador podrá aumentar la renta en cualquier momento. Pero el arrendador deberá avisarle con anticipación antes de hacerlo. Si usted paga mensualmente, usted debe ser avisado con un mes de anticipación. Si usted paga semanalmente, usted debe ser avisado con 10 días de anticipación.

Una vivienda justa es la ley

Es contra la ley si un arrendador le trata de forma diferente por razones de:

- Su raza, color o país de origen **O**
- Su sexo **O**
- Su religión **O**
- Porque tiene niños viviendo con usted **O**
- Porque usted, o alguien con quien usted vive, tiene alguna discapacidad.



¿Cree usted que un arrendador le ha tratado injustamente debido a alguna de estas razones? Entonces usted puede hacer una queja de vivienda justa con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EEUU al número **1-800-669-9777**. Este es un número gratuito.

Algunas personas cuentan con derechos especiales debido a sus discapacidades. Este grupo incluye a:

- Personas que no ven o escuchan bien
- Personas usando sillas de ruedas
- Personas con retraso mental
- Personas con SIDA o virus del VIH
- Personas con discapacidades mentales o físicas
- Personas cuyo médico o cuya terapeuta ha prescrito un animal de servicio o de apoyo emocional



Si usted tiene alguna discapacidad, el arrendador deberá modificar las reglas en caso de ser necesario. Pero tiene que ser por algo que usted necesita a causa de la discapacidad. **Y** la modificación no puede presentar una dificultad demasiado grande para el arrendador. Es una dificultad si es muy difícil hacerlo o si cuesta demasiado. Por ejemplo, un apartamento de “no mascotas” deberá permitirle a una persona ciega tener un perro lazarillo.

Si usted es discapacitado, usted tiene derecho a realizar cambios razonables a su casa. Esto incluye cambios como agregar una rampa para sillas de ruedas. Usted mismo deberá pagar por los cambios.

¿Desea conocer más acerca de esta ley? Estos son algunos lugares a los que puede llamar sin costo:

- Oficina de Información de la Discapacidad de Tennessee al 1-800-640-4636.
- Consejo de Vivienda Justa de Tennessee al 1-800-254-2166.
- Sociedad de Ayuda Legal al 1-800-238-1443. En internet, en **www.las.org**
- Desarrollo Urbano y de Vivienda al 1-800-669-9777.
- Comisión de los Derechos Humanos de Tennessee al 1-800-325-9664.

Reparaciones

El arrendador deberá mantener el lugar habitable y en buenas condiciones. El arrendador también

deberá mantener las áreas comunes limpias y seguras. El arrendador deberá hacer las reparaciones que el contrato de arrendamiento indique que le corresponden. En caso que el contrato lo indique, usted podría ser responsable por algunas reparaciones.



¿Hay algo que necesita ser reparado pero que no es una emergencia? **¿Y** es algo que el arrendador debe reparar según el contrato de arrendamiento? **¿O** es necesario para mantener el lugar seguro y habitable?

Se deberá hacer lo siguiente. La ley dice que usted debe escribir a su arrendador. Tiene que ser por escrito para que usted tenga una prueba. Asegúrese de que tenga la fecha. **Guarde una copia.** Espere 2 semanas (14 días). **¿Qué sucede si el arrendador no hace la reparación?** Es posible que usted pueda mudarse. Llame a la Sociedad de Ayuda Legal u otro abogado para obtener consejos.



¡Cuidado! Usted se puede mudar solamente si el problema es algo que hace que el lugar sea inseguro. Por ejemplo, sus persianas están quebradas, esto no hace que el lugar sea inseguro. Usted no puede usar esto como una razón para mudarse.

Nunca falte a pagar la renta

porque unas reparaciones no se han hechas. El no pagar la renta rompe su contrato de arrendamiento. El arrendador puede obligarlo a salirse de su casa (desalojarlo). Pero véase también “Reparación de cosas imprescindibles para usted” en la página 10.



¿Tuvo usted que gastar dinero porque el arrendador no arregló los defectos? ¿Es una reparación que la ley o que el contrato de arrendamiento indique que el arrendador debe hacer? El juez puede ordenar al arrendador que le devuelva sus gastos. Pero usted debe tener los recibos que muestran cuanto pagó.

¿El lugar NO ES SEGURO?

¿Se debe esto a problemas como cableado o plomería defectuosa, o a madera podrida?



- En el Condado de Anderson, llame a Servicios Públicos e Ingeniería al 865-457-6244.
- En el Condado de Davidson, llame a la Administración de Reglamentos Metropolitanos al 615-862-6590.
- En el Condado de Maury, llame al Inspector de Edificios al 931-388-5403.
- En el Condado de Montgomery, llame a Construcción y Reglamentos al 931-645-7426.
- En el Condado de Rutherford, llame a Reglamentos de Construcción al 615-898-7734.
- En el Condado de Sumner, llame al Departamento de Reglamentos al 615-452-1467.
- En el Condado de Williamson, llame a Reglamentos de Construcción al 615-790-5718.
- En el Condado de Wilson, llame al Inspector de Edificios al 615-444-3025.

¿El lugar NO ES SALUDABLE

debido a problemas como basura o roedores?



- En el Condado de Anderson, llame al Departamento de Salud al 865-463-8499.
- En el Condado de Davidson, llame al Departamento de Salud Metropolitana al 615-340-5616.
- En el Condado de Maury, llame al Departamento de Salud al 931-388-5757.
- En el Condado de Montgomery, llame al Departamento de Salud al 931-648-5747.
- En el Condado de Rutherford, llame al Departamento de Salud al 615-648-5747.
- En el Condado de Sumner, llame al Departamento de Salud al 615-452-4811.
- En el Condado de Williamson, llame al Departamento de Salud al 615-794-1542.
- En el Condado de Wilson, llame al Departamento de Salud al 615-444-5325.

¿Puede su arrendador desalojarlo por solicitar la reparación del lugar? **○** por informarle al departamento de salud o al departamento de

reglamentos del problema? Quizás. El arrendador lo puede desalojar por reportar problemas **SI**:

1. Su renta no está al día, **○**
2. Los problemas fueron causados por usted, alguien viviendo con usted o sus invitados, **○**
3. El arrendador tendría que demoler o remodelar su casa para arreglar los problemas.

¿Qué sucede si el arrendador intenta desalojarlo pero ninguna de estas razones describe su situación? Llame a la Sociedad de Ayuda Legal al **1-800-238-1443**. Este es un número gratuito.

Reparación de cosas imprescindibles para usted

¿Qué sucede si usted no tiene **luz, calefacción, gas, agua, drenaje o cañerías**? Estos son servicios que usted necesita. **Escriba e informe** a su arrendador lo que esté mal. **Guarde una copia** de la carta.



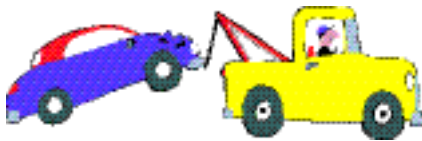
¿Qué sucede si estos problemas no son corregidos de inmediato? ¿Los problemas **NO** fueron culpa suya o culpa de alguien en su casa? Entonces usted puede hacer una de estas cosas:

- Use algo de su dinero para la renta para arreglar las cosas. Haga una copia del recibo de la reparación. Envíe la copia a su arrendador con el resto de su renta. **○**
- Demande a su arrendador por dinero. **○**
- Consiga otro lugar para quedarse mientras espera por las reparaciones. Usted no tiene que pagar la renta del lugar en reparación hasta que se instale de nuevo. **○**
- De 14 días de antelación y múdese si las reparaciones no se hacen.



¿Qué sucede si los problemas fueron culpa suya o la culpa de su invitado? Puede ser que usted deba pagar por las reparaciones. Usted no puede usar el dinero de renta para pagar por reparaciones que son culpa suya. Hay que pagar la renta y por las reparaciones.

Remolque de carros, camiones, tráileres, motocicletas, bicicletas, etc.



1. Un arrendador puede remolcar sin advertencia previa **SI**:
 - Un letrero indica las reglas para estacionarse y usted no cumple con la reglas, **O**
 - Un letrero dice “No estacionarse en el carril de bomberos” y usted se estaciona ahí, **O**
 - Usted se estaciona en frente de un hidrante de incendio, **O**
 - Su carro está en un espacio de “No estacionarse” o en un espacio para minusválidos, **O**
 - El letrero dice que su carro debe tener un permiso de estacionamiento, y no lo tiene.
2. Un arrendador deberá colocar una nota en el carro 24 horas antes de remolcarlo **SI**:
 - El carro no arranca **Y** es peligroso para la gente que vive ahí.
3. Un arrendador deberá poner una nota en el carro 10 días antes de remolcarlo **SI**:
 - El carro no arranca pero no es peligroso, **O**
 - Tiene una llanta desinflada, **O**
 - Las ventanas o el vidrio delantero están rotos, **O**
 - Le faltan defensas o parachoques, **O**
 - Las placas tienen más de 30 días de vencimiento, **O**
 - Ha estado ahí por 7 días y no pertenece al inquilino o a sus visitantes.

Si su carro es remolcado, usted tendrá que pagar para recuperarlo.



Lo que el arrendador no puede hacer para obligarlo a salirse

¡El arrendador **no puede cambiar las cerraduras** con el fin de obligarlo a salirse! Él no puede cambiar las cerraduras aun si su renta no está al día. Él no puede cambiar las cerraduras aun si usted rompió el contrato de arrendamiento. Esto es contra la ley.

El arrendador **no puede sacar sus pertenencias** a la calle hasta que venga el departamento del alguacil.

¡El arrendador **no puede cortar su electricidad, agua o gas** con el fin de obligarlo a salirse! Él no puede cortar su electricidad, agua o gas aun si su renta no está al día. Él no puede cortar su electricidad, agua o gas aun si usted rompió el contrato de arrendamiento. Esto es casi siempre contra la ley.

¿Hay una situación en la cual el arrendador puede cortar su electricidad, agua o gas? Sí, en caso de que se mude, o si:

- El contrato de arrendamiento dice que usted pondrá los servicios bajo su nombre, y
- Usted no lo ha hecho durante los primeros 10 días después de instalarse.

Usted puede demandar a un arrendador que quebrante la ley con el fin de obligarlo a salirse.

Para obligarlo a salirse, el arrendador debe ir a la corte.

¿Cuándo puede el arrendador obligarlo a salirse?

Si usted tiene un contrato de arrendamiento, usted puede permanecer en el lugar hasta que el contrato finalice. ¿Qué sucede si usted no cumple con el contrato? Entonces el arrendador puede obligarlo a salirse antes de que el contrato finalice. **El no pagar la renta es no cumplir con el contrato. El hacer algo que hace que el lugar sea insalubre o inseguro es no cumplir con el contrato.** El arrendador lo puede llevar a la corte. Si está en el contrato, usted tendrá que pagar la renta

ADEMÁS DEL costo del abogado del arrendador. ¿Qué sucede si el arrendador ya no puede alquilar el apartamento? Entonces puede ser que usted tendrá que pagar la renta hasta la fecha de término del contrato.

¿Qué sucede si usted **no tiene un contrato de arrendamiento**? Entonces, el arrendador puede pedirle que salga en cualquier momento. Sin embargo, el arrendador deberá darle un aviso. El aviso le dice por escrito cuándo deberá salirse. Siga leyendo para ver con cuánto tiempo cuenta para salirse.

Antes de ir a la corte, normalmente el arrendador deberá darle un **aviso por escrito** de su salida.

El aviso debe decir cuantos días que usted tiene antes de que usted deba salirse. Si usted paga su renta semanalmente, el arrendador debe avisarle con 10 días de anticipación. Si usted paga su renta mensualmente, el arrendador debe avisarle con 14 días de anticipación. Si usted no se ha salido para entonces, el arrendador puede llevarlo a la corte.



¿Qué sucede si usted dice a su arrendatario que no quiere un aviso por escrito? **¿O** si su contrato de arrendamiento dice que usted “dispensa notificación por escrito”? Entonces el arrendador puede llevarlo a la corte sin aviso si usted está atrasado con su renta.

¿Cuánto tiempo debe el arrendador darle para salirse antes de ir a la corte?

La cantidad de tiempo que usted puede obtener depende en la RAZÓN por la cual el arrendador quiere su salida.

- ¿Qué sucede si usted **hizo algo peligroso o amenazó con hacerlo**? **¿O** qué tal si su familia o visitantes lo hicieron? **¿O** qué sucede si su familia o visitantes **hicieron que el lugar fuera insalubre o peligroso**? Entonces el arrendador sólo tiene que darle 3 días para su salida. Luego el arrendador puede ir a la corte para sacarlo.

- ¿Qué sucede si usted **no ha pagado su renta**? La mayoría de las veces el arrendador deberá darle al menos 14 días para salirse. Tiene que decirle esto por escrito. Si usted no se sale, entonces él puede ir a la corte.



Pero, si usted tiene un contrato de arrendamiento, este podría indicar que el arrendador puede ir a la corte directamente. Si es así, él **no** tiene que darle una carta y tiempo extra para mudarse. Usted podría obtener únicamente una **orden de retención** para ir a la corte. Una orden de retención NO es una orden para su arresto. Esta solo indica cuándo deberá ir a la corte para la audiencia de desalojo.

- **Usted podría NO tener que mudarse si usted paga la renta o corrige el problema.** Usted tiene 14 días para hacer esto. Los 14 días comienzan el día en que el arrendador le pide por escrito su salida.



- **¿Cómo puede corregir el problema?** ¿El problema es que no ha pagado su renta o cargos por retraso? Entonces usted deberá pagar lo que debe de renta o cargos. Usted deberá cubrir los costos para reparar la propiedad que ha dañado. Las reparaciones deben ser aprobadas por el arrendador. La lista de reparaciones que usted hará y la aprobación del arrendador tienen que ser por escrito.

Si el mismo problema ocurre nuevamente dentro de 6 meses, usted tendrá que salirse. El arrendador le debe dar un aviso de 7 días para salirse o ir a la corte. Si no se sale, el arrendador lo puede llevar a la corte. Usted sólo puede corregir los problemas y permanecer en su casa 1 vez cada 6 meses.

- **¿Qué sucede si el problema no se puede corregir** por pagar la renta o pagar por los daños? Entonces el arrendador le puede ordenar que se salga dentro de 14 días.
- **¿Qué sucede si usted hizo otra cosa** que rompió su contrato o acuerdo con su

arrendador? El arrendador le debe dar 14 días para salirse antes de que él vaya a la corte.

- **¿Qué sucede si usted no hizo nada malo,** pero aún así su arrendador desea sacarlo? Si usted no tiene un contrato de arrendamiento, el arrendador puede desalojarlo sin razón alguna. Pero él debe darle un **aviso por escrito** para salirse antes de ir a la corte.

¿Usted paga la renta **mensualmente**? Entonces el aviso deberá darle al menos 30 días para salirse. Si usted paga su renta **semanalmente**, deberá darle 10 días para salirse.

- **El arrendador no puede obligarlo a salirse por razones que no cumplan con la Ley de Vivienda Justa.** Para conocer más acerca de esta ley, lea la página 8 de este folleto.

Usted PODRÍA EVITAR el desalojo si usted se declara en bancarrota de inmediato.

Una declaración de bancarrota del Capítulo 13 podría funcionar si usted está atrasado con su renta. PERO usted debe pagar toda la renta vencida dentro de 30 días.



Para saber más, véase el folleto de la Sociedad de Ayuda Legal sobre la bancarrota del Capítulo 13. Si usted quiere declararse en bancarrota, hable inmediatamente con un abogado.

¿Qué sucede si el arrendador lo lleva a la corte?



¡IMPORTANTE! Aún si el arrendador lo lleva a la corte, **continúe pagando la renta**. Usted debe pagar la renta durante todo el tiempo definido por el contrato de arrendamiento. **Ejemplo:**

Su contrato de arrendamiento dura un año. Su arrendador tiene derecho a toda la renta que vence durante ese año. ¡Esto continua siendo cierto aún si usted ya no vive allí!

¿Le informó el arrendador por escrito de la fecha de su salida? ¿La carta le dio el número correcto de días para su retiro? Si no, informe al juez. El juez podría darle tiempo adicional para su salida.

¿Usted pagó tarde su renta y el arrendador aceptó la renta? Entonces muestre al juez su recibo o cheque cobrado. El juez podría evitar su desalojo.

¡Advertencia! Si el arrendador no cobró su cheque o giro postal, se puede que un recibo no ayude. ¿Ha pagado tarde su renta antes? Entonces el arrendador **no** tiene que aceptar su pago después de los 5 días.

¿Qué sucede si el juez decide que usted debe salirse? Entonces usted tiene al menos **10 días más para salirse**. Después de eso, el departamento del alguacil vendrá y usted, además de sus pertenencias, serán sacados.

A su salida

Consulte su contrato de arrendamiento. Usted podría tener que pagar un importe extra si usted se retira antes de la finalización del contrato. Es también posible que usted no recibirá su depósito de seguridad si usted se sale temprano.

Usted podría tener que pagar un importe extra si usted no informa al arrendador antes de salirse. El contrato podría indicar cuánto tiempo por anticipado usted debe informar al arrendador. Usted debe informarle por escrito. Siga las reglas del contrato.

¡IMPORTANTE! No rompa su contrato de arrendamiento y salirse. Su arrendador lo puede llevar a la corte. Usted podría tener que pagar la renta aún si ya no vive allí.

Finalización de su contrato si usted se encuentra “totalmente discapacitado”

Si usted está totalmente discapacitado, aplican reglas especiales acerca de la finalización de su contrato.



Usted puede terminar su contrato sin pagar una cantidad extra **Si estos tres puntos son ciertos:**

1. Usted está totalmente discapacitado, **Y**
2. Su arrendador no le permite hacer los cambios que necesita debido a su discapacidad. Estos cambios pueden ser cosas como una rampa para silla de ruedas, o barras de apoyo en los baños, **Y**
3. Usted ha sido aprobado para mudarse a una vivienda pública.

Cosas que usted quebró o dañó en la vivienda

Cuando se salga, lleve todas sus pertenencias y basuras. Deje la vivienda en buena condición, como fuera bien limpiado por escoba. Asegúrese de que la cocina y los electrodomésticos estén limpios. Si usted ve algunos problemitas, intente arreglarlos.

¿Pagó usted un depósito? ¿Dice su contrato de arrendamiento que será devuelto si usted no quebró ni dañó nada? Entonces cuando esté listo para salirse, haga una **recorrida de inspección** con su arrendador. Ponga una hora para hacer la recorrida. Usted y el arrendador deberían ir juntos. Haga una lista de todo que está quebrado o dañado. Tome fotos. Intente ponerse de acuerdo con su arrendador sobre las cosas por las cuales usted debe pagar. Usted tiene 5 días para hacer esto. Los 5 días empiezan al día en que usted se sale de la vivienda.

El arrendador le podría dar un aviso por escrito de una hora para hacer la recorrida de inspección. **Si usted va** a la recorrida, harán juntos una lista de lo que está quebrado o dañado. Ustedes se pondrán de acuerdo sobre las cosas por las cuales usted debe pagar.

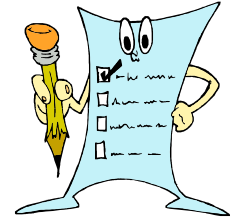
¿Qué sucede si usted **no va a la recorrida**? Revise su contrato de arrendamiento. Podría indicar que si usted no viene, el arrendador puede determinar por lo que usted deberá pagar. Él puede tomar los costos de su depósito.

Usted no tiene derecho a hacer una recorrida de inspección si usted:

- Se salió sin dar un aviso por escrito, **O**

- Fue desalojado por un orden de la corte, **O**
- No pide una recorrida de inspección, **O**
- No viene a la recorrida de inspección, **O**
- No informa al arrendador de cómo le puede contactar, **O**
- Abandonó la vivienda por:
 - o estar retrasado en la renta **Y** ausentarse por 30 días o más sin dar una razón, **O**
 - o tener 15 días de retraso con su renta **Y** aparenta que se ha ido definitivamente.

Pide al arrendador una **lista por escrito de cosas por las cuales él piensa que usted debería pagar**. Él debe hacer esto antes de arreglar los problemas. La lista debe indicar el costo del arreglo de los problemas.



Cosas por las cuales usted no tiene que pagar

Usted no debe de pagar por cosas que ya se encontraban dañadas antes de su arribo. Revise la lista que usted y el arrendador firmaron antes de su ingreso. Esa lista comprueba lo que ya se encontraba dañado.

Usted no tiene que pagar por daños causados por efectos de vivir ahí. A esto se le conoce como “desgaste normal.” Algunos ejemplos de esto son grifos con fugas, alfombras gastadas o pintura desgastada. Esto pasa cuando una vivienda envejece.



Usted tiene que pagar por todo lo que es peor que “desgaste normal”. Esto pasa si usted no cuida bien una vivienda. **Ejemplos:** ventanas quebradas, puertas arrancadas, quemaduras de cigarrillo en la alfombra, o agujeros en las paredes o puertas. ¿Usted o alguien que usted dejó entrar quebró unas cosas? Entonces el arrendador puede obligarlo a pagar para repararlas.

Después de su salida, el arrendador puede darle una lista de daños a pagar. El arrendador tiene 10 días para hacer esto. Él debe hacer esto antes de arreglar los problemas. Si usted no recibe esta lista, usted debe recibir la totalidad de su depósito de seguridad.

Si usted recibe una lista de daños a pagar, léala cuidadosamente. **No firme esta lista a menos que usted esté de acuerdo en las cosas a pagar.** ¿Usted no está de acuerdo con la lista del arrendador? Entonces haga una lista de cosas que usted no piensa que usted debería pagar. Firme y feche esta lista y dala al arrendador. Guarde una copia. Si usted tiene que ir a la corte, el juez mirará su lista. Él determinará por cuales cosas usted deberá pagar.

¿Qué sucede si usted piensa que el arrendador debería devolverle su depósito de seguridad?

Pida nuestro folleto acerca de los depósitos de seguridad. Llámanos gratis al **1-800-243-1443** y pídanos que le enviemos una copia. O vaya a **www.las.org** en el internet. Haga click en los "Folletos de ayuda legal" en lo alto de la página. Después seleccione "Folletos para inquilinos." Después seleccione "Depósitos de seguridad."

Si usted está de acuerdo con el arrendador acerca de lo que se debe pagar, entonces firme la lista. **El firmarla significa que usted está de acuerdo en pagar los daños de la lista.** El arrendador tomará este dinero de su depósito de seguridad. Si los daños cuestan más que lo disponible en el depósito, usted deberá proporcionar el faltante.

Depósito de seguridad

Antes de salirse, pague toda la renta y cargos por retraso que usted deba. En caso contrario, el arrendador puede conservar su depósito de seguridad para cubrirlos.

Al salir, usted recuperará el depósito de seguridad **SI**:

- Usted no causó daños extra **Y** usted no debe ninguna renta al salir, **O**
- El arrendador no guardó su depósito de seguridad por separado. El depósito deberá estar en una cuenta bancaria sólo para depósitos de seguridad.

Asegúrese de darle al arrendador su nueva dirección. Y solicite **por escrito** la devolución de su depósito de seguridad **de inmediato.** Ponga la fecha en la carta y guarde una copia.



Si usted no lo hace, el arrendador podría intentar quedarse con su depósito de seguridad. Si el arrendador guarda su depósito incorrectamente, usted puede ir a la corte para recuperarlo. Para conocer más, vea el folleto de la Sociedad de Ayuda Legal acerca de los **Depósitos de Seguridad.** Está en el internet a **www.las.org.** O llámanos gratis al **1-800-238-1443.**

¡Advertencia! Su arrendador también puede quedarse con su depósito de seguridad si usted **abandona** su vivienda. Usted ha abandonado su vivienda **SI**:

1. Usted está retrasado en la renta **Y** se ausenta por 30 días o más sin dar una razón, **O**
2. Su renta tiene 15 días de retraso **Y** aparenta que se ha ido definitivamente.

Si usted abandona su vivienda, el arrendador puede rentarla a alguien más. El arrendador también puede vender cualquier cosa que haya dejado ahí. **El arrendador NO tiene que ir a la corte primero si usted ha abandonado su casa.**

¿Cuánto tiempo antes de que usted pueda ser desalojado?

1. El arrendador le da un aviso por escrito que debe salirse para una fecha particular. (A menos que esté atrasado en la renta y su contrato de arrendamiento indica que no tiene derecho a un aviso.)

↓
¿Cuánto tiempo tiene usted hasta que el arrendador puede obtener una orden judicial para llevarlo a la corte? Véase las páginas 13, 14 y 15.

Es posible que usted tenga 14 días para arreglar el problema y permanecer en su casa.

2. Usted recibe una orden para ir a la corte.

↓
En los condados de Davidson y Montgomery, la fecha de corte estará en la orden. En otros condados usted tendrá **al menos 6 días más** hasta la audiencia.

3. Audiencia

↓
Si usted pierde, el juez firmará una orden de la corte que permite al arrendador desalojarlo. El juez le dirá también cuánto usted debe al arrendador.

↓
Después usted tiene **al menos 10 días más** para salirse. Durante los 10 días, usted puede preguntar a un abogado sobre presentar un recurso. Un recurso probablemente no le permitirá permanecer en su casa.

4. Al undécimo día después de la audiencia, el departamento del alguacil vendrá y usted, además de sus pertenencias, serán sacados.



Legal Aid Society
of Middle Tennessee & the Cumberland

Working Together. Doing Justice. Restoring Hope.

Sociedad de Ayuda Legal

1-800-238-1443

Es una llamada gratuita.

En la página Web:

www.las.org

Esta información no pretende sustituir la ayuda legal profesional. Cada caso es diferente y debe tratarse de manera individual. Esta información es basada en la ley de Tennessee. Se puede que otros estados tengan leyes diferentes.

6/18