

Si el inquilino se muda y debe alquilar, el inquilino debería solicitar la devolución del depósito de seguro. El propietario puede aplicar el depósito de seguro al alquiler debido y devolver el resto al inquilino. Si el propietario no devuelve el depósito de seguro, lo que el inquilino debería de recibir, el inquilino puede demandar al propietario en la corte. Vea el folleto de LAET, "Representándose en una Corte de Sesión General".

¿QUÉ DEBERÍA HACER EL PROPIETARIO?

El propietario debería de darle la posesión exclusiva de la propiedad que usted alquila. Esto significa que el propietario no puede entrar en la propiedad sin su permiso, a menos que sea para reparaciones de emergencia, o si usted abandono la propiedad, o si las utilidades fueron desconectadas sin culpa del propietario. El propietario debe darle el acceso a todas las utilidades domésticas (el propietario puede requerir que las utilidades estén en su nombre). Las utilidades son definidas como provisión de agua, electricidad, desagüe o gas natural. Si usted es requerido a conectar las utilidades en su nombre, usted debería de hacerlo dentro de 3 días al ocupar o el propietario los puede hacer cortar. El propietario debería de mantener la propiedad haciendo reparaciones necesarias dentro de un tiempo razonable después que él se entere que las reparaciones son necesarias. El inquilino debería de hacer pedidos de reparaciones por escrito. Si usted vive en un edificio de apartamentos, el propietario debe mantener todas las áreas comunes seguros y limpios, y debe proporcionar un basurero u otro lugar para poner la basura.

¿QUÉ DEBERÍA DE HACER EL INQUILINO?

El inquilino debe pagar su alquiler a tiempo. Cada vez que usted paga alquiler, consiga un recibo por escrito con la cantidad y fecha del propietario, o tenga alguien con usted que pueda atestiguar el pago del alquiler. El inquilino debe mantener la casa o el apartamento limpio. El inquilino debe obedecer cualquier regla escrita que sea parte del arriendo o contrato de alquiler, debería de permitir que el propietario entre a la casa o el apartamento para reparar la emergencia, o para mostrar la propiedad a un posible nuevo inquilino si el propietario le da un aviso por adelantado, y debería de dar al propietario un aviso de anticipo si planean permanecer lejos de la propiedad de alquiler por más de 7 días. Si el inquilino planea mudarse, él debe dar el aviso al propietario por adelantado (30 días si el contrato de alquiler es mensual; 10 días si el contrato de alquiler es semanal).

¿QUÉ ESTA PROHIBIDO HACER DEL PROPIETARIO?

El propietario no puede apagar sus servicios de utilidad mientras que usted está viviendo en la casa o el apartamento que usted alquila. Esto es verdad incluso si usted está atrasado con el alquiler. El propietario no puede botarle de la propiedad de alquiler o quitarle sus pertenencias de la propiedad, sin primero conseguir una orden judicial. El propietario no puede entrar en la propiedad de alquiler sin darle un aviso de anticipo, a menos que haya una emergencia (tubería rota, alambre eléctrico peligroso, daños de la tormenta, etc.), o si usted abandono la propiedad o si las utilidades fueron desconectadas sin culpa del propietario.

¿QUÉ ESTA PROHIBIDO HACER DEL INQUILINO?

El inquilino no puede hacer cualquier cosa que pueda ser un riesgo a la salud o a la seguridad de otros inquilinos. El inquilino no puede destruir cualquier propiedad rentada, no puede mudarse de la propiedad de alquiler sin dar al propietario un aviso de anticipo, hacer cualquier cosa en la propiedad de alquiler que sería un acto criminal, o usar la propiedad para cualquier negocio, a no ser que el propietario diga que está bien.

¿QUÉ PODRÍA HACER EL INQUILINO SI EL PROPIETARIO RECHAZA HACER LAS REPARACIONES?

Si el propietario se niega a hacer reparaciones, el inquilino puede romper el contrato y puede demandar al propietario por los daños causados al no hacer las reparaciones. Antes de que el inquilino pueda romper el contrato o demandar al propietario, el inquilino debe dar al propietario un aviso escrito que las reparaciones son necesarias. El inquilino debe entonces esperar 14 días después de dar al propietario el aviso escrito. El inquilino puede romper el arriendo o demandar al propietario solamente si el propietario no hace nada por 14 días después de recibir el aviso. **Si usted da el aviso por escrito al propietario que las reparaciones son necesarias, envíe el aviso por correo certificado, con recibo de retorno. Si usted da al propietario el aviso escrito en persona, tenga alguien con usted para atestiguar cuando el propietario recibe el aviso. Guarde una copia del Aviso. Usted también puede contactarse con la Fuerza de Códigos en algunos condados.**

¿QUÉ TAL SI EL PROPIETARIO FALTA EN PROVEER SERVICIOS DE UTILIDAD ESENCIALES?

Si el propietario no puede proporcionar servicios de utilidad esenciales, el inquilino puede conseguir una orden judicial que requiere al propietario hacer las utilidades disponibles. El inquilino puede también comprar servicios sustitutos y deducir el gasto del alquiler. El inquilino puede encontrar una vivienda substituta hasta que el propietario proporcione el servicio, y no pagar el alquiler al propietario por los daños causados por falta del propietario de no proporcionar los servicios. El inquilino debe dar el aviso por escrito al propietario avisando que el servicio esencial no está disponible antes de que el inquilino pueda tomar cualquiera de estas acciones. Guarde una copia del aviso escrito. Los servicios esenciales significan los servicios para uso general como el gas, calefacción y electricidad, y cualquier otro deber que el propietario tenga donde afecte materialmente la salud y la seguridad del inquilino.

¿QUÉ TAL SI EL PROPIETARIO DELIBERADAMENTE APAGA LOS SERVICIOS DE USO GENERAL O ENCIERRA AFUERA AL INQUILINO DE LA PROPIEDAD DE ALQUILER?

Si el propietario le encierra afuera deliberadamente de la propiedad de alquiler o apaga los servicios de uso general, el inquilino puede conseguir una orden judicial que requiere al propietario de prender las utilidades o permitir al inquilino adentro. El inquilino puede también romper el arriendo y mudarse sin ningún aviso de anticipo. El inquilino puede también demandar al propietario por los daños causados por la acción del propietario. Póngalo en escrito lo que el propietario agravió y envíe/ofrezca el documento al propietario. Guarde una copia.

¿QUÉ TAL SI LA PROPIEDAD DE ALQUILER ESTA DAÑADA POR EL FUEGO O LA TORMENTA?

Si la propiedad de alquiler es dañada por el fuego o la tormenta de modo que el inquilino no pueda más vivir allí, el inquilino puede mudarse inmediatamente. Dentro de 14 días de la mudanza, el inquilino debe dar el aviso escrito al propietario de que él/ella propone romper el arriendo. Si el inquilino da el aviso escrito requerido, el arriendo está quebrado desde la fecha del día que el inquilino se mudó.

¿QUÉ PODRÍA HACER EL PROPIETARIO SI EL INQUILINO ROMPE EL CONTRATO?

Si el inquilino rompe el contrato por no pagar el alquiler a tiempo, o por cualquiera de las cosas que esta prohíbo hacer de un inquilino, el propietario podría desalojar al inquilino. En la mayoría de los casos, el propietario debe dar al inquilino aviso escrito de desocupar la

propiedad de alquiler antes de que el propietario pueda ir a la corte.

Si el acuerdo de alquiler es de mes en mes, el propietario debe dar una notificación de desalojo de 14 días antes de sacar una “detainer warrant” (orden de detención).

Si hay un contrato escrito, el propietario debe dar el aviso de 14 días antes de ir a la corte. **EXCEPCIÓN: Si un arriendo escrito dice que el inquilino renuncia el aviso de desocupar por no pagar el alquiler, y el inquilino no paga el alquiler a tiempo, el propietario no necesita dar ningún aviso antes de sacar una “detainer warrant”.**

Si el inquilino hace algo que crea un riesgo inmediato a la salud o a la seguridad de otros inquilinos, o si el inquilino hace algo que crea un riesgo inmediato de los daños materiales, el propietario debe dar un aviso de 3 días antes de obtener una “detainer warrant”.

Si el inquilino no se muda al final del período del aviso, el propietario puede ir a la corte y a sacar una “detainer warrant” contra el inquilino. El “Detainer Warrant” es un juicio civil en el cual el propietario pide a la corte que le de posesión de la propiedad alquilada y dinero por cualquier daños causados por el inquilino. El inquilino recibirá un aviso de la corte donde indica que la fecha de una audiencia de corte será escuchada. En la audiencia, el inquilino puede contradecir que él no debe ser desalojado porque él no rompió el arriendo. Si el inquilino gana, la Detainer Warrant será descartada y el inquilino puede continuar viviendo en la propiedad de alquiler. Si el inquilino pierde, la corte ordenará al inquilino para mudarse en el plazo de diez días. La corte puede también ordenar al inquilino pagar gastos de la corte, y pagar los honorarios del abogado del propietario. Finalmente, la corte puede ordenar al inquilino a pagar cualesquiera daños o alquiler atrasado debidos por el inquilino. **Si el inquilino no se muda dentro de 10 días después que la corte ordeno al inquilino a mudarse, el propietario puede hacer que el sheriff venga a sacar al inquilino y las pertenencias del inquilino de la propiedad de alquiler en el día labor próximo.**

¿PODRÍA SU PROPIETARIO REMOLCAR SU COCHE?

No hay respuesta fácil a la pregunta, "¿qué puede hacer mi propietario?". La mayoría del tiempo la respuesta comienza con, "depende...". Lo que un propietario tiene que hacer antes de remolcar un vehículo depende si el vehículo es (1) un vehículo autorizado, (2) un vehículo desautorizado, o (3) un vehículo de perjuicio según definido por la ley.

Los Vehículos Autorizados

Un vehículo autorizado es uno registrado a un inquilino o a un huésped. Un propietario debe colocar un aviso de diez días en los siguientes vehículos antes de ser remolcados:

1. Un vehículo con uno o más neumáticos planos o que falta;
2. Un vehículo incapaz de funcionar bajo su propia energía;
3. Un vehículo con un parabrisas que falta o quebrado o más de una ventana rota o que falta uno;
4. Un vehículo con una o más para-defensa o para-choques que falta; y
5. Un vehículo no en conformidad con el titular de las leyes locales y del estado, licenciamiento, la operación, o el registro por más de 30 días.

Los Vehículos Desautorizados

Un vehículo desautorizado es un vehículo que no está registrado a un inquilino, o huésped conocido de un inquilino, y ha permanecido por más de (7) días en la propiedad arrendada para propósitos residenciales. Un propietario debe fijar un aviso escrito encima del vehículo dándole al dueño (10) días de notificación antes de que el vehículo sea remolcado. Excepciones a la regla del aviso de 10 días para los vehículos desautorizados son:

A) Un propietario puede remolcar cualquier vehículo sin notificación alguna si el dueño del vehículo falla en seguir el permiso del propietario acerca de su póliza de aparcamiento así indicado en su letrero de poste.

(B) Un propietario puede remolcar sin un aviso si la persona no obedece las restricciones indicadas en el letrero del propietario - tal como bloqueo de rutas de tráfico, rutas de bomberos, boca de

¿NECESITO TENER UN CONTRATO POR ESCRITO?

No. Usted puede alquilar una casa o un apartamento basado en un arriendo o contrato escrito o un acuerdo verbal. Ambos son obligatorios hacia el propietario y el inquilino. Sin embargo, hay ventajas de un arriendo escrito.

Un acuerdo verbal es válido solamente por la cantidad de tiempo la cual usted ha pagado alquiler. Por ejemplo, si usted paga alquiler por mes, su acuerdo es bueno para solamente un mes a la vez. El propietario puede levantar su alquiler si él le da el aviso de 30 días por adelantado. Si usted tiene un arriendo escrito, usted puede fijar el alquiler a un precio fijo por la cantidad de tiempo acordado en el arriendo escrito.

Un acuerdo verbal es bueno para no más de un mes a la vez. Aun así si el inquilino paga alquiler a tiempo y no hay problemas, cualquiera el inquilino o el propietario pueden romper el arriendo en cualquier momento con solo dando un aviso de anticipo. Un contrato escrito puede durar por un período más largo. Un contrato escrito protege al inquilino a no ser forzado a mudarse con aviso corto, y asegura al propietario el pago constante de alquiler por un período más largo.

Un acuerdo verbal es solamente tan bueno como las memorias de la gente que lo hace. Podría ser duro demostrar que fue el arreglo si el propietario y el inquilino tienen un desacuerdo sobre los términos del alquiler. Si el acuerdo está escrito, cualquier persona puede ver el documento para ver lo que acordaron ambos hacer.

Si usted decide no tener un contrato por escrito, lleve a un amigo quien haría un buen testigo cuando usted se vea con el propietario de modo que usted tenga un testigo para su arreglo de alquiler.

¿DEBE EL PROPIETARIO DEVOLVER EL DEPOSITO DE SEGURO CUANDO EL CONTRATO SE VENDE?

No es requerido de un propietario a cobrarle un depósito de seguro, pero la mayoría lo hacen. El propósito de un depósito de seguro es para proteger al propietario por si el inquilino daña la propiedad de alquiler.

Un propietario no puede quedarse con el depósito de seguro para pagar daños ordinarios y comunes de la propiedad rentada. Daños ordinarios y comunes son daños naturales causados por vivir en una casa o un apartamento. Por ejemplo, las huellas digitales en la pared alrededor de un interruptor de luz serían consideradas daños ordinarios, pero las marcas del creyón en la pared no serían.

Un propietario esta requerido a mantener el depósito de seguro en una cuenta bancaria separada. Cuando el inquilino se muda, el propietario debería devolver todo el depósito de seguro que él no utilizo para pagar los daños, alquiler atrasados y otras deudas. **Antes** que se muse, usted debería pedir al propietario de hacer una caminata por el apartamento para inspeccionar daños en la propiedad. Si usted pide por la caminata de inspección, el propietario debería darle una lista detallando los daños a la propiedad para que ambos firmen. Si no estás de acuerdo con los daños nombrados en la lista, usted **debería** de dar una nota **escrita** al propietario explicando por qué usted no está de acuerdo con los daños.

El propietario también puede pedir una caminata de inspección. Si el propietario le pide esto usted debería de atender a esta cita de inspección. Si usted hace esta cita con el propietario y no va a la cita, usted puede perder el derecho a contradecir los daños. Si usted y el propietario ambos están de acuerdo con la lista de daños, ambos deberían de firmar la lista. Si ambos firman la lista de daños, la corte más tarde no podrá pedir que pague por daños adicionales que no están en la lista de daños a no ser que el propietario descubrió los daños hasta después de la caminata de inspección.

El inquilino debe dar al propietario la nueva dirección cuando él se muda, de modo que el propietario sepa dónde enviar el depósito de seguro. Si el inquilino se muda sin deber algún alquiler, el propietario debería enviar al inquilino un aviso de la cantidad de depósito de seguro que será devuelto al inquilino. Si el inquilino no responde en el plazo de 60 días a partir de la fecha que se envía el aviso, el propietario puede quedarse con todo el depósito de seguro.

Este libreto contiene información sobre el alquiler de apartamentos o casas. Está basado en la ley del Acta Residencial Uniforme del Propietario y del Arrendatario (URLTA), lo cual es aplicable a los siguientes condados en el área de servicio de LAET: Blount, Bradley, Green, Hamilton, Knox, Sevier, Sullivan y Washington. Si usted está alquilando, o planea alquilar, una casa o un apartamento en uno de estos condados, usted debe leer este folleto. Si usted está alquilando o planea alquilar una casa o un apartamento en los condados de Bledsoe, Carter, Cocke, Grainger, Hamblen, Hancock, Hawkins, Jefferson, Johnson, Loudon, Marion, McMinn, Meigs, Monroe, Polk, Rhea, Sequatchie, y Unicoi en Tennessee, la Acta del Propietario/Arrendatario no es aplicable a usted y usted no debe confiar en la información de este folleto y usted debe leer un otro folleto.

¿QUÉ DEBERÍA DE HACER EL INQUILINO ANTES DE MUDARSE ADENTRO?

1. Inspeccione la propiedad antes de usted alquilar o pagar un depósito y antes de que usted se mude adentro. Busque las cosas malas con el lugar tal como vidrio quebrado, las quemaduras de la alfombra, las manchas y los rasgones, los agujeros del clavo en las paredes, las quebraduras en el fregadero o la tina, los rasguños en las puertas y artículos en madera; accesorios ligeros que falta, peladura de pintura, condición de los electrodomésticos, condición de los muebles (si está equipado). Es mejor si su propietario vaya con usted cuando examina el sitio. Ponga una lista por escrito de todos los defectos, y tenga la firma del propietario y fecha en la lista. Tome fotos antes de usted mudarse adentro y cuando usted se vaya. Hacer estas cosas ayudará a prevenir desacuerdos entre usted y el propietario acerca de quién es responsable de los daños.

2. Si el propietario requiere un depósito de seguro, consiga un recibo por el depósito de seguro con la fecha, la cantidad y las palabras "depósito de seguro" o "depósito de daños" en ella. Si usted se muda y no debe ninguna renta, no han dañado la propiedad, roto el contrato, y si el contrato no indica otra cosa, el propietario debería devolverle el depósito de seguro completo. Si hay un contrato escrito, el contrato dirá cuando el propietario podrá quedarse con el depósito de seguro.

3. Cuando usted inspeccione la casa o el apartamento, usted debería encontrar todas las reparaciones el propietario debe de reparar. ¿Trabajan todas las luces y enchufes de pared? ¿El fregadero y el baño vacían correctamente? ¿Las puertas y las ventanas se abren cómo deben? ¿La calefacción y aire acondicionado trabajan bien? ¿Los electrodomésticos funcionan bien? Durante la primera inspección es cuando primero se debería de pedir las reparaciones. Si el propietario está de acuerdo en hacer las reparaciones, asegúrese de que el acuerdo este hecho por escrito. Pregunte por la fecha de cuando las reparaciones estarán hechas y escriba la fecha en el contrato.

4. Si el propietario está de acuerdo de que usted haga las reparaciones a intercambio del alquiler, consiga el acuerdo por escrito, fechado y firmada por el propietario. Guarde todos los recibos de los gastos materiales y las provisiones. Haga las copias y ofrezca una copia al propietario. Si usted acuerda a limpiar el lugar antes de mudarse adentro a cambio de un crédito contra el alquiler, el acuerdo debería de estar en el contrato, fechada y firmada por ambos. Si es posible, tome fotos antes y después.

5. Si los servicios de utilidad (gas, electricidad, agua y alcantarilla) son incluidas como parte del alquiler, cerciórese de que estén funcionando antes de que usted se mude adentro. Si no son parte del alquiler, cerciórese de que todavía no estén en algún otro nombre. Cerciórese de que usted pueda afrontar los depósitos de servicios de utilidad antes de pagar el depósito de alquiler y daños al propietario. Algunos propietarios tienen las utilidades en sus nombres y cargan al arrendatario la cantidad de la cuenta eléctrica, del gas o del agua cuando llega. Esta práctica causa a menudo problemas. Otro problema se presenta si hay más de un apartamento en la misma cuenta de utilidad para uso general y el propietario intenta de dividir el costo de utilidades entre los arrendatarios y cargarles un porcentaje. Un arrendatario debería tener las utilidades en su propio nombre o deben ser incluidas en una cantidad fija del alquiler.

riego de incendios, áreas de inválidos, y/o bloqueo de receptores de basura. (El dueño del vehículo el cual fue removido bajo estas circunstancias puede solicitar para recobrar su vehículo y pagar los gastos de remolque y de almacenaje)

Vehículos de Perjuicio

Un "Vehículo de Perjuicio" es cualquier vehículo que no funciona bajo su propia energía y "es perjudicial a la salud, al bienestar, o a la seguridad de las personas en la comunidad". Un propietario que da 24 horas de aviso escrito y fija el aviso encima del vehículo, puede remolcar un vehículo de perjuicio. Por ejemplo, esto quiere decir si un vehículo que no funciona, esta derramando gasolina, tiene vidrios quebrados u otros objetos con bordes puntiagudos donde niños se pueden lastimar, el vehículo puede ser remolcado con solamente 24 horas de aviso.

Una palabra al prudente: Si usted recibe un aviso escrito de 24 horas en su coche, muévelo aun así usted piensa que debe tener más aviso. Si no, usted puede terminar pagando los gastos de remolque y de almacenaje, lo que puede ser muy costoso.

¿QUÉ TAL SI VIVO EN UNA VIVIENDA DE SUBSIDIO?

Si usted vive en una vivienda pública o si usted recibe ayuda de alquiler por medio de la Sección 8, este folleto es aplicable a usted. Además, usted pueda que tenga otros derechos o protecciones que no están incluidos en este folleto. Un abogado le podrá decir los derechos o protecciones adicionales qué usted pueda tener.

VIVIENDA JUSTA ES LA LEY

Es ilegal que un propietario le trate diferentemente de otros debido a:

- Su raza, color o nacionalidad
- Su sexo
- Su religión
- Porque usted está embarazada o tiene niños que viven con usted
- Porque usted, o alguien con quien usted vive o planea vivir, tiene una incapacidad
- Porque alguien con quien usted pasa el tiempo tiene una incapacidad.

La discriminación en la vivienda es contra la ley. Usted pueda que tenga una demanda de vivienda justa. Puede haber un plazo para archivar una queja de la vivienda justa, así que actúe rápidamente. Para saber más, llame al Consejo de Vivienda Justa en Tennessee al **1-800-254-2166**. O, llame al Tennessee Comisión de Derechos Humanos al **1-800-325-9664**. O llame al Desarrollo de Vivienda y Urbanización al **1-800-440-8091**. Éstas son llamadas gratis. O, llame a la oficina local de Legal Aid (Asistencia Legal).

HORAS DE OFICINA Y UBICACIÓN

Las oficinas de Legal Aid of East Tennessee están abiertas de 8:30 A.M. a 5:00 P.M. de lunes a viernes.

Area de Knoxville

502 South Gay Street
Suite 404
Knoxville, TN 37902
(865) 637-0484
Fax (865) 525-1162

Family Justice Center
400 Harriet Tubman
Knoxville, TN 37914
(865) 215-6830

Compton Place
307 Ellis Avenue
Maryville, TN 37801
(865) 981-1818
Fax (865) 981-1816

Tri-Cities

311 W. Walnut Street
Johnson City, TN 37604
(423) 928-8311
1(800) 821-1312
Fax (423) 928-9488

Morristown

1001 W. 2nd North St.
Morristown, TN 37814
(423) 587-4850
1 (800) 821-1309
Fax (423) 587-4857

Area de Chattanooga

535 Chestnut St., Suite 360
Chattanooga, TN 37402
(423) 756-4013
1 (800) 572-7457
Fax (423) 265-4164

Erlanger Health Law
Partnership Office
975 E. 3rd St., Box #375
Chattanooga, TN 37403
Pacientes de Erlanger solamente-
hay restricciones de fondos
(423) 778-7807

166 N. Ocoee Street
Cleveland, TN 37311
(423) 303-2266
1 (800) 572-7457
Fax (423) 464-5481

Linea Gratis en Espanol 1 (866) 408-6573

Ninguna persona en los Estados Unidos, bajo la base de la raza, color o el origen nacional, será negada las ventajas, o ser sujeta a la discriminación bajo cualquier programa o actividad que recibe ayuda financiera federal.

La intención de este folleto es para la información de carácter general solamente. Las circunstancias de cada caso son diferentes y necesitan ser tratado a base de caso-por-caso. Esto no reemplaza el consejo de un abogado. También, la ley puede cambiar y puede ser diferente de condado a condado.



HCSP9 (7/16)

YOUR RIGHTS AS A TENANT UNDER THE UNIFORM RESIDENTIAL LANDLORD AND TENANT ACT

SUS DERECHOS COMO INQUILINO BAJO LAS ACTAS UNIFORMES RESIDENCIALES DEL PROPIETARIO Y ARRENDATARIO

Para contratos firmados DESPUÉS del 24 de Marzo 2014



JUSTICE FOR ALL

www.laet.org



Sirviendo los condados de Bledsoe, Bradley, Blount, Carter, Coker, Grainger, Greene, Hamblen, Hamilton, Hancock, Hawkins, Jefferson, Johnson, Knox, Loudon, Marion, McMinn, Meigs, Monroe, Polk, Rhea, Sequatchie, Sevier, Sullivan, Unicoi y Washington.