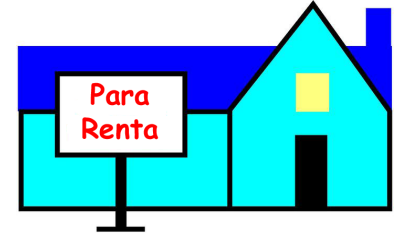


# Como un inquilino, ¿Sabe usted sus derechos y responsabilidades?



**Este folleto cubre todos los condados de Tennessee EXCEPTO:** Anderson, Blount, Bradley, Davidson, Hamilton, Knox, Madison, Maury, Montgomery, Rutherford, Sevier, Shelby, Sullivan, Sumner, Washington, Williamson y Wilson

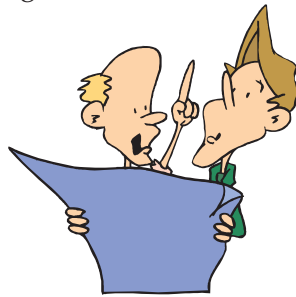
Los arrendatarios en estos condados tienen **diversas** derechos. Pida por favor nuestro otro folleto para estos condados.

Como inquilino es muy importante saber sus derechos. Nadie más que usted le va a proteger sus derechos. Puede haber una gran diferencia en como es tratado por el dueño de la propiedad cuando usted sabe estos derechos. También puede ser que lo echen del lugar alquilado (rentado) si usted no cumple con sus responsabilidades como inquilino.

Un folleto no puede tomar el lugar de un consejo legal. Si usted necesita ayuda con un problema de vivienda, debería de ver a un abogado.

## El Contrato de Arrendamiento (The Lease)

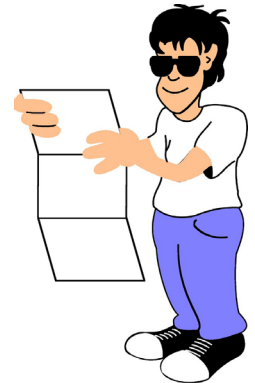
Cuando alquile (rente) un lugar de vivienda, un acuerdo verbal con el dueño de la propiedad puede ser tan legal como un acuerdo escrito. Pero más tarde puede ser más difícil de comprobar lo que se dijo en un acuerdo verbal. Trate de llevar a alguien con usted para que sea testigo de cualquier acuerdo verbal con un dueño de propiedad. Como siempre, **¡es mejor obtener todo en escrito!**



Un acuerdo escrito con un dueño de propiedad

se llama un **contrato de arrendamiento** (lease). El Contrato de Arrendamiento (Lease) le da a usted y al dueño ciertos derechos y responsabilidades. Lea El Contrato de Arrendamiento (Lease) completamente y con mucho cuidado. Antes de firmarlo, asegúrese de que diga todo lo que usted acepta. Busque a estas cosas en El Contrato de Arrendamiento (Lease):

- La dirección del lugar que usted va a alquilar (rentar)
- La dirección y el número de teléfono del dueño de la propiedad
- El costo mensual por alquilar (rentar)
- Cuanto tiempo dura El Contrato de Arrendamiento (Lease)
- Cuando debe pagar la renta
- Si esta bien tener animales domésticos
- Cargos tardes (el precio que paga cuando paga su renta tarde)
- Cuanto es el depósito de seguridad y cuando es permitido que el dueño de la propiedad se quede con su depósito
- Quien paga por la electricidad, el gas, el agua, etc.
- Quien debe hacer las reparaciones; que debe reparar usted; que debe reparar el dueño de la propiedad
- Cuando puede usted o el dueño darle fin al contrato de arrendamiento (lease)
- Cuando puede entrar el dueño de la propiedad a su hogar sin su permiso



¿Dice El Contrato de Arrendamiento (Lease) que usted tiene que pagar por el abogado del dueño de la propiedad si ustedes van al juicio (a la corte)? **No lo firme.**

El dueño de la propiedad no puede legalmente cambiar la cerradura de la puerta ni apagar la electricidad para hacerlo mudar. Esto es verdad **aunque El Contrato de Arrendamiento (Lease) diga que si lo puede hacer.**

¿Puede tomar el dueño la propiedad personal suya para pagar por renta pasada que haya debido o para arreglar daños? No, no lo puede hacer a menos que este escrito en El Contrato de Arrendamiento (Lease). **No firme** un contrato de arrendamiento (lease) que diga que el dueño de la propiedad pueda hacer esto.

### ¿No esta de acuerdo con algo escrito en El Contrato de Arrendamiento (the Lease)?

Hable con el dueño de la propiedad. Usted puede cambiar partes del contrato de arrendamiento (lease) que no le agrada. Usted también puede añadir cambios al contrato de arrendamiento (lease). **Pero los dos**, usted y el dueño deben de estar de acuerdo con los cambios hechos al Contrato de Arrendamiento (Lease). Tanto usted como el dueño deben de poner sus iniciales al lado de los cambios hechos. Eso enseña que ambos están de acuerdo con los cambios hechos al contrato.

**No firme** un contrato de arrendamiento (lease) que tenga espacios vacíos. ¿Tiene usted alguna pregunta sobre El Contrato de Arrendamiento (Lease) o no esta de acuerdo con alguna parte del contrato? **No lo firme hasta** que haya hablado con un abogado. **Una vez que firme un contrato de arrendamiento (lease), usted esta obligado a hacer lo que dice el contrato.**

### Consiga una copia

Consiga una copia firmada del Contrato de Arrendamiento (The Lease) y guárdelo en un lugar seguro.

Esté seguro que todos firmen El Contrato de Arrendamiento (Lease) y la copia también. Fírmelo usted, el dueño y todos los que estén arrendando (rentando) el lugar.



### El costo de arrendar (la renta)

Usted y el dueño deben de estar de acuerdo sobre cuanto es la renta. Deben de estar de acuerdo cuando debe ser pagada. Es mejor tener la cantidad de renta por escrito en El Contrato de Arrendamiento (Lease). Así será mas fácil de comprobar cuanto debe pagar por la renta.



¿Puede el dueño subir la renta antes de que se termine El Contrato de Arrendamiento (Lease)? No, solo si usted esta de acuerdo o esta escrito en El Contrato de Arrendamiento (Lease).

Si usted tiene un contrato de arrendamiento (lease), debe de hacer lo que dice el contrato. Por ejemplo, puede decir que usted pagará cierta cantidad de renta por un año.

Entonces el dueño no puede subirle la renta durante ese año. ¿Qué pasa si el dueño quiere subir la renta al fin del año? Pues el dueño tiene que decirle antes de subirle la renta. Normalmente, debe decirle un mes antes de que le suba la renta.

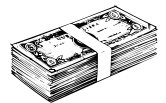
¿Qué pasa si no tiene un contrato de arrendamiento (lease)? Entonces, el dueño puede subirle la renta. Pero usted tiene el derecho de que el le diga ante tiempo sobre cambios en la renta.

### **Siempre consiga un recibo por la renta pagada**

Consiguiendo un recibo lo protege a usted. Esto comprueba que usted pagó su renta. Asegurese de que el recibo este firmado por el dueño de la propiedad y que tenga la fecha. El recibo debe de indicar si todavía debe más dinero por la renta. Guarde todos sus recibos de la renta pagada.

### Depósitos de Seguridad

El dueño de la propiedad puede hacerlo pagar un depósito de seguridad. El depósito paga por los daños causados por usted cual es más del daño causado por “usos normales” del hogar. Consiga un recibo cuando pague el depósito de seguridad



firmado por el dueño de la propiedad. Asegurese que el recibo diga “depósito de seguridad” (security deposit) y que indique la fecha y la cantidad que pagó.

Antes de mudarse al hogar, haga una lista de todos los daños y defectos presente en el hogar. Así, cuando usted se mude del hogar, no le cobrarán por los daños y defectos que ya estaban en el hogar. Revise el domicilio cuidadosamente con el dueño de la propiedad. Haga una lista de todos los defectos y de todo lo que no esta bien en el hogar. **Usted y el dueño de la propiedad deben de firmar la lista de daños y defectos. Consiga una copia firmada de la lista de daños y defectos.**

Cuando usted se mude del hogar, **NO** tiene que pagar por daños causados por usos normales del hogar. Esto normalmente sería cosas como pisos gastados o un techo que gotea. El alquilador debe pagar por reparar estos daños. Ahora, usted debe pagar por daños que no son comunes o daños extras causado por usted. Unos ejemplos serian, ventanas quebradas, hoyos en la alfombra o puertas quebradas.

Lea El Contrato de Arrendamiento (Lease) con cuidado. El contrato le dice cuando se puede quedar el dueño de la propiedad con su depósito de seguridad. Cuando usted se mude del hogar, le deben regresar su depósito **si**:

- Usted no debe renta
- Usted no le hizo daño a la propiedad
- Usted no quebró su contrato de arrendamiento (lease)

**¡No espere mucho tiempo para pedirle al dueño de la propiedad que le devuelva su depósito!** Si el alquilador retiene su depósito ilegalmente, usted puede ir al juicio (a la corte) para recobrar su depósito.

### La responsabilidad del dueño de la propiedad de arreglar la vivienda

Cuando usted se mude a la vivienda, la vivienda debe estar en buena condición y segura también. Debe seguir las clasificaciones de reglamento de la salud. Por ejemplo, la tubería debe funcionar.



Los cables de electricidad deben funcionar con seguridad. Los pisos y las paredes deben estar sin hoyos y deben de ser fuertes. Las paredes y el techo deben de protegerle del mal clima afuera. Si la vivienda tiene una estufa, una refrigeradora o un sistema de calefacción, estos deben funcionar apropiadamente. Asegurese de que los reparos estén hechos antes de mudarse a la vivienda. Consiga cualquiera promesa para hacer reparos **por escrito y firmado** por el dueño de la propiedad.

Dígale al dueño de la propiedad inmediatamente sobre cualquier problema que ocurra después que se haya mudado a la vivienda. El dueño de la propiedad debe arreglar estas cosas lo más pronto posible.

El dueño debe reparar problemas de emergencia inmediatamente. Una calefacción que esta quebrada o un tubo de agua quebrado son ejemplos de problemas de emergencia.



### ¿Qué pasa si el dueño de la propiedad no hace los reparos?

En algunos casos, El Inspector de Edificios puede ayudar. Llame al Departamento de Salud en su condado. Pregúntele al Inspector de Edificios si es posible vivir en el hogar y si es una vivienda segura. El Inspector o la Inspectora hará esto **si** estas tres cosas son ciertas:

1. Su renta es \$50 dólares o menos por la semana.
2. Su renta esta pagada.
3. Si usted presenta una queja escrita sobre los problemas con la vivienda.

El Inspector puede encontrar que el dueño de la propiedad este rompiendo las clasificaciones de los reglamentos del de la Vivienda del Estado (State Housing). El Inspector, entonces, puede hacer que el dueño de la propiedad repare los daños. Usted también puede llamar a Ayuda Legal (Legal Aid) sobre estos derechos. Esta



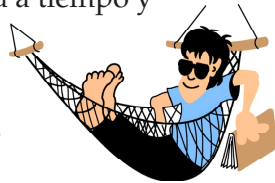
ley puede hacer que el dueño de la propiedad mantenga la vivienda en una condición buena.

**Nota:** Es ilegal que el dueño de la propiedad lo eche de la vivienda por quejarse con El Inspector de Edificios.

En otros casos, usted puede demandar al dueño de la propiedad o cancelar El Contrato de Arrendamiento (Lease) si el dueño de la propiedad no hace los reparos. Consulte con un abogado para ver lo que usted puede hacer.

### Sus responsabilidades como inquilino

Usted debe de pagar su renta a tiempo y obedecer El Contrato de Arrendamiento (The Lease). Cuando usted se mude del hogar, la vivienda debe estar en buenas condiciones, así como cuando usted fue a vivir ahí. Lea su contrato de arrendamiento (lease) cuidadosamente, puede ser que tenga otras responsabilidades, como cortando la césped o de no tener animales domésticos.



### Sus derechos como inquilino

Su derecho más importante es el derecho de “disfrute quieto.” Esto significa que usted tiene el derecho de vivir en el lugar donde esta alquilando (rentando) en paz. El dueño no lo puede molestarle ni impedirle que disfrute de su hogar. Otra vez, el dueño de la propiedad no lo puede molestar. **No importa lo que diga El Contrato de Arrendamiento (The Lease)**, El dueño de la propiedad no puede impedirle entrar a su hogar para forzarlo mudar. El dueño de la propiedad no puede apagar la electricidad ni el agua para forzarlo mudar. Esto es ilegal. Con la excepción de una emergencia, el dueño de la propiedad no puede entrar a su hogar sin su permiso.

### La vivienda justa es la ley

Es ilegal que un dueño de propiedad lo trate diferente a otras personas por:

- Su raza, color de piel o nacionalidad
- Su sexo

- Su religión
- Su estado de embarazo o porque tiene niños que viven con usted
- Una incapacidad que tenga usted, alguien que vive con usted o alguien que planea vivir con usted.
- Que alguien con quien usted este pasando el tiempo sea incapacitado.

Esta ley no aplica en todos los casos. Para informarse mejor, llame al Consulado de Vivienda Justo de Tennessee (Tennessee Fair Housing Council) al **1-800-254-2166**. O llame a la Comisión de Derechos Humanos de Tennessee (Tennessee Human Rights Commission) al **1-800-325-9664**. O llame al Desarrollo Urbano y Vivienda (Housing and Urban Development) al **1-800-440-8091**. Estas son llamadas gratis.

### Derechos especiales para inquilinos con incapacidad



Usted tiene el derecho de hacer cambios razonables a su hogar. Esto incluye poner una rampa para una silla de ruedas. Usted tiene que pagar por los cambios usted mismo.

El dueño de la propiedad debe ser flexible con los reglamentos habituales cuando es necesario. Esto es para darle a usted una oportunidad igual para disfrutar de su hogar. Por ejemplo, un “apartamento que no permite animales domésticos” debe dejar que una persona ciega tenga un perro de vista.

Aquí están algunas personas cual tienen estos derechos por sus incapacidades:

- Las personas que no ven o no oyen bien
- Las personas con retardación mental
- Las personas que usan sillas de ruedas
- Las personas con SIDA o la virus que causa la SIDA
- Las personas con enfermedades mentales

Para informarse más sobre esta ley, llame a la Oficina de Información sobre la Incapacidad de Tennessee (Tennessee Disability Information Office) al **1-800-640-4636**. También puede llamar al Consulado de Vivienda Justo de Tennessee

(Tennessee Fair Housing Council) al 1-800-254-2166. Estas son llamadas gratis.

## Echándolo de la vivienda y Los derechos del dueño de la propiedad



El dueño de la propiedad **no puede** legalmente cambiar el candado o apagar la electricidad para forzarlo que se mude. Esto es cierto aunque este escrito en El Contrato de Arrendamiento (The Lease) que sí lo puede hacer. Esto es cierto aunque usted este retrasado en el pago de la renta o si usted ha quebrado El Contrato de Arrendamiento (The Lease).

Para echarlo de la vivienda, el dueño de la propiedad tiene que darle una “notificación” (Notice). Una “Notificación” (Notice) es una advertencia. Después **el dueño de la propiedad debe ir al juicio (a la corte)** para poder echarlo de su hogar. Usted puede demandar al dueño de propiedad si trata de forzarlo que se mude ilegalmente.

## El termino del Contrato de Arrendamiento (The Lease)

¿Tiene usted un contrato de arrendamiento (lease)? En este caso el dueño de la propiedad puede echarlo cuando se termine el contrato. El dueño de la propiedad no puede forzarlo mudar antes que se haya vencido el contrato, sin primero ir al juicio (a la corte).

## Notificación (Notice) (tiempo de advertencia) antes que lo echen de la propiedad

Usted tiene el derecho de recibir una advertencia antes que lo eche de la propiedad. Esto se llama una **Notificación** (Notice). El dueño de la propiedad le da una “notificación” diciéndole que usted tiene cierto tiempo para mudarse. El dueño no puede tomar los pasos para echarlo hasta que:

1. Usted reciba la “notificación” (notice) y
2. El tiempo de la “notificación” haya pasado.

## ¿Cuanto tiempo de “notificación” (notice) recibe usted?

Normalmente depende de la frecuencia con que paga la renta. Por ejemplo, si paga la renta cada dos semanas, usted debe recibir dos semanas de notificación. Pero si usted paga la renta mensualmente, usted puede tener de 14 a 30 días de notificación. Esto depende de cómo quebró El Contrato de Arrendamiento (lease).



Usted recibe **14 días de notificación si:**

- Usted no ha pagado su renta a tiempo **O**
- Usted, alguien que vive con usted o un invitado suyo daña el lugar. “El gasto” y el “uso normal” del lugar no es dañar el lugar. **O**
- Usted, alguien que vive con usted o un invitado suyo es violento. Esto quiere decir poner en peligro la salud, la seguridad, el bienestar, la vida o la propiedad de otros.

**¿Qué pasa si usted recibe una notificación de 14 días pero usted no se quiere mudar?** En ese caso usted debe de pagar la renta o arreglar los daños hechos al lugar durante los 14 días. Si usted paga o arregla los daños en ese tiempo, el dueño de la propiedad no lo puede echar de la propiedad.

Usted recibe **una notificación de 30 días si:**

- Usted pagaba la renta a tiempo.
- Usted **no** le hizo daño a la propiedad.
- No tiene nadie quien viva con usted o que lo visite que sea violento.
- Usted quiebra otras partes del contrato.

Solo si usted estaba de acuerdo con una notificación diferente es que lo puedan echar más pronto.

## Echándolo si no tiene un contrato

¿Qué pasa si usted no tiene un contrato o su contrato se haya vencido? En ese caso, el dueño

no necesita una buena razón para echarlo de la propiedad. El dueño no lo puede echar por razones ilegales, como su raza.

## El uso del juicio (la corte) para echarlo de la propiedad

Si usted no se muda durante el tiempo de notificación, el dueño de la propiedad puede ir al juicio (la corte).

Primero el dueño de la propiedad debe de conseguir una orden de detención. **Una orden de detención no es una orden de arresto.** Es un papel que le dice cuando tiene que presentarse en el juicio (la corte). Presentándose al juicio (la corte), permite que el juez oiga de su parte. Si usted no se presenta al juicio (la corte), usted perderá. Entonces el dueño de la propiedad tendrá el derecho de echarlo.



Un diputado debe darle la orden de detención a la persona adulta en la casa. No se preocupe si no entiende todo lo que dice. **Busque la fecha** que le indique cuando debe presentarse en el juicio (la corte). También busque **la cantidad** que dice el dueño de la propiedad que usted le debe.

La fecha del juicio (la corte) debe de ser por lo menos 6 días después que usted reciba la orden de detención. Puede ser que otros condados le de mas tiempo.

**Usted tiene el derecho a una presentación de juicio (hearing).** Durante la presentación (hearing), el dueño de la propiedad tiene que decir por que quiere que usted se mude. Usted también puede decirle al juez su punto de vista.

**Si usted tiene un contrato de arrendamiento (lease),** el dueño de la propiedad puede echarlo cuando se haya vencido el contrato. ¿Qué pasa si el dueño de la propiedad quiere echarlo antes que se haya vencido el contrato? El dueño de la

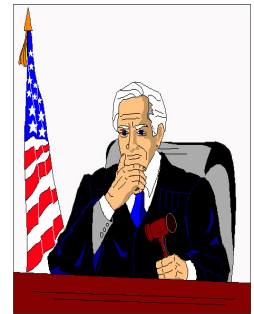
propiedad debe de comprobarle al juez que usted ha quebrado el contrato de arrendamiento.

**Si usted no tiene un contrato de arrendamiento (lease),** el dueño de la propiedad puede echarlo en cualquier momento. Pero primero, el dueño de la propiedad debe de darle una notificación apropiada. Entonces, si usted no se muda, el dueño de la propiedad tiene que ir al juicio (a la corte). El dueño de la propiedad no necesita una buena razón para echarlo de su propiedad. Pero, el dueño de la propiedad no puede echarlo por razones ilegales.

**Dígale al juez** si el dueño de la propiedad no le dio suficiente tiempo antes de ir al juicio (a la corte).

¿Qué sucede si el juez decide que usted se tiene que mudar? Usted todavía tiene **10 días para mudarse después que se haya**

**presentando en el juicio (la corte).** Después de los 10 días, el departamento de sheriff puede echarlo.



El juez también puede decir que le debe renta al dueño de la propiedad o que le debe por daños hechos a la propiedad. Dígale al juez si usted no esta de acuerdo con la cantidad de dinero que se debe. Enséñele sus recibos firmados como prueba.

**¿Qué pasa si usted no esta de acuerdo con la decisión del juez?**

Usted tiene el derecho de apelar la decisión en **10 días**. Si usted quiere apelar, hable con un abogado inmediatamente.



¿Desea quedarse en su hogar hasta que la apelación vaya al juicio (a la corte)? En algunos casos, si se puede. Hay una manera especial de hacer esto. Pero no es para todos los casos y va a necesitar un abogado para hacerlo.

¿Qué pasa si usted no esta de acuerdo con la cantidad de dinero que el juez dice que usted debe? Usted puede apelar aunque haya decidido mudarse. Usted tiene 10 días para apelar. Usted

puede apelar solo, sin la ayuda de un abogado. Vaya a la oficina del Secretario de la Corte de Sesiones Generales (General Sessions Court Clerk). Uno de los secretarios debe de ayudarlo. ¿Tiene usted ingresos bajos? Pregúntale al secretario si puede apelar con un “juramento de Indigente” (pauper’s oath) o una “declaración de indigencia” (affidavit of indigency). Si usted puede hacer esto, entonces no tendrá que pagar por apelar en ese tiempo.

### Proteja su sueldo y su cuenta de banco

El dueño de al propiedad puede tratar de colear el dinero que el juez diga que usted le debe. El dueño o la dueña de la propiedad puede tomar parte de su sueldo antes que usted lo reciba (el mantenimiento de sueldo) (garnishment). El dueño o la dueña también puede tomar las propiedades suyas o el dinero en su cuenta de banco. Pero usted puede evitar que esto pase.

Para proteger las propiedades suyas, tiene que presentar ciertos papeles con El Secretario del Juicio (La Corte). Usted debe de hacer esto durante los 10 días después de la presentación del juicio (court hearing). Pida los folletos de Ayuda Legal sobre cómo proteger sus propiedades y prevenir el mantenimiento de sueldo.

### Usando la bancarrota del Capítulo 13 para detener el proceso que lo echen de su vivienda

Puede ser que usted pueda detener el proceso que lo eche de su vivienda con la bancarrota del Capítulo 13. Puede ser que esto detenga el proceso que lo eche de la vivienda aunque usted haya quebrado El contrato de Arrendamiento (The Lease). Esto funciona mejor si usted alquila (renta) en:

- Vivienda publica (public housing)
- Vivienda de Sección 8 (Section 8)
- Servicio de Vivienda Rural (Vivienda de Granjero)

Esto también sirve en vivienda privada si tiene un contrato de arrendamiento que dura por una temporada larga. Pero solo le ayuda a quedarse en la vivienda hasta que se termine su contrato.



Usted todavía debe de estar viviendo en su lugar rentando. Usted debe de tener un contrato de arrendamiento escrito cual todavía no se haya vencido. (El Contrato de Arrendamiento nunca se vence si continua viviendo en una vivienda publica.) Usted debe de tener ingresos regulares. Usted debe de tener la habilidad de pagar su renta a tiempo. Usted debe de resolver cualquier otro problema que le pueda causar romper el contrato de arrendamiento (lease).

Para más información, vea el folleto de Ayuda Legal sobre el Capítulo 13. Si quiere hacer un Capítulo 13, hable con un abogado inmediatamente.

## ¿Cuánto tiempo tiene antes que lo puedan echar de su hogar?

Los pasos que toma el dueño de la propiedad:

### 1. El dueño le da la notificación que se mude.



¿Cuánto tiempo antes del paso siguiente? Depende de la frecuencia con que paga la renta o cuanto tiempo dice la notificación.

### 2. Usted recibe una orden de detención.



Usted tiene por lo menos 6 días hasta la presentación de juicio (court hearing).

### 3. Presentación de juicio (court hearing)



Si usted pierde en el juicio (la corte), usted tiene por lo menos 10 días para mudarse. Durante los 10 días, usted puede presentar una apelación.

### 4. Después de 10 días, el sheriff puede echarlo.

Esta información no es para tomar el lugar de un consejo legal. Cada caso es diferente y necesita atención individual.  
1/10

## **Legal Aid Society**

of Middle Tennessee and the Cumberlands

**1-800-238-1443**

Esta es una llamada gratis.

En la página del Web **[www.las.org](http://www.las.org)**