



INQUILINO Y PROPIETARIO

DERECHOS

Y

RESPONSABILIDADES

PREFACIO

La Comisión de Relaciones Humanas de la Ciudad de Holland ha publicado el libro Derechos y Responsabilidades del Propietario e Inquilino, con el fin de promover buenas relaciones entre propietario e inquilino. La Comisión de Relaciones Humanas alienta a ambas partes a informarse de sus derechos y responsabilidades y así resolver en una forma adecuada, cualquier dificultad surgida a raíz de ésta relación. Usted podrá utilizar los formularios que contiene este folleto con la excepción de los ejemplos de formularios utilizados por la Corte. Estos formularios son vendidos en la corte del distrito.

La información de este folleto no debe ser usada ni como un sustituto de consejo ni como asistencia legal profesional. Cuando sea necesario, ambos, inquilinos y propietarios deberán buscar los servicios de un abogado para la fortalización de sus derechos.

Expresamos nuestro agradecimiento al Consejo de Ayuda Legal del Condado de Ottawa-Allegan, la Liga Urbana de Unión de Inquilinos, Asociación de Propietarios de Edificios de Arrendamiento, al Departamento de Salud Ambiental de la Ciudad de Holland.

Revisión 1993



INQUILINO Y PROPIETARIO

DERECHOS Y RESPONSABILIDADES

TABLA DE CONTENIDOS

	<u>Página</u>
CÓDIGO DE VIVIENDA Y DERECHOS CIVILES	1
LA SELECCIÓN DE INQUILINO	2
LA SELECCIÓN DE UNA VIVIENDA PARA ALQUILER	
EJEMPLO DE UN FORMULARIO DE SOLICITUD DE RENTA	3
DERECHOS DEL INQUILINO	4
RESPONSABILIDADES DEL INQUILINO	
DERECHOS DEL PROPIETARIO	5
RESPONSABILIDADES DEL PROPIETARIO	
PROGRAMA DE REGISTRO DE UNA PROPIEDAD ALQUILADA	6
CUOTA DEL PERMISO ANNUAL	
EL PROGRAMA DE CETTIFICACIÓN DE UNA PROPIEDAD ALQUILADA	
REQUISITOS DEL CODIGO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD	7, 8, 9
DE HOLLAND	
CONSEJO DE APELACIÓN DE VIVIENDA	9
EJEMPLO DE CARTA: SOLICITUD DE REPARACIONES	10
RETENCION DEL PAGO DEL ALQUILER POR REPARACIONES	11
EJEMPLO DE CARTA: RETENCIÓN DEL PAGO DE ALQUILER	12
POR REPARACIONES	
DEDUCCIÓN DEL VALOR DE ALQUILER POR REPARACIONES	13
REBAJA EN EL PAGO DEL ALQUILER	
CONTRATOS DE ALQUILER POR ESCRITO	14, 15
CONVENIO VERBAL DE ALQUILER	15
SUB-ARRENDAMIENTO	16
AUMENTO EN EL ALQUILER	
TERMINACIÓN DE UN CONTRATO	17
EJEMPLO DE CONTRATO O ACUERDO DE ALQUILER	18, 19
TERMINOS Y CONDICIONES ADICIONALES	20, 21
LA VERDAD DEL ACTA DE ALQUILER	22, 23
CONTRATOS Y ACUERDOS DE ALQUILER	
CLÁUSULAS DE CORRECCIÓN ILEGALES	23
LA INCLUSIÓN DE AFIRMACIONES Y NOTAS REQUERIDAS OMITIDAS EN CONTRATOS Y ACUERDOS DE ALQUILER	

TABLA DE CONTENIDOS – Página 2

DEPÓSITOS DE SEGURIDAD	24
USOS PERMITIDOS DEL DEPÓSITOS DE GARANTÍA	25
AVISO DEL DEPÓSITO DE SEGURIDAD	26
LISTA DE INVENTARIO	27
EJEMPLO DEL FORMULARIO DE LISTA DE INVENTARIO	28, 29
AL COMIENSO Y A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO	
LISTA DE INVENTARIO PÁGINA-2	
CALENDARIO PARA LA DEVOLUCION DEL DEPÓSITO	30
DE SEGURIDAD	
DEPÓSITO POR LIMPIEZA	
EJEMPLO DE CARTA	31
DEVOLUCIÓN DE DEPÓSITO DE SGURIDAD (30 DÍAS)	
EJEMPLO DE CARTA	32
DEVOLUCIÓN DEL DEPÓSITO DE SEGURIDAD (45 DÍAS)	
AVISO POR DAÑOS	33
FORMULARIOS DE AVISO DE DAÑOS O ORTAS OBLIGACIONES	34
EN CONTRA DEL DEPÓSITO DE SEGURIDAD	
EJEMPLO DE CARTA	35
DAÑOS DECLAMADOS EN LA DISPUTA	
DESALOJOS	36
EJEMPLO DE DESALOJO #1	37
AVISO DE TERMINACIÓN POR NO PAGO DE ALQUILER – 7 DÍAS	
EJEMPLO DE DESALOJO #2	37, 38
AVISO DE TERMINACIÓN PARA TERMINAR LA OCUPACIÓN – 30 DÍAS	
DESALOJO ILEGAL	38, 39
DESALOJO DE UNA VIVIENDA PÚBLICA	39
MUDARSE DE LA UNIDAD ALQUILADA	40
EJEMPLO DE CARTA: NOTIFICACIÓN DE LA DIRECCIÓN REMITENTE	
PEQUENAS QUEJAS EN LA CORTE	41
LEYES QUE SE APLICAN A LOS INQUILINOS Y PROPIETARIOS	

CÓDIGO DE VIVIENDA Y DERECHOS CIVILES

La Comisión de Relaciones Humanas de la Ciudad de Holland es la agencia responsable de la ejecución de la Ordenanza de Vivienda Justa de la Ciudad. En adición existe el Departamento de Derechos Civiles de Michigan y el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD), los cuales también investigan prácticas injustas y discriminatorias en el sector vivienda a nivel federal y estatal. **Todo combinado, ciudad, estado y leyes federales, prohíben la discriminación en base a religión, raza, color, origen nacional, edad, sexo, estado civil, impedimento físico, fuente de ingreso, y situación familiar.**

Las siguientes prácticas discriminatorias estan prohibidas:

- Rehusarse a reunirse con las partes interesadas en alquilar; o rehusarse a dar permiso para inspeccionar una propiedad bajo condiciones razonables que está disponible para alquilar.
- No ofrecer términos, facilidades, condiciones, servicios o privilegios iguales en una transacción de alquiler.
- Negar la disponibilidad de una propiedad para alquiler cuando en realidad está disponible.
- La impresión, circulación, o causa a ser publicada, un informe, propaganda, aviso o letrero, con la intención de discriminar en la selección de futuros inquilinos.
- El uso de un formulario con la intención de discriminar, al solicitar información en relación de religión, raza, color, origen nacional, edad, sexo, estado marital, impedimento físico. La solicitud de fuente de ingreso podrá ser solicitada por el propietario con el propósito de tomar una decisión comercial justa relacionada a la capacidad que tenga el futuro inquilino de cumplir con su responsabilidad financiera.
- Restringir o intentar restringir la selección de vivienda a aquellas personas que buscan vivienda en una comunidad en particular, vecindario, o urbanización.

Donde aparezca el símbolo de Igualdad de Oportunidad de Vivienda (mostrado abajo), significa que el negocio está conducido de acuerdo con las leyes justas de vivienda.



LA SELECCIÓN DE INQUILINO

- Haga que el inquilino llene un formulario de solicitud de alquiler. Asegúrese de que la información requerida en la solicitud, no viole los derechos civiles de la Ciudad, Estado o Federal y leyes de vivienda.
- Compruebe las referencias de vivienda anterior. Localize uno o preferiblemente dos propietarios anteriores.
- Compruebe las referencias de crédito.
- Compruebe el lugar de trabajo del inquilino y las fuentes de ingreso.
- De ser posible, visite los futuros inquilinos a su residencia actual.
- Cumpla con todas las leyes justas de vivienda al seleccionar los inquilinos. Es ilegal discriminar al futuro inquilino por su raza, color, origen nacional, religión, edad, sexo, estado marital, impedimento físico, o situación familiar. En la Ciudad de Holland, no se puede rechazar a un inquilino por su fuente de ingreso legal, como por ejemplo, asistencia social o ADC.

LA SELECCIÓN DE UNA VIVIENDA PARA ALQUILER

- De ser posible, entrevístese con los actuales y anteriores inquilinos de las otras viviendas alquiladas por el propietario.
- Lleve una copia del código de vivienda de la Ciudad de Holland y asegúrese que la propiedad está en buenas condiciones.
- De ser posible, haga que el propietario haga las reparaciones a la propiedad antes de que se mude a ésta. De lo contrario, haga que el propietario acuerde, por escrito, hacer las reparaciones necesarias en una fecha señalada.
- Lea el contrato o el acuerdo de alquiler cuidadosamente antes de firmarlo. Pídale al propietario que le explique cualquiera de las partes del acuerdo que no le es claro o que le es difícil de entender. Todos los contratos o acuerdos de alquiler que violen **LA VERDAD EN EL ACTA DE ALQUILER** son inválidos y no podrán ser puestos en efecto a menos que sean corregidos debidamente.
- No pague el alquiler, depósito de garantía, u otra cuota requerida en efectivo, a no ser que reciba un recibo. Los pagos de alquiler y cuotas deben ser pagadas por medio de giro bancario, o cheques personales cuando sea necesario.

EJEMPLO DE UN FORMULARIO DE SOLICITUD DE RENTA

APLICANTE: _____

#DE SEGURO SOCIAL: _____
 DIRECCIÓN: _____
 TELÉFONO: () _____
 CIUDAD: _____ ESTADO: _____
 CÓDIGO POSTAL: _____
 NÚMERO DE PERSONAS A OCUPAR LA UNIDAD A RENTAR: _____
 PROPIETARIO ACTUAL: _____
 DIRECCIÓN: _____
 TELÉFONO: () _____
 CIUDAD: _____ ESTADO: _____
 CÓDIGO POSTAL: _____
 LUGAR DE TRABAJO: _____
 TELÉFONO: () _____
 DIRECCIÓN: _____
 AÑOS DE TRABAJO: _____
 CIUDAD: _____ E STADO: _____
 CÓDIGO POSTAL: _____
 CÓNYUGE/COMPAÑERO DE CUARTO: _____
 DIRECCIÓN: _____
 TELÉFONO: () _____
 CIUDAD: _____ ESTADO: _____
 CÓDIGO POSTAL: _____
 OTRAS FUNTES DE INGRESO: _____
 NOMBRE DEL ENCARGADO DEL CASO (SI SE APLICA): _____
 TEL: () _____
 TOTAL DE INGRESO MENSUAL: _____
 SEÑALE TRES (3) REFERENCIAS DE CRÉDITO:
 1. _____
 TELÉFONO: () _____
 2. _____
 TELÉFONO: () _____
 3. _____
 TELÉFONO: () _____
 NÚMERO DE AUTOMÓVILES DE SU PROPIEDAD: _____
 AUTO MARCA MODELO COLOR # DE LICENCIA

La información arriba mencionada es verdadera, y autorizo su uso para verificación de crédito y referencias.

FIRMA DE SOLICITANTE: _____

FECHA: _____

DERECHOS DEL INQUILINO

El inquilino tiene derecho a:

- recibos por alquiler y utilidades;

- uso completo y el disfrute placentero de la propiedad alquilada;
- un lugar decente para vivir y que hagan reparaciones necesarias al lugar;
- acuerdos, avisos, y promesas de reparaciones, por escrito;
- la devolución del depósito de garantía como lo requiere la ley de depósito de garantía;
- quejarse al inspector de vivienda de la ciudad cuando el propietario no cumpla con las reparaciones solicitadas;
- **a no ser discriminado por el propietario en base a religión, sexo, edad, raza, color, origen nacional, estado marital, impedimento físico, fuente de ingreso legal y condición familiar.**

RESPONSABILIDADES DEL INQUILINO

El inquilino tiene responsabilidad de:

- pagar el alquiler a tiempo;
- mantener la unidad alquilada limpia;
- ser considerado con los otros inquilinos;
- mudarse cuando se le venza el contrato o acuerdo de alquiler;
- reparar cualquier daño causado por él o por sus invitados;
- permitir al propietario la entrada a la unidad alquilada cuando él pide su permiso con anticipación;
- mantener la basura en contenedores apropiados, la grama cortada, y el patio limpio;
- completar y regresar la lista de inventario dentro de los siete (7) días después que se haya mudado a la propiedad alquilada;
- notificar al propietario de daños o problemas que tenga la unidad alquilada;
- avisar al propietario por escrito su deseo de mudarse; deber avisarle (1) mes antes si paga la renta cada 30 días, o una semana antes si paga por semana.

DERECHOS DEL PROPIETARIO

El propietario tiene derecho a:

- recibir el pago de alquiler a tiempo;
- desalojar, si el inquilino no está pagando el alquiler; o si el inquilino no mantiene la propiedad como fue acordado;
- demandar al inquilino por renta vencida de acuerdo al contrato de alquiler, y si el inquilino termina el contrato antes de lo estipulado;
- negarse a alquilar a una persona con pobre o información insuficiente de crédito o malas referencias de propietarios anteriores;
- llamar a un inspector de vivienda para que inspeccione y emita una orden de limpieza a un inquilino que no mantiene la propiedad alquilada en condiciones higiénicas;
- entrar a la propiedad alquilada con un aviso apropiado y con consentimiento del inquilino a fin de hacer las reparaciones necesarias y las inspecciones periódicas. En caso de emergencia, no se requiere permiso.

RESPONSABILIDADES DEL PROPIETARIO

El propietario tiene la responsabilidad de:

- respetar la privacidad del inquilino;
- cumplir con los códigos de vivienda;
- seguir los términos del contrato de alquiler o convenio de renta;
- devolver el depósito de garantía de acuerdo a la ley de depósito de garantía;
- dar al inquilino un aviso de antemano, y solicitar permiso antes de entrar a la propiedad rentada, excepto en una emergencia.
- **cumplir con las leyes de derechos federales, ciudad, estado, de no-discriminación en contra de inquilinos en base a religión, sexo, edad, raza, color, origen nacional, estado civil, impedidos físicos, fuente de ingreso legal, y condición familiar.**

PROGRAMA DE REGISTRO DE UNA PROPIEDAD ALQUILADA

Las propiedades alquiladas localizadas dentro de los límites de la Ciudad de Holland deben ser registradas en el Departamento de Salud Ambiental de la Ciudad. La siguiente información deberá ser proporcionada:

- dirección de la vivienda alquilada y número de unidades alquiladas dentro de la estructura;

- nombre, teléfono y dirección de residencia y negocio del propietario;
- nombre, teléfono y dirección de residencia y negocio del agente responsable designado por el propietario.

Se cobrará por el registro de propiedades alquiladas, a menos que el propietario se pase de los 30 días requeridos para el registro de una propiedad nueva, reconstruida, vendida, transferida, o vivienda traspasada a alquiler. Se cobrará recargo administrativo por el registro tardío por cada propiedad alquilada. El no cumplimiento del registro de una propiedad alquilada, o la facilitación de información vencida e incorrecta, se considerará un delito y está sujeto a multa, como también el recargo administrativo por registro tardío.

CUOTA DEL PERMISO ANUAL

Una propiedad alquilada no podrá ser ocupada a menos que obtenga un Permiso Básico Anual de Vivienda del Departamento de Salud Ambiental de la Ciudad de Holland. Cada primero de enero se vence el permiso anual y debe ser pagado en el Departamento de Tesorería por cada propiedad alquilada. Este permiso anual es puesto por el Concilio de la Ciudad y está sujeto a cambio.

EL PROGRAMA DE CERTIFICACIÓN DE UNA PROPIEDAD ALQUILADA

La Ciudad de Holland requiere que todas las viviendas alquiladas deberán ser inspeccionadas de acuerdo al Código de Vivienda de la Ciudad. La **Certificación de Ordenanza No. 880** estipula que, "Ningún dueño de propiedad deberá arrendar, alquilar, o permitir que la vivienda alquilada sea ocupada a menos de que el Departamento de Salud Ambiental haya expedido un certificado de cumplimiento de alquiler por la propiedad alquilada. No se requiere el certificado de cumplimiento de alquiler bajo las siguientes circunstancias:

- Dentro de los tres (3) años de la primera inspección de la propiedad rentada.
- Si un certificado de cumplimiento de alquiler temporal está en vigor.

REQUISITOS DEL CÓDIGO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE HOLLAND

Las propiedades alquiladas, ya sea una casa o apartamento, deberán reunir y mantener todos los requisitos del código de vivienda de la ciudad, con referencia a la seguridad y en condiciones decentes.

Si las propiedades alquiladas no cumplen con los requisitos señalados a continuación, los inquilinos deberán primero ponerse en contacto con el propietario de la vivienda y solicitarle que haga las reparaciones necesarias. Si el propietario de la vivienda no repara lo señalado por el

inquilino, el inquilino tiene el derecho de quejarse al Departamento de Salud Ambiental de la Ciudad de Holland para que las violaciones al código sean corregidas. **Tome en cuenta que: LOS INQUILINOS ESTÁN PROTEGIDOS DE DESALOJO POR LA LEY DE MICHIGAN, CUANDO EL DESALOJO ES EN VENGANZA POR REPORTAR VIOLACIONES DEL CÓDIGO DE VIVIENDA.**

Copias oficiales de la **Ordenanza No. 862** del Código de Mantenimiento de la Propiedad de la Ciudad de Holland, están disponibles en el Edificio de la Alcaldía en el Departamento de Salud Ambiental.

A continuación señalamos algunos de los requisitos del código oficial de vivienda de la Ciudad; esta información es proporcionada para darle a los inquilinos y propietarios una idea de lo requerido generalmente por el código de vivienda y deberá solamente usarse como guía:

- El sistema de abastecimiento de agua tendrá que ser mantenido para proporcionar agua en volumen presión suficiente, para que los aparatos de plomería trabajen de forma satisfactoria.
- Todos los fregaderos, tinas, duchas y lavatorios deben estar provistos de agua fría y caliente por lo menos a 120° F.
- Los lavamanos en el cuarto de baño, cocina y sótano así como también los lavatorios y drenajes tendrán que estar en condiciones operables.
- Cada casa o apartamento tendrá que tener por lo menos un (1) cuarto con lavatorio y servicio.
- Cada casa o apartamento tendrá que tener por lo menos una ducha o bañera.
- Paredes, techos, pisos, ventanas, puertas y las superficies exteriores tendrán que ser mantenidas en buenas condiciones, sin peladuras por el exceso de pintura, grietas o yeso flojo, madera podrida y otras superficies defectuosas.
- Cada vivienda deberá estar libre de cucarachas y roedores. De existir cualquiera infestación, tendrá que ser tratada y eliminada por medio de un tratamiento aprobado por la inspección oficial de la ciudad.
- Un sistema de calefacción debe ser seguro y aprobado para que pueda proveer y mantener la temperatura a 65° en todas las habitaciones desde el 15 de septiembre al 15 de mayo.
- Los baños y cocinas deberán tener ventilación por medio de ventana o ventilador de escape.
- No se requerirá una ventana en el baño de existir un sistema mecánico de ventilación.

REQUISITOS DEL CÓDIGO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE HOLLAND

- Cada ventana y puerta de exterior tiene que estar bien sujeta a su marco para resistir el viento y lluvia.
- Al menos una ventana en cada habitación deberá ser operada con facilidad. Cada ventana deberá tener bien instaladas cerraduras de seguridad.
- Al menos una ventana en cada habitación deberá tener una tela metálica debidamente

aprobada y bien sujeta a la misma.

- Cada habitación habitable deberá tener por lo menos una ventana con vista hacia afuera para conseguir claridad y ventilación.
- Cada puerta al exterior y cerradura deberá estar en buenas condiciones para que cierren debidamente.
- El exterior de la vivienda tendrá que estar acondicionada a prueba del clima, agua y roedores.
- Cada habitación deberá tener por lo menos dos (2) salidas de electricidad separadas y por lo menos una salida en el baño.
- Cada habitación y baño deberán tener interruptor para controlar las instalaciones de luz.
- La cocina deberá tener por lo menos dos (2) salidas de electricidad separadas; una en la cual deberá ser adecuada para la operación de la refrigeradora. Adicional, la cocina tendrá que tener un mínimo de dos (2) salidas de electricidad. El Código Nacional de Electricidad requiere que todos los artefactos en la cocina estén localizados dentro de los seis (6) pies del fregadero, y arriba del mostrador, sean equipados con "ground fault circuit interrupter protection".
- La lavandería y áreas del calentador deberán tener por lo menos una instalación fija de luz.
- Cada sótano deberá tener por lo menos una instalación fija de luz.
- El interior de cada vivienda y área común tendrá que ser mantenidas en condiciones sanitarias, limpias, libre de acumulación de desperdicios, desechos o basura.
- Basura y desperdicios de vegetales u otros materiales orgánicos los cuales puedan pudrirse y producir mal olor tendrán que ser puestos en contenedores a prueba de cualquier filtración.
- Todo equipo de calefacción o aire acondicionado deberá ser mantenido en condiciones seguras y buenas.
- Todas las barandas, pisos, escalones, escaleras, balcones deberán estar fuertes y seguros.
- Por lo menos un detector de humo tendrá que ser proporcionado por cada propiedad alquilada, y tendrá que ser mantenido en condiciones operables.

(REQUISITOS DEL CÓDIGO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE HOLLAND)

- Cada estructura tendrá que mostrar el número de calle para que éste pueda ser leído con facilidad desde la calle.
- Por lo menos proporcionar un estacionamiento claramente asignado, ya sea de cemento o cualquiera otra superficie similar, por cada propiedad alquilada.
- Vehículos a motor solamente podrán ser estacionados en cada área claramente asignada para estacionamiento.

CONSEJO DE APELACIÓN DE VIVIENDA

El Consejo de Apelación de Vivienda fue establecido para oír apelaciones de inquilinos y propietarios por decisiones tomadas por el inspector de vivienda u otro oficial. Los cinco (5) miembros del Consejo escuchan las apelaciones relacionadas a la administración, ejecución e interpretación del código de vivienda de la ciudad, registro y programas de certificación.

Es recomendado por la Comisión de Derechos Humanos que los dueños de la propiedad alquilada se pongan en contacto con el Departamento de Salud Ambiental, localizado en el edificio de la Alcaldía, y soliciten una copia de la **Ordenanza de Certificación de Alquiler No. 880**. El equipo de inspección de vivienda contestará cualquiera pregunta específica relacionada al programa de certificación.

EJEMPLO DE CARTA

SOLICITUD DE REPARACIONES

FECHA: _____

PARA: _____

DE: _____

REF: **SOLICITUD DE REPARACIÓN**

Con referencia a nuestra conversación del día _____, en la cual le informé que el lugar que le alquilo necesita de algunas reparaciones, a continuación nuevamente le detallo por escrito las mismas, ya que a la fecha usted no ha respondido a mi solicitud.

- (1) _____
- (2) _____
- (3) _____
- (4) _____

(5) _____

(6) _____

(7) _____

Espero que las reparaciones se efectúen lo más pronto posible. De no efectuarse las mismas dentro de dos (2) semanas, yo optaré por tomar cualquiera de las siguientes dos (2) opciones: retención del pago de alquiler y en su lugar la apertura de una cuenta de ahorro especial hasta que las reparaciones sean efectuadas; o solicitar al Departamento de Salud Ambiental de la Ciudad, una inspección para el cumplimiento del Código de Vivienda.

Se agradece su pronta respuesta a mi solicitud.

Atentamente,

RETENCIÓN DEL PAGO DEL ALQUILER POR REPARACIONES

Un inquilino podrá escoger la retención de alquiler, si el propietario no mantiene la unidad alquilada en buenas condiciones. A fin de retener el pago de alquiler hay que seguir los siguientes pasos:

1. El propietario deberá ser informado verbalmente de la necesidad de reparaciones y de cuándo las mismas deberán ser completadas.
2. Si el propietario no responde a la solicitud verbal, una carta tendrá que ser enviada (mantenga copia), describiendo una vez más las reparaciones requeridas. Dependiendo de las reparaciones, se le dará un tiempo razonable al propietario para que cumpla con la solicitud.
3. Si las reparaciones no son efectuadas, el inquilino tendrá que notificar al propietario por escrito, (correo certificado, se recomienda que mantenga copia del recibo), de su intención de retener el pago de alquiler. El alquiler deberá ser puesto en una cuenta separada de ahorro o cuenta especial antes o al vencimiento del mismo. Se le debe notificar al propietario que tan pronto las reparaciones sean completadas, se le devolverá el valor del alquiler en su totalidad.
4. Tan pronto el pago del alquiler sea retenido, el inquilino deberá hacer cita con el inspector de vivienda de la ciudad para verificar y oficializar las reparaciones requeridas.

ADVERTENCIA: Como resultado de la retención el pago de alquiler por reparaciones, el propietario podrá emitir un Aviso de Desalojo de 7 días por no pagar el alquiler. De suceder esto, el inquilino deberá mostrar debidamente que el valor total del alquiler vencido se encuentra depositado en una cuenta de ahorro o cuenta especial.

Si el propietario decide emitir un aviso de desalojo de 30 días como resultado de retención de alquiler para conseguir que se efectúen reparaciones; el inquilino tendrá que estar preparado para mostrar que el alquiler fue debidamente retenido y que el intento de desalojo es en represalia por el alquiler retenido.

La ley de desalojo por represalia en Michigan protege el desalojo cuando el mismo es en represalia por reportar violaciones al código de vivienda, o en represalia por tomar ventaja de los derechos legales proporcionados por la ley.



EJEMPLO DE CARTA

RETENCIÓN DEL PAGO DE ALQUILER POR REPARACIONES

FECHA: _____

PARA: _____

DE: _____

RE: RETENCIÓN DEL PAGO DE ALQUILER POR REPARACIONES

Como le informe en la carta con fecha _____ nuestra solicitud que se efectúen reparaciones en nuestro apartamento y debido que a la fecha usted no ha respondido a mi solicitud, le informo que he optado por lo siguiente:

He abierto una cuenta especial/ahorro en el Banco _____, en la cual procederé a depositar el pago de alquiler hasta que las reparaciones hayan sido completadas.

Tan pronto que las reparaciones hayan sido completadas, procederé a entregarle el valor total del alquiler vencido. Si usted desea discutir el caso, favor llámeme al siguiente número de teléfono _____.

Es mi deseo resolver este caso en la mejor forma posible.

Atentamente,

DEDUCCIÓN DEL VALOR DE ALQUILER POR REPARACIONES

El propietario es responsable por el mantenimiento y reparaciones de la propiedad alquilada. El propietario deberá ser informado por escrito de la necesidad que se efectúen reparaciones. Si el propietario rehusa a efectuar las reparaciones necesarias dentro de un período razonable, el inquilino puede decidir efectuar las reparaciones o contratar a alguien para que las reparaciones sean completadas.

Al deducir del valor del alquiler por reparaciones, el inquilino deberá proceder así:

- El propietario deberá ser informado por escrito de las reparaciones a efectuarse. El aviso deberá incluir un período razonable de tiempo contemplado para completar las reparaciones.
- Si las reparaciones no son efectuadas en un tiempo razonable, el inquilino deberá obtener más de una cotización por escrito para completar las reparaciones.
- Una vez que las cotizaciones de las reparaciones sean obtenidas, éstas deberán ser enviadas al propietario por correo certificado junto con una carta señalándole tres (3) puntos importantes: 1) su intención de efectuar las reparaciones, 2) sobre la deducción en el pago del alquiler, y el gasto total que se incurrirá en la reparación, 3) fecha de terminación de las reparaciones.
- Una vez que las reparaciones son completadas, el inquilino deberá enviar al propietario todas las facturas así como también la explicación por escrito y el saldo del alquiler. Se deberá mantener copia de todo lo enviado al propietario.

REBAJA EN EL PAGO DEL ALQUILER

El propietario tiene la responsabilidad de mantener la propiedad alquilada en buenas condiciones. Si el propietario se rehusa a mantener y reparar la unidad alquilada, el inquilino tiene el derecho de solicitar a la corte una rebaja o reembolso del alquiler pagado. La cantidad de reembolso solicitada deberá estar relacionada con el nivel de deterioro de la propiedad alquilada.

Antes de ir a la Corte de Pequeñas Quejas o a la Corte del Distrito y solicitar el reembolso, el inquilino deberá tomar fotografías de la propiedad alquilada en donde el mantenimiento es requerido y hacer que el inspector de vivienda conduzca una inspección para verificar las violaciones al código de vivienda.

CONTRATOS DE ALQUILER POR ESCRITO

La Comisión de Relaciones Humanas de la Ciudad de Holland recomienda a los inquilinos y propietarios el uso de contratos de alquiler por escrito. El convenio de alquiler deberá ser firmado por el inquilino y el propietario u otra persona autorizada en representación del propietario. Al inquilino se le debe dar copia del contrato. El inquilino y propietario deberán verificar el contrato para ver que los siguientes términos han sido incluidos:

- Los nombres de las personas que firman el contrato.
- La dirección de la propiedad.
- El valor de alquiler y la fecha que vence el alquiler.
- La persona responsable de pagar las utilidades.
- Una cláusula de que el propietario tiene la obligación de reparar y mantener la propiedad alquilada.
- Una cláusula de que los avisos serán dados por escrito.
- La dirección en donde el propietario podrá ser localizado.
- La nota legal requerida por la Verdad del Acta de Alquiler. Sin la siguiente nota, los convenios por escrito no podrá ser ejecutados:

"AVISO: LA LEY DE MICHIGAN ESTABLECE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES EN LOS CONVENIOS DE ALQUILER ESTE CONVENIO ES REQUERIDO QUE SE CUMPLA DE ACUERDO CON LA VERDAD EN EL ACTA DE ALQUILER SI USTED TIENE UNA PREGUNTA ACERCA DE LA INTERPRETACIÓN O LEGALIZACIÓN DE UNA PROVISIÓN DE ESTE CONVENIO, USTED PODRÁ SOLICITAR ASISTENCIA DE UN ABOGADO U OTRA PERSONA CALIFICADA."

CONTRATOS DE ALQUILER POR ESCRITO

El contrato de alquiler difiere al convenio de alquiler en que el contrato expira al cumplimiento de un año. Un convenio de renta expira al finalizar cada período de alquiler que generalmente es de un mes. Sin embargo, el propietario no está en la obligación de usar un contrato por escrito al alquilar por un mes. Un contrato deberá ser leído cuidadosamente antes de ser firmado.

Un contrato de alquiler por escrito tiene sus ventajas y desventajas, y el inquilino y propietario deberá estar seguro de esto antes de firmarlo.

- Si el inquilino está seguro de que permanecerá en la propiedad alquilada por el tiempo del contrato, siempre y cuando no viole ninguna de sus provisiones.
- El alquiler permanecerá igual durante la duración del contrato, de no existir una cláusula que lo cambie.
- Los derechos y responsabilidades del inquilino y propietario estarán por escrito.
- El inquilino tendrá que vivir en el apartamento o en la casa por el tiempo que estipule en el contrato de alquiler. Si el inquilino se muda antes de que expire el contrato, el inquilino será responsable de pagar el alquiler por el período que falta en la expiración del contrato. Por ejemplo, si el inquilino firma un contrato de alquiler por un año comenzando el primero de enero al 31 de diciembre, pero se muda el 31 de octubre, el propietario podrá llevar al inquilino a la Corte y demandar que pague el alquiler de noviembre y diciembre, apesar de que el inquilino no viva en el apartamento. Si otro inquilino se muda al apartamento, y pague el alquiler de diciembre, el inquilino anterior será responsable solamente del mes de noviembre. El propietario no podrá cobrar el alquiler dos (2) veces.
- El inquilino deberá estar al tanto de que lo acordado en el contrato de arrendamiento. Si el inquilino tiene una pregunta acerca del contrato, deberá ponerse en contacto con un abogado antes de firmar un convenio.

CONVENIO VERBAL DE ALQUILER

Algunos propietarios no requieren un contrato de alquiler o convenio por escrito. Por consiguiente, estos inquilinos tienen un acuerdo informal con sus propietarios el cual es llamado convenio verbal.

Este tipo de convenio expira a la finalización de cada período de alquiler. Un período nuevo comienza cuando el inquilino paga el alquiler, y finaliza cuando el alquiler está vencido. Así, un convenio verbal es automáticamente renovado cuando el inquilino paga el alquiler. Un convenio verbal está legalmente cubierto en la corte. Sin embargo, las provisiones de un convenio verbal podrán ser muy difícil de probar.

SUB-ARRENDAMIENTO

Si el inquilino tiene que romper su contrato, el apartamento o casa podrá ser sub-arrendado si el propietario está de acuerdo. Sin embargo, el inquilino original es responsable de lo siguiente:

- Todas las reglas que se aplican al propietario, ahora se aplicarán al inquilino o sub - arrendador.
- El alquiler no pagado por el sub-arrendatario o el inquilino sustituto.
- Los daños causados por el sub-arrendatario.

Un sub-arrendador, o el inquilino original, está todavía obligado con el propietario por el contrato aunque el apartamento haya sido re-alquilado. Por lo tanto, es recomendado que el inquilino firme otro contrato por escrito con el sub-arrendatario y también requiera un depósito de garantía.

Idealmente, se prefiere que el propietario firme un contrato nuevo directamente con el sub-arrendatario y libere el inquilino original del contrato original.

AUMENTO EN EL ALQUILER

El propietario podrá aumentar el alquiler, siempre y cuando los procedimientos legales sean seguidos. El propietario, sin embargo, no podrá aumentar el alquiler si:

- El inquilino tiene un contrato de alquiler.
- El aumento es en represalia para castigar al inquilino por tomar acción legal, como por ejemplo, por solicitar al propietario que haga reparaciones o es reportado por violar el código.
- El propietario no da al inquilino un aviso apropiado y aumenta el valor del alquiler. Un aviso verbal, no es un aviso apropiado, y en estos casos el aumento de alquiler no es legal. Un aviso apropiado es hecho por escrito y dando un período de alquiler por adelantado.

El propietario podrá aumentar el alquiler sí:

- El inquilino no tiene un contrato por escrito.
- El aumento en el alquiler no es en represalia como resultado de tomar acción legal por el inquilino.
- Un aviso apropiado por escrito es dado por lo menos un período de alquiler por adelantado.

Advertencia. Si al inquilino no se le ha dado un aviso por escrito apropiado igual a un período de alquiler, el inquilino no deberá pagar el alquiler adicional por el próximo período de alquiler está vencido. Una vez que el aviso por escrito sea recibido, el inquilino tendrá que pagar la nueva tarifa de alquiler para el siguiente período de alquiler cuando el alquiler este vencido.

TERMINACIÓN DE UN CONTRATO

Si el inquilino desea terminar el contrato antes de la fecha de expiración, el inquilino podrá hacer lo siguiente:

- El inquilino podrá sub-arrendar la propiedad alquilada con la autorización del propietario.
- El inquilino podrá obtener aprobación por escrito del propietario para terminar el contrato antes de la fecha de expiración del contrato.
- El inquilino podrá decidir mudarse, después de dar al propietario un aviso por adelantado de por lo menos un período de alquiler. Una vez que el propietario reciba el aviso de terminación del contrato, el propietario podrá intentar re-alquilar la propiedad. Si el propietario tiene éxito, la responsabilidad de pagar el alquiler recae al inquilino nuevo. En adición, al inquilino original se le podrá cargar costos razonables por el re-alquiler de la propiedad como por ejemplo, la publicación en los periódicos y otros gastos relacionados.

Sin embargo, si el propietario no tiene éxito en el re-alquiler de la propiedad, el inquilino tiene la obligación del pago de alquiler hasta la expiración del contrato o hasta que la unidad es re-alquilada.

A fin de conseguir que la unidad sea re-alquilada lo mas pronto posible, el inquilino deberá ayudar al propietario a conseguir inquilinos calificados. Un registro completo de prospectos inquilinos deberá ser mantenido en caso de que el propietario demande el pago del alquiler por lo que falta del período de expiración del contrato y que aluda de que no ha conseguido inquilinos calificados.

- El inquilino o propietario viola los términos del contrato. Si el propietario viola el contrato y por lo tanto rompe el mismo, el inquilino deberá notificar al propietario, por escrito, acerca de la(s) violación(s). Si el inquilino decide mudarse, el propietario deberá ser informado de la decisión, al menos un período de alquiler por adelantado.

Si el inquilino rompe el contrato, el propietario podrá emitir un aviso de desalojo al inquilino por la violación del contrato.

EJEMPLO DE CONTRATO O ACUERDO DE ALQUILER

1. LAS PARTES:

Las partes en este contrato son _____ que en lo sucesivo será llamado "DUENO DE LA PROPIEDAD", y _____ que en lo sucesivo será llamado "INQUILINO".

2. PROPIEDAD:

El Dueño de la Propiedad por medio de la presente alquila la siguiente propiedad al Inquilino bajo los términos de este contrato; (a) la propiedad localizada en _____ y (b) el mobiliario y los aparatos en la mencionada propiedad podrán ser incluidas en la Lista de Inventario de Renta.

3. TÉRMINO:

El término de este contrato deberá ser por _____ comenzado el _____ y terminando el _____.

4. VALOR DEL ALQUILER:

El valor del alquiler por la mencionada propiedad será de \$ _____ por _____, venciendo y pagadero en la siguiente manera: _____.

5. UTILIDADES:

Las utilidades deberán ser pagadas por la parte indicada en el siguiente cuadro:

	<u>Propietario</u>	<u>Inquilino</u>
ELECTRICIDAD:	_____	_____
GAS:	_____	_____
AGUA Y AGUAS RESIDUALES:	_____	_____
RECOLECCIÓN DE BASURA:	_____	_____
TRASLADO DE DESPERDICIOS:	_____	_____
OTROS:	_____	_____

6. DEPÓSITOS DE SEGURIDAD :

Si un depósito de seguridad es requerido, el Inquilino deberá pagar al Dueño de la Propiedad a partir de la puesta en ejecución de este contrato, un depósito de seguridad que no excederá a 1-1/2 mes de alquiler, de \$ _____, lo cual es de propiedad del Inquilino. Dicho depósito podrá ser usado para cualquier otro daño hecho fuera del desgaste normal al apartamento o casa.

7. OBLIGACIÓN DEL PROPIETARIO DE MANTENER Y REPARAR LA PROPIEDAD ALQUILADA:

El Propietario será responsable del mantenimiento de la unidad alquilada en condición decente, segura y sanitaria de acuerdo con todas las ordenanzas del estado, leyes federales y locales. Si el Dueño de la Propiedad alquilada no cumple con la solicitud de reparación del Inquilino, este podrá quejarse con la autoridad gubernamental correspondiente.

El Dueño de la Propiedad alquilada deberá tomar medidas razonables para mantener la seguridad y protección del Inquilino o de sus invitados. El Inquilino estará de acuerdo en usar cuidado razonable al utilizar las medidas de seguridad.

(EJEMPLO DE CONTRATO O ACUERSO DE ALQUILER – P·gina 2)

Si algunas reparaciones son necesarias, el Dueño de la Propiedad específicamente estará de acuerdo en completar las siguientes reparaciones dentro de los _____ días:

8. AL NO PAGAR EL ALQUILER:

El alquiler deberá ser pagado por el Inquilino al Dueño de la Propiedad, al o antes del vencimiento del alquiler. Si el Inquilino no pague el alquiler el día del vencimiento, el Dueño de la Propiedad le dará un Aviso de Siete (7) Días para que pague el alquiler, o para que desocupe la propiedad, de acuerdo a la ley en Michigan.

9. AVISOS:

Avisos, o recibos de alquiler estipulados en este acuerdo o avisos requeridos por La Verdad en el Acta de Alquiler deberán ser entregados por escrito. Estos deberán ser dados a la otra parte así:

Al Inquilino del local _____ Teléfono: () _____

Al Dueno de la Propiedad de la unidad alquilada en _____ Telefono: () _____

Ambas partes podrán ponerse en contacto en horarios razonables para discutir los problemas surgidos por este acuerdo o en adherencia al mismo.

"ADVERTENCIA: LA LEY DE MICHIGAN ESTABLECE DERECHOS Y RESPONSABILIDADES PARA AMBAS PARTES EN LOS CONTRATOS DE ALQUILER EL CONTRATO ES REQUERIDO PARA CUMPLIR CON LA VERDAD DEL ACTA DE ALQUILER. SI USTED TIENE UNA PREGUNTA SOBRE LA INTERPRETACIÓN O LEGALIDAD DE UNA PROVISIÓN EN ESTE CONTRATO, USTED PODRÁ SOLICITAR ASISTENCIA DE UN ABOGADO U OTRA PERSONA CALIFICADA."

Cualquier cambio, adición o eliminación de condiciones en este acuerdo tendrá que ser de mutuo acuerdo y por escrito.

FIRMA DEL INQUILINO

FIRMA DEL DUEÑO DE LA PROPIEDAD

FECHA

FECHA

FIRMA DEL SEGUNDO INQUILINO FECHA

TÉRMINOS Y CONDICIONES ADICIONALES

10. EN CUMPLIMIENTO CON EL ACTA DEL DEPÓSITO DE SEGURIDAD:

El Dueño de la Propiedad deber dar al Inquilino dos (2) copias en blanco de la lista de inventario de alquiler la cual tendrá que ser completada por el Inquilino siete (7) días despues de haberse mudado. El inquilino deberá mantener una copia, y enviar una copia al Dueño de la Propiedad.

“USTED DEBERÁ NOTIFICAR AL DUEÑO DE LA PROPIEDAD, POR ESCRITO DENTRO DE LOS 4 DÍAS DESPUES DE HABERSE MUDADO, LA DIRECCIÓN EN DONDE PODRÁ SER LOCALIZADO Y POR LA CUAL USTED PUEDA RECIBIR CORRESPONDENCIA; DE OTRA FORMA EL DUEÑO DE LA PROPIEDAD SERÁ EXIMIDO POR NO ENVIARLE UNA LISTA DETALLADA DE TODOS LOS DAÑOS Y LAS SANCIONES POR NO CUMPLIR CON TAL REQUISITO.”

Nota: Si el Inquilino no informa al Dueño de la Propiedad su dirección actual, no deberá afectar el derecho del inquilino de solicitar la devolución del depósito de garantía.

El Dueño de la Propiedad deberá enviar al Inquilino una lista de daños, el costo de reparación por cada artículo, y un cheque que cubra el saldo, dentro de los 30 días despúes de que el Inquilino se haya mudado. De no cumplir con lo anterior, automáticamente se entenderá de que el Inquilino tiene derecho a la devolución del 100% del depósito de seguridad.

El Inquilino deberá notificar al Dueño de la Propiedad dentro de los siete (7) días despúes de que reciba la lista de daños, si está o no de acuerdo con lo listado. Al no responder se dará por entendido de que el Inquilino está de acuerdo con los daños. Si un acuerdo no pueda ser alcanzado, el propietario podrá demandar al Inquilino por daños, dentro de los 45 días despúes de que el Inquilino se haya mudado. De no hacerlo, el Dueño de la Propiedad será responsable de pagar el doble del depósito de garantía al Inquilino.

11. USO DE LA PROPIEDAD:

El Inquilino usará la propiedad con el propósito de residir con la excepción de uso casual para negocio o profesión, siempre que éste uso casual no viole las leyes de la zona o afecte al Dueño de la Propiedad la facultad de obtener el seguro de incendio.

El Inquilino no deberá incomodar a los otros inquilinos de un edificio múltiple de manera que no interfiera con el ambiente pacífico y callado del local.

12. EL DEBER DEL INQUILINO DE MANTENER EL LOCAL:

El Inquilino deberá poner todos los desperdicios y basura en forma sanitaria y limpia en los lugares designados para tal propósito. El Inquilino deberá mantener la unidad en condiciones sanitarias y limpia, y deberá cumplir con todas las leyes locales y del estado sobre el mantenimiento de locales alquilados. Si la propiedad es dañada, como consecuencia de actos de negligencia por el Inquilino y sus invitados, el Inquilino será responsable de reparar tales daños y de los gastos surgidos por tales reparaciones (desgaste normal es aceptado). Si el inquilino no cumple con tales reparaciones, despúes de recibir un aviso razonable del Dueño de la Propiedad, éste podrá reparar dichos daños y el Inquilino será responsable por cualquier otro gasto razonable incurrido por el Propietario.

13. ALTERACIONES:

Ninguna alteración, adición, o mejora que causaría al Dueño de la Propiedad en incurrir con gastos para restituir la unidad a su condición original (desgaste normal esperado), no podrá ser efectuado por el Inquilino en o a la vivienda sin previo consentimiento por escrito del Dueño de la Propiedad.

14. RUIDO:

El Inquilino acuerda no permitir en su local cualquier ruido excesivo u otra actividad lo cual distruye la paz y la tranquilidad de los otros inquilinos en el edificio. El Dueño de la Propiedad acuerda asegurar el mencionado derecho.

15. INSPECCIÓN POR EL PROPIETARIO:

El Dueño de la Propiedad o su Representante podrá entrar a la vivienda durante horas razonables y solamente con los propósitos siguientes: De inspeccionar para ver que el Inquilino está cumpliendo con el mencionado acuerdo; para hacer reparaciones; para exhibir la unidad a futuros compradores, hipotecas, e inquilinos. Tales entradas no deberán ser frecuentes, para que no incomoden la tranquilidad y disfrute al Inquilino del local. **Tales entradas sólo tomarán lugar con previo consentimiento del Inquilino y no deberá tomarse tal suposición.** No obstante, si el Dueño de la Propiedad considerará que existe una emergencia (como incendio), que requiere una entrada inmediata, tal entrada podrá ser hecha sin previo consentimiento. Si tal emergencia ocurre, el Dueño de la Propiedad deberá, dentro de los dos (2) días, notificar al Inquilino de la fecha, la hora, y el motivo de la entrada.

16. TERMINACIÓN DEL ARRIENDO:

Si cualquiera de las dos partes de sea terminar la relación a la terminación del contrato, deberán notificar a la otra parte por escrito, por lo menos 30 días antes de la expiración del contrato. A la terminación de este contrato, el Inquilino deberá desalojar el local, remover todos sus pertenencias y dejar el local limpio como lo encontró (desgaste normal es aceptado). Si el Inquilino aplaza hasta la terminación del contrato, y el Dueño de la Propiedad acepta la proposición del Inquilino por el alquiler estipulado en este contrato, este contrato deberá continuar la relación de las partes a un acuerdo de período de alquiler. Violaciones substanciales de cualquiera provisión incluida en éste podrá constituir base para una terminación del contrato por cualquiera de las partes. Con 30 días de aviso por escrito, el Inquilino podrá terminar este contrato; si acepta un empleo en otra comunidad, o entrará en servicio militar en los Estados Unidos.

17. SUB-ARRENDAMIENTO:

El Inquilino no deberá asignar este contrato o sub-alquilar la vivienda sin consentimiento por escrito del Dueño de la Propiedad. Tal consentimiento no será permitido sin una buena razón y con la facultad del prospecto Inquilino de cumplir con las provisiones de este contrato. Este párrafo no deberá impedir al Inquilino de hospedar a invitados por períodos razonables de tiempo, (2 a 3 veces por semana); cualquier otro arreglo tendrá que ser aprobado por escrito por el Dueño de la Propiedad.

18. CAMBIOS EN EL CONTRATO:

Ningún cambio, adiciones, o eliminaciones de las condiciones de este contrato podrá tomar efecto durante la término de este contrato a menos que un aviso de 30 días por escrito es dado al Inquilino y que haya un mutuo acuerdo por escrito.

FIRMA DEL INQUILINO / **FIRMA DEL PROPIETARIO DE LA UNIDAD**

FECHA

FECHA

FIRMA DEL SEGUNDO INQUILINO

FECHA

LA VERDAD DEL ACTA DE ALQUILER

CONTRATOS Y ACUERDOS DE ALQUILER

La Verdad del Acta de Alquiler regula el contenido en los contratos de alquiler y estipula las sanciones a los propietarios quienes violen las provisiones del Acta. De acuerdo a la Verdad en el Acta de Alquiler No. 454, es ilegal que los acuerdos y contratos de alquiler contenga cláusulas o provisiones tales como:

- Eximir a los propietarios de sus responsabilidades de mantener la unidad alquilada en condiciones seguras y decentes.
- Requerir que los inquilinos renuncien a sus derechos cubiertos por el Acta de Deposito de Seguridad No. 348.
- Excluir o discriminar en contra de una persona en base a su raza, color, origen nacional, religión, edad, sexo, estado marital, o impedimento físico.
- Liberar al propietario de la responsabilidad de daños causados por su negligencia.
- Requerir al inquilino de ceder el derecho a juicio o ceder a cualquier procedimiento legal requerido por ley, y que el inquilino pague los honorarios del abogado del propietario y costos de la corte.
- Requerir que el propietario escoja el abogado para que represente al inquilino.
- Requerir que los inquilinos paguen el saldo total de su contrato de una sola vez si el inquilino rompe su contrato.
- Requerir que el inquilino ceda sus derechos o altere sus derechos con respecto a procedimientos de posesión o desalojo proporcionados por la ley en Michigan.
- Liberar a los propietarios de su obligación de mitigar o minimizer sus daños.
- Permitir a los propietarios de cambiar o alterar los contratos o acuerdos de alquiler sin permiso por escrito, excepto por cambios que requieran un aviso de 30 días.
- Violar el Acto de Protección al Consumidor de Michigan No. 331.

Si la cláusula o provisión en un acuerdo o contrato de alquiler es ilegal de acuerdo a la Verdad en el Acta de Alquiler, el acuerdo o contrato es considerado NULO.

La Verdad en el Acta de Alquiler requiere que los contratos y acuerdos de alquiler contengan lo siguiente:

- El nombre y dirección en donde el propietario pueda ser localizado.
- La siguiente nota con un tipo de letra no más pequeño de 12 puntos, o en letras legibles no más pequeña que 1/8 de pulgada.

“NOTA: LA LEY DE MICHIGAN ESTABLECE DERECHOS Y OBLIGACIONES PARA LAS PARTES EN LOS ACUERDOS DE ALQUILER. ESTE ACUERDO ES REQUERIDO PARA CUMPLIR CON LA VERDAD EN EL ACTA DE ALQUILER. SI USTED TIENE UNA PREGUNTA ACERCA DE LA INTERPRETACIÓN O LEGALIDAD DE UNA PROVISIÓN DE ESTE ACUERDO, USTED PODRÁ SOLICITAR ASISTENCIA DE UN ABOGADO O DE OTRA PERSONA CALIFICADA.

CLÁUSULAS DE CORRECCIÓN ILEGALES

Propietario: Un propietario podrá corregir una cláusula o provisión ilegal en un acuerdo o contrato, dando avisos por escritos a todos los inquilinos de que una cláusula haya sido anulada y sin efecto, o que la cláusula será cambiada para estar de acuerdo con la Verdad en el Acta de Alquiler.

Si una nota o afirmación en un contrato o acuerdo es excluida, el propietario podrá corregir la omisión avisando por escrito a los inquilinos afectados, e incluir la afirmación o note omitida como es requerido por la Verdad en el Acta de Alquiler.

Inquilino: El inquilino deberá notificar al propietario por escrito la cláusula ilegal en el acuerdo o convenio que está en violación de la Verdad en el Acta de Alquiler.

Tan pronto el inquilino notifique por escrito al propietario, el propietario deberá notificar al inquilino dentro de los 20 días que la cláusula ilegal citada ha sido anulada, o cambiada para cumplir con la Verdad en el Acta de Alquiler. El inquilino podrá optar por lo siguiente si el propietario no corrige la cláusula ilegal dentro de los 20 días:

- Anular el contrato o acuerdo y terminar el arriendo.
- Prohibir al propietario incluir la cláusula ilegal en cualquier contrato corriente o futuro y requerir al propietario que corrija la violación por medio de una nota por escrito a todos los inquilinos del propietario.
- Recuperar daños y perjuicios por \$250.00, o daños actuales cualquiera que sea mayor.

LA INCLUSIÓN DE AFIRMACIONES Y NOTAS REQUERIDAS OMITIDAS EN CONTRATOS Y ACUERDOS DE ALQUILER

Inquilinos: El inquilino deberá notificar al propietario por escrito e informar al propietario de afirmaciones y notas requeridas omitidas en el contrato o acuerdo de alquiler. Una vez que el propietario haya sido notificado, por escrito, el propietario tendrá que notificar al inquilino(s), por escrito dentro de los 20 días, para incluir la afirmación o aviso originalmente omitido.

Si el propietario falla en tomar acción corregida para incluir afirmaciones o notas requeridas, el inquilino podrá notificar por \$500.00 o daños actuales, cualquiera que sea mayor. En adición, el inquilino podrá notificar el acuerdo de alquiler o arriendo.

Un inquilino o propietario quien prevalece en una acción bajo la Verdad en el Acta de Alquiler está calificado en recuperar los costos de corte, más los honorarios de abogado.

Un contrato impreso o acuerdo de alquiler el cual no cumpla con la Verdad en el Acta de Alquiler no deberá ser vendido. Un vendedor comercial de tales formularios podrá ser responsable por daños sufridos por un comprador (propietario), si es demandado por un inquilino bajo La Verdad del Acta de Alquiler.

DEPÓSITOS DE SEGURIDAD

El propietario deberá requerir un depósito de seguridad por cada unidad alquilada. En la mayoría de los casos, la cantidad del depósito de garantía requerido es igual a un mes de alquiler. **Al propietario se le permitirá cobrar un depósito de garantía que sea igual hasta 1-1/2 mes de alquiler, pero no podrá excederse este límite.**

- El propietario tendrá que notificar al inquilino, por escrito, dentro de los 14 días, después de que el inquilino tome posesión de la propiedad alquilada de lo siguiente:
- El nombre y dirección del propietario en donde podrá recibir correspondencia con referencia al depósito de garantía.
- El nombre y dirección de la institución financiera o del banco donde el depósito de seguridad pueda ser depositado.
- El aviso de depósito de garantía tendrá que informar al inquilino, de que éste tendrá que proporcionar al propietario con una dirección dentro de los cuatro (4) días después de la terminación de ocupación de la unidad alquilada. El aviso tendrá que notificar la siguiente afirmación en letras **negritas** y de 12 puntos así:

"USTED DEBERÁ NOTIFICAR AL PROPIETARIO, POR ESCRITO, DENTRO DE LOS 4 DÍAS DESPUÉS DE HABERSE MUDADO, LA DIRECCIÓN EN DONDE PODRÁ SER LOCALIZADO Y POR LA CUAL USTED PUEDA RECIBIR CORRESPONDENCIA; DE OTRA FORMA SU PROPIETARIO SERÁ EXIMIDO POR NO ENVIARLE UNA LISTA DETALLADA DE TODOS LOS DAÑOS Y LAS SANCIONES POR NO CUMPLIR CON TAL REQUISITO.

De no poner el propietario esta nota, exime al inquilino de la obligación de proporcionar al propietario la dirección después de haberse mudado.

Por no poner toda la información arriba listada, por escrito al inquilino dentro de los catorce (14) días después de que el inquilino se haya mudado a la unidad alquilada causará que el propietario pierda el derecho a requerir un depósito de garantía, y cualquiera otro depósito de seguridad recaudado tendrá que ser regresado, o considerado un prepago adicional al alquiler.

USOS PERMITIDOS DEL DEPÓSITO DE GARANTÍA

Los depósitos de seguridad podrán ser usados para:

- daños actuales hechos a la unidad alquilada fuera del desgaste normal.
- alquiler no pagado una vez que el inquilino se haya mudado.
- alquiler vencido por terminación prematura del contrato.

Los depósitos de seguridad no podrán ser usados para:

- reparar la propiedad por uso y desgaste normal a la unidad alquilada.
- gastos de limpieza una vez que el inquilino se haya mudado.
- alquiler vencido mientras que el inquilino continúe residiendo en la unidad alquilada.

El depósito de seguridad es la propiedad del inquilino hasta que el propietario establezca un derecho a cualquier parte del depósito. El propietario podrá retener el depósito de seguridad por datos si:

- el propietario haya obtenido un fallo judicial de dinero; o
- el inquilino no proporcione una dirección; o
- el inquilino no responde al aviso de datos como es requerido; o
- ambas partes acuerdan, por escrito, que el estado de la cantidad disputada del depósito de seguridad; o
- la cantidad demandada es igual a cualquiera porción de alquiler no pagado por lo cual el inquilino tiene posesión de la unidad alquilada.

Si el propietario vende, o ya no es dueño de la unidad alquilada, el propietario o agente es responsable por el depósito de seguridad hasta que el propietario o agente cumpla con cualquiera de lo siguiente:

- transfiera el depósito al nuevo propietario y escriba una nota al inquilino, y envíe por correo, el nombre y dirección del nuevo propietario.
- cumplimiento con la nota requerida del depósito de seguridad por el nuevo propietario.
- devolución del depósito de seguridad al inquilino.

AVISO DEL DEPÓSITO DE SEGURIDAD

Acta Pública de Michigan No. 348 de 1972 estipula que, “Un propietario no requerirá un Depósito de Seguridad a menos de que él/ella notifique al inquilino a más tardar de 14 días de la fecha en que el inquilino asuma la posesión por medio de un instrumento por escrito con el nombre y dirección del propietario para recibir correspondencia bajo este acto, el nombre y dirección de la institución financiera o garantía requerida por la sección 4 y la obligación del inquilino de proveer por escrito una dirección remitente al propietario dentro de los 4 días después de la terminación de la ocupación. El aviso deberá incluir la siguiente afirmación en tamaño de letra punto 12 negritas la cual es 4 puntos mayor del contenido o acuerdo/convenio.”

“ USTED DEBERÁ NOTIFICAR AL PROPIETARIO POR ESCRITO, DENTRO DE LOS 4 DÍAS DESPUES DE HABERSE MUDADO, LA DIRECCIÓN EN DONDE PODRÁ SER LOCALIZADO Y POR LA CUAL USTED PUEDA RECIBIR CORRESPONDENCIA; DE OTRA FORMA SU PROPIETARIO SERÁ EXIMIDO POR NO ENVIARLE UNA LISTA DETALLADA DE TODOS LOS DAÑOS Y LAS SANCIONES POR NO CUMPLIR CON TAL REQUISITO.”

Este aviso tendrá que ser completado por el propietario y presentado al inquilino(s) dentro de los catorce (14) días desde la fecha en que el inquilino asume la posesión de la unidad alquilada.

NOMBRE DEL INQUILINO(S):

DIRECCIÓN DE LA UNIDAD ALQUILADA:

Yo he recibido un depósito de seguridad por la cantidad de \$_____ la cual no deberá exceder 1-1/2 mes de alquiler; el cual es de propiedad de los inquilinos. El depósito de seguridad ha sido depositado en:

Institución: _____

Financiera: _____

Dirección: _____

o, un bono de garantía haya sido puesto con: _____

Número del Bono: _____

Propietario: _____ **Fecha:** _____

Dirección: _____

LISTA DE INVENTARIO

Si el propietario requiere un depósito de seguridad una lista de inventario tendrá que ser usada cuando el inquilino tome posesión de la unidad alquilada y cuando el inquilino deje la misma.

Al momento que el inquilino se mude a la unidad alquilada, el propietario deberá dar al inquilino dos (2) copias en blanco de la lista de inventario. El inquilino deberá completar la lista de inventario tomando nota de la condición de la propiedad alquilada y entonces devolver una (1) copia de la lista de inventario dentro de los siete (7) días después de haberse mudado a la unidad alquilada.

La lista de inventario deberá contener la siguiente nota en tipo de letra #12 al comienzo de la primera página:

“USTED DEBERÁ COMPLETAR ESTA LISTA DE INVENTARIO, ANOTANDO LA CONDICIÓN DE LA PROPIEDAD ALQUILADA, Y DEVOLVER ÉSTA AL PROPIETARIO DENTRO DE LOS SIETE (7) DÍAS DESPUÉS DE TOMAR POSESIÓN DE LA UNIDAD ALQUILADA. USTED TIENE EL DERECHO DE REQUERIR Y RECIBIR UNA COPIA DE LA PASADA LISTA DE INVENTARIO LA CUAL MUESTRA QUE LO RECLAMADO HAYA SIDO CARGADO AL INQUILINO ANTERIOR.”

Al momento que el inquilino se muda de la propiedad alquilada el propietario tendrá que completar una lista de inventario listando todos los daños causados por el inquilino.

EJEMPLO DEL FORMULARIO DE LISTA DE INVENTARIO

AL COMIENZO Y A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO

“USTED DEBERÁ COMPLETAR ESTA LISTA DE INVENTARIO, ANOTANDO LA CONDICIÓN DE LA PROPIEDAD ALQUILADA, Y DEVOLVER ÉSTA AL PROPIETARIO DENTRO DE LOS SIETE (7) DÍAS DESPUES DE TOMAR POSESIÓN DE LA UNIDAD ALQUILADA. USTED TAMBIEN TIENE EL DERECHO DE REQUERIR Y RECIBIR UNA COPIA DE LA PASADA LISTA DE INVENTARIO LA CUAL MUESTRA QUE LO RECLAMADO HAYA SIDO CARGADO AL INQUILINO ANTERIOR.”

Inmediatamente después de la ocupación, se deberán hacer arreglos para una inspección conjunta de la unidad alquilada. Inmediatamente después de que el local haya sido desocupado, una segunda inspección conjunta deber ser hecha para acordar la condición del local.

	<u>Condiciones al Comienzo</u>	<u>Condiciones a la Terminación</u>
<u>COCINA</u>		
Piso	_____	_____
Paredes	_____	_____
Techo	_____	_____
Estufa	_____	_____
Refrigeradora	_____	_____
Fregadero	_____	_____
Mostrador	_____	_____
Gabinetes	_____	_____
Ventanas	_____	_____
Otros	_____	_____
<u>SALA</u>		
Piso	_____	_____
Paredes	_____	_____
Techos	_____	_____
Ventanas	_____	_____
Otros	_____	_____
<u>COMEDOR</u>		
Piso	_____	_____
Paredes	_____	_____
Techo	_____	_____
Ventanas	_____	_____
Otros	_____	_____

LISTA DE INVENTARIO

	<u>Condiciones al Comienzo</u>	<u>Condiciones al Terminación</u>
Página 2		
<u>CUATRO DE BANO</u>		
Piso	_____	_____

Parades _____
Inodoro _____
Ducha _____
Tina _____
Ventanas _____
Otros _____

DORMITORIO #1

Piso _____
Pared _____
Techo _____
Armario _____
Ventanas _____
Otros _____

DORMITORIO #2

Piso _____
Parades _____
Techo _____
Armario _____
Ventanas _____
Otros _____

MUEBLES (USE ESTA PARTE CUANDO EL APARTAMENTO INCLUYA MUEBLES)

Sofá _____
Camas _____
Aparadores _____
Escritorios _____
Lamparas _____
Mesas _____

FIRMA DEL INQUILINO: _____ FECHA: _____

DIRECCIÓN DE LA UNIDAD ALQUILADA: _____

FIRMA DEL PROPIETARIO: _____ FECHA: _____

DIRECCIÓN DEL PROPIETARIO: _____

TELÉFONO: _____

NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL BANCO EN DONDE EL DEPÓSITO DE SEGURIDAD ES DEPOSITADO: _____

O, EL DEPÓSITO DE SEGURIDAD HA SIDO ASEGURADO POR UN BONO CON EL SECRETARIO DE ESTADO.

CALENDARIO PARA LA DEVOLUCIÓN DEL DEPÓSITO DE SEGURIDAD

El inquilino notificará al propietario, por escrito, de la nueva dirección en donde el depósito de garantía deberá ser enviado.

DENTRO DE LOS 30 DÍAS:

El propietario enviará por correo una lista detallada de los daños, más un cheque por el saldo del depósito de seguridad.

DENTRO DE LOS 7 DÍAS: Si el inquilino, después de recibir la lista detallada de los daños, se encuentra en desacuerdo con la cantidad retenida por daños, el inquilino tendrá que escribir una carta al propietario señalándole esto.

DENTRO DE LOS 45 DÍAS: Después de que el inquilino se haya mudado, el propietario tendrá que regresar el depósito de seguridad, o comenzar acción legal en la corte para reclamar la cantidad disputada.

DESPUÉS DE LOS 45 DÍAS: Si el propietario no ha devuelto la cantidad del depósito de garantía disputada, o haya comenzado acción legal en la corte, el inquilino podrá comenzar acción legal en la corte y reclamar el doble de la cantidad disputada.

DEPÓSITO POR LIMPIEZA

Un depósito por limpieza no es un depósito de seguridad. Esta es una cantidad de dinero pagada por el inquilino al comienzo del arrendamiento y usado por el propietario para limpiar el local, ya sea antes o después de que el inquilino se mude al o del local alquilado. Un "depósito por limpieza" no es requerido por ley y no es normalmente reembolsable. En adición, un depósito por limpieza no puede ser cobrado como parte de un depósito de seguridad, pero podrá ser cobrado por separado como una cuota.

EJEMPLO DE CARTA

DEVOLUCIÓN DE DEPÓSITO DE SEGURIDAD (30 DÍAS)

FECHA: _____

A: _____

DE: _____

RE: **DEVOLUCIÓN DEL DEPÓSITO DE SEGURIDAD (30 DÍAS)**

Ha transcurrido treinta (30) días desde que nos mudamos de su propiedad. Usted no me ha devuelto mi depósito o me ha dado una lista detallada de daños hechos durante el período alquilado. En vista de que usted no ha cumplido con la Ley de Depósito de Seguridad de Michigan, yo estoy autorizado a llevarlo a la corte y demandarle por el doble de la cantidad de mi depósito.

A menos que usted me devuelva mi depósito de seguridad en su totalidad dentro de una semana, procederé a tomar acción en corte.

Por favor enviar el depósito a la siguiente dirección:

En espera de recibir su pronta respuesta,

Atentamente,

EJEMPLO DE CARTA

DEVOLUCIÓN DEL DEPÓSITO DE SEGURIDAD (45 DÍAS)

FECHA: _____

A: _____

DE: _____

RE: DEVOLUCIÓN DEL DEPÓSITO DE SEGURIDAD (45 DÍAS)

Ha pasado más de 45 días desde que me mude de la propiedad que le alquilaba, y usted no me ha devuelto mi depósito de garantía, no me ha dado una lista de daños, o me ha llevado a la corte para retener mi depósito.

Yo le agradecería que me devuelva mi depósito dentro de una (1) semana. Si no recibo ninguna respuesta por parte suya en ese tiempo, tomaré acción en la corte reclamando el doble de la cantidad de mi depósito, como es permitido por la Ley del Depósito de Seguridad de Michigan.

Por favor enviar por correo mi depósito a la siguiente dirección:

En espera de escuchar de usted muy pronto,

Atentamente,

AVISO POR DAÑOS

Si el propietario reclama que el inquilino haya dañado la unidad alquilada y el propietario reclama el depósito de seguridad, el propietario tendrá que enviar al inquilino, dentro de los 30 días de haberse mudado el inquilino, una lista detallada de los daños, incluyendo el costo estimado de cada reparación de cada artículo de la propiedad dañado. La lista, o el aviso de daños tendrá que estar acompañado por un cheque o giro de dinero por la diferencia entre los daños reclamados, y la cantidad retenida por el propietario. **El aviso de daños tendrá que incluir la siguiente afirmación en letra tipo 12 negrita:**

“USTED DEBERÁ RESPONDER A ESTE AVISO DE DAÑOS POR CORREO DENTRO DE LOS 7 DÍAS DESPUÉS DEL RECIBO DEL MISMO, DE OTRA FORMA LA CANTIDAD RECLAMADA POR DAÑOS SERÁ CONFISCADA.”

Si el propietario no cumple con este requisito de avisar los daños dentro de los 30 días después de que el inquilino se haya mudado, se considerará que el propietario está de acuerdo que no se haya encontrado daños y tendrá que devolver el depósito de seguridad en su totalidad al inquilino.

Si el inquilino no notifica al propietario, por escrito dentro de los 4 días de haberse mudado, la dirección en donde pueda recibir correo o el inquilino pueda ser localizado, el propietario está eximido del requisito de enviarle al inquilino un aviso de danos. Esto no afecta al inquilino en reclamar su depósito de garantía.

El recibo del aviso de daños, el inquilino tendrá que responder por escrito, dentro de los 7 días si el inquilino no está de acuerdo con la lista de daños.

Si el inquilino notifica al propietario que no está de acuerdo, por escrito dentro de los 7 días después de recibir el aviso de daños, el propietario tendrá que comenzar acción en la corte dentro de los 45 días después de la terminación de la ocupación del inquilino por un juicio de dinero por daños reclamados.

El no cumplir con este requisito se entenderá de que el propietario renuncia a todos los daños reclamados y éste será responsable al inquilino por doble del valor del depósito de seguridad retenido.

**FORMULARIOS DE AVISO DE DAÑOS
O
OTRAS OBLIGACIONES EN CONTRA DEL DEPÓSITO DE SEGURIDAD**

Acta Publica de Michigan No. 348 de 1972 estipula, "De no cumplir el propietario de rendir un aviso de daños dentro de los treinta (30) días después de la terminación de la ocupación, se entenderá que el propietario estará de acuerdo que no se hayan encontrados daños y que el propietario deberá devolver inmediatamente la totalidad del depósito de garantía. Si ambas partes no pueden llegar a un acuerdo como es prevenido por el "Aviso de Daños ", el propietario tendrá que iniciar acción en corte dentro de los cuarenta y cinco (45) días de la fecha de la terminación. De no cumplir con lo indicado, el propietario debe considerar que se le podrá doblar el depósito de seguridad.

ARTÍCULO	DESCRIPCIÓN DE DAÑOS U OTROS CARGOS	COSTO
----------	-------------------------------------	-------

Firma del Inquilino: _____

Dirección: _____

Cantidad del Deposito: \$ _____

Cantidad de Cargos: \$ _____

Balance Vencido del Inquilino: \$ _____

Balance Vencido del Propietario: \$ _____

“INQUILINO DEBERÁ RESPONDER POR CORREO A ESTE AVISO DENTRO DE LOS 7 DÍAS DESPUÉS DE RECIBIR EL MISMO, DE OTRA MANERA, LA CANTIDAD RECLAMADA DE DAÑOS SERÁ DECOMISADA.” (Se recomienda obtener copia del recibo del correo certificado.)

Firma del Propietario _____ Fecha _____

Dirección: _____

EJEMPLO DE CARTA

DAÑOS RECLAMADOS EN LA DISPUTA

FECHA: _____

A: _____

DE: _____

RE: DISPUTA DE DAÑOS RELAMADOS

Deseo informarle a usted de que no estoy de acuerdo con la lista de daños en referencia con la propiedad que le alquilaba por las siguientes razones:

(1) _____ \$ _____

(2) _____ \$ _____

(3) _____ \$ _____

(4) _____ \$ _____

TOTAL \$ _____

Si usted decide no devolverme la cantidad disputada de mi depósito o demandar dentro de los 45 días requeridos, yo procederé a demandarle por el doble de la cantidad del depósito no devuelto.

Usted podrá enviar la cantidad disputada a la siguiente dirección:

Atentamente,

DESALOJOS

Existen dos tipos de desalojos, cada uno está designado para distintos períodos de tiempo antes de poder iniciar acción judicial. Estas dos clases de desalojo requieren que al inquilino se le de aviso por escrito, para tener efecto legal.

I. Aviso de Terminación de 7 Días

El propietario podrá entregar al inquilino un Aviso de Terminación de Siete (7) Días si el inquilino está retrasado en el pago del alquiler; si está atentando contra la salud o está causando serios daños físicos a la propiedad alquilada. Esto significa de que el inquilino tiene siete (7) días desde la fecha de recibo de la nota de desalojo, ya sea para pagar el alquiler vencido, o eliminar el peligro causado, reparar los daños, o mudarse.

Si después de los siete (7) días han pasado y el inquilino no se ha mudado, ni ha pagado el alquiler vencido, o haya reparado cualquier daño que se haya hecho a la unidad alquilada, el propietario tendrá que tener una copia del aviso de terminación notorizada y abrir el caso en la corte. El aviso de desalojo no tendrá que estar notarizada hasta que el propietario decida tomar acción legal en corte. El propietario no está obligado a notarizar la nota de desalojo del inquilino. Una vez que el propietario abra el caso en la corte, el propietario pondrá la queja y formularios de citaciones serán entregadas al inquilino. **El Aviso de Terminación de Siete (7) Días es anulado o es cancelado cuando el inquilino pague el alquiler vencido, elimine el peligro en contra de la salud, o repare el daño causado.**

II. Terminación de la Ocupación - Aviso de Terminación

En Michigan, un propietario puede desalojar a un inquilino por cualquier razón si no hay un contrato de alquiler por escrito, o si el contrato de alquiler haya expirado. Un propietario puede desalojar siempre y cuando el propietario da al inquilino un "aviso apropiado", y cumpla con los procedimientos de desalojo provisto por la Ley. Entendemos como Aviso Apropiado una cantidad de tiempo igual al período de alquiler. Por ejemplo, si el inquilino paga el alquiler cada 30 días, entonces un aviso de 30 días es requerido. Si el alquiler es pagado cada 14 días, un aviso de terminación de 14 días es requerido, etc. **Con excepción a los pagos hechos por el Departamento de Servicio Social. En estos casos, un aviso de terminación de 30 días puede ser requerido para que sirva como un aviso adecuado.**

Una vez que el propietario haya notarizado el aviso de terminación con la corte, el propietario tendrá que poner la queja y notas de citación tendrán que ser enviadas al inquilino. El formulario de queja informar al inquilino la fecha y la hora en que se tendrá que comparecer en la corte.

EJEMPLO DE DESALOJO #1

AVISO DE TERMINACIÓN POR NO PAGO DE ALQUILER - 7 DÍAS

PASOS:

1. El propietario le entrega al inquilino un Aviso de Terminación de Siete (7) Días por el no pago del alquiler.
2. Si el aviso de siete (7) días expira y el inquilino no paga el alquiler adeudado, el propietario notariza la copia del Aviso de Terminación y abre el caso en la Corte del Distrito. Si el inquilino paga el alquiler debido en su totalidad antes de la expiración de los siete (7) días, el aviso es anulado o cancelado.
3. El propietario pone la queja y el formulario de nota de citación con la corte.
4. El propietario le envía la queja y nota de citación al inquilino. La queja deberá indicar al inquilino las razones para desalojar y la nota de citación informa al inquilino de la fecha y hora en que se deberá presentar a corte.

5. Una audiencia es sostenida. Si el inquilino gana el caso o paga el alquiler adeudado, el inquilino permanece en la unidad alquilada. Si el inquilino pierde, se le dará al inquilino un aviso de diez (10) días para pagar el alquiler adeudado y deberá pagar los costos de corte, o desocupar el local.

6. Si después de los diez (10) días el inquilino no ha pagado el alquiler adeudado o no haya desocupado el local, el propietario podrá abrir una Orden de Indemnización en la corte para recuperar la posesión del local por el propietario.

EJEMPLO DE DESALOJO #2

AVISO DE TERMINACIÓN PARA TERMINAR LA OCUPACIÓN - 30 DÍAS

PASOS:

1. El propietario le envía a su inquilino una Nota de Terminación de 30 Días para terminar la ocupación. Si el inquilino tiene un contrato de alquiler, se le debe dar una explicación por el desalojo. Específicamente, informándole de que manera el inquilino violó el contrato. Si no hay un contrato, el propietario no tiene que darle explicación por la solicitud del desalojo.

2. Si el inquilino no se muda después que los 30 días expiren, el propietario tiene que notarizar la copia de la Nota de Terminación y abrir el caso con la Corte del Distrito. **Si el propietario acepta el dinero del alquiler por cualquier período después que la Nota de Terminación expire, el desalojo es anulado y el proceso tendrá que comenzar de nuevo.**

3. El propietario pone la queja y formularios de notas de citación con la corte.

4. La corte le envía a la queja y las notas de citación al inquilino. Las notas de citación le informarán al inquilino la fecha y la hora en que se deberá presentar a corte y la queja informará al inquilino las razones por la solicitud de desalojo.

(EJEMPLO DE DESALOJO #2)

5. Una audiencia en la corte es sostenida. Si los inquilinos pueden demostrar el por qué ellos no deberán ser desalojados ya que el desalojo es ilegal y los inquilinos ganan, los inquilinos podrán permanecer en la unidad alquilada. Si los inquilinos pierden, se les darán solo diez (10) días para mudarse.

6. Si después de diez (10) días de expiración y el inquilino no ha pagado el alquiler deudado o ha desocupado, el propietario podrá abrir el caso con una Orden de Indemnización con la corte para recuperar posesión de la unidad alquilada.

7. Una vez que la Orden de Indemnización es dada, un oficial de la corte asignado le enviará una orden al inquilino y le restituirá posesión total del local al propietario.

DESALOJO ILEGAL

Hay dos casos en donde el desalojo es ilegal:

1. Es ilegal desalojar a alguien por discriminación, como por ejemplo, religión, raza, color, origen nacional, sexo, edad, impedimento físico, estado civil o familiar.

2. El desalojo es en represalia en contra del inquilino. La ley de desalojo por represalia de Michigan protege un inquilino del desalojo cuando ésta es en represalia por reportar violaciones al código de vivienda, o en represalia por tomar ventajas de derechos legales proporcionado bajo la ley.

Un propietario no puede desalojar a la fuerza a los inquilinos o sacar las pertenencias del inquilino fuera del apartamento, aún cuando los inquilinos no hayan pagado el alquiler. Un inquilino puede ser desalojado físicamente solo por un representante de la ley bajo una orden de la corte. Una orden de la corte podrá ser imitada solo después de que hayan transcurrido los diez (10) días dados al inquilino para mudarse. El inquilino tiene hasta la medianoche del decimo día para mudarse. Solo entonces un representante asignado por la corte podrá ir y remover al inquilino y tomar posesión de la unidad alquilada.

Si el propietario desaloja ilegalmente al inquilino, el inquilino tendrá el derecho de recuperar acceso del local. El inquilino deberá llamar a la policía e informarle del intento de recuperar acceso para eliminar cargos por allanamiento. Si vuelve a entrar, el inquilino será responsable por daños a la propiedad.

Cualquier inquilino cuya posesión de la unidad alquilada haya sido intervenida ilegítivamente por el propietario, está autorizado a recuperar la cantidad incurrida en gastos o \$200.00, la cantidad que sea mayor. Interferencia ilegal de posesión incluye:

(DESALOJO ILEGAL)

- El uso de la fuerza o amenaza.
- El traslado, retención, o destrucción de la propiedad personal del inquilino.
- Cambiar, alteración, o adición de cerraduras, u otro instrumento de seguridad en la propiedad sin proporcionar llaves a la persona en posesión.
- Se impida o desvíe el acceso a la entrada
- La eliminación de puertas, ventanas, o cerraduras.
- La terminación o interrupción de un servicio, incluyendo la calefacción, agua, agua caliente, electricidad, o gas, los cuales son esenciales y que la terminación o interrupción constituir un desalojo constructivo.
- Introducción de ruido, olor u otra molestia.

Lo de arriba no aplicara donde el propietario pueda establecer que:

- La acción fue de acuerdo con una orden de la corte.
- La interferencia temporal de la posesión fue solamente necesaria para hacer las reparaciones necesarias o inspección y, solamente proporcionada por la ley.
- Se cree de buena fé, de que el inquilino haya abandonado el local, y después de una solicitud diligente tenga razón de creer de que el inquilino no haya tenido intención de regresar, y que el alquiler no haya sido pagado.

DESALOJO DE UNA VIVIENDA PÚBLICA

Bajo el Acta Pública de Michigan No. 267 de 1968, un inquilino que vive en la vivienda pública pueda solamente desalojar por "causa justa". Debe haber una buena razón para un desalojo, el inquilino podrá quedarse en la vivienda pública en la unidad alquilada.

MUDARSE DE LA UNIDAD ALQUILADA

El inquilino deberá dar al propietario por lo menos (1) período de alquiler por adelantado por medio de notas por escrito informándole la intención de mudarse. El no cumplimiento podrá causar que el inquilino de confiscar el depósito de seguridad.

El inquilino deberá dejar la unidad alquilada en buenas y limpias condiciones tan pronto el inquilino se mudá.

El inquilino deberá dar al propietario una dirección remitente por escrito dentro de los cuatro (4) días después de haberse mudado a fin de que el depósito de seguridad sea devuelto.

Todas las llaves deberán ser devueltas al tiempo de mudarse. Retención de llaves podrán hacer que el inquilino pueda ser responsable por el alquiler hasta que las llaves sean devueltas.

EJEMPLO DE CARTA

NOTIFICACIÓN DE LA DIRECCIÓN REMITENTE

FECHA: _____

A: _____

DE: _____

RE: NOTIFICACIÓN DE LA DIRECCIÓN REMITENTE

Esta carta es para informarle mi futura dirección. Por favor enviarme mi depósito de seguridad y una lista detallando cualquier daño hecho a:

Atentamente,

PEQUEÑAS QUEJAS EN LA CORTE

Si un inquilino debe dinero al propietario o el propietario le adeuda dinero al inquilino y hay un desacuerdo de la cantidad adeudada, se podrá poner pleito en la División de Demandas Pequeñas Distrito de la Corte hasta \$3,000.00 sin contratar un abogado.

Ya que abogados no son requeridos, simplemente exponga los hechos del caso, proporcione la evidencia debida, y testigos presentes, de existir alguno. Después de que ambos lados hayan tenido una oportunidad de ser escuchados, el juez tomar una decisión la cual no podrá ser apelada en una corte superior.

Si la persona demandada desea el derecho de tener representación legal y el derecho de apelar la decisión del juez, entonces la persona que ha sido demandada podrá solicitar, antes de que la audiencia sea escuchada, de que el caso sea escuchado en una corte superior. Si esta solicitud es hecha, la División de Pequeñas Demandas referirá el caso a la División de la Corte Civil y una nueva fecha de juicio será programada.

Un folleto con detalles relevantes de cómo abrir pleito por pequeña queja podrá ser obtenido en la Corte del Distrito.

LEYES QUE SE APLICAN A LOS INQUILINOS Y PROPIETARIOS

- Ordenanza de Vivienda Justas de la Ciudad de Holland
- Códigos de la Vivienda de la Ciudad de Holland
- Derechos Civiles Acta No. 453 Elliot-Larsen, Actas Públicas de 1976, Enmendado
- Derechos Civiles para Personas con Impedimentos Físicos de Michigan No. 220 Actas Públicas de 1976, Enmendado
- Título VIII de las Actas de 1968 de Derechos Civiles, Enmendado por las Enmiendas para Viviendas Justas
- La Verdad del Acta de Alquiler No. 454, Actas Públicas de 1978, MCLS: 554.631
- Acta de Desalojo No., 300, Actas Públicas de 1976, MSA 5.2891
- Desalojos Ilegales Acta No. 236, Actas Públicas de 1961, Emendado MCLA:600.2918
- Desalojos por Represalia Acta No. 220, Actas Públicas de 1972, MCLS: 600.5720
- Convenio del Uso de la Propiedad, Código Revisado de 1846, enmendado, MCLS: 554.139, MSA 26.1109
- Acta MSA 19.418 Protección al Consumidor

- Acta de Comisión de Casas Móviles, Actas Públicas de 1976, enmendado.