

Después de haber terminado la lista de inventario, haga una copia para usted y envíe el original al propietario mediante un correo certificado.

III. ALQUILAR A LA DEFENSIVA

P. ¿Hay algo más que necesite saber?

R. Bien, esto es una visión muy general diseñada para darle algunos consejos prácticos para evitar problemas posteriores. Nunca debería dudar en preguntarle al propietario. Si aún se siente inseguro acerca de algo, póngase en contacto con un abogado o cualquier otra persona calificada.

Puesto que algunos propietarios quieren obtener de usted la mayor cantidad de dinero posible sin mantener la propiedad, tiene que tener cuidado. Sea un arrendatario a la defensiva.

P. Arrendatario a la defensiva. ¿Qué es eso?

R. Un arrendatario a la defensiva es alguien que actúa como si pudieran existir problemas futuros y se prepara para esos problemas. Conserve todo lo que acontezca entre usted y el propietario. Guarde todas las cartas, su contrato y los recibos del alquiler. Pague siempre mediante un cheque o un giro de dinero. Pague en efectivo solo si es absolutamente necesario. Si paga en efectivo, insista en ver el recibo firmado que se le entregará. Si el recibo no especifica con exactitud lo que está pagando y la cantidad, no entregue el dinero. Nunca confiera el título de su coche al propietario y nunca le endorse ningún cheque a un propietario. Páguelo por separado.

Protéjase. Informe al propietario de todos sus problemas inmediatamente y por escrito. Si los problemas continúan y son serios, llame al inspector de construcciones o al departamento de salud. Si usted y el propietario deciden cambiar algo acerca de cuándo pagar o cuánto, asegúrese de que el acuerdo se hace por escrito.

¿NECESITA AYUDA LEGAL?

¿Es usted una persona de bajos ingresos?

¿O una persona mayor?

¿O sobreviviente de violencia doméstica?

¿O sobreviviente de abuso sexual?

LLAME A:

**LAKESHORE LEGAL AID
CENTRAL INTAKE**

**NÚMERO DE TELÉFONO GRATUITO:
1-888-783-8190**

ST. CLAIR COUNTY OFFICE
803 TENTH AVENUE, SUITE C
PORT HURON, MI 48060
(810) 985-5107

MACOMB COUNTY OFFICE
21885 Dunham Road, Suite 4
Clinton Township, MI 48036
(586) 469-6522

ANTES DE ALQUILAR

...



LO QUE DEBEN SABER TODOS LOS ARRENDATARIOS

Tanto los arrendatarios como los propietarios tienen ciertos derechos y responsabilidades con respecto a la propiedad y entre ellos mismos. Este folleto está diseñado para dar a los arrendatarios una visión general de maneras prácticas de evitar problemas futuros con el propietario o con la unidad de alquiler. Para cuestiones específicas sobre su problema específico debe ponerse en contacto con un abogado. Puede que sea elegible para recibir asesoramiento legal gratuito de Legal Aid y debe llamarles a ellos si tiene preguntas específicas.

I. ENCONTRAR UNA CASA

P. ¿Cómo elijo a un propietario?

R. El primer paso es averiguar los antecedentes del propietario. Debe preguntar a sus amigos, a los vecinos de la unidad de alquiler y especialmente a inquilinos anteriores. Pregúntele a la gente lo que piensan de la reputación del propietario a la hora de reparar cosas rápidamente sin quejarse o intentar cobrar dinero extra. También pregúntele a la gente si el propietario acude a los tribunales con frecuencia o cobra recargos por retrasos en el alquiler.

Después, reúnanse con el propietario. ¿Parece demasiado amigable o promete cosas muy fácilmente? ¿Se rehúsa a poner cosas por escrito? Estas son cosas con las que hay que tener cuidado. Confíe en la impresión que tiene del propietario. Si no le gusta o no confía en él, no le arriende, a ser posible. Recuerde que esta persona es alguien a quien usted tendrá que pedir que le haga reparaciones y puede que le tenga que ver a menudo.

P. Me gusta el propietario. ¿Y la casa?

R. Siempre debe revisar la casa antes de alquilarla. El objetivo de revisar la casa es ver lo que hay de malo con ella y cuánto le costará vivir allí realmente. Llame a la Compañía Eléctrica y pida el historial de facturas del lugar que desee. Muchas casas están mal aisladas y los meses de invierno pueden doblarle los gastos. Llame al Departamento del Agua si el propietario quiere que usted pague el agua para ver cuánto le va a costar la factura del agua en realidad.

Después, revise la casa misma, tire de la cadena de los inodoros, compruebe que los grifos no gotean y que las tuberías no tienen fugas de agua bajo el fregadero. ¿Se abren las ventanas? ¿Funcionan los electrodomésticos? Pregunte por el moho, las alarmas de humo y el retiro de la nieve.

Sea prudente si el propietario le promete reparar cosas antes de instalarse o le dice que él se encargará de ello después de que se haya instalado. Si el propietario le promete reparaciones en la casa, hágale que lo ponga por escrito con la fecha en que se realizarán las reparaciones-- preferiblemente antes de instalarse.

II FIRMAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

P. El propietario y la casa han pasado la inspección. ¿Y el alquiler?

R. Si usted no firma un contrato de arrendamiento con el propietario, acaba de acordar alquilar la casa por meses anticipados. Esto significa que tanto usted como el propietario pueden poner fin al periodo de alquiler con 30 días de antelación.

Si decide firmar un contrato de arrendamiento, no lo firme ese día. Piénselo de un día para otro. ¿Quiere quedarse en el apartamento o en la casa durante el tiempo que dura el contrato de arrendamiento?

Revise el contrato de arrendamiento detenidamente. ¿Hay algo poco razonable o injusto en el contrato? Un buen contrato:

1. Dice que el propietario no puede poner fin al periodo de alquiler excepto cuando existen faltas de pagos, daños a la propiedad o por riesgos de salud. Muchos contratos aportan la finalización por ambas partes bajo una notificación escrita con 30 días de antelación. Por lo menos usted tiene derecho a esto según la ley estatal. De manera que si usted definitivamente quiere quedarse más de un mes, obtenga un contrato de tres meses, seis meses o un año.
2. Explica con detalle todos los alquileres, servicios públicos y precios y dice cuándo tienen que pagarse.
3. No intenta quitarle el derecho al arrendatario a notificación de desalojo, depósito de seguridad o el derecho a que la unidad esté en buenas condiciones.
4. No intenta hacer que el arrendatario pague la renta anual de una vez si el arrendatario se marcha antes de que el periodo de alquiler finalice ni permite que el propietario tome la propiedad personal del arrendatario de ninguna manera.
5. Especifica recargos razonables por retrasos de pago. Dos dólares al día, la acumulación incremental de recargos por retrasarse dos veces seguidas o tarifas de recaudación no son razonables.

6. Identifica las partes y dice lo que forma parte de la unidad de alquiler y lo que no. El contrato de arrendamiento debe decir quién es responsable de retirar la nieve de las aceras o de cortar el césped. (Generalmente un propietario es responsable de mantener y reparar las áreas públicas y comunes pero sería una buena idea que se lo pusiera por escrito).

7. La dirección y el número de teléfono del propietario y/o el encargado residente. Si no comprende algo en el contrato de arrendamiento llame a un abogado o cualquier otra persona calificada y puede que ellos le puedan ayudar.

P. Ahora que he firmado el contrato de arrendamiento, ¿qué hago?

R. Después de firmar el contrato, averigüe la dirección del propietario si no aparece en el contrato. Después revise la lista de comprobaciones de traslado a la vivienda. Si el propietario no le da una, pídsela. Si continúa sin dársela, hágase usted una o consulte a un abogado. Puede hacer una lista de inventario apuntando todas las cosas que no están bien en el apartamento. Sea minucioso. ¿Hay quemaduras de cigarrillos en la moqueta? ¿Gotean las tuberías? ¿Está la pintura agrietada o despegándose? Anote todos los detalles, pueden ser importantes después. Cuando se marche le conviene tener pruebas de las cosas que no estaban bien en el apartamento cuando se instaló.

