

GUÍA PARA INQUILINOS



www.nmlegalaid.org

Reconocimientos

La Guía para Inquilinos fue originalmente publicada en 1977 por el Grupo de Investigación de Interés Público de Nuevo México (*New Mexico Public Interest Research Group*) (NMPIRG, por sus siglas en inglés) en la Universidad de Nuevo México. La Sociedad de Asistencia Legal de Albuquerque (*Legal Aid Society of Albuquerque*) imprimió la segunda, tercera y cuarta edición en 1979, 1984 y 1986, respectivamente. El NMPIRG publicó la quinta edición en 1989, con ayuda de la Sociedad de Asistencia Legal de Albuquerque. La Sociedad de Asistencia Legal de Albuquerque actualizó y publicó la sexta edición en 1995. La séptima edición fue publicada en 2005 con fondos provistos por la Autoridad de Financiación Hipotecaria de Nuevo México (*New Mexico Mortgage Finance Authority*).

La octava edición se está imprimiendo con la ayuda del fondo de Pro Hac Vice de la Fundación del Colegio de Abogados de Nuevo México (*New Mexico State Bar Foundation*).



Las ilustraciones en esta edición de la Guía para Inquilinos han sido diseñadas por Rini Templeton. Rini contribuyó generosamente con su material gráfico al avance de la justicia social en nuestra sociedad. Muchas gracias por su legado tan hermoso, sensible y considerado. Se puede obtener más información sobre su vida en www.riniart.org.

© Por New Mexico Legal Aid, Inc. 2010



ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	1
A. Sobre esta guía	1
B. La ley aplicable a las viviendas de alquiler.....	1
C. Viviendas exentas.....	2
D. Algunas ideas sobre el mantenimiento de archivos	3
2. ENCONTRANDO UN LUGAR DONDE VIVIR	5
A. Cómo buscar una vivienda.....	5
B. El costo real de alquilar	6
C. Conozca exactamente lo que está alquilando.....	8
D. La disponibilidad de viviendas asistidas públicas y subvencionadas por el gobierno.....	8
E. Discriminación durante la búsqueda de vivienda.....	9
1. ¿Cuál discriminación es ilícita?	9
2. ¿Qué puede hacer si es víctima de discriminación?.....	10
3. CUANDO SE PRESENTA UN PROBLEMA ANTES DE MUDARSE A LA VIVIENDA.....	11
4. CONTRATOS DE ALQUILER	13
A. Inquilinatos periódicos versus de plazo fijo.....	13
B. Convenios verbales	16
C. Contratos de alquiler por escrito	17
D. Reglamento	18
E. Disposiciones del contrato de alquiler.....	18
1. Formularios de contrato de alquiler	18
2. Disposiciones contra subalquileres	19
3. Renovación automática	21
4. Disposiciones inaceptables en contratos de alquiler	22
5. Otros puntos importantes que deben verificarse en un contrato de alquiler	24
a. Alquiler	24
b. Cargos moratorios	24
c. Servicios públicos y electrodomésticos	25

d. Propietario o agente autorizado	26
e. Reparaciones y mantenimiento	27
f. Huéspedes	27
g. Animales domésticos	28

5. DEPÓSITOS 29

A. Depósitos reembolsables versus gastos no reembolsables.	29
B. Depósito por daños.....	31
1. ¿Cuánto es lo máximo que puede cobrarse por un depósito por daños?.....	31
2. ¿Qué cubre el depósito?.....	32
3. ¿Qué es el desgaste normal?	32
4. ¿Cuándo debe devolverse el depósito por daños?	33
5. Recuperación de la totalidad del depósito	35

6. PAGO DEL ALQUILER 38

A. La obligación del inquilino de pagar el alquiler	38
B. Alquiler versus depósitos o pago de daños	39
C. Contratos en que el derecho del inquilino a la vivienda está relacionado a un empleo.	39
D. Cuando el inquilino no paga el alquiler.	40
E. Mantenimiento de archivos	42
F. Aumentos de alquiler.....	42

7. OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO Y EL INQUILINO PARA LA SEGURIDAD, EL MANTENIMIENTO Y LAS REPARACIONES..... 44

A. Obligaciones del inquilino	44
1. Un lugar limpio y seguro	44
2. Cumplimiento del contrato de alquiler y las reglas del propietario	45
3. Permiso de acceso a la vivienda alquilada.....	47
4. Informar al propietario sobre la ausencia del inquilino por siete o más días	49
5. Uso de la vivienda alquilada como residencia.....	50
6. Obligaciones para con los vecinos - conducta ilícita	50

7. ¿Que sucederá si un inquilino no cumple con sus obligaciones?.....	53
a. Incumplimiento en el pago del alquiler.....	53
b. Notificación de siete días por violación del contrato de alquiler	55
c. Notificación de siete días por violación sustancial	55
8. Notificación general de terminación.....	56
9. Cuando vence el plazo en la notificación	58
10. Desalojo	59
B. Obligaciones del propietario	59
1. Obligaciones básicas.....	59
2. Códigos de vivienda locales.....	60
3. Reparaciones	61
4. Contrato de alquiler por escrito.....	62
5. Goce pacífico de la vivienda.....	62

8. QUÉ HACER CUANDO SE NECESITAN

REPARACIONES.....	63
A. Tipos de reparaciones.....	63
1. Daños causados por el inquilino	64
2. Reparaciones por desgaste normal.....	64
3. Reparaciones materiales.....	65
B. Cuando el inquilino solicita reparaciones	65
1. Anotación de las reparaciones necesarias	65
2. Violaciones de salubridad y seguridad	67
Oficinas de aplicación de códigos.....	67
C. Recursos del inquilino.....	69
1. Daños y perjuicios, y medidas precautorias	69
2. Terminación del inquilinato.....	70
3. Disminución del alquiler.....	71
D. Límites al deber del propietario de realizar reparaciones y los recursos del inquilino	74

9. MUDANZA VOLUNTARIA O POR ORDEN JUDICIAL DE DESALOJO.....

A. Cancelaciones voluntarias de contratos de alquiler	76
1. ¿Con cuánta antelación debo notificar?	76

2. Incumplimiento de la obligación de notificar apropiadamente	77
3. Subalquiler	77
B. Desalojo.....	79
C. Desalojos ilícitos	80
1. Desalojos como represalia	81
2. Desalojo forzoso	82
10. LA PROPIEDAD DEL INQUILINO.....	84
A. El "gravamen del propietario"	84
B. Propiedad abandonada.....	85
1. El inquilino abandona la vivienda alquilada.....	85
2. El inquilino se muda de la vivienda porque ha terminado el plazo del contrato de alquiler.....	86
3. El inquilino ha sido desalojado	86
4. Disposición de las pertenencias del inquilino.....	87
11. INQUILINOS EN SITUACIONES ESPECIALES	89
A. Venta de la propiedad alquilada	89
B. Problemas con los servicios públicos.....	90
C. Realización de cambios estructurales en una vivienda alquilada.....	91
D. Ejecución hipotecaria de la propiedad alquilada.....	92
12. PARQUES DE CASAS MÓVILES	94
A. ¿Qué es un parque de casas móviles?	94
B. Desalojo de un parque de casas móviles	96
C. Servicios públicos	97
13. DISCRIMINACIÓN EN LA VIVIENDA.....	99
A. Sus derechos de acuerdo con las leyes.....	99
B. Clases protegidas.....	100
1. Raza y color	100
2. Origen nacional.....	101
3. Religión.....	101
4. Sexo.....	102
5. Estado civil.....	103
a. Límites de cupo	103

b. Vivienda para personas de la tercera edad.....	104
6. Discapacidad.....	105
a. Modificaciones.....	105
b. Adaptaciones razonables.....	106
c. Requisitos de acceso.....	106
7. Orientación sexual.....	107
8. Afiliación del cónyuge.....	107
9. Identidad sexual.....	107
C. Exenciones a la Ley de Vivienda Justa (<i>Fair Housing Act</i>)	108
D. Lo que puede hacer.....	108
1. Ley de Prescripción (<i>Statute of limitations</i>).....	109
2. El proceso con el Departamento de Vivienda y Urbanización (<i>Housing and Urban Department</i>) (HUD, por sus siglas en inglés).....	109
E. Recursos/enlaces.....	110
F. Leyes aplicables.....	111
14. INQUILINOS DE VIVIENDA FEDERAL.....	113
A. Complejos habitacionales subvencionados.....	113
B. Vales del Artículo 8 de "vivienda existente".....	114
C. Vivienda pública.....	117
15. ORGANIZACIÓN DE LOS INQUILINOS.....	119
16. PRESENTACIÓN DE UNA DEMANDA.....	123
A. Asesoramiento legal.....	124
B. Algunas definiciones.....	124
C. Procedimiento judicial.....	126
D. Descalificación de un Juez.....	127
E. El juicio.....	127
1. Los autos.....	127
2. Juicios con jurado.....	128
3. Intérpretes.....	128
4. Preparación para el juicio.....	128
5. Presentación de su caso durante el juicio.....	129
6. La sentencia.....	130
F. Apelación.....	131
G. Después del tribunal.....	132

17. ¿ESTÁ CANSADO DE ALQUILAR? CONSEJOS SOBRE	
LA COMPRA DE UNA CASA	134
A. Puntos básicos de la compra de bienes inmuebles	135
B. Refinanciación de su casa	138
C. Compra de una casa móvil o prefabricada	139
D. Compra con un contrato inmobiliario	141
E. Cuídese de los prestamistas con intenciones predatorias	142
1. Cómo reconocer a un prestamista con intenciones predatorias	143
2. Señas que indican un préstamo con intenciones predatorias	144
 APÉNDICE -- RECURSOS	 146
A. Asesoramiento legal	146
B. Los tribunales	147
C. Préstamos con intenciones predatorias	147
D. Recursos en materia de vivienda	148
E. Formularios y ejemplos de cartas	149



Capítulo 1

INTRODUCCIÓN

A. Sobre esta guía

Alquilar un lugar para vivir nos presenta una serie de preguntas muy importantes y puede tener consecuencias jurídicas. A menudo, los propietarios y los inquilinos reciben información equivocada. La falta de información o información incorrecta puede ocasionar disputas que terminan en demandas de desalojo. Cuando los inquilinos no tienen información sobre sus derechos, su habilidad para proveer a sus familias un lugar estable y seguro para vivir disminuye. Esta guía va a:

- (1) proporcionarle información sobre la relación del propietario y el inquilino;
- (2) informarle sobre sus derechos en esa relación, y
- (3) ayudarlo a evitar algunos de los problemas que a veces ocurren cuando se alquila una casa o un apartamento.

B. La ley aplicable a la vivienda de alquiler

Esta guía está basada en la ley de Nuevo México que cubre las relaciones de propietarios e inquilinos para una vivienda residencial. Dicha ley se denomina “Ley General de Relaciones entre el Propietario y el Inquilino” (*Uniform Owner-Resident Relations Act*) (UORRA, por sus siglas en inglés). De acuerdo con esta ley, el propietario se menciona como “el dueño” y el inquilino se menciona como “el residente”. En esta guía,

utilizaremos los términos “propietario” para “dueño” e “inquilino” para “residente”.

Dependiendo del tipo de vivienda que alquile el inquilino, existen otras leyes importantes sobre la relación del propietario y el inquilino. Si usted alquila un espacio para una casa móvil, muchos de sus derechos y obligaciones estarán cubiertos por la “Ley de Parques de Casas Móviles” (*Mobile Home Park Act*). Esa ley se tratará en el Capítulo 12. Si usted vive en una vivienda pública o si su alquiler está subvencionado por el gobierno, es conveniente que lea el Capítulo 14 de esta guía. Tanto la vivienda pública como las subvenciones de alquiler están reguladas tanto por las leyes federales como por las leyes de Nuevo México, y sus derechos y obligaciones se verán afectados por dichas leyes cuando el gobierno lo esté ayudando a pagar el alquiler de su vivienda. También se tratarán asuntos específicos que afectan a los inquilinos de parques de casas móviles o viviendas públicas en otras partes de esta guía.

La Ley de Vivienda Justa (*Fair Housing Act*) es una ley federal que protege a los inquilinos que han sido discriminados por su raza, color, origen nacional, religión, sexo, estado civil o discapacidad. La Ley de Derechos Humanos de Nuevo México (*New Mexico Human Rights Act*) también protege a los inquilinos contra la discriminación basada en orientación sexual, identidad sexual o afiliación del cónyuge. Vea el Capítulo 13.

Además, existen leyes federales que protegen a los inquilinos si la policía ayuda a que un propietario desaloje a inquilinos sin una orden judicial. En dichos casos, la policía está violando los derechos constitucionales del inquilino.

C. Vivienda exenta

La UORRA cubre la mayoría de las clases de viviendas residenciales de alquiler. Existen ciertos tipos de vivienda que están exentos de la UORRA. En viviendas exentas, usted no estará cubierto por la UORRA. Por ejemplo, la Ley no cubre estadías “transitorias” en un hotel o motel. Además, la Ley no cubre generalmente dormitorios, cuartos de hospital o lugares donde se aloja la gente mientras recibe tratamiento médico o de

salud mental. No se aplica a instituciones religiosas o educacionales. Si usted compra una casa bajo un contrato de terreno o inmobiliario, no se aplica la UORRA. La vivienda proporcionada a un empleado y que esté condicionada al empleo, no está cubierta, siempre que el convenio de trabajo/vivienda sea por escrito. Las viviendas utilizadas principalmente para fines agrícolas están exentas. Esta guía no incluye ese tipo de arreglos de vivienda.

El desalojo de algunas de estas viviendas exentas, está cubierto por la Ley de Entrada Forzada y Recuperación de Propiedad (*Forcible Entry and Detainer Act*). Si el propietario cree que el inquilino ya no tiene derecho a continuar viviendo en la casa, puede presentar una demanda para desalojar al inquilino. Como con la UORRA, esta ley requiere un proceso judicial antes del desalojo. La Ley de Entrada Forzada y Recuperación de Propiedad se aplica a la vivienda provista a un empleado y a propiedades que han sufrido una ejecución hipotecaria. Si usted está alquilando una casa que ha sufrido una ejecución hipotecaria, está protegido por la Ley de Protección de Inquilinos en Ejecuciones Hipotecarias (*Protecting Tenants in Foreclosure Act*). Vea el Capítulo 11. Si usted es un ocupante o propietario de alguna de las categorías de vivienda exentas, consulte a un abogado sobre sus derechos y obligaciones legales.

D. Algunas ideas sobre el mantenimiento de archivos

Usted debe recordar dos puntos muy importantes cuando utilice esta guía. Primero, la información contenida en esta guía es general y no sustituye la obtención de asesoramiento legal. Segundo, existen ciertos pasos que los inquilinos y propietarios deben tomar que no siempre se mencionan en esta guía y, generalmente, consisten en la necesidad de mantener archivos de sus actividades. Por ejemplo, es especialmente importante que cuando usted alquile una casa o un apartamento, exista un contrato de alquiler por escrito. No sólo lo requieren las leyes, sino que también asegura que el inquilino y el propietario conozcan exactamente lo que establece el contrato de alquiler. Cuando sea posible, comuníquese con su propietario o inquilino por escrito ¡y guarde copias de todos los documentos!

Hemos tratado de ayudarlo con estos dos puntos tan importantes. Al final de la guía, encontrará un apéndice que se llama “Recursos” y que debe consultar cuando necesite asesoramiento legal. El apéndice también incluye un formulario denominado "Registros: Información importante que debe anotar y documentos que debe guardar" para recordarle que hay muchos documentos que tal vez no le parezcan importantes cuando los reciba, pero que será importante que los tenga cuando surja un problema en su vivienda alquilada.



Capítulo 2



ENCONTRANDO UN LUGAR DONDE VIVIR

A. Cómo buscar una vivienda

Existen muchas maneras de encontrar un apartamento, cuarto o casa de alquiler. La búsqueda de una vivienda puede llevar mucho tiempo y usted debe pensar sobre lo que está haciendo. Por ejemplo, debe considerar qué tipo de vivienda desea, su tamaño, su costo, así como los servicios que le gustaría tener. Buscar una vivienda es como comprar un automóvil, y usted debe abordar el alquiler de una vivienda de la misma manera que cuando compra un automóvil. Siempre debe tratar de obtener el alquiler más ventajoso que pueda. Esto significa que deberá estar preparado para poder negociar su alquiler. Siempre recuerde que la mayoría de los puntos en un contrato de alquiler son negociables.

Existen varias maneras de averiguar qué viviendas están disponibles. Algunas de las más comunes son:

1. Anuncios clasificados en los periódicos;
2. Letreros de "Se alquila" en casas y edificios de apartamentos;
3. Listas del Internet y las páginas amarillas de la guía telefónica bajo compañías administradoras de propiedades;
4. Lista de Craig (*Craig's List*);
5. Rent.com y rentals.com
6. Agencias comerciales de alquiler;
7. Autoridades de Vivienda Pública;

8. Listas de viviendas subvencionadas del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (*US Department of Housing and Urban Development*) (HUD, por sus siglas en inglés);
9. Tablón de anuncios de universidades, y
10. De boca en boca.

Con todas las otras maneras de encontrar una vivienda, no hace falta que pague a un agente o a una agencia sólo para que revisen los expedientes de la agencia. Por lo general, no es conveniente pagar a una agencia para encontrar una vivienda de alquiler, ya que la mayoría de las listas pueden conseguirse gratuitamente en otros sitios. Ninguna agencia le garantiza que le encontrará un lugar donde vivir.

La reputación de honestidad de una agencia o un propietario puede verificarse con la Oficina de Buenas Prácticas Comerciales (*Better Business Bureau*) o la División de Protección del Consumidor de la Oficina del Procurador General (*Consumer Protection Division of the Attorney General's Office*). Usted puede averiguar si existen quejas contra agentes de bienes raíces o administradores de propiedades simplemente consultando a la Junta de Agentes de Bienes Raíces (*Board of Realtors*).

Los propietarios pueden verificar los antecedentes de los inquilinos, incluyendo su historial de crédito y sus antecedentes penales. Los propietarios pueden rehusar una vivienda a un inquilino por tener mal crédito o por tener antecedentes penales. Un propietario no está obligado a aceptar a un inquilino con un vale del Artículo 8 del HUD. Además, un propietario con tres o más viviendas de alquiler no puede negarse a alquilar a una persona debido a su discapacidad, etnia, orientación sexual o alguna otra de las razones protegidas por la Ley de Vivienda Justa (*Fair Housing Act*) o la Ley de Derechos Humanos de Nuevo México.

B. El costo real de alquilar

Además del alquiler mensual, hay varias preguntas que deben contestarse sobre el costo de alquilar una vivienda. Usted debe considerar sus propios costos, tales como el gasto de trasladarse de su casa al trabajo o a la escuela, los costos de los servicios públicos que no estén incluidos en

el alquiler y si piensa obtener un seguro de inquilinos. Si tiene los recursos para pagarlo, es conveniente que tenga el seguro de inquilinos. Un seguro contra incendios, robos, y el seguro de responsabilidad civil en caso de lesiones, lo protegerá. Las pólizas de seguro de propietarios raramente cubren las pérdidas patrimoniales del inquilino.

Si usted tiene una discapacidad y va a necesitar modificar la vivienda alquilada para que sea accesible, deberá calcular el costo de esos cambios. Normalmente, se tiene que pagar tanto por los cambios como por retirarlos cuando se mude de la vivienda. Para conocer los derechos de los discapacitados a realizar modificaciones a la vivienda alquilada, consulte el Capítulo 13 de esta guía.

Tome precauciones averiguando los costos que el propietario puede cobrarle además del alquiler. ¿Tendrá que pagar usted por los servicios de agua potable y cloacas, y el servicio de recolección de basura? Pregunte si los servicios públicos han sido incluidos en su alquiler. Si no es así, hable con el propietario y los demás inquilinos sobre el costo de los servicios públicos, cómo calculan dichos costos y cómo se mide el consumo de dichos servicios. Pídale al propietario que le deje ver la lista del reglamento, pues podría haber cargos "extras" en dicho reglamento. Esto es particularmente importante cuando alquile un espacio en un parque de casas móviles, ya que es posible que el reglamento del parque le exija que usted erija un perímetro alrededor de la casa móvil y que cubra gastos adicionales al pago de su alquiler.

Asegúrese de verificar la información sobre el depósito. Tal vez se requiera un depósito por daños, así como el pago del alquiler por el último mes. Asimismo, averigüe si va a tener que pagar un depósito para reservar la vivienda, y de ser así, si le devolverán dicho depósito si decide no alquilarla.

C. Conozca exactamente lo que está alquilando

Cuando busque vivienda, asegúrese de ver el apartamento o casa que se alquila. No se conforme con ver un apartamento "modelo", que podría no ser el mismo en el que usted va a vivir con su familia. Si encuentra cosas que no le gustan del estado en que se encuentra la vivienda, es posible

que consiga que el propietario haga ciertos cambios o reparaciones. Es más fácil hacer esto cuando está buscando vivienda, ya que todavía tendrá el poder de negociar sin haber firmado el contrato. Además, debe llevar a cabo una inspección antes de mudarse al inmueble (Capítulo 5).

Asimismo, es importante obtener información sobre la zona en donde está la vivienda. Pregúntele a los vecinos sobre el ruido en general alrededor del apartamento o casa, las escuelas a las que asistirán sus hijos y cualquier otra



preocupación que tenga. Además, es conveniente averiguar qué piensan otros inquilinos del propietario y, en general, cómo se comporta el propietario con los demás inquilinos. De ser posible, trate de preguntar por qué se fueron los inquilinos anteriores.

D. La disponibilidad de viviendas asistidas públicas y subvencionadas por el gobierno

Cuando busque una vivienda, recuerde que existen varios tipos de programas habitacionales del gobierno que ofrecen a inquilinos de bajos recursos ayuda con el alquiler o alquileres por debajo de las actuales cuotas de alquiler del mercado. El reglamento federal confiere derechos y protecciones adicionales a los inquilinos cubiertos por estos programas. Estos programas incluyen viviendas públicas, unidades habitacionales subvencionadas por el HUD y vales de ayuda para pagar el alquiler establecidos por el Artículo 8). Además de ser los propietarios de los inmuebles, las Autoridades de Vivienda Pública dirigidas por los gobiernos de las ciudades, condados o regiones de un estado, administran las viviendas públicas. La ayuda de vales a que se refiere el Artículo 8 también es administrada por las Autoridades de Vivienda Pública. Las unidades habitacionales subvencionadas son propiedad privada, pero están subvencionadas por el HUD o por el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (*USDA*, por sus siglas en inglés). Estos programas son abordados en el Capítulo 14 de esta guía.

E. Discriminación durante la búsqueda de vivienda

1. ¿Qué es la discriminación ilícita?

Buscar una vivienda es una tarea dura para cualquiera, pero es todavía más difícil y frustrante cuando no se trata a una persona de manera justa debido a discriminación. Los actos de discriminación incluyen el negarse a mostrar una casa o un apartamento de alquiler a una persona, diciéndole que el apartamento o la casa no está disponible para alquilarse cuando en realidad lo está, mencionar una cuota de alquiler más alta a una persona que a otra, tener condiciones de alquiler diferentes para ciertas personas. Un propietario no puede discriminar debido a raza, religión, origen nacional, ascendencia, sexo o porque una familia tiene niños. El propietario tampoco puede discriminar contra una persona porque esa persona tiene una discapacidad física o mental. Además, Nuevo México ha aprobado una ley que prohíbe la discriminación debido a orientación sexual o identidad sexual.

La discriminación en la vivienda debido a raza, origen nacional, religión, sexo, estado civil (familias con niños) y discapacidades es ilícito según una ley federal. La ley federal prohíbe actos que, por ejemplo, nieguen el alquiler de viviendas a inquilinos que tengan niños, por tener normas que establezcan que debe alquilarse "sólo a adultos" o que "no se aceptan niños". La ley prohíbe que se niegue una vivienda a personas con problemas físicos o mentales, ya sea porque el propietario está preocupado de "lo que vayan a pensar otros inquilinos" o porque piense que tal vez sería más fácil alquilar a alguien que no sea discapacitado. La ley estatal de Nuevo México considera ilícita la discriminación de la vivienda basándose prácticamente en las mismas razones. Esta ley se denomina Ley de Derechos Humanos de Nuevo México (*New Mexico Human Rights Act*). La Ley de Derechos Humanos de Nuevo México también protege a las personas a quienes se discrimine por su orientación sexual, identidad sexual o afiliación del cónyuge. Muchas ciudades como Albuquerque, Santa Fe y Las Cruces también tienen leyes municipales que prohíben la discriminación en la vivienda.

2. ¿Qué puede hacer si es víctima de discriminación?

Si usted cree que un propietario o alguna otra persona con la que se haya comunicado durante su búsqueda de vivienda lo ha discriminado debido a su raza, religión, origen nacional o ascendencia, sexo, estado civil (con niños), o debido a su discapacidad, debe obtener asesoramiento legal. Es importante que busque dicho asesoramiento inmediatamente después de que haya ocurrido la discriminación. Los casos de discriminación en la vivienda son difíciles de probar y es útil que usted pueda explicar lo que sucedió mientras lo recuerda claramente. Asimismo, necesitará asesoramiento sobre las leyes que han sido violadas, y los límites de tiempo para presentar quejas y demandas de acuerdo con las diferentes leyes.

En el apéndice de esta guía, "Recursos: Asesoramiento legal", usted encontrará, bajo el rubro "vivienda justa", los nombres de oficinas y organismos que se ocupan de la discriminación en la vivienda a nivel local, estatal y federal. Además, debe ver el Capítulo 13 de esta guía, que provee información adicional sobre la Ley de Vivienda Justa.



Capítulo 3



CUANDO SE PRESENTA UN PROBLEMA ANTES DE MUDARSE A LA VIVIENDA

Pueden ocurrir varios problemas antes de que se mude el inquilino. Por ejemplo, el inquilino puede haberse quedado sin trabajo y simplemente ya no puede pagar el alquiler de la casa o apartamento. O, después de aceptar alquilar el apartamento, el inquilino puede haber encontrado un apartamento en mejor estado. Si usted ha firmado un contrato de alquiler por escrito y ya pagó el depósito, es posible que pierda su depósito. Los propietarios tienen derecho a retener el depósito en ciertas situaciones y las leyes generalmente protegen a los propietarios que se encuentran en esta situación. Además, el propietario puede tener derecho a recibir cierta suma de alquiler o una indemnización por daños y perjuicios por tener que volver a poner un anuncio para alquilar el apartamento.

A veces usted estará listo para mudarse en la fecha convenida con el propietario, pero la casa o apartamento aún no estén listos. Si usted ha firmado un contrato de alquiler o ha pagado un depósito, tiene ciertos derechos en caso de no poder mudarse a la vivienda de alquiler en la fecha que había convenido con el propietario. Primero, no está obligado a pagar alquiler por los días anteriores a la fecha en que se mude a la vivienda. Además, puede *notificar por escrito* al propietario diciéndole que quiere dar por terminado el contrato de alquiler. Si usted notifica al propietario de esta manera, tiene derecho a la devolución de todo lo que haya prepagado por alquiler o depósito.

Si usted no desea dar por terminado el contrato, puede exigir que el propietario ponga la vivienda alquilada inmediatamente a su disposición. Si el propietario no cumple, usted puede presentar una demanda en el tribunal para recibir posesión de la casa o apartamento. En la demanda, también puede pedir una indemnización por daños y perjuicios así como la posesión de la vivienda. A menos que el propietario le devuelva todo lo que pagó y haga un esfuerzo razonable para entregarle la posesión del inmueble dentro de los siete días siguientes a la presentación de su demanda escrita, usted tendrá derecho a recibir una indemnización por daños y perjuicios, así como la posesión de la vivienda. La indemnización por daños y perjuicios incluiría el costo de una vivienda alterna, por ejemplo un motel, el almacenamiento de sus pertenencias o el costo de tener que buscar otro apartamento.

Obviamente, antes de presentar una demanda, usted debe esforzarse por obtener asesoramiento legal. Aunque puede presentar su demanda sin ayuda de un abogado, necesitará más información que encontrará en esta guía para conocer todo lo que se necesita en un juicio.



Capítulo 4



CONTRATOS DE ALQUILER

Una vez que el inquilino haya encontrado un apartamento o una casa que desea alquilar, debe llegarse a un convenio con el propietario. Recuerde que las condiciones de dicho convenio son parte del "trato" entre el inquilino y el propietario, y dichas condiciones deben negociarse de la misma forma que se negocia la compra de un automóvil. Cuando se compra o se vende un automóvil, el convenio de las partes se plasma en un contrato por escrito. En el mundo de inquilinos y propietarios, este contrato se denomina "contrato de alquiler". Las leyes estipulan que el propietario debe proveer un contrato de alquiler por escrito.

Las secciones de esta guía, que se incluyen a continuación, describirán los aspectos que debe tener en cuenta cuando negocie y firme un "contrato de alquiler".

A. Inquilinatos periódicos versus de plazo fijo

Debe recordar varios puntos de importancia en relación con el contrato de alquiler de la vivienda. Primero, el propietario y el inquilino se ponen de acuerdo en un alquiler por un cierto período de tiempo. Puede ser que se trate de una semana, dos semanas, un mes, seis meses o hasta un año. El propietario y el inquilino deben saber cuál será la duración (**el plazo**) del alquiler.

El contrato de alquiler más común es el inquilinato de mes en mes, que se conoce popularmente como "inquilinato periódico". Este tipo de contrato permite que el inquilino viva en la vivienda de mes en mes. Al final del mes, el propietario puede decidir que desea que el inquilino se mude de la vivienda o que desea subir el alquiler o cambiar las condiciones del inquilinato. En un inquilinato de mes en mes, el propietario debe notificar por escrito al inquilino con por lo menos treinta días de antelación, cualquier cambio en el alquiler o en las condiciones del inquilinato, o que desea dar por terminado el inquilinato. Si el inquilino desea mudarse a otra casa o apartamento, debe notificar por escrito al

propietario con por lo menos treinta días de antelación. Si el inquilino notifica al propietario con menos de treinta días de antelación, el inquilino puede ser responsable de pagar el alquiler del mes siguiente.



MAYO						
D	L	M	M	J	V	S
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30	31		

Algunos contratos de alquiler son por menos de un mes. Aun así son "inquilinos periódicos", pero todos los límites de tiempo para notificar a la otra parte se basan en la duración de este plazo. Por ejemplo, si el inquilino y el propietario convienen en que el plazo del alquiler será de dos semanas cada vez, el propietario debe notificar al inquilino con dos semanas de antelación que debe mudarse de la vivienda o que le subirá el alquiler.

El inquilino debe notificar al propietario con dos semanas de antelación si piensa mudarse de esa vivienda.

Siempre es importante el plazo que acepte el inquilino, y tanto el inquilino como el propietario deben entender claramente las obligaciones que han acordado. Esto es muy importante cuando alguien está alquilando un cuarto de hotel o motel. Si el inquilino está alquilando un cuarto en un hotel o motel para vivir ahí por más de una semana, y paga el alquiler cada semana, tiene un inquilinato periódico. Esto puede ser

importante en cuanto a los derechos del inquilino de acuerdo con la Ley General de Relaciones entre el Propietario y el Inquilino (*Uniform Owner-Resident Relations Act*). Una persona que simplemente esté quedándose en un hotel o motel mientras visita o pasa por un lugar no es un inquilino, y dicha persona tiene muy pocos derechos si el propietario decide que debe irse. Si usted desea hospedarse en un hotel o motel por más de un par de días, asegúrese de informar al hotel o motel que tiene la intención de permanecer y vivir en el hotel o motel como inquilino, y no sólo como un huésped a corto plazo. El hotel o motel no está obligado a permitirle que se quede a vivir. Un hotel o motel puede exigir un pago diario para asegurarse que la visita siga siendo temporal.

Un inquilinato de plazo definitivo o plazo fijo es uno en que el inquilino y el propietario están de acuerdo en que el inquilino alquilará la vivienda por un período de tiempo específico. Este tipo de contrato es generalmente por 6 meses o un año. Es posible que el inquilino tenga que seguir pagando el alquiler cada mes, pero tiene derecho a permanecer en la vivienda por todo el plazo sin que le aumenten el alquiler y sin que haya otros cambios. En este tipo de inquilinato, el propietario no puede obligar al inquilino a mudarse de la vivienda durante la vigencia del contrato de alquiler, a menos que el inquilino viole dicho contrato. El propietario no puede aumentar el alquiler durante el período del contrato de alquiler. Si el inquilino y el propietario acuerdan que el inquilino se quedará por un plazo fijo adicional cuando termine el contrato de alquiler, el propietario debe notificar cualquier aumento de alquiler en el nuevo contrato, por lo menos treinta días antes del vencimiento del actual contrato de alquiler.

Al considerar si les conviene más un "inquilinato periódico" o un "inquilinato a plazo fijo", las partes deben tomar en cuenta varios puntos. En un inquilinato a plazo fijo, el inquilino tiene derecho a permanecer por la totalidad del plazo del alquiler y no le pueden aumentar el alquiler durante dicho plazo. Sin embargo, en un inquilinato a plazo fijo, el inquilino puede deber al propietario el pago del alquiler por parte del plazo del alquiler si el inquilino decide mudarse de la vivienda antes de que venza el plazo. El propietario no podrá terminar el contrato de alquiler antes de finalizar el plazo del contrato y pierde flexibilidad en la manera en que puede utilizar el inmueble. En un inquilinato periódico, el

inquilino tiene mayor flexibilidad para terminar el inquilinato, pero ninguna de las partes tiene la seguridad que les da un contrato de alquiler a plazo fijo.

B. Convenios verbales

Aunque las leyes de Nuevo México requieren un contrato de alquiler por escrito, algunos propietarios no los utilizan. Sin embargo, tener un contrato de alquiler por escrito es una importante protección para los inquilinos y es conveniente que el inquilino insista en que se realice uno. Existen muchos aspectos legales importantes en un contrato de alquiler hasta en un área tan simple como cuál será el plazo del alquiler. Si no existe un contrato por escrito, pueden haber serios malentendidos entre el inquilino y el propietario. Por ejemplo, el propietario le alquila una vivienda al inquilino de mes en mes y el inquilino le dice al propietario que se va a quedar a vivir allí por seis meses. Si el contrato no es por escrito, será difícil probar en un tribunal que se había acordado un plazo de seis meses y no de mes en mes.

Es posible que los convenios verbales puedan hacerse cumplir por orden de la autoridad, pero ciertos convenios, tales como uno que obligue al inquilino a reparar la propiedad, sólo pueden hacerse cumplir cuando son por escrito.

Por lo general, los propietarios que se niegan a proveer al inquilino un contrato de alquiler por escrito son propietarios con quienes el inquilino tendrá problemas más adelante. Aunque las leyes están diseñadas para darle al inquilino todos los derechos y la protección que se tratan en esta guía, aun cuando el inquilino no tenga un contrato de alquiler por escrito, a menudo es difícil hacer valer esos derechos cuando el inquilino no tenga un contrato de alquiler *por escrito y firmado* por el inquilino y el propietario. Si el inquilino empieza a tener problemas con el propietario, y no tiene un contrato por escrito, es muy importante que el inquilino obtenga asesoramiento legal inmediatamente. Además, es importante que tanto el propietario como el inquilino tengan una copia del contrato firmado. Aunque no sucede con frecuencia, ha habido casos en que los propietarios han llamado a la policía declarando que un inquilino había entrado en propiedad ajena sin permiso cuando el inquilino no tenía un contrato por escrito.



C. Alquileres por escrito

Un contrato de alquiler por escrito plasma las promesas que se hacen el inquilino y el propietario. En la mayoría de los casos, es difícil hacer que el propietario cumpla las promesas que hizo cuando el inquilino se mudó a la vivienda o después, a no ser que consten por escrito en el contrato de alquiler o en un apéndice del mismo. El inquilino debe asegurarse que todo lo convenido que sea de importancia para él conste en el contrato de alquiler. Por ejemplo, si el propietario le prometió cambiar las cerraduras o reparar una cerca, dicha promesa debe incluirse en el contrato de alquiler. Piense en poner por escrito las promesas como una manera de evitar disputas en el futuro. Igualmente, un inquilino siempre debe asegurarse de obtener una copia del contrato de alquiler completo inmediatamente después de que se firme.

Un contrato de alquiler por escrito, a plazo fijo, generalmente es lo mejor tanto para el propietario como para el inquilino. Le ofrece a las partes tanto la seguridad de que la vivienda esté continuamente ocupada, como la tranquilidad de que el alquiler no va a cambiar. Cuando el propietario y el inquilino estén de acuerdo con la celebración de un contrato de alquiler a plazo fijo, las partes se habrán comprometido entre sí por el período de tiempo acordado.

Al mismo tiempo, es importante recordar que las promesas del inquilino también son parte del contrato, y un contrato de alquiler por escrito contiene las obligaciones asumidas por el inquilino. Por ejemplo, cuando dos personas que viven juntas firman un contrato de alquiler, ambos son responsables por la totalidad del contrato de alquiler.

D. Reglamento

Además de lo dispuesto en el contrato de alquiler, muchos propietarios, especialmente en unidades habitacionales grandes o en parques de casas móviles, tienen un reglamento. El reglamento es parte del contrato de alquiler y debe leerse con la misma atención con que se leen los contratos de alquiler. Si existe un reglamento, el inquilino deberá recibir una copia al mismo tiempo que recibe una copia del contrato de alquiler. Las violaciones del reglamento pueden ser la causa de una notificación de terminación del inquilinato. El propietario puede cambiar el reglamento durante el plazo del contrato de alquiler, pero debe notificar los cambios propuestos al inquilino, y dichos cambios propuestos no podrán modificar sustancialmente el inquilinato.

E. Disposiciones sobre contratos de alquiler

Una de las razones fundamentales para insistir en un contrato de alquiler por escrito es que abarca muchos aspectos relacionados con el alquiler de una casa o un apartamento. Sin embargo, el hecho de que exista un contrato de alquiler por escrito no significa que el inquilino ya no tendrá que preocuparse de nada. El inquilino debe leer el contrato, asegurarse de entender todo su contenido y debe tratar de lograr el mejor trato posible.

1. Formularios de contrato de alquiler

La mayoría de los propietarios utilizan formularios de contrato de alquiler. Se trata de formularios modelo que han sido impresos anteriormente para que el propietario los utilice con todos los inquilinos. Estos formularios tienen espacios en blanco para ser llenados con el alquiler, los depósitos, el número de personas que habitarán la vivienda, etc. Asegúrese que todos los espacios en blanco se llenen o que contengan las letras “N/A” (no aplicable). Aunque generalmente es difícil leer un contrato de alquiler, es importante que el propietario y el inquilino lo lean y lo firmen. Asimismo, si el contrato de alquiler contiene disposiciones que el inquilino no acepta o desea, éste debe tratar de lograr que se quiten dichas disposiciones antes de firmar el contrato de

alquiler. Si en el momento de firmar el contrato dichas disposiciones siguen formando parte del mismo, el inquilino deberá cumplir con dichas disposiciones. Cuando se hagan cambios al formulario de contrato de alquiler, tanto el propietario como el inquilino deberán poner sus iniciales junto a dichos cambios.

Los propietarios pueden recibir información sobre contratos de alquiler de la Asociación de Departamentos de Nuevo México (*Apartment Association of New Mexico*) ubicada en Albuquerque (505-822-1114)

2. Disposiciones contra el subalquiler

La mayoría de los formularios de contrato de alquiler contiene lenguaje que prohíbe subalquilar o asignar a otra persona una casa, una casa móvil o un apartamento. A menudo, frases como las que se incluye a continuación pueden encontrarse en un contrato de alquiler:

Por medio del presente, el inquilino consiente y promete no vender, asignar, trasladar, ceder, entregar o de cualquier otra manera disponer de este contrato de alquiler en todo o en parte. Asimismo, el inquilino consiente y promete que tanto él como cualquier otra persona, no subalquilarán las partes del inmueble que no utilicen, ya sea en su totalidad o en parte, y que de ninguna manera permitirán que la propiedad sea ocupada o utilizada por otros.

Es un párrafo complicado ¿no? Significa que el inquilino no puede permitir que otra persona alquile el apartamento o **asuma** el contrato de alquiler. Este tipo de disposiciones contractuales generalmente son entendidas en el sentido de que el propietario puede dar su consentimiento para que se realice un "subalquiler" o para que otra persona sustituya al inquilino y asuma el contrato de alquiler. Si el propietario está de acuerdo en que se celebre un subalquiler, su consentimiento deberá otorgarse por escrito. Si el inquilino desea subalquilar, es muy importante que se comunique con su propietario, que lleguen a un acuerdo sobre el subalquiler y que plasmen dicho convenio por escrito, así como que firmen el documento todas las partes interesadas

(incluyendo la persona a quien el inquilino va a subalquilar la vivienda). El contrato debe especificar quién es responsable si el subinquilino no paga el alquiler o causa daños a la vivienda. Si el propietario no da su consentimiento para que se celebre el subalquiler, el inquilino será el responsable. Aunque el propietario haya otorgado su consentimiento, el contrato entre las partes puede responsabilizar al inquilino por los actos del subinquilino.

Si el contrato de alquiler requiere del consentimiento del propietario antes de que se pueda subalquilar una casa o apartamento, el inquilino deberá asegurarse que dicho contrato también afirme que "el propietario no podrá negar su consentimiento sin causa justificada respecto a un inquilino que reúna los requisitos necesarios". Trate de incluir este lenguaje en el contrato de alquiler, ya que protegerá al inquilino en caso de que el propietario decida actuar de manera poco razonable sobre las personas que pueden vivir en la vivienda o sobre los nuevos plazos y condiciones en el contrato de subalquiler. Por lo general, los parques de casas móviles requieren que el comprador de una casa móvil ubicada dentro del parque presente una solicitud para alquilar el espacio en el que se encuentra la casa móvil. El comprador no recibe automáticamente el contrato de alquiler del vendedor por el espacio en donde se encuentra la casa móvil.

Recuerde que una disposición del contrato que prohíba el subalquiler no impide que el inquilino invite a sus amigos a la casa o apartamento que está alquilando. El inquilino tiene derecho a que una cantidad razonable de huéspedes se quede con él por un período de tiempo razonable. El contrato de alquiler puede especificar el período de tiempo durante el cual dicho inquilino puede tener huéspedes en su vivienda. Sin embargo, cuando el contrato de alquiler prohíba el subalquiler, el inquilino no puede permitir que otra persona viva con él ni que amigos compartan la vivienda con él de manera permanente.

3. Renovación automática

Un contrato de alquiler puede contener una disposición que permita la renovación automática del plazo del contrato de alquiler. Por lo general, dicha disposición indica que si no se cancela el alquiler con antelación

(generalmente 30 días) antes de su fecha de vencimiento, se renovará por un nuevo plazo o puede convertirse en un contrato de alquiler de mes en mes. El inquilino debe prestar atención al lenguaje en el contrato de alquiler. Este tipo de lenguaje puede obligar al inquilino a permanecer en la vivienda por otro año más, o por el período de tiempo especificado en el contrato, aun cuando no desee quedarse por todo ese tiempo. El inquilino también debe recordar este lenguaje cuando el plazo del contrato de alquiler esté por vencer. El inquilino debe decidir si desea quedarse por otro período completo. Si no lo desea, generalmente debe notificar al propietario por escrito.



La mayoría de los contratos de alquiler se renuevan de mes en mes. Esto significa que tanto el inquilino como el propietario pueden cancelar el contrato de alquiler notificando a la otra parte con por lo menos 30 días de antelación.

Si el inquilino se muda de la vivienda cuando el contrato de alquiler haya sido renovado automáticamente, es posible que dicho inquilino le deba pagar el alquiler al propietario. El inquilino también puede perder su depósito. (Para obtener más información sobre los derechos y obligaciones cuando termina el contrato de alquiler, consulte el Capítulo sobre "Mudanzas" en esta guía).

4. Disposiciones inaceptables en contratos de alquiler

Es posible que el propietario desee incluir muchas condiciones en el contrato de alquiler, pero recuerde que el inquilino tiene derecho a negociar el trato que más le convenga. Estar seguro de que ha entendido lo que dice el contrato por escrito es parte del proceso de negociación. Hay ciertas cosas que legalmente no pueden incluirse en un contrato de alquiler. Por ejemplo, un contrato de alquiler no puede incluir las condiciones que están prohibidas por la Ley General de Relaciones entre el Propietario y el Inquilino (*Uniform Owner-Resident Relations Act*) o por otras leyes que rigen el uso de la propiedad. El contrato de alquiler tampoco puede requerir que el inquilino renuncie a sus derechos legales. Si un contrato de alquiler contiene disposiciones ilegales y el propietario perjudica al inquilino intentando hacer valer disposiciones contractuales ilegales, es posible que el inquilino cobre una indemnización por daños y perjuicios y recupere los honorarios de su abogado en un juicio.

He aquí algunos ejemplos de disposiciones ilegales en un contrato de alquiler:

- Una disposición que estipula que el inquilino no tiene derecho a la devolución del alquiler prepago o de un depósito;
- Una disposición que cobre cargos moratorios de más del 10% del alquiler mensual;
- Una disposición que obligue al inquilino a renunciar a su derecho a defenderse en los tribunales si el propietario trata de desalojarlo de la vivienda o presenta una demanda por daños y perjuicios contra el inquilino;
- Una disposición que estipule que el inquilino debe renunciar a su derecho a recibir notificaciones de terminación del contrato o de una demanda en los tribunales;

- Una disposición que estipule que el inquilino debe renunciar a su derecho a demandar al propietario en los tribunales;
- Una disposición que estipule que el inquilino debe mudarse sin una demanda si el propietario viola el contrato de alquiler;
- Una disposición que permita que el propietario cambie las cerraduras del apartamento o que de alguna otra manera niegue el acceso del inquilino al apartamento cuando deba alquiler;
- Una disposición que permita que el propietario se quede con las pertenencias del inquilino después de un desalojo, o cuando el propietario alegue que el inquilino le debe alquiler.

Un contrato de alquiler que requiera que el inquilino realice todo lo que le corresponde al propietario para mantener la propiedad alquilada en condiciones seguras, quiere decir que el propietario no tiene ninguna obligación. Este tipo de disposición en el contrato es ilegal, a no ser que el convenio sobre las reparaciones conste por escrito y el inquilino reciba algo de valor a cambio de ello (como un descuento en el alquiler, privilegios especiales o un salario).

Algunas disposiciones en el contrato de alquiler no son ilegales, pero resultan ser muy injustas. Los tribunales tienen el poder para cambiar o limitar aquellas disposiciones en el contrato que el inquilino pueda probar que no son "equitativas" (muy injustas para con una de las partes en el contrato de alquiler). Si el inquilino cree que es posible que el contrato contenga disposiciones ilegales o injustas, debe obtener asesoramiento legal rápidamente.

5. Otros puntos importantes en un contrato de alquiler

a. Alquiler

¿Cuál es la cantidad del alquiler? ¿Cuándo hay que pagarla? ¿Dónde, cómo y a quién se debe pagar? Asegúrese que lo que consta por escrito en el contrato sea lo mismo que usted aceptó. Tenga en cuenta que algunas de estas condiciones pueden no estar en el contrato de alquiler. Si no lo están, la ley tiene sus propias reglas para completar las condiciones faltantes. Por ejemplo: si no se menciona el monto del alquiler, el alquiler será el valor justo del mercado. Si el contrato no estipula dónde o cuándo debe pagarse el alquiler, la ley requiere que se pague en la vivienda alquilada el primer día de cada mes (o el primer día de cada semana, si el alquiler se paga semanalmente).

b. Cargos moratorios

¿Cuáles son los cuando el tiempo? cargos contratos de período de gracia quiere decir que moratorios antes del período de contempla la moratorios,



cargos, si los hay, alquiler no se paga a ¿Cuándo comienzan los moratorios? Muchos alquiler otorgan un de tres o cinco días. Esto no se cobrarán cargos del tercer o quinto día alquiler. Si el contrato posibilidad de cargos legalmente dichos cargos

no podrán ser de más del 10% del alquiler por el período que se debe. Por ejemplo: si el alquiler es de \$500 al mes, los cargos por no pagar a tiempo no pueden exceder los \$50. Además, el propietario puede cobrar una suma razonable por los cheques sin fondos.

c. Servicios públicos y electrodomésticos

¿Quién es responsable por el pago de los servicios públicos? Si es responsabilidad del inquilino ¿cuál es el sistema para medir el consumo? ¿Tendrá el inquilino un medidor separado, un medidor compartido con otros inquilinos o un submedidor? ¿Cómo se dividirá entre los inquilinos el costo de los servicios en medidores compartidos? Si el inquilino va a pagar por los servicios, es importante que sepa la fecha en que éste es responsable de cambiar los servicios públicos a su nombre. A veces el propietario tiene los servicios a su nombre mientras el apartamento está vacante. Con frecuencia, esto puede causar confusión sobre quién es responsable de pagar los servicios públicos y a veces puede suceder que le corten dichos servicios. La responsabilidad por el pago de los servicios públicos debe constar específica y claramente en el contrato de alquiler.

A veces los servicios públicos están incluidos en el alquiler. Si el propietario no paga las facturas de los servicios públicos o del agua, y le cortan el agua o los servicios al inquilino, éste tendrá derecho a un descuento en el alquiler. El inquilino también tiene derecho a optar por pagar para que le vuelvan a conectar los servicios. Es posible que el inquilino tenga derecho a deducir todos esos costos del alquiler que tiene que pagar y a una indemnización por daños y perjuicios. Si el propietario no cumple con sus obligaciones de pagar por los servicios, también puede comunicarse con la oficina local encargada de que se cumplan estos deberes.

No se requiere que el propietario proporcione ningún electrodoméstico, incluyendo estufas, refrigeradores, lavadoras de platos, unidades de aire acondicionado o refrigeradores por evaporación. Si el propietario proporciona electrodomésticos, tiene la obligación de cerciorarse de que dichos electrodomésticos estén en buenas condiciones y funcionen bien. El propietario también es responsable de las reparaciones de dichos electrodomésticos. Una vez más, es conveniente asegurarse que el contrato de alquiler contenga disposiciones específicas sobre los electrodomésticos, incluyendo aquellos que serán provistos por el inquilino. Si el inquilino desea instalar una lavadora y una secadora, o una lavadora de platos, debe obtener el consentimiento del propietario. El

inquilino será responsable de sacar los electrodomésticos al final del plazo de alquiler y de restaurar el lugar a su condición original.

Si el propietario corta los servicios públicos, o quita los electrodomésticos, como manera de desalojar al inquilino, éste está actuando ilícitamente y es posible que el inquilino tenga derecho a recibir una indemnización por daños y perjuicios y a una multa legalmente establecida. Vea el Capítulo 9 sobre desalojo forzoso.

d. Propietario o agente autorizado

¿Cuál es el nombre, dirección y número telefónico de la persona autorizada para administrar la propiedad que le están alquilando? ¿Cuál es el nombre, dirección y número telefónico del propietario y/o de su agente autorizado para recibir notificaciones y documentos judiciales? La ley requiere que el propietario le proporcione esta información. Si no lo hace, el inquilino no tiene que notificar al propietario en ciertos casos (por ejemplo: una notificación de terminación o disminución en el monto del alquiler).

Es importante que el inquilino tenga información sobre cómo comunicarse con el propietario o su agente. De ser necesario, el inquilino puede obtener información sobre el propietario de la vivienda en la Oficina del condado del perito que determina la valuación fiscal (*County Tax Assesor's Office*) (en el condado de Bernalillo: One Civic Plaza NW, Albuquerque, NM 87102, Teléfono: (505)768-4031; o en la Comisión Estatal Corporativa {*State Corporation Comission*} en Santa Fe, llamando al (505) 827-4500, si el propietario es una corporación). Muchas de las oficinas estatales y de los condados tienen este tipo de información a su disposición a través de su sitio Web.

e. Reparaciones y mantenimiento

¿Qué estipula el contrato de alquiler sobre la responsabilidad por las reparaciones, trabajo del patio, eliminación de la basura, traslado de la nieve y el mantenimiento general de la casa o apartamento? ¿Se le está pidiendo al inquilino que se responsabilice por ciertas áreas que deberían ser parte de las obligaciones del propietario? ¿El contrato de alquiler

enumera las responsabilidades de las partes? Esto tiene particular importancia cuando el contrato responsabiliza al inquilino por las obligaciones del propietario.

Con frecuencia, el alquiler de casas se trata de manera diferente que el alquiler de un apartamento. Al patio de la casa se lo considera frecuentemente parte del inmueble y, por lo tanto, el inquilino es responsable por su mantenimiento. Es posible que el inquilino tenga que pagar por el agua necesaria para mantener el jardín que rodea la casa. Sin embargo, el alquiler de un apartamento casi nunca incluye áreas al aire libre.

f. Huéspedes

El propietario no puede cobrar un "alquiler por huéspedes" cuando el inquilino tenga una cantidad razonable de huéspedes que lo visiten por un período de tiempo razonable. Sin embargo, recuerde que lo que puede parecer "razonable" a una persona, puede no parecer tan "razonable" a otros. El contrato de alquiler puede contener disposiciones sobre huéspedes. Algunos propietarios también tienen un reglamento además del contrato. El reglamento puede contener una política respecto a los huéspedes aunque el contrato no la incluya. El inquilino también debe averiguar si el propietario cobra una cuota para que los huéspedes puedan utilizar las instalaciones de la vivienda de alquiler (por ejemplo: la lavandería, piscina, estacionamiento). Se permite cobrar una cuota por el uso de este tipo de instalaciones, y el inquilino debe averiguar lo que le va a costar a sus huéspedes que deseen utilizar estas instalaciones.

g. Animales domésticos

El propietario puede prohibir que el inquilino tenga animales domésticos. Si no se permiten animales domésticos, el contrato de alquiler debe exponerlo específicamente. Si se permiten animales domésticos, el propietario puede cobrar una cuota por el animal doméstico (ya sea una cantidad fija o una cantidad mensual) y un depósito por el animal doméstico. Esto es parte del convenio sobre el alquiler de la vivienda y debe estar incluido en el contrato de alquiler. Los propietarios pueden tener reglas sobre el tamaño, tipo y cantidad de animales permitidos.

Los propietarios deben permitir los animales de servicio para las personas con discapacidades. Los animales de servicio pueden incluir, por ejemplo, perros guía, animales asistentes para personas con problemas de movilidad y animales terapéuticos para personas con discapacidades mentales. Si el propietario no permite que un inquilino tenga un animal de servicio, el propietario estará violando la Ley de Vivienda Justa (*Fair Housing Act*). Vea el Capítulo 13 para más información sobre Discriminación en la vivienda.



Capítulo 5



DEPÓSITOS

Los depósitos son una parte muy importante del contrato de alquiler. El propietario puede requerir el alquiler del primer mes, el alquiler del último mes y una serie de depósitos. Recuerde que estos depósitos y el alquiler prepagado se pueden negociar.

La ley otorga al inquilino una serie de protecciones sobre la devolución de sus depósitos y se tratarán dichas protecciones en esta sección.

A. Depósitos reembolsables versus cuotas no reembolsables

Recuerde que un **depósito** es **dinero que el inquilino paga por adelantado para proteger al propietario**. La ley establece claramente que si la propiedad alquilada no ha sido dañada, el inquilino tiene derecho a la devolución de su depósito. Por ejemplo, si el propietario le cobra un "depósito por un animal doméstico", ese depósito es para proteger al propietario contra el desgaste adicional del apartamento que el animal pueda causar. Sin embargo, si el animal doméstico no causa ningún desgaste fuera de lo normal durante el plazo de alquiler, el inquilino tiene derecho a la devolución del depósito por el animal.

Si el propietario le cobra al inquilino un **depósito**, ese depósito es para proteger al propietario en caso de que el inquilino no se mude a la vivienda. Sin embargo, el propietario no tiene derecho a cobrar doble alquiler. Así que, si el inquilino llega a vivir en la vivienda alquilada, dicho inquilino tiene derecho a la devolución del depósito o a que el mismo se aplique al primer mes de alquiler. Igualmente, si el inquilino no se muda a la vivienda y el propietario puede alquilarla a otra persona inmediatamente, el inquilino tiene derecho a la devolución de una parte del depósito igual al monto del alquiler que el propietario recibió del nuevo inquilino que se mudó a dicho inmueble de alquiler.

Sin embargo, una **tarifa** por concepto de gastos, es diferente. Es un cobro por algo que el propietario ha hecho en beneficio del inquilino o para los inquilinos en general. Por ejemplo, un propietario puede cobrar una “tarifa de solicitud” cuando alguien llena una solicitud para alquilar un apartamento. Se supone que esta tarifa cubrirá lo que gaste el propietario en las revisiones de crédito y antecedentes penales, y otras investigaciones para determinar si el inquilino cumple los requisitos para alquilar la vivienda. Aunque el inquilino decida no alquilar el apartamento, puede ser que dicha persona no tenga derecho a la devolución de lo que pagó por dichos gastos, a menos que el inquilino pueda convencer a los tribunales que, dados los gastos reales del propietario, el pago por dichos gastos es absolutamente excesivo.

A veces, los propietarios se refieren a algo que en realidad es un depósito como una tarifa. El ejemplo más común es las "tarifas de limpieza" para cubrir el costo de preparar el apartamento para la próxima persona que lo alquile una vez que el inquilino deje el apartamento. En realidad, esto es un depósito, ya que si el mismo inquilino limpia la vivienda antes de mudarse, el propietario no va a haber hecho nada para ganarse la “tarifa”. Cuando el inquilino se muda de una vivienda, dicho inquilino debe tratar esa tarifa de limpieza como un depósito por daños. Si no le devuelven dicha suma al inquilino, siga la guía sobre “depósitos por daños” en el siguiente capítulo.

B. El depósito por daños

El depósito por daños es el dinero que se paga para proteger al propietario contra los daños causados a la vivienda alquilada por el inquilino que sean más que las causadas por el desgaste normal de la propiedad alquilada. Por lo general, se paga al propietario el dinero de depósito en el momento de finalizar el contrato de alquiler, y se le devuelve al inquilino o se aplica a la vivienda cuando el inquilino se muda de la propiedad de alquiler. Aunque el propietario también puede utilizar el depósito por daños para cubrir el alquiler que se le debe, los daños y el costo de los anuncios en caso de que el inquilino viole lo establecido en el contrato de alquiler, este depósito no es lo mismo que el alquiler prepago por el último mes del contrato que requieren los propietarios. El propietario puede no tener obligación de devolver el alquiler prepago si el inquilino se muda voluntariamente de la vivienda antes de que venza el plazo del alquiler o si el propietario lo desaloja. Sin embargo, el propietario debe devolver al inquilino la porción del depósito por daños que sobrepase los daños que el propietario realmente sufrió.

1. ¿Cuánto es lo máximo que puede cobrarse por un depósito por daños?

El propietario no puede cobrar al inquilino en concepto de depósito por daños más del monto equivalente a un mes de alquiler, en ningún tipo de contrato de alquiler que sea por un plazo de menos de un año. Recuerde que el alquiler prepago por el último mes del contrato es distinto del depósito por daños. Por lo tanto, se le puede cobrar al inquilino tanto el alquiler prepago como el depósito, aunque la cantidad total sea más del monto equivalente a un mes de alquiler. El depósito no puede ser tratado como si fuera el último mes de alquiler.

Si existe un contrato de alquiler por escrito por un plazo de un año o más, el propietario puede cobrar la cantidad que desee como depósito por daños. Sin embargo, si el propietario cobra un depósito que sea una cantidad mayor al de un mes de alquiler, debe pagar intereses por la cantidad total del depósito por todo el tiempo que éste retenga esa suma.

2. ¿Qué cubre el depósito?

Muchos inquilinos se sorprenden cuando el propietario no les devuelve su depósito cuando se mudan de la vivienda de alquiler. A veces el propietario se queda con el depósito aunque el inquilino no haya dañado la vivienda. El problema generalmente se deriva de lo que jurídicamente se considera como un daño.

El depósito por daños únicamente cubre aquellos daños sufridos por el propietario que hayan sido causados por el inquilino. Estos daños pueden consistir en la pérdida de alquiler, daños físicos al apartamento que requieran reparaciones o nuevos artículos para sustituir lo dañado, así como otros costos relacionados con las operaciones comerciales del propietario que ocurran debido a que el inquilino violó las obligaciones establecidas en el contrato de alquiler. Si, por ejemplo, el inquilino se muda de la vivienda de alquiler sin notificar apropiadamente al propietario, y el propietario tiene problemas para volver a alquilar la vivienda, dicho propietario puede retener la parte del depósito que cubra la pérdida de alquiler y el costo de preparar la vivienda para que esté lista para alquilársela a otro.

Sin embargo, la situación más común relacionada con depósitos por daños es cuando el propietario afirma que el inquilino causó daños reales a la propiedad alquilada. Los muebles rotos, las alfombras desgarradas o muy manchadas, y otros problemas que requieran reparaciones costosas, a menudo constituyen las causas por las cuales los propietarios retienen el depósito por daños en vez de devolvérselo al inquilino. No obstante, es común que el inquilino sólo haya causado el **desgaste normal** de la vivienda, que no puede descontarse del depósito.

3. ¿Qué es el desgaste normal?

El desgaste normal es el daño o deterioro causado por el uso común y razonable de la vivienda. Es la pérdida normal del valor de una cosa que ocurre cuando la misma se utiliza. Por ejemplo, un propietario debe saber que tendrá que volver a pintar las paredes cada cierta cantidad de años, especialmente en la cocina. Por lo general, los muebles se desgastan con el paso del tiempo. Las paredes adquieren pequeños agujeros de clavos y

las alfombras se desgastan. Observe que ciertos contratos de alquiler prohíben la colocación de clavos en las paredes, y en ese caso los agujeros de los clavos se considerarían daños causados.

La ley requiere que el propietario pague por el desgaste normal. El uso normal de la propiedad por parte del inquilino y sus huéspedes no es algo que el propietario pueda demandar como daños. Sin embargo, el inquilino debe pagar por los daños accidentales a la propiedad alquilada. Si el propietario puede probar que el inquilino dañó la vivienda intencionalmente, el inquilino tendrá que pagar por el costo de las reparaciones, más el doble del alquiler mensual como multa. El desgaste no incluye la limpieza necesaria de la vivienda debido a que el inquilino no limpió cuando se mudó de la misma, así como otro tipo de limpieza necesaria para mantener la vivienda limpia que el inquilino debería haber hecho y no lo hizo. La obligación que tiene el inquilino de limpiar la vivienda generalmente incluye barrer y lavar los pisos, lavar las alfombras con champú, tirar toda la basura y asegurarse de que la cocina, el baño y todos los electrodomésticos estén apropiadamente limpios. El inquilino debe sacar fotos cuando se muda a y de la vivienda de alquiler para mostrar las condiciones de la misma. Las fotos deben incluir la parte superior e interna de los fregaderos, estufas, gabinetes, refrigeradores e inodoros. Además, es útil tener un testigo que observe el lugar en el momento de mudarse de la vivienda.

4. ¿Cuándo debe devolverse el depósito por daños?

El propietario debe preparar una lista detallada de todas las deducciones del depósito por los daños que según él fueron causados por el inquilino dentro de los primeros treinta días a partir de la fecha en que el inquilino se mude de la vivienda. El propietario debe enviar esta lista de deducciones al inquilino. Asimismo, el propietario debe devolverle la parte que quede del depósito después de deducir el costo de los daños enumerados en la lista. Si el propietario no cumple, el inquilino tiene derecho a la devolución de la totalidad del depósito, y el propietario pierde el derecho a ser compensado por los daños a la vivienda que, según dicho propietario, fueron causados por el inquilino.

Recuerde que el propietario debe enviar por correo la lista de deducciones y el depósito al último domicilio conocido del inquilino. Si el inquilino no ha informado sobre su nueva dirección al propietario, aun así se requiere que el propietario envíe por correo postal a la antigua dirección del apartamento. Si el propietario tiene alguna otra dirección, como la dirección del trabajo del inquilino o una dirección en caso de emergencia, el propietario también deberá enviar una notificación a dichos lugares. Si la notificación de daños únicamente se envía a la antigua dirección del apartamento, es posible que el inquilino no la reciba. Si el inquilino no va a tener una dirección permanente una vez que se mude de la vivienda de alquiler, le debe proporcionar al propietario un domicilio a donde le puedan enviar su correo, como la dirección de su empleador o la de alguna otra persona a la que le tenga confianza para que reciba su correo. El inquilino también debe presentar un “cambio de dirección” a la oficina de correo si ya sabe dónde va a vivir.

Si el inquilino recibe una lista de deducciones por daños que él no crea que son razonables, o que son únicamente producto del desgaste normal, debe exigir la devolución del depósito en su totalidad. Si el inquilino no recibe una lista de deducciones o el monto total del depósito, debe presentar una carta exigiendo la devolución del depósito. Hemos adjuntado al apéndice un "modelo de carta para demandar la devolución del depósito de seguridad". El inquilino debe utilizar el modelo de carta para exigir la devolución del depósito.

Si, aun así, el propietario no le devuelve el depósito al inquilino, el inquilino puede demandar al propietario por dicho depósito en un tribunal de demandas menores (los Tribunales de Magistrado o el Tribunal Metropolitano). En esos casos en que el propietario no haya provisto el depósito o una lista detallada de las deducciones dentro de un período de tiempo requerido por la ley, el juez ordenará al propietario que devuelva en su totalidad dicho depósito y pague los costos del proceso judicial y los honorarios de abogados que haya desembolsado el inquilino. En dichos casos, el propietario no puede exigir al inquilino el pago de ningún daño en una contrademanda. Si el juez resuelve que el propietario retuvo de mala fe todo o parte del depósito (no sólo por error), el juez deberá conferir al inquilino una multa adicional de \$250. Para obtener más información sobre cómo presentar una demanda para recuperar el

depósito del inquilino, sobre “Presentación de



consulte el Capítulo 16 una demanda”.

El propietario puede para cubrir el alquiler pagado sin tener que sobre las deducciones.

quedarse con el depósito que no le haya sido enviar la notificación

5. Recuperación de la totalidad del depósito

Cuando el inquilino se muda a la vivienda, dicho inquilino debe recibir un **recibo** por cada uno de los depósitos que le pague al propietario. Con ese recibo, o por lo menos con un cheque cancelado, el inquilino tendrá prueba de que pagó el depósito, y de esa manera será más fácil que le devuelvan su depósito en caso de que tenga que realizar una demanda para recuperarlo.

Antes de mudarse a la vivienda alquilada, el inquilino debe hacer una inspección de la vivienda. Observe para verificar si existen muebles dañados, agujeros o abolladuras en las paredes, ventanas o vidrios rotos, manchas en los pisos o alfombras y, en general, examine el lugar para ver si hay algo más que se pudiera considerar como un daño a la vivienda. El inquilino puede utilizar la lista de verificación en el apéndice de esta guía para anotar todo lo que le parezca mal en la vivienda que está alquilando. Es conveniente realizar esta revisión junto con el propietario y ponerse de acuerdo sobre lo que se anote en esa lista. Tanto el inquilino como el propietario deberán inicialar dicha lista y guardar una copia de la misma. La lista puede utilizarse para negociar reparaciones con el propietario, pero lo más importante es que la lista le dará al inquilino información sobre las condiciones en que se encontraba la vivienda de alquiler cuando él se mudó a vivir allí. Si es un apartamento amoblado, el inquilino también deberá preparar una lista de todos los muebles que había en la vivienda cuando se mudó a vivir allí, para que más adelante el propietario no pueda afirmar que falta algún mueble.

Si no es posible que el propietario firme la lista de verificación, consiga un par de testigos para que lo acompañen durante la inspección de la vivienda de alquiler y firmen la lista. Además, es conveniente sacar fotos y fecharlas (utilice la función de fecha en la cámara o pida que se lo haga el estudio fotográfico en donde se revelen las fotos).

Si el inquilino descubre daños adicionales después de vivir allí por algunas semanas, prepare otra lista adicional. Guarde una copia de la nueva lista y envíe otra copia al propietario.

Si más adelante el inquilino tiene una disputa con el propietario sobre la condición de la vivienda alquilada en el momento en que el inquilino se mudó allí, las listas y fotos del inquilino pueden convertirse en pruebas importantes para demostrar la versión de los hechos del inquilino. Para poder encontrarlos fácilmente, guarde la lista, las fotos y los recibos de los depósitos.

El inquilino debe obtener y guardar un recibo por cada uno de los pagos de alquiler, incluyendo el alquiler prepagado. Al igual que con los recibos de los depósitos y las listas de verificación que el inquilino guardó cuando se mudó a la propiedad alquilada, el inquilino debe guardar todos los recibos del alquiler juntos y en un mismo lugar. Si el inquilino llega a tener una disputa sobre el alquiler con el propietario, estos recibos serán de extrema importancia.

El inquilino debe dejar la unidad alquilada limpia y en las mismas condiciones en que estaba cuando se mudó allí. **La mejor manera de asegurarse que un reclamo por daños es correcto es tomar fotos en el momento en que el inquilino se mude de la vivienda alquilada.**

Asimismo, examine la lista de verificación que preparó cuando el inquilino se mudó allí y vuelva a inspeccionar la vivienda, asegurándose que todo esté prácticamente en las mismas condiciones. Si el propietario y el inquilino están de acuerdo en que no existen daños, consiga que el propietario firme la lista cuando el inquilino se mude de la vivienda alquilada, indicando que el lugar está en las mismas condiciones en que estaba cuando el inquilino se mudó allí.

Si el inquilino y el propietario se ponen de acuerdo sobre algo que haya sido dañado cuando el inquilino vivía en la vivienda de alquiler, ellos pueden firmar una lista de los daños sobre los que están de acuerdo. La lista deberá contener la cantidad que el propietario está pidiendo por concepto de daños. Si el inquilino no está de acuerdo con algunos de los daños, debe hacerse una lista distinta indicando los daños sobre los cuales el propietario y el inquilino no estuvieron de acuerdo.

Es mejor enunciar todos los puntos de desacuerdo antes de que se vaya el inquilino, para que más adelante el propietario no pueda alegar más daños. Si el contrato de alquiler contiene una disposición indicando que la inspección del propietario se llevará a cabo **después de que el inquilino desocupe la vivienda**, dicha disposición deberá tacharse y cambiarse para que indique **“en el momento en que el inquilino desocupe la vivienda”**. Si el inquilino no realiza este cambio, puede acabar con un mayor presupuesto por daños preparado por el propietario. Pídale al propietario que inicie todos los cambios que se realicen al contrato de alquiler.

Las recomendaciones en esta sección pueden parecer complicadas, pero son importantes. A menudo, los problemas relacionados con daños a una vivienda de alquiler son difíciles y, a veces, se debe realizar una demanda. Por lo general, las disputas sobre daños terminan siendo la palabra del propietario contra la palabra del inquilino. Si el inquilino tiene fotos, pruebas escritas, y se protege a sí mismo logrando ponerse de acuerdo con el propietario sobre los daños antes de mudarse de la vivienda de alquiler, será más probable que a dicho inquilino le devuelvan sus depósitos.

Capítulo 6



PAGO DEL ALQUILER

A. La obligación del inquilino de pagar el alquiler

En una relación entre propietario e inquilino, la principal responsabilidad del inquilino es pagar el alquiler. El inquilino debe pagar al propietario el monto del alquiler que fue acordado y debe hacerlo en el lugar y fecha convenidos. Si el inquilino y el propietario no se han puesto de acuerdo sobre el lugar y la fecha, la ley establece que el alquiler deberá pagarse el primer día del período de alquiler (una semana o un mes) y que será pagadera en el inmueble alquilado. Si el período del alquiler es de más de un mes (por ejemplo, un alquiler por un año) y el alquiler debe pagarse mensualmente, el pago del alquiler vence el primer día del mes, a menos que el inquilino y el propietario hayan convenido una fecha diferente.

El contrato de alquiler puede requerir que el alquiler se pague con dinero efectivo, un cheque o un giro postal (*money order*). **La mejor manera de pagar el alquiler es con un cheque.** Los giros postales llevan tiempo y resulta caro rastrearlos para ver si fueron depositados. Es muy importante obtener un recibo si se paga el alquiler con dinero efectivo.

Si el inquilino tiene problemas para pagar el alquiler, pero desea quedarse en la vivienda alquilada, debe hablar con el propietario. Es posible modificar un contrato de alquiler, pero el inquilino no puede contar con

que el propietario estará dispuesto a cambiarlo si no sabe cuál es el problema del inquilino.

Además, es posible llegar a un convenio con el propietario sobre la manera de pagar el alquiler. Por ejemplo, si el inquilino recibe un cheque mensual del gobierno el tercer día de cada mes, probablemente no va a querer que la fecha de pago del alquiler sea el primer día del mes. Si el inquilino está pasando por dificultades económicas, podría ser posible llegar a un arreglo para pagar una parte del alquiler el primer día del mes, y el resto el día quince. Si el propietario sabe que el inquilino está tratando de pagar el alquiler, es menos posible que trate de desalojarlo cuando éste se atrase un poco en el pago del alquiler.

B. Alquiler versus depósitos o pago por daños

Como el pago del alquiler es la obligación más importante del inquilino, la ley le confiere cierta protección. El propietario no puede utilizar el alquiler como depósitos o para el pago por daños, a menos que el inquilino consienta a este uso en un contrato de alquiler otorgado por escrito. El inquilino debe consultar su contrato de alquiler para ver si incluye una disposición de este tipo.

Si el inquilino ha causado daños a la propiedad, el propietario puede utilizar una parte del alquiler para pagar por dichos daños pero solamente si así lo permite específicamente el contrato de alquiler. Si posteriormente el propietario demanda al inquilino para desalojarlo, y gana, el inquilino puede permanecer en la vivienda alquilada si éste puede cumplir con la “orden judicial de restitución condicional”. El tribunal dictará una “orden judicial condicional” que le da al inquilino tres días para pagar el alquiler debido. Si el inquilino paga dentro del plazo de tres días, entonces puede mantener posesión de la vivienda alquilada.

C. Contratos en que el derecho del inquilino a la vivienda está relacionado a un empleo.

A veces un propietario alquila una vivienda a un inquilino a cambio de que el inquilino administre la propiedad o se encargue de realizar las reparaciones de la misma. En otras situaciones, un empleador puede

proporcionar a un empleado un lugar donde vivir como parte de su trabajo para ese empleador. Si el convenio es que la vivienda está directamente relacionada con el empleo, y el inquilino es despedido de su empleo, el inquilino puede perder su vivienda al mismo tiempo. Si el convenio que relaciona la vivienda con el empleo se establece por escrito, el inquilino no tendrá los derechos otorgados por la Ley de Relaciones entre el Propietario y el Inquilino (*Owner-Resident Relations Act*). El propietario puede optar por una acción legal más rápida denominada Entrada Forzada y Recuperación de Propiedad (*Forcible Entry and Detainer*) para desalojar al empleado. Si la relación entre el empleo y la vivienda no se establece por escrito, el empleador/propietario debe notificar al inquilino y tiene que reconocer los derechos contemplados en la Ley de Relaciones entre el Propietario y el Inquilino (*Owner-Resident Relations Act*).

D. Cuando el inquilino no paga el alquiler

Si el inquilino no paga la totalidad del alquiler y lo hace a tiempo, el propietario puede desalojarlo. El desalojo debe llevarse a cabo a través de una demanda. El propietario no tiene derecho a simplemente echar al inquilino del apartamento o cambiar las cerraduras sin primero presentar una demanda. Hasta que un juez ordene el desalojo del inquilino, éste puede seguir viviendo en la vivienda alquilada y el propietario no puede forzarlo a irse ni cortar los servicios públicos necesarios (vea el Capítulo 9, "Desalojo forzoso").

Antes de que un propietario pueda presentar una demanda para desalojar a un inquilino por falta de pago del alquiler, el propietario debe **notificar por escrito al inquilino sobre el incumplimiento de pago con 3 días de antelación**. Si el inquilino no paga el alquiler (incluyendo los cargos moratorios si el contrato de alquiler estipula sobre cargos moratorios) dentro de un plazo de tres días a partir de la fecha en que recibió la notificación, el inquilino pierde el derecho a permanecer en la vivienda y puede ser desalojado. Si el inquilino paga el alquiler dentro del plazo de tres días, se vuelve a establecer el alquiler y el propietario no puede tratar de desalojar al inquilino por falta de pago del alquiler.

Además, la ley requiere que el propietario le entregue la notificación al inquilino, se la envíe por correo postal o la "fije" en la vivienda alquilada. Desafortunadamente, aun con estos requisitos, el inquilino a veces puede no enterarse de dicha notificación durante el plazo de tres días. Por ejemplo, la notificación puede entregarse a otra persona que viva con el inquilino. El correo puede retrasarse. Y si se "fija" un aviso en la vivienda alquilada sólo es necesario pegarlo con cinta adhesiva en la puerta de la vivienda del inquilino o colocarlo sobre un artefacto o receptáculo diseñado para colocar avisos o correspondencia (como un "buzón" a la entrada del apartamento del inquilino o un tablón de anuncios en el edificio). Después de que pasen los tres días, no hay mucho que el inquilino pueda hacer para evitar acudir al tribunal a defenderse de una demanda de desalojo. Si el inquilino no fue notificado debidamente, puede utilizar esto como defensa en caso de que ocurra una demanda de desalojo.

A veces el inquilino tratará de pagar el alquiler durante este plazo de tres días, pero el propietario no aceptará el pago. Si el inquilino se encuentra en esta situación, puede pagar el alquiler por segunda vez en presencia de testigos. El inquilino puede pedir a los testigos que testifiquen en los tribunales. Si el inquilino puede probarle al juez que él trató de pagar el alquiler, pero que el propietario se negó a recibir dicho pago, el inquilino probablemente ganará ese juicio de desalojo.

Si el inquilino está enfrentándose a una demanda de desalojo por falta de pago del alquiler, deberá el alquiler por cada día que permanezca en la vivienda alquilada. El tribunal dictará una sentencia por la suma del alquiler que se deba hasta el día en que el inquilino se mude de la vivienda. El plazo fijado por el tribunal para que el inquilino desocupe la vivienda será de *tres a siete* días a partir de la fecha de la audiencia judicial. Si el inquilino no desaloja para la fecha ordenada por el tribunal, el propietario puede llevar la orden judicial al sheriff, quien puede obligar al inquilino a mudarse de la vivienda y cambiar las cerraduras. Esta orden judicial se denomina orden de restitución.

E. Mantenimiento de archivos

Es muy importante que el inquilino reciba y guarde todos los recibos del alquiler. Si el inquilino paga con cheque, debe indicar en el cheque el mes por el que está pagando el alquiler antes de entregar el cheque al propietario. El inquilino debe guardar los cheques cancelados cuando se los devuelvan junto con su estado de cuenta bancaria. Además, debe obtener un recibo del propietario cuando pague el alquiler con cheque o un giro postal (*money order*), así como cuando paga con dinero efectivo, pero por lo menos el cheque cancelado será una prueba de pago en caso de que el inquilino no tenga el recibo. Los formularios de recibos de giros postales (*money orders*) no constituyen una prueba de pago como lo son los cheques cancelados. Para probar que el propietario recibió y cobró el giro postal, el inquilino debe solicitar los archivos de la compañía que expidió el giro, pagar una tarifa (de aproximadamente \$15 a \$35) y esperar por varias semanas.

El inquilino y el propietario deben guardar todos los archivos de los pagos del alquiler, ya que pueden ser necesarios en el futuro para probar el alquiler que se pagó y el que no se pagó.

F. Aumentos de alquiler

Si el inquilino tiene un contrato de alquiler por escrito que cubre un período de tiempo específico (por ejemplo, un contrato de alquiler por 6 meses o por un año), el propietario no puede aumentar el alquiler durante ese período de tiempo. Si un contrato de alquiler de plazo fijo es por más de un mes, y dicho contrato se renueva automáticamente, el propietario debe notificar al inquilino los aumentos de alquiler, por lo menos treinta días antes de que se venza el contrato en vigor.

Si el contrato de alquiler permite que el inquilino renueve el contrato simplemente notificando al propietario, el propietario también debe notificar al inquilino todo aumento de alquiler en el nuevo contrato por lo menos treinta días antes de que venza el contrato en vigor. Si vence el contrato, el propietario no puede aumentar el alquiler hasta que notifique al inquilino con 30 días de antelación o a menos que se firme un nuevo contrato de alquiler.

Bajo un contrato de alquiler de mes en mes, un propietario debe notificar por escrito con treinta días de antelación antes de que entre en efecto un aumento de alquiler. Si el contrato de alquiler es de semana en semana, el propietario debe notificar con siete días de antelación antes del comienzo de la semana en que entrará en vigor el aumento de alquiler.

Todas las notificaciones por escrito de un aumento de alquiler deben entregarse personalmente al inquilino o enviársele por correo. No es suficiente exponer el aviso de aumento de alquiler en el apartamento.



Capítulo 7



OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO Y EL INQUILINO PARA LA SEGURIDAD, EL MANTENIMIENTO Y LAS REPARACIONES

Tanto los propietarios como los inquilinos tienen la obligación de cuidar y mantener la vivienda alquilada y el área que la rodea. La Ley General de Relaciones entre el Propietario y el Inquilino (*Uniform Owner-Resident Relations Act*), y los códigos de vivienda locales y el contrato de alquiler contienen otras obligaciones.

A. Obligaciones del inquilino

1. Un lugar limpio y seguro

Las obligaciones del inquilino para con el propietario y los otros inquilinos se basan en la ley, en el contrato de alquiler y en las reglas que el propietario ha impuesto a los inquilinos. Cuando el inquilino no cumpla con estas obligaciones, el propietario puede dar por terminado el inquilinato y desalojar al inquilino. El inquilino también tiene otras obligaciones para con los demás inquilinos, a fin de que ellos puedan disfrutar de un lugar decente y seguro en donde vivir; y en ciertos casos, el propietario puede tomar medidas para proteger los derechos de los otros inquilinos.

Después del pago del alquiler, la obligación más importante del inquilino es la de mantener la vivienda alquilada limpia, segura y evitar daños innecesarios. El inquilino no está obligado a pagar por el desgaste normal de la vivienda alquilada mientras esté viviendo en la misma. Sin embargo, el inquilino deberá pagar por la reparación de todo daño causado a la vivienda por el abuso o negligencia de él o sus huéspedes.

Además, los códigos de vivienda locales tienen reglas sobre el uso de la propiedad que forman parte de las obligaciones del inquilino. Por ejemplo, el Código de Vivienda de Albuquerque prohíbe: (1) condiciones insalubres en la vivienda, especialmente en el baño y la cocina, que puedan causar enfermedades, atraer roedores o fomentar la reproducción de insectos; (2) estructuras u objetos peligrosos, especialmente aquellos que puedan atraer la curiosidad de los niños, y (3) tener demasiadas personas en una vivienda.

El inquilino es responsable de tirar la basura, las cenizas y los desperdicios de una manera limpia y segura. El propietario es responsable de proporcionar al inquilino contenedores adecuados y los medios para deshacerse de dichos materiales.

2. Cumplimiento del contrato de alquiler y las reglas del propietario

La ley califica como un contrato el acuerdo de voluntades del propietario y el inquilino. Por lo general, se requiere que tanto el inquilino como el propietario cumplan con las obligaciones establecidas en su contrato. Existen excepciones a esta regla jurídica en casos en que el contrato contenga condiciones ilegales o muy injustas ("sin equidad").

Igualmente, si el propietario impone reglas sobre el uso de la propiedad alquilada, el inquilino debe obedecer esas reglas si éstas son justas, razonables y si él recibió una copia de las reglas en el momento en que se celebró el contrato de alquiler. Si el propietario crea una nueva regla, o cambia las reglas existentes después de que el inquilino haya comenzado su alquiler, debe notificar al inquilino sobre los cambios en las reglas. Los cambios a las reglas sólo pueden efectuarse cuando se notifica al inquilino con la misma antelación que cuando notifique la terminación

del plazo de alquiler (por ejemplo, una notificación con siete días de antelación en caso de un alquiler de semana en semana, una notificación con treinta días de antelación en caso de un alquiler de mes en mes), y los cambios en las reglas deben entregarse por escrito al inquilino, ya sea personalmente o por correo. Los cambios en las reglas también pueden notificarse fijando un aviso en la puerta de la vivienda del inquilino, pero si se realiza de esta manera, el propietario también debe enviar la notificación por correo.

Si el propietario cambia las reglas (como el prohibir los animales domésticos o el limitar el acceso a ciertas instalaciones), que crea un cambio importante en las condiciones acordadas originalmente por el inquilino, el cambio en las reglas no puede hacerse valer contra el inquilino durante el plazo en que el contrato de alquiler original siga en vigor.

Existen otros límites en las reglas que un propietario puede imponer:

- ✓ Las reglas deben concebirse para mejorar la apariencia del inmueble, aumentar la seguridad, comodidad y bienestar del inquilino, o en general prestar servicios a todos los inquilinos de manera equitativa y eficaz;
- ✓ Las reglas deberán tener un propósito razonable;
- ✓ Las reglas deberán ser aplicables a todos los inquilinos de una manera justa;
- ✓ Las reglas deberán ser claras y entendibles;
- ✓ Las reglas no pueden crearse con el objeto de evitar las obligaciones legales del propietario.

3. Permiso de acceso a la vivienda alquilada

El inquilino debe permitir que el propietario tenga acceso razonable a la vivienda alquilada para que éste pueda cumplir con sus obligaciones de propietario. Sin embargo, el propietario no puede abusar de este derecho de acceso, y la ley ha impuesto algunas restricciones al derecho del propietario a entrar en la vivienda alquilada.

La ley permiten que el propietario entre a inspeccionar la vivienda, a efectuar las reparaciones acordadas que sean necesarias, a decorar, a efectuar alteraciones o mejoras, y a prestar los servicios acordados que sean necesarios. Asimismo, la ley permite que el propietario entre a la vivienda para mostrarla a otros que tengan planes de comprar o alquilar la propiedad. El propietario también puede dejar entrar a contratistas o trabajadores cuando el propietario entre en la vivienda alquilada de manera apropiada.

Para que el propietario entre en la vivienda alquilada a fin de prestar alguno de los servicios mencionados anteriormente, debe notificar al inquilino. A menos que el propietario y el inquilino hayan acordado otro tipo de notificación, el propietario debe notificar al inquilino *por escrito con veinticuatro horas de antelación* para poder entrar en la propiedad alquilada. La notificación deberá informar al inquilino la hora en que el propietario va a entrar, cuánto tiempo va a estar allí y para qué va a entrar. Si el inquilino recibe dicha notificación y la hora y fecha de entrada le plantea problemas reales, es conveniente que le sugiera rápidamente al propietario horas y fechas alternativas razonables para que entre. Si la alternativa sugerida por el inquilino no plantea un inconveniente al propietario que le imposibilite cumplirlo, el propietario tiene la obligación de intentar adaptarse a la alternativa sugerida.

El propietario no tiene que notificar con veinticuatro horas de antelación si necesita entrar para hacer reparaciones o prestar servicios solicitados por el inquilino durante los últimos siete días, o cuando el propietario esté acompañado de un funcionario público que esté llevando a cabo una inspección, o un representante de una compañía de servicios públicos o una persona que vaya a instalar televisión por cable.

El contrato de alquiler puede estipular otras condiciones específicas que permitan que el propietario entre en la vivienda alquilada del inquilino. Sin embargo, el contrato de alquiler no puede eliminar el derecho del inquilino a recibir notificaciones. La ley reconoce que el propietario y el inquilino pueden, de vez en cuando, acordar otros procedimientos. Por ejemplo, un inquilino puede estar de acuerdo en que el propietario entre a la vivienda si se le notifica con menos de veinticuatro horas de antelación, y el propietario puede ofrecer varias opciones al inquilino sobre la hora más conveniente para que el trabajador de la compañía de gas inspeccione el apartamento.

Aunque la ley permite que el propietario y el inquilino solucionen sus problemas de acceso a la vivienda, hay ocasiones en que no puede negociarse el derecho del propietario a entrar a la vivienda. El propietario tiene derecho a entrar sin previa notificación en caso de una emergencia o cuando el inquilino se haya ausentado de la vivienda alquilada por más de siete días sin avisarle al propietario.

Si el inquilino se niega a que el propietario entre a la vivienda cuando éste actúe conforme a la ley, el inquilino estará violando la ley. El propietario puede terminar el inquilinato, obtener una orden judicial para entrar a la vivienda y demandar por daños y perjuicios.

Si el inquilino cree que el propietario está entrando al apartamento de una manera poco razonable, dicho inquilino debe obtener asesoramiento legal. Ésta es una de esas áreas en las cuales un simple malentendido puede terminar en una verdadera disputa. Si el propietario abusa del derecho a entrar a la vivienda y está afectando o interfiriendo con el derecho del inquilino a vivir en paz en la vivienda alquilada, el inquilino puede terminar el inquilinato y presentar una demanda. El inquilino puede obtener una orden judicial que prohíba la entrada del propietario y puede demandar por daños y perjuicios.

4. Informar al propietario sobre la ausencia del inquilino por siete o más días

Como se mencionó en la sección sobre entradas a la vivienda, si el inquilino se ausenta por más de siete días sin informar al propietario, el propietario tiene derecho a entrar al apartamento. Existen buenas razones para informar al propietario sobre una ausencia. Algunas de ellas son prácticas y favorecen al inquilino. Otras razones incluyen el derecho del inquilino a tener un lugar donde vivir y lo que sucedería con las pertenencias del inquilino.

— Primero, el contrato de alquiler puede obligar al inquilino a notificar al propietario si el inquilino va a ausentarse por un período de tiempo. Si el inquilino no notifica al propietario, el inquilino habrá violado el contrato y puede darse por terminado el inquilinato.

— Segundo, es conveniente avisarle al propietario cuando el inquilino vaya a ausentarse porque, de esa manera, el propietario sabrá que debe vigilar la vivienda en caso de vandalismo, un incendio, congelamiento de tuberías, y prestar atención ya que la propiedad del inquilino es más vulnerable a los ladrones. El hecho de que el inquilino haya informado al propietario de su ausencia también puede afectar la posibilidad de que el seguro del inquilino cubra la pérdida de sus pertenencias que ocurra cuando el inquilino esté ausente.

— Tercero, la ley establece que si el inquilino está atrasado en el pago de su alquiler y se ausenta por más de siete días sin avisar al propietario, dicho inquilino ha **abandonado** la vivienda alquilada. Una vez que el inquilino ha abandonado jurídicamente la vivienda, el propietario puede considerar terminado el inquilinato y puede volver a alquilar el apartamento. El propietario también puede almacenar y vender las pertenencias que el inquilino haya dejado en el apartamento, únicamente limitado por el derecho del inquilino a recuperar sus pertenencias que hayan sido almacenadas. (Vea el Capítulo 10, "La propiedad del inquilino").

5. Uso de la vivienda alquilada como residencia

A menos que el propietario consienta a que el inquilino utilice la vivienda alquilada para otros fines, el inquilino solo podrá utilizarla como su residencia. Por ejemplo, si el inquilino tiene planeado alquilar un lugar para realizar actividades comerciales, deberá hablar sobre ello con el propietario. Si el inquilino está operando un negocio en la vivienda alquilada sin permiso del propietario, el inquilino puede estar violando el contrato de alquiler.

El asunto de si el inquilino está manteniendo una residencia también es muy importante cuando éste alquile un cuarto en un hotel o motel. Si el inquilino va a vivir allí, en vez de simplemente estar hospedado por un tiempo, es importante que se lo diga al propietario. Si el propietario no alquila para fines residenciales, el ocupante no tiene derecho alguno de acuerdo con la ley de relaciones entre propietario e inquilino. Sin embargo, existen muchos propietarios de hoteles y moteles que alquilan a personas para que vivan allí y cobran alquiler por más de una semana cada vez. Sin embargo, a estos propietarios no les gustan las obligaciones que la ley impone a los propietarios y pueden tratar de plantear que el inquilino no es en realidad un inquilino. Tenga cuidado en esas situaciones y tome las medidas necesarias para que le quede claro al propietario que el inquilino piensa vivir en ese lugar.



6. Obligaciones para con los vecinos – conducta ilícita

El inquilino tiene la obligación de no perturbar la paz y tranquilidad de los vecinos. Esta obligación prohíbe que se causen molestias tales como

ruido en exceso, huéspedes desconsiderados y animales domésticos incontrolables. Asimismo, aunque un propietario no puede negarse a alquilar a un inquilino debido a que tiene niños, aun así el inquilino debe asegurarse de supervisar a sus niños para que ellos no molesten a los demás inquilinos. El inquilino también deberá respetar y cumplir todas las reglas de una unidad habitacional contigua o de la asociación de vecinos del lugar donde vive.

Estas obligaciones para con los vecinos son importantes bajo la Ley de Relaciones entre el Propietario y el Inquilino. La ley establece que si a sabiendas un inquilino comete ciertos actos (o permite que otros en la vivienda alquilada cometan ciertos actos) que sean contrarios a lo que la ley dispone, dicho inquilino puede ser desalojado recibiendo una notificación con muy poca antelación. El inquilino puede ser desalojado rápidamente si:

- permite el consumo o la venta de drogas en el inmueble;
- utiliza, o permite que otros utilicen, un arma mortal (excepto en defensa propia);
- ataca o molesta sexualmente a otra persona;
- roba o trata de robar la propiedad de otra persona;
- causa daño intencional o imprudencial a una propiedad ajena por un valor superior a \$1,000;
- participa en otros serios delitos en la unidad habitacional o en la propiedad.

El inquilino no tiene que ser declarado culpable de cometer un delito para estar sujeto a desalojo bajo esta disposición legal de "violación sustancial".

Las únicas excepciones generales a la prohibición bajo la disposición de "violación sustancial" ocurren cuando el inquilino es víctima de una conducta ilícita o cuando éste no tiene conocimiento de dicha conducta y no ha hecho nada para permitirla. Es importante recordar que este artículo de la ley cubre a los huéspedes del inquilino y a todos los que vivan en la vivienda con el inquilino. Por lo tanto, todos los inquilinos son responsables de controlar el comportamiento de las personas en su vivienda. De acuerdo con la ley, es posible que la conducta ilícita de una

de estas personas sea suficiente para que el inquilino y su familia sean desalojados.

La conducta que ocurra en la vivienda, o dentro de un área de 300 pies de la misma, puede ser el motivo de la rescisión del contrato de alquiler debido a una violación sustancial.



Existe una excepción especial para las víctimas de violencia doméstica. Si un cónyuge, padre o madre, maltrata a su cónyuge o a sus hijos, la familia no puede ser desalojada por dicha conducta. Por lo general, esta disposición de la ley sólo protege a los inquilinos cuando estos han obtenido una orden judicial contra quien cometió el acto de violencia doméstica. Si el inquilino ha sido víctima de violencia doméstica, debe obtener asesoramiento legal inmediatamente no sólo debido al maltrato mismo, sino también porque éste puede afectar los derechos de propietario-inquilino. Además, existe una excepción en los casos de defensa propia. Es muy importante que el juez sepa lo que sucedió si el propietario trata de desalojar al inquilino por actos de violencia doméstica o defensa propia.

Debido a que cuando ocurren tales violaciones grave el propietario tiene derecho a terminar el inquilinato notificando con sólo tres días de antelación, la ley incluye varias medidas de protección importantes. Si el propietario trata de utilizar este artículo de la ley para desalojar a un inquilino, el propietario debe dar al inquilino una notificación que indique muy específicamente cuál fue la mala conducta, explicando exactamente cuándo y dónde ocurrió la mala conducta. Si el propietario no tiene una verdadera razón para solicitar el desalojo por una “violación sustancial”, el inquilino puede obtener una indemnización equivalente al doble del alquiler mensual. Por ejemplo, si el propietario simplemente alega que

alguien estaba vendiendo drogas en el apartamento del inquilino sin tener ninguna prueba real, el inquilino puede tener derecho a permanecer en el apartamento y recibir una indemnización por daños y perjuicios.

Este artículo de la ley existe para proteger a los inocentes, a fin de que puedan vivir en lugares decentes y seguros. Si el inquilino sospecha que un vecino ha participado en una actividad ilícita, el inquilino debe llamar a la policía. Al mismo tiempo, el inquilino debe informar al propietario sobre dicha conducta.

7. ¿Qué sucederá si un inquilino no cumple con sus obligaciones?

Dependiendo del tipo de violación, el inquilino será notificado. Una vez más, el tipo de violación afecta la cantidad de días de antelación para la notificación a que tiene derecho el inquilino, así como lo que éste puede hacer para resolver el problema descrito en la notificación.

a. Incumplimiento en el pago del alquiler

Si la notificación es por no haber pagado el alquiler, el inquilino tendrá tres días para pagarlo. Si el inquilino no paga el alquiler en esos tres días, se dará por terminado el inquilinato. Luego, el propietario puede presentar una demanda para desalojar al inquilino. Este tipo de notificación puede ser entregada personalmente al inquilino o puede fijarse en la puerta de la vivienda alquilada.

b. Notificación de siete días por violación del contrato de alquiler

Si la notificación es por no haber cumplido con las obligaciones contenidas en el contrato de alquiler, por no haber cumplido con el reglamento del propietario o por no haber desempeñado los deberes que la ley establece para los inquilinos, el propietario debe notificar ese problema con siete días de antelación. La notificación debe indicar claramente el problema (incluyendo fechas y hechos específicos) para que

el inquilino pueda tener la oportunidad de corregir el problema. La notificación de siete días por una violación debe entregarse dentro de un período de treinta días a partir de la fecha en la que ocurrió el problema o a partir de la fecha en la que el propietario se enteró del mismo.



Si, por ejemplo, el propietario alega que el inquilino tiene un automóvil que no funciona en la propiedad alquilada, y las reglas prohíben que haya vehículos **inservibles**, el inquilino deberá recibir una notificación de esta violación. El inquilino tendrá siete días a partir de la fecha en que fue notificado para reparar el vehículo o para trasladarlo a otro lugar. Si el inquilino no corrige el problema dentro del período de siete días, el inquilinato se dará por terminado y el propietario puede presentar una demanda para solicitar el desalojo. El propietario tendrá que probar que el inquilino violó las condiciones del contrato de alquiler, y que se le dio la notificación correctamente con siete días de antelación. El inquilino tendría que probar que no violó el contrato de alquiler, que la notificación con siete días de antelación fue inadecuada o que ya corrigió el problema.

Si el inquilino corrige el problema, no se dará por terminado el inquilinato. Pero, si durante los seis meses siguientes a la primera notificación surgen otros problemas, el propietario puede enviar una segunda notificación con siete días de antelación. El inquilino no tiene derecho a corregir el problema cuando se trate de una segunda notificación, y el inquilinato se dará por terminado a los siete días. Si no surge ningún problema durante los seis meses siguientes a la primera notificación, la siguiente notificación que el propietario envíe a ese inquilino será considerada como una primera notificación. En ese caso, el

inquilino tiene derecho a corregir el problema y permanecer en la vivienda alquilada.

Recuerde que la notificación con siete días de antelación es para casos de incumplimiento “material” (importante) de obligaciones del inquilino. Si el inquilino cree que el propietario está enviándole estas notificaciones simplemente para molestarlo, y los problemas planteados en la notificación son problemas menores, dicho inquilino debe obtener asesoramiento legal.

La notificación con siete días de antelación debe entregarse al inquilino personalmente o se le debe enviar por correo. Si la notificación se coloca en un lugar visible de la vivienda, también debe enviarse por correo al inquilino para que sea legalmente válida. Sin embargo, si la notificación se coloca en un lugar visible de la vivienda, el plazo de siete días será a partir de la fecha en que se coloque dicha notificación y no de la fecha en que el inquilino reciba la notificación por correo.

c. Notificación de tres días por una violación sustancial

Si el propietario afirma que el inquilino, o alguien que viva o visite al inquilino, ha cometido un acto que se puede considerar como un delito grave (una "violación sustancial" como se detalla anteriormente en la Sección 6), el propietario puede terminar el inquilinato con una notificación de violación sustancial con tres días de antelación. Con este tipo de notificaciones, el inquilino no tiene derecho a corregir el problema (por ejemplo, decirle al propietario que "nunca va a volver a ocurrir"), así que a menos que se demuestre que el propietario ha cometido un error al denunciar la violación, el tribunal ordenará el desalojo. Es muy importante que el inquilino obtenga asesoramiento legal si recibe este tipo de notificación.

Una notificación de violación sustancial con tres días de antelación deberá entregarse personalmente al inquilino o se le deberá enviar por correo. Como en el caso de la notificación con siete días de antelación, si la notificación se coloca en un lugar visible de la vivienda, también se le deberá enviar por correo al inquilino. La fecha en que comience el plazo es la fecha en que se coloque la notificación en un lugar visible de la

vivienda, y no la fecha en la que el inquilino reciba la notificación por correo. Una vez que se venzan los tres días, el propietario puede presentar una demanda de desalojo para tomar posesión de la vivienda alquilada.

Existen situaciones similares cuando ocurren violaciones de las obligaciones en el caso de la vivienda pública. Normalmente, un inquilino de una vivienda pública tiene derecho a una audiencia de agravios antes que las autoridades en materia de vivienda puedan desalojarlo de una vivienda pública. Sin embargo, los desalojos por actividades delictivas que estén relacionados con drogas o que presenten una amenaza a la seguridad de los otros inquilinos o de los trabajadores de las autoridades en materia de vivienda, es posible que estén exentos del procedimiento de agravios. En esos casos, las autoridades en materia de vivienda pueden recurrir directamente a un procedimiento judicial de desalojo. Consulte al HUD o a un abogado para determinar si las autoridades de viviendas para inquilinos están exentas del procedimiento de agravios en esos casos.

8. Notificación general de terminación

Con excepción de los contratos de alquiler en parques de casas móviles y los contratos de alquiler a plazo fijo, el propietario puede dar por terminado un inquilinato sin tener que dar una razón, siempre que utilice la notificación con treinta días de antelación (o la notificación con una semana de antelación en inquilinatos de semana en semana). Si el inquilino tiene un inquilinato de mes en mes, el propietario debe notificar al inquilino la terminación del contrato al menos treinta días antes del comienzo del mes siguiente. En un contrato de alquiler a plazo fijo, el propietario no tiene que notificar la terminación, a menos que el contrato establezca que, a menos que el contrato se dé por terminado, éste se renovará automáticamente. A menudo, los contratos de alquiler indicarán que el propietario y el inquilino deben notificar a la otra parte, con por lo menos treinta días de antelación, que no se renovará el contrato de alquiler.

En el caso de parques de casas móviles, la notificación de terminación del contrato debe ser por una “causa justificada”. Esto significa que un contrato de alquiler por un espacio para la casa móvil no puede darse por terminado simplemente porque el plazo del contrato inicial ha vencido o porque se trata de un inquilinato de mes en mes.

Los inquilinos de viviendas subvencionadas pueden tener derechos adicionales. Para recibir más información sobre los derechos de los inquilinos que reciben asistencia para pagar el alquiler y los inquilinos de viviendas públicas, consulte el Capítulo 14 de propietarios no renovar los contratos de alquiler del Artículo 8.



Los inquilinos de viviendas subvencionadas pueden tener derechos adicionales. Para recibir más información sobre los derechos de los inquilinos que reciben asistencia para pagar el alquiler y los inquilinos de viviendas públicas, consulte el Capítulo 14 de propietarios no renovar los contratos de alquiler del Artículo 8.

Artículo 8 inquilino debe mudarse de la vivienda o puede ser desalojado.

Las notificaciones de terminación del alquiler deben ser entregadas personalmente o deben enviarse al inquilino por correo. Si la notificación se coloca en un lugar visible, también debe enviarse por correo. Sin embargo, la fecha de la notificación que se coloque en un lugar visible comienza en el momento de su colocación y no en la fecha en que la notificación enviada por correo sea recibida por el inquilino.

Hay ocasiones en que un propietario se molesta con un inquilino debido a que éste ha ejercitado ciertos derechos, y el propietario enviará al inquilino una notificación de terminación del inquilinato. Este tipo de conducta del propietario puede ser lo que la ley denomina como “represalia”. Esta conducta es ilícita y la ley incluye disposiciones en que se protege a los inquilinos contra las acciones de represalia. (Consulte la sección de esta guía sobre "Desalojo como represalia" en el Capítulo 9.)

9. Cuando vence el plazo en la notificación

Como la notificación es importante para crear el derecho del propietario a dar por terminado el contrato de alquiler, es importante saber cuándo

comienza y vence el plazo en estas notificaciones. Como hemos visto, el plazo necesario para una notificación comienza a correr cuando ésta se entrega o se envía por correo al inquilino. La mayoría de los propietarios colocarán las notificaciones en un lugar visible. Por ejemplo, pueden pegar la notificación en la puerta del inquilino. Recuerde que, aun cuando la notificación se haya colocado en la puerta y también se haya enviado por correo, la fecha en que fue colocada en la puerta se considerará el comienzo del plazo. Si el último día del plazo cae en un fin de semana, o en un día feriado, la fecha de vencimiento será el siguiente día hábil.

Por ejemplo, si una notificación con tres días de antelación por falta de pago del alquiler se coloca en la puerta de la vivienda del inquilino un jueves, el tercer día para pagar el alquiler será el domingo. Como el domingo es un día del fin de semana, el inquilino tendrá hasta el lunes para pagar el alquiler.

10. Desalojo

En aquellas situaciones en las que el propietario haya dado por terminado el inquilinato, el inquilino puede mudarse de la vivienda voluntariamente o quedarse en la misma y ver si un tribunal le ordena desalojarla. Si el inquilino no se muda voluntariamente, el siguiente paso será la demanda de desalojo. Es ilícito que el propietario trate de echar a un inquilino de una vivienda alquilada sin obtener una orden judicial de desalojo de un juez, a menos que el inquilino haya abandonado la vivienda. (Vea el Capítulo 9 sobre "Desalojo forzoso".)

La demanda de desalojo es un proceso judicial serio, y el inquilino debe obtener asesoramiento legal si el propietario ha dado por terminado el inquilinato y el inquilino no cree que existe una razón válida para el desalojo. El inquilino debe consultar la sección en esta guía sobre "Desalojos" en el Capítulo 9.

B. Obligaciones del propietario

El inquilino no es el único con obligaciones en una relación entre propietario e inquilino. Los propietarios tienen obligaciones reales y los

inquilinos tienen derecho a hacerlas valer. La obligación más importante del propietario es la de mantener la vivienda que el inquilino está alquilando en condiciones seguras, decentes y salubres, para que el inquilino pueda vivir en la misma con su familia.

1. Obligaciones básicas

El propietario debe al menos cumplir con las siguientes obligaciones:

- ✓ Hacer reparaciones y todo lo necesario para que la vivienda esté y se mantenga en condiciones seguras;
- ✓ Mantener en buen estado todas las instalaciones eléctricas, de plomería, sanitarias, de calefacción, ventilación, aire acondicionado, y demás que hayan sido proporcionadas o deban ser proporcionadas por el propietario;
- ✓ Proporcionar y mantener contenedores para eliminar ceniza, basura y todo tipo de desperdicios, y arreglar para que estos sean retirados de la vivienda;
- ✓ Proporcionar agua potable y un volumen razonable de agua caliente en todo momento, a menos que el inquilino sea responsable del pago de la factura del agua;
- ✓ Proporcionar calefacción, a menos que esto dependa exclusivamente del control del inquilino (por ejemplo, cuando el inquilino es responsable contractualmente de contratar por su cuenta y de pagar por los servicios de gas y eléctrico).

2. Códigos de vivienda locales

Además de las obligaciones básicas del propietario mencionadas anteriormente, los códigos de vivienda locales imponen obligaciones a los propietarios que los inquilinos pueden hacer valer. Por ejemplo, en

Albuquerque el código de vivienda de la ciudad requiere que los propietarios se aseguren que:

- ✓ Las áreas públicas y compartidas estén limpias, y en condiciones sanitarias y seguras;
- ✓ Se prevenga la infestación de insectos y roedores en la propiedad (cuando suceda este tipo de infestaciones, el propietario es responsable de su exterminio, a menos que el inquilino haya causado la infestación); el propietario siempre es responsable del exterminio cuando la causa de la infestación sea debido a que él no ha mantenido bien la propiedad, o la infestación ocurra en las áreas comunes del edificio de apartamentos;
- ✓ Se prevenga la dilapidación en general con mantenimiento regular;
- ✓ Los cimientos, pisos, paredes y techos sean, dentro de lo razonable, a prueba del mal clima, a prueba de roedores, estén en buen estado de mantenimiento y puedan dar privacidad a los inquilinos;
- ✓ Las ventanas y puertas sean, dentro de lo razonable, a prueba del mal clima, a prueba de roedores y de que se mantengan en buenas condiciones de operación;
- ✓ Las escaleras y balcones sean seguros y capaces de aguantar el peso de la carga que su uso normal requiere;
- ✓ La superficie de los pisos de los baños sea razonablemente resistente a la absorción del agua y pueda mantenerse limpia;
- ✓ Todos los electrodomésticos y artefactos proporcionados por el propietario (tales como la estufa, el refrigerador o el calentador de agua caliente) estén en condiciones de funcionar de una manera segura.

De acuerdo con el Código Municipal de Albuquerque, el propietario también debe proporcionar al inquilino:

- ✓ Un calentador ventilado adecuadamente (capaz de mantener la temperatura de la vivienda a 70 grados);
- ✓ Un inodoro, lavabo y bañera adecuados;
- ✓ Un fregadero adecuado en la cocina (no absorbente)
- ✓ Agua corriente en una tubería adecuada tanto caliente (110 grados) como fría;
- ✓ Ventanas y otro equipo de ventilación que funcione;
- ✓ Enchufes eléctricos y lámparas eléctricas;
- ✓ Conexiones de cloaca adecuadas.

Los requisitos en el código de Albuquerque pueden ser distintos de los requisitos en su código de vivienda local, pero la mayoría de los centros de población tienen leyes locales que establecen estándares de vivienda. El inquilino debe consultar y ver qué es lo que se requiere en su código local, porque el propietario deberá mantener la vivienda en cumplimiento con esos estándares.

3. Reparaciones

Si un inquilino vive en un apartamento donde hay algún problema con una de las cosas que se requiere que el propietario mantenga, el inquilino tiene derecho a pedir que se lleven a cabo las reparaciones necesarias. A veces se resuelve sólo pidiéndoselo al propietario. Sin embargo, puede suceder que el propietario ignore la solicitud del inquilino y, en ese caso, el inquilino tendrá que hacer algo más. **Las solicitudes para que se lleven a cabo reparaciones deben hacerse por escrito y usted debe guardar una copia.** Si el propietario se niega a efectuar las reparaciones que sean necesarias, el inquilino tendrá que considerar seriamente cómo hacer valer sus derechos de inquilino para que se lleven a cabo las reparaciones. (Consulte el Capítulo 8 de esta guía sobre "Qué hacer cuando necesite reparaciones".)

4. Contrato de alquiler por escrito

La ley requiere que el propietario entregue al inquilino un contrato por escrito en donde se incluyan las condiciones del alquiler. Desafortunadamente, algunos propietarios no cumplen con este requisito. Como hemos mencionado anteriormente en esta guía, el inquilino debe insistir en que se provea un contrato de alquiler por escrito cuando se mude a la vivienda. Si el propietario no le provee al inquilino el contrato por escrito, el inquilino debe considerar seriamente alquilar otro lugar.

Si el inquilino no tiene un contrato por escrito con el propietario, y el inquilino se encuentra en una disputa con el propietario, debe obtener asesoramiento legal inmediatamente.

5. Goce pacífico de la vivienda

El "goce pacífico de la vivienda" significa mucho más que limitar el ruido. Significa que cuando un inquilino alquila una vivienda, tiene derecho a utilizar la misma de una manera razonable. Aunque el inquilino debe permitir el acceso del propietario a la vivienda alquilada para ciertos propósitos, el propietario no tiene derecho a interferir en la privacidad del inquilino entrando en la vivienda alquilada cuando lo desea (vea el Capítulo 7 de esta guía sobre "permiso de acceso a la vivienda alquilada"). El propietario no puede cerrar la vivienda con llave impidiendo así la entrada del inquilino (vea el Capítulo 9 acerca de "Desalojo forzoso"). El propietario tampoco puede imponer un reglamento poco razonable y que limite de manera poco razonable el goce pacífico de la propiedad por parte del inquilino (vea el Capítulo 7 de esta guía sobre "cumplimiento del contrato de alquiler y de las reglas del propietario").



Capítulo 8



QUÉ HACER CUANDO SE NECESITAN REPARACIONES

A. Tipos de reparaciones

Hay tres clases de reparaciones que una vivienda alquilada puede necesitar:

- ❶ aquellas que son necesarias debido a algo que el inquilino hizo (como romper una lámpara o una ventana accidentalmente);
- ❷ aquellas que son necesarias debido al desgaste normal por el goce pacífico de la vivienda (como un grifo del fregadero que gotee o un caño tapado), y
- ❸ aquellas relacionadas con la obligación del propietario de mantener adecuadamente la vivienda (como cañerías defectuosas o problemas de cableado eléctrico).

Los derechos y obligaciones del inquilino son diferentes según el tipo de reparación.

1. Daños causados por el inquilino

Es muy probable que ocurran accidentes. Si algo se rompe como consecuencia de la negligencia del inquilino, o algo que es parte de las obligaciones del inquilino funciona mal, el inquilino probablemente tendrá que pagar por las reparaciones. Aun así, es conveniente notificar al propietario, ya que muchos propietarios insisten en controlar las reparaciones a su propiedad. A menudo, los contratos de alquiler requieren que el inquilino notifique al propietario antes de efectuar reparaciones. Además, en caso de una disputa sobre si una reparación en particular fue necesaria debido a la negligencia del inquilino, o fue responsabilidad del propietario, el inquilino deseará un registro de lo que sucedió. Si el inquilino efectúa una reparación con el permiso del propietario, más adelante el propietario tendrá problemas si dice que el inquilino no debería haber efectuado una reparación sin el consentimiento del propietario.

2. Reparaciones por desgaste normal

Recuerde que el costo de las reparaciones por desgaste normal es responsabilidad del propietario. Si algo debe ser reparado simplemente porque es viejo o está desgastado, el propietario debe efectuar las reparaciones. Una vez más, el inquilino debe notificar (preferiblemente por escrito) al propietario sobre todo lo que debe ser reparado debido a su desgaste normal. Esto proporcionará al inquilino prueba de que el propietario fue notificado de que algo necesitaba reparación y también creará un archivo de los daños por desgaste normal, para ser utilizado por el inquilino en caso de que más adelante el propietario diga que tiene derecho a deducir dicho daño del depósito de seguridad o daños.

Por lo general, este tipo de reparaciones pueden ser resueltas mediante un convenio con el propietario. Es posible que el inquilino se encargue de las reparaciones y le dé la factura al propietario o que el propietario se encargue de las reparaciones. A veces, al inquilino no le importará quién repare el daño, pero deseará que el propietario sepa que algo ya no está funcionando bien.

3. Reparaciones materiales

Las reparaciones “materiales” son una de las obligaciones básicas del propietario. Por ejemplo, una tubería en malas condiciones o un techo con goteras son algunas de las cosas que el propietario debe reparar, y debe

hacerlo rápidamente, ya que se trata de la salubridad y seguridad de la vivienda alquilada. Si el propietario no efectúa las reparaciones materiales, ocasionará muchos de los conflictos que llevan a los propietarios e inquilinos a los tribunales. La siguiente sección tratará de las situaciones en que son necesarias reparaciones importantes, pero el propietario no las efectúa inmediatamente.



B. Cuando el inquilino solicita reparaciones

1. Anotación de las reparaciones necesarias

Cuando se necesite una reparación mayor, el inquilino debe notificar por escrito al propietario o al agente del propietario. A veces, el inquilino cree que es tan obvio que una reparación es necesaria (como en el caso de un techo con goteras o tuberías en malas condiciones) que no es necesario solicitarla por escrito. Sin embargo, éste es el tipo de reparación que es más importante solicitar por escrito, porque si no se efectúan las reparaciones, es muy probable que el inquilino desee tomar medidas drásticas. Se necesita la notificación por escrito antes de que el inquilino pueda dar por terminado el alquiler, trate de obtener una

solución jurídica de disminución del alquiler, o, en algunos casos, se defiende contra una demanda de desalojo por falta de pago del alquiler.



Cuando el inquilino envía una notificación de reparación al propietario, dicho documento debe mencionar lo que está en malas condiciones y debe pedir al propietario que lo repare (una muestra de este tipo de carta solicitando reparaciones ha sido incluida en el apéndice). Si el propietario tiene a un agente que administre la propiedad alquilada, el inquilino también deberá enviar la notificación al agente. El inquilino siempre debe guardar una copia de la carta o de todas las notas que haya enviado al propietario o al administrador de la propiedad alquilada. Para asegurarse que el inquilino podrá demostrar que el propietario fue notificado, es conveniente enviar estas notificaciones por correo certificado con acuse de recibo. Si esto no es posible, entregue la notificación al propietario o al administrador de la propiedad alquilada personalmente, frente a testigos que, de ser necesario, pueden testificar en los tribunales.

Como parte de los archivos del inquilino, es conveniente sacar fotografías del problema, para que el inquilino tenga pruebas, en caso de que tenga presentar una demanda en el tribunal si el propietario no efectúa las reparaciones. El inquilino también debe mostrar el problema en cuestión a sus testigos, que podrán apoyar las razones del inquilino de que se necesitaban dichas reparaciones. Sin embargo, lo mejor es obtener un informe oficial de un organismo que se dedique a hacer cumplir los códigos de vivienda y construcción si existe dicho organismo en ese lugar en particular.

2. Violaciones de salubridad y seguridad

Si no se corrigen los nuevos problemas de inmediato, o si el propietario ha ignorado la solicitud del inquilino de que se corrija un problema que ha existido por mucho tiempo, el inquilino debe escribir o llamar a las autoridades de vivienda locales o a la oficina de aplicación de los códigos locales. El inquilino deberá enviar a dicha oficina toda la correspondencia que tenga con el propietario sobre el problema de reparación, así como todas las notificaciones que el inquilino haya enviado solicitando que se llevaran a cabo las reparaciones. El inquilino tiene derecho a comunicarse con los organismos que vigilan el cumplimiento de los códigos, y si el propietario trata de desalojar al inquilino por hacer esto, dicho propietario está actuando de manera ilícita (vea el Capítulo 9 de esta guía sobre "Desalojos como represalia").

En Albuquerque y en muchas otras ciudades, la queja de un inquilino causará que un inspector de la oficina de aplicación del código acuda al apartamento o a la casa para preparar un expediente oficial de las violaciones que encuentre. El informe oficial será preparado y presentado ante a la oficina de aplicación del código. Por lo general, se ordenará que el propietario efectúe las reparaciones. Es importante notificar a dicha oficina cuando el propietario no cumpla con la orden. El inquilino puede obtener una copia del informe como prueba y el inquilino podrá utilizar al inspector como testigo si llega a ser necesario presentar una demanda en el tribunal.

Oficinas de aplicación de códigos

División de Aplicación de Códigos de Vivienda de Albuquerque (*Albuquerque Housing Code Enforcement Division*)
505-764-1743

Oficina de Salud Medioambiental del Condado de Bernalillo (*Bernalillo County Environmental Health Office*)
505-314-0310

Oficina de Aplicación del Código de la Ciudad de Carlsbad (*City of Carlsbad Code Enforcement*)
575-887-1191, interno 199

Ciudad de Deming
575-546-8848

Oficina de Aplicación del Código de la Ciudad de Gallup (*City de Gallup Code Enforcement*)
505-863-1242

Oficina de Aplicación del Código de la Ciudad de Hobbs (*City of Hobbs Code Enforcement*)
575-391-8158

Ciudad de Las Vegas
505-454-1401

Ciudad de Lordsburg
505-542-3421

Oficina de Aplicación del Código de la Ciudad de Roswell (*City de Roswell Code Enforcement*)
575-624-6700

Oficina de Aplicación del Código de la Ciudad de Santa Fe (*City of Santa Fe Code Enforcement*)
505-955-6560

Oficina de Aplicación del Código del Condado de Taos (*Taos County Code Compliance*)
575-737-6445

Oficina de Aplicación del Código del Condado de Doña Ana (*Dona Ana County Codes Enforcement*)
575-647-7719

Oficina de Aplicación del Código del Condado de Eddy (*Eddy County Code Enforcement*)
575-887-9511

Oficina de Aplicación del Código del Condado de Grant (*Grant County Code Enforcement*)
575-574-0004

Oficina de Aplicación del Código de Las Cruces (*Las Cruces Code Enforcement*)
575-528-4100

Inspector de Construcciones de Los Lunas
505-839-3842

Oficina de Aplicación del Código del Condado de Luna (*Luna County Code Enforcement*)
505-543-6620

Oficina de Aplicación del Código de Planificación y Zonificación de Río Rancho (*Rio Rancho Planning Zoning Code Enforcement*)
505-891-5926

Oficina de Aplicación del Código de Santa Fe (*Santa Fe Code Enforcement*)
505-986-6225

Oficina de Aplicación del Código de la Ciudad de Silver (*Town of Silver City Code Enforcement*)
575-534-6344 ó 575-6367

Oficina de Aplicación del Código de la Ciudad de Taos (*Town of Taos Code Enforcement*)
575-751-2016

Oficina de Aplicación del Código del Condado de Valencia (*Valencia County Code Enforcement*)
505-866-2042 o 505-866-2043

C. Recursos del inquilino

Si el inquilino ha notificado un problema al propietario, y éste no hace nada, el inquilino deberá considerar los recursos que permite la ley.

1. Daños y perjuicios, y medidas precautorias

El inquilino puede demandar al propietario por daños monetarios si éste no ha cumplido con sus obligaciones de acuerdo con la ley o el contrato de alquiler. Una vez que el inquilino haya notificado dicha conducta al propietario (la ley la denomina “incumplimiento”) y el propietario no corrija el problema, el inquilino tiene derecho a presentar una demanda en el tribunal solicitando el pago de daños y perjuicios para compensarlo monetariamente por las consecuencias del incumplimiento del propietario. El inquilino puede presentar una demanda por daños y perjuicios aunque él haya sido demandado por desalojo. (Vea el Capítulo 16 de esta guía sobre “Presentación de una demanda”). Además, el inquilino puede demandar por daños y perjuicios aunque dicho inquilino haya recurrido a otros recursos que haya a su disposición.

El inquilino también puede acudir al tribunal para obtener una orden judicial que obligue al propietario a realizar las reparaciones y todo lo demás que sea necesario para compensarlo por el incumplimiento. Este tipo de orden judicial se denomina “medida precautoria” y es como una orden de restricción firmada por un juez. Si el propietario no cumple con lo expuesto en la orden, el tribunal puede declararlo en desacato de la orden judicial.

2. Terminación del inquilinato

Si el problema que requiere de reparaciones es tan grave que pone en peligro la salud y la seguridad del inquilino, éste podría optar por mudarse de la vivienda. Si el inquilino decide mudarse, es necesario que notifique al propietario por escrito. La notificación por escrito debe indicar el problema y debe exigir que el propietario corrija el problema dentro de un plazo de siete días. Asimismo, debe indicar que de no ser así, el inquilino dará por terminado el inquilinato y se mudará de la vivienda. Si el propietario no hace un esfuerzo razonable para corregir el problema dentro del período de siete días a partir de la notificación, el inquilino puede considerar concluido el inquilinato y puede mudarse. El inquilino tiene derecho a la devolución de todos los depósitos y del alquiler prepagado.

Si el propietario hace un esfuerzo razonable para corregir el problema dentro de los siete días, el inquilino no puede dar por terminado el inquilinato. Sin embargo, el inquilino puede tener derecho al pago de daños por las pérdidas que haya sufrido a partir del momento en que el inquilino notificó al propietario por primera vez sobre la necesidad de hacer las reparaciones y/o de que se instituyan las medidas precautorias que obliguen al propietario a que complete las reparaciones.

3. Disminución del alquiler

Cuando el propietario no haya cumplido con sus obligaciones de acuerdo con la ley, y en particular cuando no efectúe reparaciones necesarias e importantes, el inquilino recibe menos de lo que pagó para recibir. La ley ha creado una solución jurídica para corregir esta situación que se

denomina “disminución del alquiler”. Aunque esta guía utiliza el término “disminución”, por ser la terminología utilizada por la ley, cuando el inquilino se refiera a este término jurídico, debe pensar en el acto de deducir una parte del alquiler, basándose en el valor reducido que tiene la vivienda alquilada debido al incumplimiento por parte del propietario de su obligación de efectuar reparaciones.

Para utilizar la solución jurídica, el inquilino debe tener mucho cuidado. El inquilino debe **notificar al propietario por escrito** de aquellas condiciones que tienen que corregirse. Estas condiciones deben ser parte de las obligaciones básicas del propietario para mantener la propiedad y asegurarse que esté dentro de los estándares de los códigos locales de construcción y vivienda. La notificación no tiene que mencionar lo que intenta hacer el inquilino en caso de que no se lleven a cabo las reparaciones, pero sería conveniente indicar que el inquilino tiene la intención de disminuir el alquiler si no se efectúan las reparaciones. Si el inquilino piensa mudarse de la vivienda si no se efectúan las reparaciones, deberá notificar la terminación del inquilinato como se describe en la sección que antecede en esta misma guía, ya que el inquilino no puede recurrir a ambos recursos al mismo tiempo: la terminación del contrato de alquiler y la disminución del alquiler.

Una vez que el propietario haya sido notificado, si éste no lleva a cabo las reparaciones dentro del plazo de 7 días, el inquilino puede disminuir el alquiler. Aunque la ley no establece cuánto tiempo tiene el propietario para llevar a cabo las reparaciones después de ser notificado por el inquilino, es conveniente concederle siete días al propietario (como en la situación de la terminación del alquiler tratada en la sección anterior de esta guía). Si el propietario no ha hecho un esfuerzo razonable para corregir el problema dentro del período de siete días, el inquilino puede disminuir el alquiler a partir de la fecha de la notificación que el inquilino envió en relación a las reparaciones.

Cuando el inquilino disminuye el alquiler, éste tiene que pensar en varias cosas cuando esté calculando la cantidad que disminuye. Si el inquilino no puede vivir en la vivienda alquilada debido a la gravedad del problema, puede disminuir el 100% del monto del alquiler por cada día que dicho inquilino no pueda vivir en la vivienda. Si el inquilino puede vivir en la vivienda, puede deducir 1/3 del alquiler diario por cada día que

pase sin que se hayan efectuado las reparaciones. Hay una planilla para calcular la disminución del alquiler al final de este capítulo.

Recuerde que el inquilino generalmente paga el alquiler por adelantado del período del alquiler. Esto es muy importante en materia de disminución del alquiler. Una vez que el inquilino haya notificado al propietario y éste no efectúe las reparaciones, el inquilino comenzará a calcular la deducción de la disminución del monto del alquiler. Cuando sea el momento de pagar el alquiler del mes siguiente, debe pagar después de deducir la cantidad disminuida por el mes anterior. No es conveniente estimar cuánto tiempo le llevará al propietario completar las reparaciones y disminuir el alquiler por anticipado. Si el propietario se ha comprometido a que las reparaciones estén listas para cierta fecha fija, el inquilino puede calcular la suma de la disminución del alquiler hasta esa fecha y puede ajustar el alquiler con la disminución. Si el inquilino no sabe cuándo se llevarán a cabo esas reparaciones, se arriesgará deduciendo una cantidad muy grande si el propietario completa las reparaciones con rapidez. Lo mejor es deducir la suma del alquiler que puede ser disminuida basándose en el mes anterior.

Todo esto es un poco complicado, pero el inquilino debe tener en cuenta que hay riesgos cuando se retiene el alquiler. Si el propietario presenta una demanda de desalojo contra el inquilino por falta de pago del alquiler, debido a que el inquilino disminuyó el alquiler, el inquilino deberá establecer claramente ante el juez el por qué y cómo disminuyó el monto del alquiler. Si el juez ve que el inquilino ha actuado de manera razonable y cuidadosa, y el inquilino no está utilizando la disminución del alquiler simplemente como una excusa para no pagar el alquiler, será más probable que el juez sentencie que el inquilino pagó la cantidad correcta por concepto de alquiler.

Aunque el juez determine que el inquilino no ha disminuido el alquiler correctamente, si el inquilino ha actuado con cuidado, su situación para evitar un desalojo será mejor. La ley permite que un inquilino que ha disminuido el alquiler pague la suma deducida dentro de un plazo de tres días a partir de la expedición de la orden de desalojo. Si el alquiler se paga dentro de dicho plazo, se anulará la orden de desalojo. Por lo tanto, es conveniente retener la cantidad que el inquilino ha disminuido y no

gastar esa suma hasta que el asunto de las reparaciones haya sido definitivamente resuelto.

Ejemplo

El techo de la cocina está goteando. El inquilino notificó al propietario por escrito con 7 días de antelación, el 20 de julio, y el propietario no ha reparado el problema. El inquilino paga un alquiler de \$450 por mes. El inquilino decide disminuir una parte del alquiler de agosto.

Alquiler mensual	<u>\$450</u> (A)
No. de días en el mes	<u>31</u> (B)
Divida (a) por (B)	<u>\$14.51</u> (C) [alquiler diario]
No. de días desde que se notificó al propietario	<u>10</u> (D)
Divida (C) por 3	<u>\$ 4.84</u> (E)
Multiplique (D) x (E)	<u>\$48.40</u> (F) Disminución
Reste (F) de (A)	\$450-48.40=\$401.60

En agosto, el inquilino deducirá \$48.40 del alquiler y pagará \$401.60. El inquilino ha reducido el pago del alquiler en una tercera parte del alquiler diario por la cantidad de días que ha pasado desde que notificó al propietario.

Si el propietario aún no ha reparado el techo para el 1 de septiembre, el inquilino puede disminuir una tercera parte del alquiler por todo el mes de agosto.

D. Límites al deber del propietario de realizar reparaciones y los recursos del inquilino

Recuerde que el propietario no tiene la obligación de reparar los daños causados por la negligencia del inquilino o por la negligencia de los familiares o huéspedes del inquilino. Ninguno de los recursos aquí tratados cubre esta situación.

Además, si las reparaciones que necesita la vivienda alquilada son resultado de circunstancias fuera del control del propietario (por ejemplo, una inundación o un incendio), es posible que el inquilino no obtenga una indemnización por daños ni medidas precautorias. Sin embargo, el inquilino puede disminuir el alquiler o dar por terminado el contrato de alquiler de la manera descrita en los capítulos sobre terminación del alquiler y disminución del alquiler.

Capítulo 9



MUDANZA VOLUNTARIA O POR ORDEN JUDICIAL DE DESALOJO

Los convenios entre propietario e inquilino son temporales. Un alquiler puede durar una semana o diez años. La mayoría de los inquilinos se mudarán de vivienda tarde o temprano. A veces la decisión de mudarse es resultado de que el propietario está tratando de desalojar al inquilino. De vez en cuando, el inquilino desea mudarse a un apartamento más grande o que esté más cerca de su trabajo. Esta sección de la guía aborda ambas posibilidades.

A. Cancelaciones voluntarias de contratos de alquiler

Cuando un inquilino decide mudarse voluntariamente de una vivienda, debe considerar varias cosas. Primero, el inquilino tiene que ver cuál es la manera adecuada de notificar al propietario.

Los contratos de alquiler que no tienen una fecha de vencimiento específica (contratos de alquiler de mes en mes o de semana en semana) continúan automáticamente hasta que se den por terminados mediante notificación por escrito del propietario al inquilino o viceversa. El propietario no tiene que dar razón alguna para terminar el contrato, pero debe notificar al inquilino por escrito para poder lograr que éste se mude de la vivienda. Igualmente, el inquilino puede mudarse sin que haya una

razón específica, pero también debe notificar al propietario por escrito. Si el inquilino no notifica al propietario con antelación, el inquilino puede deberle al propietario alquiler por cierto período de tiempo aun después de haberse mudado de la vivienda.

1. ¿Con cuánta antelación debo notificar?

El plazo requerido para la notificación va a depender de cuándo paga el alquiler el inquilino. En un **inquilinato de semana en semana**, la notificación debe ser con 7 días de antelación. Se requiere de una notificación con 30 días de antelación cuando se trate de un **inquilinato de mes en mes**. Sin embargo, recuerde que los plazos para la notificación quieren decir 7 ó 30 días antes de la fecha en la que haya que pagar el próximo alquiler; así que si el propietario notifica al inquilino el 10 de mayo, y este último paga el alquiler el día primero de cada mes, la notificación será efectiva al final del siguiente mes completo (el 30 de junio). A menudo, las notificaciones dadas el día en que debe pagarse el alquiler no son suficientes ya que no va a transcurrir un plazo completo de 30 días antes del primer día del siguiente período de alquiler. En general, la notificación deberá llevarse a cabo el día anterior a la fecha en que debe pagarse el alquiler, excepto por febrero cuando la notificación podría ser necesaria el 28 ó 29 de enero.

Para **contratos de alquiler a plazo fijo**, por ejemplo, un alquiler del 1 de septiembre al 31 de agosto de 2006, generalmente no se requiere de una notificación, ya que el alquiler simplemente vence el 31 de agosto de 2006. Sin embargo, la notificación se sigue entregando por costumbre en ese tipo de alquileres, para que no haya duda sobre la posibilidad de una renovación automática. El contrato de alquiler puede contemplar la posibilidad de una renovación automática, y el inquilino debe cerciorarse de que dicha cláusula existe o no.

2. Incumplimiento de la obligación de notificar apropiadamente

El inquilino será responsable por los daños que sufra el propietario debido al incumplimiento de notificar apropiadamente. En un contrato mensual, el inquilino puede ser responsable por el pago del alquiler por el siguiente período de alquiler. Esta cantidad puede deducirse del depósito, o el propietario puede demandar judicialmente al inquilino por daños y perjuicios. Sin embargo, el propietario debe hacer un esfuerzo honesto para mitigar los daños tratando de alquilar la vivienda a un nuevo inquilino. Una vez que el apartamento sea alquilado, el propietario no puede cobrar alquiler dos veces. En ese momento, lo que quede del depósito, después de restar la cantidad correspondiente al tiempo durante el que la vivienda estuvo vacante, debe ser devuelto al inquilino.

Los contratos de alquiler a plazo fijo pueden convertirse en un verdadero problema para el inquilino que quiera mudarse antes del vencimiento del plazo. El inquilino, independientemente de la notificación que se haya dado, podría ser responsable del pago del alquiler por la totalidad del plazo del contrato, y esto podría llegar a ser mucho dinero. En esa situación, el propietario sigue teniendo la obligación de mitigar los daños tratando de volver a alquilar la vivienda lo más pronto posible, pero el inquilino será responsable del pago de los costos en que incurra el propietario por los anuncios alquilando la vivienda, así como por enseñar la casa a posibles inquilinos, y todos los demás gastos relacionados con volver a alquilar la vivienda. Algunos contratos de alquiler permiten que el inquilino se mude de la vivienda sin dar la notificación requerida, si la razón para mudarse de la vivienda es un traslado militar o un traslado involuntario por razones de trabajo.

3. Subalquiler

Si el inquilino con un contrato de alquiler a plazo fijo desea mudarse antes del vencimiento del plazo, puede tratar de arreglar un contrato de subalquiler para minimizar el riesgo de ser declarado responsable por los daños causados. Existe un subalquiler cuando el inquilino original se muda de la vivienda y alquila el apartamento a otra persona. El permiso del propietario sólo es necesario para subalquilar cuando el contrato de alquiler expresamente prohíbe subalquilar. Sin embargo, para evitar

problemas innecesarios tanto para el inquilino como para el subinquilino, siempre es conveniente informar al propietario sobre sus planes de subalquilar. A menos que el propietario haya otorgado su consentimiento, el inquilino será responsable por todos los daños y la falta de pago del alquiler de parte del subinquilino.

Es mucho más probable que el propietario permita que el inquilino no cumpla con los términos del contrato de alquiler, si el inquilino ha encontrado a un buen candidato para que tome su lugar en el alquiler. Si el inquilino hace esto sin el conocimiento o consentimiento del propietario, cuando se requiera del consentimiento del propietario, el nuevo inquilino puede ser desalojado cuando se entere el propietario. Aunque no se necesita del consentimiento del propietario, el nuevo inquilino puede enfrentar una serie de molestias innecesarias si el propietario no ha sido informado por adelantado de este nuevo arreglo.

El contrato de subalquiler debe constar por escrito, y debe ser firmado por el nuevo inquilino y por el propietario. Un contrato de subalquiler incluye el riesgo de que el inquilino original seguirá siendo responsable ante el propietario en caso de que el nuevo inquilino viole las cláusulas y condiciones del contrato o desaloja la vivienda antes del vencimiento del plazo. Por estas razones, el inquilino que desee subalquilar hará bien en obtener un depósito de seguridad del nuevo inquilino, preparar una lista de los daños a la propiedad existentes al momento del inicio del subalquiler y arreglar que todos los servicios públicos se cambien al nombre del nuevo inquilino.

En algunos casos, el propietario consentirá a una **liberación de las obligaciones del inquilino**. Dicha liberación puede llevarse a cabo en vez de un subalquiler, cuando el propietario simplemente acepta al nuevo inquilino y celebra con éste un nuevo contrato de alquiler. En otras situaciones, el propietario puede consentir a la liberación del primer inquilino mediante la cancelación del contrato de alquiler, pero estas situaciones son raras. De cualquier manera, todo convenio para una liberación de obligaciones deberá constar por escrito y deberá llevar la firma del propietario.



B. Desalojo

Si un inquilino no se muda de la vivienda después de haber sido notificado debidamente de la terminación del inquilinato, el propietario puede desalojar al inquilino. El propietario deberá acudir a los tribunales para desalojar a cualquier inquilino que retenga la tenencia de un inmueble una vez vencidos los derechos bajo los cuales gozaba de tal tenencia. Entre ellos se incluyen:

- (1) El inquilino que fue notificado de la cancelación del alquiler, pero todavía permanece en el apartamento;
- (2) El inquilino que recibió debidamente la notificación con 7 días de antelación dando por terminado un alquiler de semana en semana;
- (3) El inquilino que recibió debidamente la notificación con 30 días de antelación dando por terminado un alquiler de mes en mes o
- (4) El inquilino que ha dado o recibido la notificación necesaria de la terminación de un alquiler a plazo fijo.

Si el propietario no otorga su consentimiento para que el inquilino permanezca en la vivienda, puede resultar en un procedimiento de desalojo.

Si el propietario desea desalojar al inquilino por falta de pago del alquiler, por haber violado el contrato de alquiler, por una "violación sustancial" o por algún otro tipo de incumplimiento del contrato, el inquilino debe notificar la terminación del contrato de la manera requerida, debe dejar que transcurra el plazo de la notificación y, después, debe solicitar el desalojo en los tribunales. Las secciones de esta guía denominadas "pago

del alquiler" y "obligaciones del inquilino" indican las razones justificadas por las cuales el propietario puede dar por terminado el contrato, así como las diferentes notificaciones que se requieren en cada situación.

Una vez que el propietario presente la demanda de desalojo en el tribunal, el inquilino recibirá una notificación judicial y una copia de la **demanda** del propietario. La notificación informará al inquilino sobre la fecha de la audiencia en el tribunal para la demanda de desalojo (entre 7 y 10 días después de haber sido notificado). Si el inquilino tiene alguna pregunta sobre el desalojo, lo mejor será que obtenga asesoramiento legal. Puede ser que existan defensas contra el desalojo que se puedan hacer valer en los tribunales, o el inquilino tal vez tenga quejas o acciones propias que desee plantear en el tribunal mediante una contrademanda. Sin embargo, si el inquilino no hace nada, será declarado en "incumplimiento" y perderá el caso.

Si el inquilino no tiene nada que decir contra el desalojo, y puede desalojar la vivienda antes del vencimiento del plazo de la notificación, frecuentemente es conveniente mudarse y evitar los tribunales. Muchos propietarios no desean alquilar a inquilinos que han sido desalojados en el pasado. Aun cuando la audiencia judicial ya haya sido programada, el mudarse antes de la fecha de la audiencia judicial puede persuadir al propietario a que se desista de la demanda. Si el propietario acude a los tribunales después de que el inquilino se mudó de la vivienda, aun así el inquilino puede ser responsable por el pago de alquileres vencidos, daños, gastos y costos del tribunal, y honorarios de los abogados. Si el inquilino no sabe que el propietario ha desistido de la demanda, el inquilino deberá comparecer en el tribunal para presentar su versión de los hechos y para tratar de reducir la indemnización por daños que pudieran conferirse al propietario.

C. Desalojos ilícitos

Como en todo juicio, generalmente los desalojos son el resultado de una disputa que las partes no han podido resolver. Una de las partes demanda y la otra parte se defiende. Sin embargo, hay ocasiones en que una de las partes presenta una demanda por razones inapropiadas. Hay otras veces en que una de las partes trata de utilizar métodos ilegales para obtener el

resultado que dicha parte debería tratar de obtener en los tribunales. En esta sección hablaremos sobre algunos ejemplos de ambos tipos de desalojos ilícitos.



1. Desalojos como represalia

Si el inquilino ha pedido que se realicen reparaciones, ha solicitado que un inspector del cumplimiento de los códigos examine un problema que afecta la salud y seguridad en la vivienda alquilada, ha pedido que se descuente el alquiler, o de alguna otra manera ha insistido apropiadamente en que el propietario cumpla con sus obligaciones jurídicas para con el inquilino, dicho propietario podría tratar de desalojar a ese inquilino. Lo mismo podría suceder si el propietario se entera de que el inquilino está participando en una asociación de inquilinos o ha presentado una queja por discriminación en la vivienda contra el propietario. En otras situaciones, el inquilino podría haber ganado una demanda de desalojo anterior, o tal vez testificó a favor de otro inquilino en un caso contra el propietario, y ahora el propietario ha decidido castigar al inquilino presentando ante los tribunales una demanda de desalojo. **Si alguna de estas situaciones sucede dentro de los seis meses anteriores a una demanda de desalojo presentada en el tribunal, o de cualquier otro tipo de demanda del propietario contra el inquilino, ese propietario podría estar actuando ilícitamente.**

Un propietario no puede tratar de desalojar al inquilino, aumentarle el alquiler o negar los servicios a la vivienda alquilada por el inquilino por alguna de las razones antes mencionadas.

El desalojo y otras acciones basadas en estas razones se conocen como "represalias" y son ilícitas. Si el inquilino es víctima de represalias, deberá obtener asesoramiento legal. Las represalias pueden ser una defensa contra la demanda de desalojo y pueden permitir que el inquilino reciba un pago por daños y perjuicios y una multa contra el propietario.

Sin embargo, recuerde que el propietario puede ejercitar acciones contra el inquilino si éste ha violado el contrato de alquiler o las leyes.

Asimismo, el propietario puede subir el alquiler si se trata de un aumento de alquiler general en todo el edificio que no sólo tenga como blanco al inquilino.

Con frecuencia, es difícil probar las represalias, así que el inquilino debe asegurarse que tiene listas para presentarlas en el tribunal las pruebas de los motivos ilícitos del propietario. Si el propietario o el administrador de los apartamentos ha acusado al inquilino de "causar problemas" o ha dicho cosas semejantes, escriba lo que haya dicho y anote la fecha en que hizo esa declaración. Si el inquilino tiene testigos que escucharon esos comentarios, o testigos que saben de los esfuerzos que ha hecho el inquilino para proteger sus derechos, anote y guarde estos nombres, direcciones y números telefónicos.

2. Desalojos forzosos

Si el propietario no ha cumplido con el procedimiento judicial de desalojo, es ilícito que trate de desalojar al inquilino de la vivienda de alquiler por la fuerza, negándole el acceso a la casa o apartamento. Esto incluye las situaciones en que el propietario haya dado una notificación de desalojo y haya terminado el período de notificación. Aun así el propietario debe presentar una demanda si desea desalojar al inquilino. Los tipos de acciones que son ilícitos incluyen lo siguiente:

- ✗ mentir sobre la existencia de una orden judicial o cometer otro tipo de fraude para hacer que el inquilino se vaya;
- ✗ inutilizar o cambiar las cerraduras de la casa o apartamento;
- ✗ bloquear u obstruir la entrada a la casa o apartamento;

- ✗ cortar o interrumpir los servicios públicos en la vivienda;
- ✗ sacar de la casa o apartamento los artículos propiedad del inquilino;
- ✗ sacar o inutilizar los electrodomésticos o instalaciones (excepto para efectuar las reparaciones que sean necesarias);
- ✗ hacer cualquier cosa para de manera intencional impedir el acceso del inquilino a la vivienda, o hacer algo para que ya no sea posible vivir en la vivienda.

Si un propietario comete cualquiera de estos actos, el inquilino deberá obtener asesoramiento legal inmediatamente. El inquilino tiene derecho a que se reduzca el alquiler por el tiempo en que éste no pudo entrar a la vivienda. El inquilino puede acudir a los tribunales para obligar al propietario a que le permita regresar a la vivienda, y el inquilino podría recibir en el tribunal una indemnización por daños y perjuicios y el pago de una multa.

Capítulo 10

LA PROPIEDAD DEL INQUILINO

Hay dos situaciones en las que un propietario podría tratar de retener las pertenencias del inquilino, y estas situaciones crean problemas prácticos y jurídicos para el inquilino. La primera situación es cuando el propietario impone un "gravamen del propietario" en las pertenencias del inquilino para garantizar el pago del alquiler atrasado. La segunda situación es cuando el propietario cree que el inquilino ha abandonado la vivienda alquilada dejando sus pertenencias en la misma. Esta sección de la guía aborda ambas situaciones.

A. El "gravamen del propietario"

En 1995, la legislatura abolió el gravamen sobre las pertenencias del inquilino por falta de pago del alquiler. El propietario, sin acudir al tribunal, utilizaría el supuesto gravamen para retener las pertenencias como una manera de castigar al inquilino, o para obligarlo a pagar un alquiler en disputa. Ahora, el gravamen del propietario es ilegal. Un propietario sólo puede incautar las pertenencias del inquilino cuando haya una orden judicial después de que el tribunal haya determinado que el inquilino le debe dinero al propietario. Sin embargo, bajo ciertas condiciones, el propietario en un parque de casas móviles puede imponer un gravamen y retener la casa móvil del inquilino, pero no puede retener sus pertenencias personales. (Vea el Capítulo 12 en referencia a casas móviles.)

La mayoría de los inquilinos con buena reputación jamás utilizó el gravamen del propietario, aún cuando éste era legal, así que el tipo de propietario que quiere incautar la ropa del inquilino, o sus efectos personales, utensilios de cocina y la ropa de cama, podría intentarlo aún en estos tiempos. Si el inquilino tiene un propietario que está reteniendo sus pertenencias, el inquilino puede llamar a la policía u obtener asesoramiento legal. Esencialmente, el propietario ha robado las pertenencias del inquilino. El propietario ha cometido un acto de

enriquecimiento ilegítimo, lo cual le dará derecho al inquilino a una indemnización por daños y perjuicios y hasta una multa en el tribunal.

B. Propiedad abandonada

A veces el inquilino se va de la vivienda sin llevarse sus pertenencias. En otros casos, el inquilino realmente ha abandonado la vivienda alquilada, dejando sus pertenencias en la misma. Asimismo, en otras situaciones, el inquilino pudo haber sido desalojado lícitamente sin tener la oportunidad de sacar todas sus pertenencias cuando llegó el sheriff a ejecutar la orden de desalojo. En estos casos, la ley establece varias opciones para el propietario y el inquilino. Es muy importante que el inquilino trate de sacar todos sus efectos personales para que éstos no sean vendidos o arrojados a la basura.

1. El inquilino abandona la vivienda alquilada

Si un inquilino no informa al propietario que va a ausentarse de la vivienda por un largo plazo, o si se va de la vivienda y no regresa por siete o más días, cuando debe alquilar, y no le avisa al propietario, el propietario puede considerar que la vivienda alquilada ha sido abandonada. En esa situación, el propietario puede entrar a la vivienda alquilada y puede almacenar las pertenencias del inquilino en una bodega. El propietario debe notificar al inquilino, ya sea enviando un aviso por correo a la última dirección conocida del inquilino, o al mejor domicilio que el propietario tenga (como la dirección del trabajo del inquilino, u otra dirección donde el inquilino había dicho que se lo podía localizar en caso de emergencia) que las pertenencias han sido almacenadas en una bodega. La notificación debe decir que el propietario está almacenando las pertenencias y que intenta deshacerse de ellas en treinta días, a menos que el inquilino vaya a recogerlas. El propietario debe tomar las medidas necesarias para que el inquilino recupere sus pertenencias dentro de dicho plazo, pero el inquilino será responsable de pagar por el costo de almacenamiento.

2. El inquilino se muda de la vivienda porque ha terminado el plazo del contrato de alquiler

Cuando un inquilino se muda de la vivienda, el propietario debe retener las pertenencias que inmueble al menos por días, y debe darle al oportunidad de ir a pertenencias. El obligado a notificar al situación, así que el si algunas de sus poder del propietario primeros diez días a que haya dejado la vivienda. Si es así, el inquilino debe reclamar la entrega de sus pertenencias, pero tendrá que pagar por los gastos de almacenaje.



aquelel haya dejado en el un plazo de catorce inquilino la recoger sus propietario no está inquilino en esta inquilino debe verificar pertenencias están en en el transcurso de los partir de la fecha en

3. El inquilino ha sido desalojado

Una vez que el inquilino haya sido desalojado de la vivienda por orden judicial, el propietario debe retener las pertenencias del inquilino sólo por tres días a partir de la fecha en que el inquilino fue desalojado en cumplimiento de la orden de desalojo. Los tres días comienzan a contarse a partir del día en que el sheriff cambia las cerraduras de la puerta y NO el día en que el propietario y el inquilino comparecieron ante los tribunales. Durante esos tres días, el propietario debe darle una oportunidad al inquilino, dentro de lo razonable, para que vaya a la vivienda a sacar sus pertenencias.

Si el inquilino y el propietario consienten a un plazo más largo durante el cual se retendrán las pertenencias, el período de tiempo más largo será el aplicable. Este tipo de convenio deberá constar por escrito y deberá ser firmado por el propietario. Después de los tres días, el propietario ya no tiene la obligación de guardar las pertenencias.

4. Disposición de las pertenencias del inquilino

El propietario sólo puede cobrar al inquilino los costos razonables por la mudanza y el almacenamiento de las pertenencias. El propietario no puede retener las pertenencias para garantizar el pago de una deuda o sentencia judicial sin primero obtener en los tribunales la orden formal de ejecución. Sin embargo, si el propietario ha almacenado las pertenencias y le ha dado al inquilino la oportunidad de recogerlas, el propietario puede disponer de las pertenencias del inquilino una vez que se venza el plazo legal.

Si el inquilino deja en la vivienda sus pertenencias después del desalojo, el propietario puede hacer lo que el inquilino haya tenido para recoger sus pertenencias. obligaciones del propietario de las pertenencias del de las mismas.



que quiera con ellas, siempre tres días después del desalojo. En todos los demás casos, las sobre la manera de disponer inquilino dependerán del valor

Una vez que se haya vencido el plazo del inquilino para recoger sus pertenencias, el propietario puede disponer de las mismas. Si las pertenencias tienen un valor por debajo de los \$100, el propietario puede quedarse con ellas, o puede venderlas y quedarse con el producto de la venta. Si valen más de \$100, el propietario puede venderlas, pero el inquilino tiene derecho a la devolución del producto de la venta, menos los costos y gastos de la venta y almacenamiento de las mismas. Si las pertenencias valen más de \$100, y el propietario desea quedarse con las mismas, primero deberá determinar su justo valor de mercado, y pagar dicho precio al inquilino, menos el costo de almacenaje.

Capítulo 11



INQUILINOS EN SITUACIONES ESPECIALES

Puede haber problemas en todo tipo de alquiler, y el anticipar todo tipo de problemas que pueda tener un inquilino va más allá del alcance de esta guía. En esta sección trataremos de mencionar varias áreas que afectan a cierto tipo de inquilinos y a sus propietarios.

A. Venta de la propiedad alquilada

Normalmente, cuando un propietario vende la vivienda alquilada, el contrato de alquiler continúa y el nuevo propietario tiene que asumir las obligaciones contenidas en el contrato y la ley. Sin embargo, a veces el nuevo propietario deseará cambiar el uso de la propiedad o tratará de renovar la misma. En esas situaciones, los inquilinos con un alquiler de mes en mes podrían recibir notificaciones de terminación del alquiler con 30 días de antelación, notificaciones de aumento de alquiler, o nuevas reglas y reglamentos del nuevo propietario. Siempre y cuando el inquilino sea notificado debidamente, estos cambios son legales. Los inquilinos con contratos de alquiler a plazo fijo están más protegidos, ya que el nuevo propietario debe respetar las cláusulas y condiciones del contrato original por lo menos hasta la fecha de vencimiento del mismo.

Si hay un cambio de propietario, el inquilino tiene derecho a ser notificado por escrito informándole que la propiedad ha cambiado de propietario. La notificación debe informar al inquilino de todos los cambios sobre el lugar donde deberá pagarse el alquiler, y deberá incluir

el nombre, dirección y número telefónico del nuevo propietario y del nuevo administrador en la unidad habitacional. El inquilino deberá pedir al nuevo propietario que le pruebe que es el propietario. Después de recibir esta notificación, el inquilino debe comenzar a pagar el alquiler al nuevo propietario. El nuevo propietario es responsable de todos los depósitos en relación a la vivienda alquilada.

B. Problemas con los servicios públicos

Cuando el propietario incluye los servicios públicos como parte del alquiler, o cuando el propietario cobra los servicios públicos directamente al inquilino, este último deberá tratar directamente con el propietario en caso de que haya algún problema. Si el propietario corta o interrumpe los servicios públicos debido a una disputa con el inquilino sobre el alquiler, el propietario está cometiendo un acto ilícito al desalojar forzosamente al inquilino quien debe obtener asesoramiento legal. (Vea la sección de esta guía sobre “Desalojo forzoso” en el Capítulo 9.)

Cuando el inquilino es responsable del pago de los servicios públicos, y éstos son facturados directamente al inquilino por la compañía que presta los servicios, el inquilino deberá tratar directamente con esa empresa. Los problemas con las compañías que prestan los servicios públicos no son exclusivos de los inquilinos, pero son lo suficientemente comunes para ser tratados brevemente en esta guía.

Con frecuencia, las compañías de servicios públicos siguen prestando sus servicios aún en un caso de falta de pago, siempre que el inquilino pueda demostrar que tiene una necesidad de tipo médico o por motivos de salud. Esto puede incluir la necesidad de contar con refrigeración para conservar medicinas tales como insulina, o necesidades especiales de calefacción o de aire acondicionado. Por lo general, el inquilino tendrá que proveer a la empresa una carta firmada por su médico verificando la existencia de la enfermedad y la necesidad de mantener ese servicio.

Los servicios públicos tales como electricidad y gas, incluyendo La Compañía de Servicios Públicos de Nuevo México (*Public Service Company of New Mexico*) (PNM, por sus siglas en inglés) están reglamentados por un organismo gubernamental llamado Comisión de

Reglamentos de Empresas Públicas (*Public Regulation Commission*) (PRC, por sus siglas en inglés). La PRC tiene una línea telefónica gratuita para recibir quejas de los consumidores: 1-888-427-5772 ó 505-827-4592. El sitio Web en el que se explica el proceso para quejarse es: www.nmprc.state.nm.us/crd.htm.

El control del servicio de suministro de agua en Nuevo México varía de población a población. Por lo general, el propietario paga el agua. A veces le cortan el servicio de agua al inquilino porque el propietario no ha pagado la cuenta. En Albuquerque, el Departamento de Recursos Hidráulicos (*Water Resources Department*) permite que los inquilinos en ese apuro abran una cuenta a su nombre para que no se interrumpa el servicio de suministro de agua. El inquilino debe pagar un depósito, y asume la responsabilidad de pago por el servicio de suministro de agua en el futuro (pero no por lo que deba el propietario por el servicio en el pasado). Recuerde que la ley y la mayoría de los contratos de alquiler establecen como una de las obligaciones del propietario el procurar el servicio de agua, de tal manera que el inquilino en una situación de tener que pagar por el servicio de agua está en posición de descontarlo del alquiler y de tratar de obtener una indemnización por daños y perjuicios en los tribunales.

C. Realización de cambios estructurales en una vivienda alquilada

Por lo general, el inquilino no puede llevar a cabo cambios estructurales en la vivienda alquilada. Por ejemplo, un inquilino no puede tirar una pared para agrandar un cuarto, ensanchar una puerta o instalar un porche. Igualmente, el inquilino no debe efectuar cambios decorativos (tales como cambiar el tapiz, el piso o el color de la pintura) los cuales el propietario tendría que cambiar nuevamente para poder volver a alquilar el apartamento. Asimismo, las mejoras que se adhieran a la estructura que después no puedan quitarse sin dañar dicha estructura (tales como estanterías para libros empotradas en la pared) se consideran muebles adheridos físicamente al inmueble, y como tales pasan a ser propiedad del propietario. Si un inquilino desea hacer cambios al apartamento o a la casa, primero debe obtener el consentimiento del propietario. Dicho consentimiento deberá constar por escrito en un documento firmado por el propietario. El convenio deberá indicar con claridad si el inquilino podrá llevarse las mejoras o quitar las adiciones, y que el propietario no le cobrará por quitar dichos cambios.

Por lo general, el inquilino no puede forzar al propietario para que consienta a estos cambios. Sin embargo, hay una excepción a esta regla.

Si el inquilino o un miembro de su familia tienen una discapacidad que requiere de una modificación razonable de la vivienda alquilada (como una rampa para una silla de ruedas), el propietario debe permitir que el inquilino haga esa modificación. El inquilino deberá pagar por las modificaciones, y el propietario puede requerir que el inquilino también pague por quitar dichas modificaciones antes de mudarse de la vivienda alquilada (pero el propietario no puede insistir de manera poco razonable en que quite las modificaciones). Si el propietario se niega a permitir que el inquilino haga las modificaciones, el propietario puede haber violado la Ley de Vivienda Justa (*Fair Housing Act*). (Vea el Capítulo 13.)

D. Ejecución hipotecaria de la propiedad alquilada

A veces el propietario no paga la hipoteca sobre su propiedad y la propiedad sufre una ejecución hipotecaria. La Ley Protectora de Inquilinos en Ejecuciones Hipotecarias se convirtió en una ley federal el 20 de mayo de 2009. De acuerdo con esta ley, la mayoría de los inquilinos tendrán un mínimo de 90 días para mudarse después de que la casa sufra una ejecución hipotecaria o negociar con el nuevo dueño de la propiedad. La ley cubre todos los tipos de ejecuciones hipotecarias residenciales siempre que el inquilino sea un inquilino “de buena fe”. Esto significa que el inquilino debe estar pagando un alquiler de mercado por la vivienda alquilada.

Lo más importante bajo esta ley es que si el inquilino tiene un contrato de alquiler por un plazo fijo, se le permitirá quedarse en la propiedad hasta que finalice el contrato de alquiler. Sin embargo, si el nuevo propietario tiene la intención de mudarse a la propiedad y vivir ahí, se puede terminar el contrato de alquiler notificando con 90 días de antelación. Si el inquilino tiene un contrato de alquiler de mes en mes, el propietario debe notificar al inquilino con 90 días de antelación antes de obligar al inquilino a mudarse. Aun así, los inquilinos están sujetos al proceso normal de desalojo si no pagan el alquiler.

Capítulo 12



PARQUES DE CASAS MÓVILES

Algunos habitantes de los parques de casas móviles están cubiertos por la Ley General de Relaciones entre el Propietario y el Inquilino (*Uniform-Owner Resident Relations Act*) y otros están cubiertos por la Ley de Parques de Casas Móviles (*Mobile Home Park Act*). Cualquier persona que alquile una casa móvil está sujeta a las disposiciones de la Ley General de Relaciones entre el Propietario y el Inquilino (*Uniform Owner-Resident Relations Act*) tratada en el resto de esta guía. Sin embargo, si el inquilino es el propietario de la casa móvil, o está en proceso de comprarla, y está alquilando un espacio en un “parque de casas móviles”, la **Ley de Parques de Casas Móviles** puede ser la ley aplicable al contrato de alquiler. La Ley de Parques de Casas Móviles otorga protección adicional para los propietarios de casas móviles cuyos contratos están cubiertos por esta ley. Si la Ley de Parques de Casas Móviles no tiene disposición alguna para ciertas situaciones, se aplicará la Ley General de Relaciones entre el Propietario y el Inquilino.

A. ¿Qué es un parque de casas móviles?

La ley define un "parque de casas móviles" como un terreno en el que están ubicadas *12 o más* casas móviles habitadas, y en el cual un propietario alquila los espacios. Si el parque tiene menos de 12 espacios, tal vez no sea considerado como un parque de casas móviles, y estará regido por las leyes normales aplicables a propietarios e inquilinos.

Cuando la Ley de Casas Móviles es aplicable, ésta requiere que todos los contratos de alquiler consten por escrito y que el propietario sólo pueda

dar por terminados dichos contratos por causa justificada, y después de haber notificado al inquilino con 30 días de antelación, excepto en caso de falta de pago del alquiler. El inquilino que haya sido notificado de esta manera tiene treinta días a partir del vencimiento del plazo del alquiler, durante el cual recibió la notificación, para sacar su casa móvil del parque. Si el inquilino tiene una "sección múltiple", o una casa móvil doble, tendrá 60 días para sacar la casa móvil del parque.

Los contratos de alquiler deberán incluir la siguiente información: el plazo del alquiler, el monto del alquiler y el monto de todos los aumentos al alquiler por los últimos dos años; la fecha en que debe pagarse el alquiler; la fecha a partir de la cual la falta de pago se considerará como incumplimiento; el reglamento del parque; la zonificación del parque; el nombre y dirección al que puede apelarse una decisión del administrador; el nombre y dirección del propietario; todos los demás costos además del alquiler; una declaración sobre el derecho a solicitar una alternativa para resolver disputas con excepción del pago del alquiler, el pago de los servicios públicos o emergencias por razones de seguridad pública. **En un parque de casas móviles, el propietario no puede subir el alquiler, a no ser que haya notificado al inquilino por escrito con 60 días de antelación.**

La Ley de Parques de Casas Móviles prohíbe los “parques cerrados”. Esto significa que el propietario no puede obligar a los inquilinos a que compren su casa móvil a un vendedor en particular, y no puede obligar al inquilino a vender su casa por medio del administrador del parque. Se permite cambiar el reglamento del parque siempre que dichos cambios se hayan notificado con 60 días de antelación. La administración debe dar 30 días a los habitantes del parque para que presenten sus comentarios sobre los cambios a las reglas que se han propuesto. Aun cuando se hayan cambiado las reglas, se debe permitir que los animales domésticos que ya vivían en el parque antes del cambio sigan viviendo en el mismo. Igualmente, los habitantes del parque no pueden obligar a los otros inquilinos ya viviendo en el parque a que efectúen mejoras a su propiedad bajo las nuevas reglas. Por ejemplo: Las nuevas reglas pueden exigir un cierto tipo de jardín. Los inquilinos que ya vivían en el parque no van a tener que cambiar sus jardines para cumplir con lo establecido por las nuevas reglas aunque todos los nuevos inquilinos tengan que cumplirlo.

B. Desalojo de un parque de casas móviles

Excepto en el caso de falta de pago del alquiler o de los servicios públicos, el alquiler en un parque de casas móviles sólo puede darse por terminado por alguna de las razones siguientes:

- ➔ No observar las leyes locales y estatales sobre casas móviles;
- ➔ Conducta del inquilino en el parque que moleste a otros inquilinos o interfiera con la administración del parque;
- ➔ Incumplimiento del contrato de alquiler o del reglamento del parque de casas móviles por parte del inquilino;
- ➔ Clausura, expropiación o cambio del uso del parque de casas móviles.

Si el habitante del parque recibe notificación de la terminación del contrato, o una notificación de clausura, la mejor opción sería corregir inmediatamente dicha conducta o las condiciones que violan el contrato de alquiler.

La notificación de terminación con 30 días de antelación (que la ley denomina “notificación de clausura”) debe otorgarse por escrito y debe incluir la información mencionada anteriormente. Como trasladar una casa móvil es muy costoso, los tribunales han requerido que en todos los casos de desalojo de un inquilino, los propietarios de parques de casas móviles cumplan exactamente con los requisitos de la Ley de Parques de Casas Móviles.

El alquiler en un parque de casas móviles también puede darse por terminado debido a la falta de pago del alquiler o de los servicios públicos. En esta situación, el propietario sólo deberá dar la notificación de tres días que requiere la ley de propietarios e inquilinos. La notificación puede colocarse en un lugar visible en el inmueble, y no se requiere que se envíe por correo al inquilino. Si el inquilino paga el alquiler dentro de los tres días de plazo, el propietario no podrá acudir a los tribunales para desalojarlo.

Si el propietario ha planeado cambiar el uso del terreno donde se encuentra ubicado el parque de casas móviles, los inquilinos deben recibir

una notificación con 6 meses de antelación antes de poder ser desalojados.

Si el propietario acude a los tribunales y obtiene una orden judicial de desalojo (denominada “Orden de restitución”) y el inquilino no ha movido la casa móvil dentro del plazo que le concede la orden judicial, el propietario puede acudir al sheriff para tomar posesión de la casa móvil a fin de moverla o guardarla en depósito. El inquilino será responsable por los costos del propietario por el alquiler, servicios públicos, mudanza y depósito. Aunque el propietario puede tomar posesión de la casa móvil, el inquilino tiene derecho a entrar a la casa móvil para sacar sus pertenencias y efectos personales.

Si el inquilino está comprando la casa móvil, el propietario deberá notificar al acreedor (generalmente una compañía hipotecaria) sobre su intención de obtener una orden de desalojo.

C. Servicios públicos

La mayoría de los parques de casas móviles ofrecen los servicios públicos, en vez de hacer que cada uno de los inquilinos abra una cuenta individual con la compañía local de servicios. El parque es responsable del mantenimiento de las líneas de servicios públicos de las líneas principales al sistema de conexión eléctrica individual de la casa móvil, a menos que la línea haya sido dañada por el inquilino. El propietario no puede cobrar por los servicios públicos más de lo que el parque pague, y el propietario deberá permitir el acceso a los récords de los medidores que hayan sido obtenidos del espacio de la casa móvil del inquilino, si éste es el caso en ese parque en particular. El propietario podrá cobrar una cuota administrativa que sea razonable. La cantidad de la cuota administrativa deberá estar incluida en el contrato de alquiler, y todo aumento de las mismas requiere de una notificación por escrito al inquilino con 60 días de antelación.

El propietario deberá proporcionar un estado de cuenta mensual detallado que incluya:

- Los cargos por separado de cada servicio prestado

- La cantidad de uso y el costo por el servicio por cada casa móvil, o la fórmula utilizada para determinar el costo cuando no se utilicen medidores individuales
- El monto de la cuota administrativa

Si el propietario no cumple con este artículo de la Ley de Parques de Casas Móviles o con cualquier otra disposición de la misma, el inquilino puede tener que pagar una multa de hasta \$500.

Capítulo 13



DISCRIMINACIÓN EN LA VIVIENDA

A. Sus derechos de acuerdo con las leyes

Buscar un lugar donde vivir es una tarea ardua para todos, pero es particularmente difícil cuando la persona no es tratada de una manera justa debido a discriminación. Los actos de discriminación incluyen el negarse a mostrar un apartamento o casa que se alquile a una persona. También es cuando el propietario cobra un alquiler o cuotas más elevadas a un inquilino debido a su raza, discapacidad o a algún otro estatus protegido.

La Ley Federal de Vivienda Justa *le confiere el derecho a alquilar o comprar una vivienda sin discriminación*. La Ley de Vivienda Justa entró en vigor en 1968 como parte de la agenda de los derechos civiles de los años sesenta. En 1988, la Ley de Vivienda Justa fue reformada para proteger a los discapacitados y a las familias con niños además de las otras clases protegidas.

La Ley de Vivienda Justa, con ciertas excepciones, califica como ilícitos los actos de discriminación en relación con cualquier asunto referente a la vivienda, tales como el alquiler o la compra de una vivienda, dirigidos a una persona debido a su raza, color, origen nacional, religión, sexo, discapacidad o estado civil. Estas siete clases se conocen como las “clases protegidas”. Las leyes estatales, de las ciudades o de los condados otorgan protecciones adicionales. Por ejemplo: La Ley de Derechos Humanos de Nuevo México otorga

protección si la persona buscando vivienda es discriminada debido a su orientación sexual.

Existen otras leyes relevantes que podrían ser aplicables a su situación. Una lista de dichas leyes aparece al final de este capítulo.

B. Clases protegidas

La Ley de Vivienda Justa protege a las personas que han sido discriminadas ya que son vistas como distintas, o como inquilinos más difíciles, que la mayoría de la población. La Ley de Vivienda Justa identifica a ciertos grupos de personas para ofrecerles esta protección. Estos grupos se denominan “clases protegidas”. Las clases protegidas incluyen a: la raza, el color, el origen nacional, la religión, el sexo, el estado civil, a los niños, la orientación sexual, la identidad sexual y la afiliación del cónyuge.

1. Raza y color

La Ley Federal de Vivienda Justa y las leyes locales, prohíben la discriminación en la vivienda debido a la raza o color de una persona. La Ley de Vivienda Justa no define específicamente el término raza. Sin embargo, la raza ha sido interpretada ampliamente por los tribunales y también incluye la raza blanca como una clase protegida. Un tribunal declaró que la raza “extiende membresía a un grupo que se distingue étnicamente y fisonómicamente”, pero la mayoría de los tribunales no insiste en restringir el concepto de raza a definiciones antropológicas. El Décimo Tribunal de Circuito de Apelaciones, cuya competencia jurisdiccional abarca Nuevo México, ha sostenido que para efectos de la Ley de Derechos Civiles de 1866, las personas con apellidos españoles, o las personas de ascendencia mexico-americana, se consideran como una raza que se distingue de las otras.

Los siguientes ejemplos ilustran la discriminación debido a la raza o al color de la piel:

Discriminación debido a la raza.- Si el propietario de un apartamento le alquila a toda la gente, excepto a los afroamericanos, o

sólo alquila a los blancos, y se niega a alquilar a todos los demás, ese propietario ha violado la Ley de Vivienda Justa por discriminación debido a la raza.

Discriminación debido al color de la piel.- Puede ser que un propietario le alquile a hispanos, nativos americanos o afroamericanos que tengan la piel clara, pero se niegue a alquilar a sus contrapartes de piel más oscura. Ésta es una discriminación debido al color de la piel.

2. Origen nacional

El término “origen nacional” no sólo se refiere al país o zona geográfica donde una persona nació, sino también al país o zona geográfica de los ascendientes de una persona. Asimismo, incluye los atributos culturales y lingüísticos de una persona. Algunos **ejemplos** de origen nacional incluyen: mexicanos, centroamericanos, mexico-americanos, hispanos, egipcios, personas del Medio Oriente, cubanos, caribeños y aquellos que hablan español.

3. Religión

En materia de vivienda es ilícito discriminar contra personas debido a su religión. *Por ejemplo:* Negarse a alquilar o a vender a una persona por ser musulmán o judío constituye una violación de la Ley Federal de Vivienda Justa. Sin embargo, las organizaciones de carácter religioso están exentas de esta prohibición en caso de que sean propietarias o de que operen un proyecto de vivienda que esté íntimamente ligado a un fin religioso tal como un seminario, y que únicamente se ofrece a los miembros de la misma religión. Pero aun cuando una organización de carácter religioso califique para esa exención, ésta no puede discriminar ilícitamente contra una persona debido a su raza, color u origen nacional.

4. Sexo

La discriminación debido al sexo es cuando una persona recibe un trato diferente debido a su sexo. Un propietario que se niega a

alquilar a las mujeres, o a los hombres, está practicando la discriminación ilícita en la vivienda.

Existen dos tipos principales de discriminación debido al sexo: *quid pro quo* y *un ambiente hostil*.

Quid pro quo sexual.- Quid pro quo es un término en latín que significa “algo a cambio de algo”. Sucede, por ejemplo, cuando un agente en materia de vivienda condiciona el alquiler de la misma, o el seguir con el alquiler de ésta, a que la otra persona tenga relaciones sexuales o salga con el propietario. Esa conducta ilícita constituye acoso sexual quid pro quo. Si un agente del propietario condiciona el monto del alquiler o el tiempo que se llevarán unas reparaciones a la disposición si inquilino de tener relaciones sexuales, o de tener una relación romántica con el propietario o el administrador de los apartamentos, esa conducta constituye acoso sexual quid pro quo. *Por ejemplo:* “Si sales conmigo voy a efectuar las reparaciones”, o “Si te acuestas conmigo te voy a perdonar el alquiler”.

Entorno hostil.- Si un agente del propietario no le hace una proposición quid pro quo, pero constantemente se comporta de una manera sexista, o exhibe una conducta ofensiva y sexualmente persistente, ese representante del propietario está cometiendo acoso sexual ilícito al crear un ambiente hostil para el inquilino. Un tribunal ha definido el acoso sexual como “los avances sexuales que no han sido solicitados, el contacto físico de tipo sexual que no ha sido solicitado, o la conducta física o verbal de tipo sexual que no ha sido solicitada”.

Los ejemplos de este tipo de comportamiento incluyen: el hacer comentarios sexuales sugerentes, el tocar o abrazar de manera inapropiada a otra persona sin que ésta se lo haya pedido, y molestar al inquilino pidiéndole que salga con el propietario a pesar de que el inquilino le ha dicho que no al agente del propietario en múltiples ocasiones, o de que el inquilino le ha pedido al propietario que ya no haga ese tipo de comentarios.

5. Estado civil

A veces existe discriminación contra las familias que tienen niños porque los propietarios piensan que los niños hacen mucho ruido, son muy destructores, o causan más desgaste a la vivienda que los adultos. Si un propietario excluye a una familia con niños menores de 18 años, o se niega a alquilarle la vivienda a una mujer embarazada, esta conducta constituye discriminación debido al estado civil.

Prohibir el acceso de los niños a las áreas comunes.- Es ilícito prohibir que los niños utilicen las áreas comunes en una unidad habitacional, a menos que haya una razón legítima para restringir de manera razonable las actividades de los menores a ciertas áreas comunes.

Limitar a las familias a ciertas áreas de la vivienda.- El propietario no puede limitar a las familias con niños a ciertos edificios, o a apartamentos en la planta baja, aun cuando la justificación de dicha limitación tenga que ver con la seguridad de esas familias.

Existen dos excepciones a la ley que protege a los inquilinos contra la discriminación debido al estado civil:

a. Límites de cupo

Si el código de construcción local no permite que más de tres personas ocupen un apartamento, el propietario puede negarse a alquilar ese apartamento a una familia con más miembros. Por ejemplo, si el código de construcción prohíbe que más de tres personas alquilen un apartamento de un dormitorio, el propietario puede negarse a alquilar a una familia de dos adultos y dos niños, siempre y cuando dicho propietario también se niegue a alquilar el apartamento a un grupo de cuatro adultos, o a una familia de tres adultos y un niño. Si el límite del cupo es razonable o no, dependerá de la razón para justificar dicho límite, como lo sería la capacidad limitada de drenaje en un parque de casas móviles. Algunos tribunales han decretado que el propietario puede cobrar una suma de

alquiler extra, dentro de lo razonable, cuando haya niños, que no cobraría si se tratara de más adultos.

b. Vivienda para personas de la tercera edad

La Ley de Vivienda Justa exenta de las disposiciones relativas al estado civil a las viviendas destinadas para las personas de edad avanzada. Este tipo de vivienda puede ser vivienda para personas de por lo menos 55 años o vivienda para personas de al menos 62 años de edad. Las viviendas para personas de por lo menos 62 años de edad siguen una simple regla: todos los habitantes deben tener más de 62 años de edad. Para calificar como vivienda para personas de al menos 55 años, la unidad habitacional deberá tener al menos un 80% de sus viviendas ocupadas por lo menos por una persona de más de 55 años de edad, y deberá publicar y obedecer una política, reglas y procedimientos que demuestren la intención de proporcionar vivienda a personas de por lo menos 55 años de edad.

El HUD ha identificado 7 factores para ayudar a determinar el cumplimiento del requisito de intentar proporcionar vivienda a las personas antes mencionadas:

- (1) La manera en que se describe la comunidad o la unidad habitacional a aquellos interesados en vivir ahí;
- (2) La publicidad diseñada para atraer a posibles inquilinos;
- (3) El contenido del contrato de alquiler;
- (4) Las reglas, reglamentos, pactos, títulos que haya por escrito, u otras restricciones;
- (5) El mantenimiento y aplicación constante de ciertos procedimientos;
- (6) La costumbre y prácticas del plantel o comunidad habitacional, y
- (7) Los avisos colocados en áreas comunes describiendo la unidad habitacional o comunidad como un lugar para personas de al menos 55 años de edad.

Si el complejo habitacional reúne los estándares impuestos por la ley para las viviendas para personas de al menos 55 años o de por lo menos 62 años de edad, entonces ese complejo habitacional no tiene que alquilarle a familias con niños.

6. Discapacidad

Para efectos de la Ley de Vivienda Justa, “minusvalía” o “discapacidad” se define como el impedimento físico o mental que limita una o más actividades en la vida de una persona de manera sustancial, tener un récord de haber padecido dicho impedimento, o ser percibido por otros como una persona que sufre de este impedimento, como sería el caso de haber sido diagnosticado con VIH+, aun cuando no tenga síntomas.

La discriminación ilícita contra las personas con discapacidades puede ocurrir a manera de negarse a alquilar sin razón alguna, la imposición de condiciones diferentes a las de los demás, o la dirección en la que se hagan planes para el complejo habitacional. También puede consistir en negarse a que se efectúen modificaciones razonables, negarse a cambiar las reglas, política o costumbres de manera razonable, o no adherirse a los requisitos de accesibilidad cuando se trate de viviendas construidas después de 1991.

a. Modificaciones

Se refiere a los cambios físicos al inmueble alquilado, tales como el ensanchamiento de las puertas, instalación de barandales en el baño o la instalación de una rampa para silla de ruedas. Los inquilinos discapacitados en complejos habitacionales sin subvención federal deben pagar por dichas modificaciones. Los propietarios que reciben subvenciones federales, tales como una unidad habitacional bajo el Artículo 8, tal vez tengan que pagar por dichas modificaciones. El inquilino en un complejo habitacional sin subvención federal es responsable de quitar estas modificaciones y restaurar el apartamento al estado original cuando deja de vivir en el apartamento.

b. Adaptaciones razonables

El propietario debe proveer reglas, normas y procedimientos con condiciones razonables para que las personas discapacitadas puedan disfrutar de su vivienda de la misma manera que las personas sin

discapacidades (o lo más que sea posible). La definición de lo que es razonable no sólo depende de las necesidades de la persona discapacitada, sino también del impacto que la modificación o ajuste de esas condiciones va a tener en el propietario. Por ejemplo: Una persona ciega puede tener un perro guía en una vivienda en la que no se admitan animales domésticos; o una persona que necesita de un animal doméstico para fines terapéuticos recetados por un médico también podrá tener al animal en su vivienda. Sin embargo, si la modificación de las condiciones para beneficiar al inquilino pone en peligro la salud y seguridad de los otros inquilinos, dicha modificación puede negarse. Igualmente, una persona que necesite de un espacio designado en el estacionamiento que esté más cerca de su apartamento, puede recibirlo, aun cuando generalmente no se permita reservar espacios en el estacionamiento.

Las discapacidades mentales están incluidas entre las discapacidades protegidas por la Ley de Vivienda Justa. Un caso típico de una vivienda adaptada razonablemente y un inquilino con una discapacidad mental, es cuando la conducta de éste molesta a los otros inquilinos, obligando al propietario a tratar de desalojar a ese inquilino.

c. Requisitos de acceso

Las viviendas multifamiliares (de al menos 4 unidades) construidas después de 1991 deben ser accesibles para personas discapacitadas. Las leyes federales y estatales requieren que los apartamentos en la planta baja y las áreas comunes sean accesibles con rampas o senderos que estén al mismo nivel que el apartamento (y los apartamentos en otros pisos si hay un ascensor). Se requiere la distribución razonable de espacios para estacionarse que sean accesibles para personas discapacitadas, incluyendo espacios para camionetas. Las unidades habitacionales también deben tener viviendas accesibles. Por ejemplo: puertas más anchas, enchufes eléctricos accesibles, controles de la estufa que sean accesibles, barandales, suficiente espacio para dar la vuelta en una silla de ruedas.

7. Orientación sexual

La Ley de Derechos Humanos de Nuevo México y algunas leyes locales no permiten que los propietarios se nieguen a alquilar a una persona debido a su orientación sexual (homosexual, lesbiana, bisexual o heterosexual) o que la traten de manera distinta. La Ley Federal de Vivienda Justa no otorga protección debido a la orientación sexual.

8. Afiliación del cónyuge

La Ley de Derechos Humanos de Nuevo México protege a los inquilinos contra la discriminación debido a la afiliación del cónyuge pero no define lo que está cubierto. En derecho laboral, la afiliación del cónyuge se refiere a la discriminación debido al estatus de la persona con quien se esté casado. Un tribunal en Nuevo México ha interpretado esta disposición como una protección para las parejas que no estén casadas. La ley Federal de Vivienda Justa no otorga protección basada en la afiliación del cónyuge.

9. Identidad sexual

La Ley de Derechos Humanos de Nuevo México prohíbe la discriminación debido a la identidad sexual de una persona. La ley define identidad sexual como la percepción que una persona tiene de sí misma, o como es percibida por otros respecto a su identidad como hombre o mujer con base en la apariencia o comportamiento de esa persona, que vayan de acuerdo o sean diferentes de la anatomía de dicha persona, género cromosómico o sexo al momento de nacer. La Ley Federal de Vivienda Justa no otorga protección basada en la identidad sexual.

C. Exenciones a la Ley de Vivienda Justa (*Fair Housing Act*)

Existen ciertos propietarios que están exentos de la mayoría de las disposiciones de la Ley Federal de Vivienda Justa.

Sin embargo, estos propietarios podrían estar cubiertos por las ordenanzas locales y la Ley de Derechos Humanos de Nuevo México. Si la persona que discrimina contra aquellos que anden buscando una vivienda no está regulada por la Ley Federal de Vivienda Justa, puede presentar una queja con la oficina de derechos humanos de la ciudad o del estado, o puede presentar una demanda ante los tribunales. Es importante consultar a un abogado o a la oficina de derechos humanos local para determinar qué ley cubre ese tipo de discriminación.

Las leyes federales prohíben las declaraciones y la publicidad discriminatorias, aun cuando se trate de una situación exenta. Asimismo, si el trato discriminatorio está basado en la raza o el color de la piel, dicha conducta podría violar la Ley de Derechos Civiles de 1866.

D. Lo que puede hacer

Anote los detalles de lo que le haya sucedido, incluyendo las fechas, la hora, las personas que participaron, así como posibles testigos, incluyendo sus números de teléfono y su dirección. Archive las anotaciones de todo lo que haya sucedido, especialmente si se trata de una situación constante. Guarde una carpeta con los documentos relacionados con su caso.

Si ha ocurrido un acto de discriminación, se pueden presentar las quejas al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (*HUD*, por sus siglas en inglés) y/o ante los tribunales federales o estatales, o en la oficina de derechos humanos del estado o de la ciudad.

1. Ley de Prescripción (*Statute of limitations*)

Una ley de prescripción señala un período de tiempo específico después de la violación a la ley durante el que se puede presentar una queja o demanda. La ley de prescripción para presentar quejas o demandas en referencia a la vivienda justa dispone que “la parte lesionada u ofendida debe iniciar su demanda en el tribunal federal, estatal o de magistrado competente, dentro de un plazo de 2 años a partir de la fecha en que ocurrió el evento, o terminó la supuesta conducta discriminatoria en materia de vivienda”. Sin embargo, la prescripción se suspende durante el período de tiempo durante el cual el HUD evalúa la queja. El tiempo

durante el cual un caso está ante el HUD no contará cuando se calcule la fecha de vencimiento de los 2 años para la prescripción de la acción civil.

Si una persona ha sido objeto de una constante conducta discriminatoria (por ejemplo: una constante discriminación o un número de incidentes discriminatorios que estén relacionados entre sí), entonces el período de 2 años comienza a correr a partir del momento en que sucedió el último incidente o cuando terminó la discriminación continuada.

La ley de prescripción para presentar una queja con el HUD es de un año. Las leyes estatales y locales generalmente otorgan períodos para presentar una queja mucho más cortos, generalmente de 180 días.

2. El proceso con el HUD

Una vez que se ha presentado la queja, el HUD iniciará una investigación. Si el HUD encuentra una causa razonable de que se ha cometido una violación a la Ley de Vivienda Justa, fijará una fecha para celebrar una audiencia administrativa ante un Juez de derecho administrativo del HUD. El personal jurídico del HUD, en representación del gobierno, procederá con el proceso de queja a nombre del demandante, pero el demandante puede obtener representación independiente así como intervenir en el caso. Sin embargo, tanto el demandante como el demandado pueden elegir que su caso se resuelva en un magistrado federal en vez de mediante el procedimiento administrativo del HUD. En ese caso, el Departamento de Justicia representará al gobierno en nombre del denunciante o demandante, y una vez más, el denunciante o demandante puede obtener representación independiente así como intervenir en el caso.

E. Recursos/enlaces

Asistencia Legal de Nuevo México (*New Mexico Legal Aid*)
Varios lugares en todo el estado
www.nmlegalaid.org

Departamento de Vivienda y Urbanización de los Estados Unidos (*U.S. Department of Housing & Urban Development*)

Oficina de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades (*Office of Fair Housing and Equal Opportunity*)

625 Silver Ave., SW, Ste. 100, Albuquerque, NM 87102

Teléfono: (505) 346-6463

1-800-669-9777

Sitio Web: www.hud.gov

Departamento de Vivienda y Urbanización de los Estados Unidos (*U.S. Department of Housing & Urban Development*)

Acceso Justo a la Vivienda Primero (*Fair Access Housing First*)

Sitio Web: www.fairhousingfirst.org

Oficina de derechos Humanos de Albuquerque

(*Albuquerque Human Rights Office*)

City Hall, One Civic Plaza NW, 4th floor, Room 4015

Albuquerque, NM 87102

Teléfono: (505) 924-3380

Sitio Web: www.cabq.gov/humanrights/office.html

Alianza Nacional de Vivienda Justa (*National Fair Housing Alliance*)

1101 Vermont Ave., NW, Washington, D.C. 20005

Teléfono: (202) 898-1661

Sitio Web: www.nationalfairhousing.org

Derechos de Discapacidad de Nuevo México (*Disability Rights New Mexico*)

1720 Louisiana Blvd., NE, Suite 204, Albuquerque, NM 87110

Teléfono: (505) 256-3100 (incluyendo a discapacitados)

Número telefónico gratuito: 1-800-432-4682

Sitio Web: www.nmpanda.org

Autoridad de Finanzas de Hipotecas de Nuevo México (*New Mexico Mortgage Finance Authority*) (MFA)

344 4th. Street, SW, Albuquerque, NM 87102

Teléfono: (505) 843-6880

Número telefónico gratuito en todo el Estado: 1-800-444-6880

Sitio Web: www.housingnm.org

F. Leyes aplicables

- La Ley de Derechos Civiles de 1866 estipula que: “Todos los ciudadanos de los Estados Unidos tendrán los mismos derechos, en todos los estados y territorios, como lo disfrutaban los ciudadanos blancos, incluyendo el derecho a heredar, comprar, alquilar, vender, retener y trasladar propiedades reales”.
- La Ley de Derechos Humanos de Nuevo México califica de ilícita la discriminación contra cualquier individuo en todo tipo de asunto relacionado con la vivienda, debido a su orientación sexual o identidad sexual. Ya existe protección contra la discriminación debido a la afiliación del cónyuge. La ley se encuentra en el capítulo 28 del Código de Nuevo México. 28 NMSA Artículo 1 y siguientes.
- Las leyes locales sobre derechos humanos. Estas leyes varían de comunidad en comunidad. Comuníquese con nosotros si tiene alguna pregunta sobre las leyes que se aplican a su comunidad.
- El artículo 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973 establece que: “En los Estados Unidos, ningún individuo discapacitado que reúna los demás requisitos... simplemente, debido a su discapacidad, podrá ser excluido de participar, o se le podrá negar su participación, o de cualquier otra manera podrá ser discriminado, en ningún programa o actividad que reciba ayuda económica federal”.
- La Ley de Estadounidenses con Discapacidades extiende su protección ofrecida por el artículo 504 a todas las actividades de los gobiernos estatales y locales, incluyendo aquellas que no reciban ayuda económica federal. La Ley de Estadounidenses con Discapacidades no se aplica a la vivienda en sí misma, sino a las áreas en viviendas y establecimientos públicos tales como tiendas, cines, teatros, boliches, autobuses, etc. Es semejante en su espíritu jurídico a lo dispuesto por la Ley de Vivienda Justa respecto a las personas discapacitadas.

- El código de construcción de Nuevo México impone ciertos requisitos para hacer accesible para los discapacitados toda nueva construcción de viviendas, siendo algunas de estas disposiciones más estrictas que lo requerido por la Ley de Vivienda Justa.

Capítulo 14



INQUILINOS DE VIVIENDA FEDERAL

Existen varios tipos de programas gubernamentales en materia de vivienda que ofrecen ayuda a inquilinos de escasos recursos para pagar el alquiler, o que ofrecen alquiler por debajo de los alquileres en el mercado actual. En general, los derechos y obligaciones de los propietarios e inquilinos descritos en esta guía se aplican a situaciones de vivienda asistida alquilada. Sin embargo, las leyes federales otorgan en ciertas situaciones derechos, protecciones y procedimientos adicionales a los inquilinos que participen en estos programas. Por ejemplo, en muchos programas de viviendas subvencionadas, los desalojos sólo pueden realizarse “por una razón”, es decir, un propietario no puede desalojar a un inquilino simplemente notificándole que él o ella desea la vivienda desocupada, sino que debe basar un desalojo en que el inquilino no ha pagado el alquiler o no ha cumplido con las condiciones del contrato.

A. Complejos habitacionales subvencionados

Estos complejos habitacionales de apartamentos son propiedad de empresas privadas. Los propietarios de la unidad habitacional han celebrado contratos con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (*HUD*, por sus siglas en inglés) o con el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (*USDA*, por sus siglas en inglés) para cobrar alquiler por debajo del “precio de mercado” a cambio de ayuda hipotecaria del gobierno federal. Algunos de estos complejos habitacionales son exclusivamente para las personas discapacitadas o de la tercera edad.

Los inquilinos de escasos o modestos recursos pueden solicitar un apartamento directamente con estas empresas privadas que son propietarias de los complejos habitacionales subvencionados. Si el inquilino es elegible, probablemente pondrán su nombre en una lista de espera. El inquilino es responsable de que su solicitud se mantenga actualizada. Es muy importante que se asegure que el complejo habitacional tenga su actual dirección de correo. Si se determina que el inquilino no es elegible, se le deberá notificar por escrito de la razón por la que no cumplió los requisitos, así como de su derecho a reunirse con la administración para hablar sobre esa decisión.

El monto del alquiler en estos complejos habitacionales será más bajo que el alquiler en un apartamento equivalente que no esté subvencionado, y algunas unidades podrían ser “apartadas” para proporcionar más ayuda, con un alquiler reducido al 30% del ingreso ajustado del inquilino. Los inquilinos pueden ser certificados nuevamente cada año para asegurarse que sigan cumpliendo los requisitos para el alquiler reducido.

B. Vales del Artículo 8 de "vivienda existente"

Los inquilinos de escasos recursos pueden presentar, ante la autoridad local en materia de vivienda, una solicitud para recibir un vale de los que contempla el Artículo 8. Un vale del Artículo 8 (*Section 8*, en inglés) le ayudará a pagar el alquiler por una casa o apartamento propiedad de una empresa privada. La parte del alquiler y de los servicios públicos que el inquilino debe pagar es el 30% de su ingreso ajustado. Por lo general, hay listas de espera para recibir los vales del Artículo 8. Para poner el nombre de una persona en la lista de espera hay que considerar varios factores, tales como el tener una discapacidad o el no tener un lugar donde vivir. En algunas zonas, las personas que pierden su vivienda debido a la clausura o expropiación del inmueble pueden recibir vales de Artículo 8 sin tener que esperar. Cuando una persona no cumple los requisitos, se le debe notificar por escrito y se le debe informar que tiene derecho a solicitar una evaluación informal de esa decisión ante la autoridad en materia de vivienda.

Una vez que se le notifica al inquilino que ya tiene un vale, éste tiene 60 días para encontrar un apartamento o casa cuyo propietario acepte el vale

como pago del alquiler. Si el inquilino no puede encontrar una vivienda, entonces puede pedir hasta dos extensiones de 30 días. Si el inquilino no ha encontrado un lugar para alquilar dentro de un plazo de 120 días perderá el vale. Los propietarios no están obligados a alquilar a una persona que tenga un vale del Artículo 8.

Con el vale del Artículo 8, el inquilino puede alquilar una casa o un apartamento que pase el proceso de inspección del Artículo 8. Si el alquiler total es más que el “precio de mercado” establecido por el HUD, el inquilino puede celebrar un contrato para pagar la diferencia además de la parte que le corresponde y ha sido calculada por el HUD. El depósito de garantía solamente está limitado por las ley de propietarios e inquilinos, y podría ser hasta un mes de alquiler.

La parte que le corresponde pagar al inquilino se volverá a calcular una vez al año (o antes si él o ella declara una privación). La falta de cooperación con el nuevo proceso de certificación podría resultar en la terminación del vale del Artículo 8. Si el inquilino no está de acuerdo con la decisión de las autoridades en materia de vivienda, puede pedir una audiencia informal. Esta audiencia deberá verificarse de manera expedita y el Oficial de Audiencias deberá emitir una decisión por escrito indicando las razones que tomó en cuenta para llegar a esa decisión.

La parte que le corresponde pagar al inquilino se vuelve a calcular cada vez que cambia el ingreso de la familia del inquilino. Es importante reportar a las autoridades en materia de vivienda tanto los aumentos como la disminución del ingreso, para que la parte que el inquilino pague sea la que realmente le corresponde. Aun una reducción temporal del ingreso del inquilino puede reducir la parte que le corresponde pagar por el alquiler, haciendo más fácil el tener un lugar donde vivir durante los tiempos de dificultades económicas. Si no reporta los aumentos de su ingreso podría resultar en pagos de más de parte de las autoridades en materia de vivienda, los cuales tendrán que ser reembolsados por el inquilino. Las autoridades en materia de vivienda pueden pedirle al inquilino que firme un convenio de reembolso, o pueden cancelar el vale. El incumplimiento del convenio de reembolso puede resultar en la terminación y la pérdida del vale del Artículo 8. El inquilino tiene derecho a una audiencia informal ante las autoridades en materia de vivienda para disputar los pagos de más o la terminación del vale.

El propietario privado no puede cobrarle al inquilino por costos a los que no hayan convenido en el contrato de alquiler y en el contrato de pagos de asistencia para la vivienda (*HAP*, por sus siglas en inglés) entre las autoridades en materia de vivienda, el inquilino y el propietario. Si el propietario privado no está manteniendo a la vivienda, el programa del Artículo 8 puede volver a inspeccionar e interrumpir la ayuda para pagar por la vivienda hasta que el propietario cumpla con los requisitos del Artículo 8 en materia de mantenimiento. **El propietario no puede desalojar a un inquilino si las autoridades en materia de vivienda han interrumpido la parte del pago del alquiler que les corresponde.**

Asimismo, los inquilinos bajo el Artículo 8 pueden descontar el monto del alquiler de acuerdo con la ley de propietarios e inquilinos. El inquilino puede descontar en su totalidad su parte del alquiler si ésta es menos de 1/3 del alquiler que se puede descontar conforme a la ley.

Los inquilinos del Artículo 8 pueden ser desalojados de su apartamento cuando así lo permita la ley de propietarios e inquilinos. Es importante leer atentamente el contrato de alquiler y el contrato de HAP ya que estos podrían protegerlo más que la ley de propietarios e inquilinos. El desalojo no quiere decir que necesariamente el inquilino va a perder la ayuda a que se refiere el Artículo 8. Siempre que no tenga deudas pendientes con el propietario, el inquilino puede volver a certificarse para alquilar otra vivienda. Si las autoridades en materia de vivienda proponen la terminación de la participación de un inquilino en el programa del Artículo 8 debido al desalojo, primero deben notificar por escrito al inquilino y ofrecerle una audiencia informal.

El inquilino tiene derecho a que lo represente un abogado en una audiencia ante las autoridades en materia de vivienda. Si usted ha sido notificado de la terminación de su vale del Artículo 8, inmediatamente solicite una audiencia y obtenga asesoramiento legal.

Las reglas son un poco diferentes dependiendo de la autoridad en materia de vivienda de la que se trate. Todas las autoridades en materia de vivienda tienen que tener un reglamento que puede ser revisado por el inquilino que así lo solicite.

C. Vivienda pública

Los complejos habitacionales públicos son administrados por, y propiedad de, las autoridades locales en materia de vivienda. Los inquilinos de escasos recursos pueden solicitar su admisión a la vivienda pública y se les colocará en una lista de espera de acuerdo a ciertas preferencias. Por lo general, le da preferencia a las familias, a las personas de la tercera edad y a los discapacitados sobre individuos que sean solteros. Las personas que no tienen un lugar donde vivir o aquellos que viven en viviendas que no reúnen los requisitos estándares para cualquier vivienda, también recibirán preferencia para obtener una vivienda pública. Es importante notificar a las autoridades en materia de vivienda los cambios de domicilio para que el solicitante no pierda su lugar en la lista de espera o no se entere de cuando haya lugar en una vivienda pública.

El inquilino debe pagar el 30% de su ingreso ajustado por concepto de alquiler y servicios públicos en la vivienda pública. Es importante informar a las autoridades en materia de vivienda tanto sobre los aumentos como las reducciones en su ingreso para que pague lo que realmente le corresponde. Las autoridades en materia de vivienda volverán a certificar el ingreso del inquilino una vez al año y volverán a calcular el monto del alquiler en base a los cambios en el ingreso del inquilino. La falta de cooperación con el proceso de recertificación puede resultar en un desalojo.

Las viviendas públicas cuentan con un procedimiento para presentar quejas que consiste en una audiencia informal o en una evaluación. El procedimiento específico depende de las reglas adoptadas por las autoridades locales en materia de vivienda. Este procedimiento para presentar quejas puede utilizarse en caso de disputas tales como ser declarado inelegible, monto del alquiler, condiciones precarias, costo por daños y por terminación del contrato por “causa justificada”. Por lo general, las audiencias deberán solicitarse dentro de un plazo de diez días contados a partir de la fecha de la acción en disputa por parte de la autoridad en materia de vivienda. Por lo general, las reglas locales permiten más tiempo a partir del aviso que lo permitido por las leyes estatales de propietarios e inquilinos. LEA con mucha atención todos los avisos de las autoridades en materia de vivienda, y consulte con los

programas de servicios jurídicos locales en caso de que tenga preguntas o para recibir ayuda con el proceso de la audiencia.

Los desalojos por actividad delictiva relacionada con drogas, o que ponga en peligro la seguridad de los otros inquilinos o de los empleados de la autoridad en materia de vivienda, pueden estar exentos del procedimiento para presentar quejas. En esos casos, la autoridad en materia de vivienda puede acudir directamente a los tribunales para obtener una orden de desalojo. Consulte al HUD o a un abogado para determinar si la autoridad en materia de vivienda está exenta del procedimiento para presentar quejas en esos casos.

Capítulo 15



Organización de los inquilinos

No siempre es suficiente el conocer la ley para proteger el derecho del inquilino a una vivienda decente a un precio accesible. A menudo, los inquilinos deben organizarse para ejercer presión política, económica y social de manera colectiva para resolver problemas que se siguen presentando constantemente. Un grupo de inquilinos puede poner más presión para que se escuchen sus puntos de vista de manera colectiva que individualmente por su cuenta. Tenga en cuenta que los propietarios han estado trabajando juntos por mucho tiempo para asegurarse que los políticos y los funcionarios públicos sepan lo que quieren que se logre. Los inquilinos tienen el mismo derecho a hacer esto.

A veces los inquilinos se organizan para que el gobierno local se dé cuenta de que quieren que se tomen ciertas medidas. Una de ellas podría ser el tratar de que se hagan valer las disposiciones del código para asegurarse que la vivienda alquilada sea segura y decente. Las medidas podrían consistir en un esfuerzo para ampliar la cantidad de viviendas a un precio accesible, para que de esa forma los alquileres sean más razonables. A veces, los inquilinos desearán que se tomen medidas para que los inquilinos obtengan más derechos jurídicos. Para que se den todas estas acciones gubernamentales, es necesario que se escuchen las voces de los inquilinos en los lugares donde se toman las decisiones políticas.

Con mayor frecuencia, los inquilinos se organizan para tratar de resolver los problemas que están teniendo con su propietario. Dichas organizaciones requieren de la creación de un grupo de personas que vivan en la misma unidad habitacional, complejo habitacional de vivienda pública, parque de casas móviles o casas que aunque son diferentes, están administradas o son propiedad del mismo individuo. Los inquilinos se juntan para forzar al propietario a que escuche sus quejas, peticiones o sugerencias. Los inquilinos tratan de trabajar juntos y unidos por una meta común: el mejorar sus vidas y el lugar donde viven. Aunque el propietario ignore sin dificultad las peticiones de un inquilino individual, es más difícil ignorar a un grupo de inquilinos hablando con una sola voz.

Cuando tenga problemas con un propietario, piense en organizarse. Hable con otros inquilinos para ver si ellos creen que sería conveniente juntarse para hablar de los problemas de la unidad habitacional. Luego, fijen una fecha, hora y lugar que sea conveniente para todos.

Durante la primera reunión de inquilinos, es conveniente que un individuo presida la reunión. Esta persona puede ayudar a realizar la junta y lograr que los otros hablen y participen. La persona o personas que convocaron la junta deben identificar la orden del día. Se debe ayudar a que las personas hablen sobre sus problemas. La persona que dirige la junta también puede ayudar a que los otros preparen una lista de quejas, para que así todos los que hayan asistido a la junta vean que muchas de sus preocupaciones son las mismas.

Las personas que asistan a la junta pueden decidir los pasos que quieran seguir, llegando a un acuerdo sobre las metas fijadas para su nueva organización. Se deberá levantar un acta con todo lo sucedido en la junta, y se deberá preparar una lista con los nombres de quienes estuvieron presentes. Tal vez sea necesario informar a la gente que tienen derecho a organizarse y que el propietario no puede ejercitar ninguna acción jurídica contra los inquilinos en lo individual simplemente por pertenecer a la organización de inquilinos.

La organización de inquilinos puede considerar el enviar una petición por escrito al propietario. Dicha petición puede incluir el hecho de que estos inquilinos han formado una organización, que se denomina asociación de inquilinos, para resolver los problemas comunes. La petición también

puede incluir una lista de quejas y problemas que requieren de la atención del propietario. La petición debe concluir con una solicitud de que el propietario se reúna con la asociación para tratar estos problemas. Es útil, y a veces necesario, informar al propietario que la asociación planea solicitar la visita de un inspector para que prepare un informe oficial sobre las violaciones a la ley.

Es conveniente que cuando traten de reunirse con el propietario fijen un plazo dentro del cual el propietario tiene que responder a su petición. Si el propietario ignora su solicitud para juntarse a hablar de ciertos problemas, los inquilinos deberán considerar una segunda junta para hablar de tácticas debido a que el propietario se negó a reunirse e ignoró la solicitud. A veces podría ser útil contratar a un abogado para que acuda a las juntas para hablar sobre tácticas y explorar la posibilidad de que la asociación presente una demanda contra el propietario.

Siempre es importante obtener información sobre el propietario. ¿Quién es el propietario? ¿Este propietario posee otros bienes raíces? ¿Cuántos? Usted puede pedir la participación y el apoyo de otros inquilinos del mismo propietario. Al averiguar sobre los otros negocios del propietario, los inquilinos tendrán una mejor idea acerca de su fortaleza y si está preocupado de que los demás se enteren de su falta de interés por sus inquilinos. Averigüe si el propietario ha sido demandado anteriormente por problemas similares y cómo se resolvieron dichas demandas judiciales. Tal vez el propietario responda a una amenaza de ser demandado ante los tribunales, y esté dispuesto a hablar sobre los problemas, ya sea porque este propietario ha perdido ante los tribunales anteriormente, o porque el propietario le tenga miedo a una sentencia judicial.

Aun cuando el grupo de inquilinos logre que el propietario los escuche y hable con ellos sobre los problemas, esto no quiere decir que las dos partes llegarán a un acuerdo sobre los problemas o sus soluciones. A veces será necesario presentar una demanda, pero siempre es conveniente primero tratar de resolver los problemas de una manera diferente. Tanto negociación como mediación ofrecen este tipo de alternativas a un juicio, y existe una cantidad cada vez mayor de organizaciones profesionales que brindan asesoramiento para preparar y llevar a cabo mediaciones.

La Ley General de Relaciones entre el Propietario y el Inquilino protege a los inquilinos que se organizan. Los propietarios no pueden tratar de desalojar a los inquilinos por el mero hecho de que se organicen. La ley indica que los propietarios no pueden tomar represalias contra un inquilino porque éste se ha organizado, o se ha convertido en miembro de una organización o sindicato de inquilinos durante los últimos seis meses. Si el propietario toma represalias de manera ilícita, el inquilino puede recibir indemnización por daños y perjuicios hasta por una suma igual a dos meses de alquiler, gastos del tribunal y honorarios de abogados.

Capítulo 16



PRESENTACIÓN DE UNA DEMANDA

Desafortunadamente, las disputas entre propietario e inquilino a menudo llegan a los tribunales. Los casos más comunes son los desalojos, que las leyes denominan **petición de orden de restitución**. La orden de restitución es una orden judicial que restaura la propiedad del inmueble alquilado al propietario. O, si el inquilino ha sido desalojado o se le ha impedido el acceso a la vivienda alquilada de una manera ilícita, dicho inquilino también puede presentar ante los tribunales una petición de orden de restitución para que le restituyan el apartamento.

Los propietarios presentan estas demandas a fin de obtener órdenes judiciales para desalojar a los inquilinos. Otros casos comunes consisten en demandas de parte de los inquilinos para recuperar su depósito por daños, en los que el propietario no ha cumplido con lo dispuesto en la ley o ha retenido el depósito sin razón. Otros casos consisten en demandas por daños y perjuicios por propietarios o por inquilinos. Con frecuencia, un solo caso consiste en todas estas demandas al mismo tiempo.

En la mayoría de los casos los tribunales competentes para resolver estas disputas son los tribunales de magistrado locales. En Albuquerque, será el tribunal metropolitano (*Metro Court*). La información contenida en esta guía tiene el propósito de ayudar a que el propietario y el inquilino entiendan cómo operan dichos tribunales en “casos civiles”, que es la categoría que corresponde a los casos entre propietario e inquilino. Esta guía no trata de casos penales.

A. Asesoramiento legal

No se requiere la representación por un abogado en los tribunales. En algunos casos, los propietarios o los inquilinos pueden representarse a sí mismos sin tener un abogado. Sin embargo, es conveniente por lo menos hablar con un abogado antes de acudir a los tribunales en un caso entre propietario e inquilino. El inquilino querrá saber las defensas y contrademandas que puedan plantearse en el caso. El propietario querrá asegurarse de que ha seguido todos los pasos requeridos por la ley.

Si una persona es de muy escasos recursos, puede llamar a la oficina de asistencia legal. Las personas inelegibles para recibir servicios legales gratuitos pueden acudir a su servicio de remisión a abogados local para encontrar un abogado. Cuando contrate a un abogado, asegúrese de tratar todo lo referente a honorarios y forma de pago durante la primera cita. Algunos abogados no cobran honorarios por la primera consulta.

B. Algunas definiciones

La persona que demanda a otra persona en los tribunales se llama **demandante**. La persona demandada se llama **demandado**. Un demandante o demandado que se represente a sí mismo en los tribunales se conoce como la parte **pro se** en el juicio.

Un juicio comienza con la presentación de la **demanda** o **petición** ante los tribunales. Los tribunales de magistrado o metropolitanos tienen formularios para peticiones y demandas que el demandante puede simplemente llenar. Las demandas en juicios bajo la Ley General de Relaciones entre el Propietario y el Inquilino (*Uniform-Owner Resident Relations Act*) o la Ley de Parques de Casas Móviles (*Mobile Home Park Act*) también pueden presentarse ante el tribunal de distrito local. Los procedimientos en el tribunal de distrito son más complicados que en los tribunales metropolitano o de magistrado. Esta guía no trata de los procedimientos en el tribunal de distrito.

El siguiente documento en el proceso civil se denomina **orden de comparecencia**. Este documento es endosado o sellado por el secretario del tribunal y le informa al demandado que se ha iniciado un proceso y

que dicho demandado tiene tiempo para contestar la demanda o petición. La orden de comparecencia se adjuntará a la demanda o petición para su **notificación judicial**. La notificación judicial significa que el demandado debe ser notificado del juicio en su contra mediante la entrega de la demanda (o petición) y de la orden de comparecencia de una manera tal que el demandado sabrá que lo han demandado. A veces la orden de comparecencia incluirá una **notificación de audiencia**, que informa al demandado sobre la fecha, hora y lugar del juicio. En las demandas de desalojo, la notificación de audiencia es parte de la orden de comparecencia.



El demandado tiene derecho a presentar su versión de los hechos mediante una **contestación** a la demanda (o petición) por escrito. Los tribunales metropolitano y de magistrado tienen formularios para contestar las demandas o peticiones, y el demandado puede llenar el formulario y presentarlo ante el tribunal. Si el inquilino recibe una notificación de audiencia, dicho inquilino deberá presentar una respuesta por escrito ante el tribunal explicando por qué no está de acuerdo con el contenido de la demanda o petición. El inquilino deberá presentar la demanda en la fecha y hora fijadas en la notificación de audiencia.

En una demanda de desalojo, la orden judicial que el propietario está tratando de obtener para desalojar al inquilino se denomina **orden de restitución**. En casos en que haya daños u otras disputas, la decisión final del tribunal se denomina **sentencia**.

C. Procedimiento judicial

El primer paso para iniciar una demanda es acudir al tribunal en persona. El secretario del tribunal le explicará los procedimientos al demandante y lo ayudará en la presentación de la demanda. Pero, el secretario del tribunal NO PUEDE proveerle asesoramiento legal. Hay que pagar un costo del tribunal por la presentación de la demanda, que el demandante deberá pagar en el momento de presentar la demanda ante el tribunal. Si el inquilino no tiene dinero para pagar el costo, puede solicitar al tribunal que se lo dispense mediante la presentación de una moción para recibir un proceso gratuito. Es posible que también tenga que pagar un costo por la notificación de la demanda si el demandante desea que el sheriff le entregue la orden de comparecencia del proceso y la demanda. También es posible que el demandante pida a un notificador privado o a un amigo, que entregue los documentos judiciales al demandado. Si el demandante escoge este tipo de servicio, no habrá que pagar un costo de notificación (o entrega) al tribunal. Sin embargo, si una persona que no sea el sheriff hace entrega de los documentos, el demandante deberá obtener formularios de acuse de recibo de la notificación, e instrucciones de parte del secretario del tribunal para llenar el acuse de recibo.

Las demandas de desalojo son rápidas, y la fecha del juicio se fijará en el momento en que el propietario presente la petición de una orden de restitución. El juicio será programado entre 7 y 10 días a partir de la fecha en la que los documentos judiciales se entregan al demandado. El demandado puede presentar una contestación por escrito, pero también debe comparecer en el día y hora del juicio.

Si el inquilino está presentando una petición de una orden de restitución para poder volver a entrar en la vivienda alquilada, la fecha de la audiencia será fijada entre 3 y 5 días después de que se hayan entregado al propietario la orden de comparecencia y la petición.

Si el tribunal emite una orden de restitución ordenando al inquilino que se vaya de la vivienda, el juez le dará al inquilino entre tres y siete días para mudarse de la vivienda alquilada.

D. Descalificación de un juez

Si una de las partes no desea que el juez asignado al caso conozca la causa, es posible descalificar al juez. El inquilino sabrá el nombre del juez asignado a su caso porque estará escrito en la notificación de audiencia. En Nuevo México, cada una de las partes tiene derecho a “quitar” a un juez sin tener una razón en particular para ello, pero la parte deberá presentar una **declaración de recusación** para poder hacerlo. La oficina del secretario del tribunal tiene un formulario para este propósito. La declaración deberá presentarse a más tardar dentro de los cinco días siguientes a la fecha en que se notificó la petición de una demanda de desalojo. Si el inquilino pide al juez que haga algo en el proceso (como el conferir un aplazamiento), el inquilino pierde el derecho a quitar al juez automáticamente. Todas las demás declaraciones de descalificación, con excepción de la primera, deben basarse en causa justificada (por ejemplo, el juez es amigo del propietario o ha tenido tratos con el inquilino en el pasado).

E. El juicio

Los juicios en los tribunales metropolitano y de magistrado son menos formales que en los tribunales de distrito. Hay varios puntos a considerar respecto a un juicio en cualquier tribunal. Los tribunales de magistrado no mantienen un **acta** o **autos** (una historia del juicio por escrito o grabada) y toda apelación de una decisión de un tribunal de magistrado implica todo un nuevo juicio (llamado apelación **de nuevo**)

1. Los autos

En el tribunal metropolitano, las apelaciones son a partir de los autos. El tribunal metropolitano únicamente mantiene un acta o autos formales (grabados en una cinta o un disco compacto) cuando el demandante o el demandado así lo solicitan. La oficina del secretario del tribunal tiene un formulario para estos efectos. Si no se solicita la grabación, será muy difícil demostrar lo que sucedió durante el juicio en caso de que alguna de las partes tenga que apelar. El tribunal no cobrará por grabar el juicio, pero lo hará por la copia de la grabación en caso de ser necesaria para una apelación. El tribunal metropolitano en Albuquerque actualmente

proporciona las grabaciones discos compactos (CDs). Si su caso está en el tribunal metropolitano, es muy importante que solicite una grabación antes del juicio.

2. Juicios con jurado

Otro punto importante a considerar es si debe solicitar un juicio con jurado. Tanto el demandante como el demandado pueden solicitar un juicio con jurado. El demandante solicita el juicio con jurado en el momento de la presentación de la demanda. El demandado que desee un jurado en un caso de desalojo deberá presentar la contestación de la demanda antes de la fecha del juicio, y deberá incluir en dicha contestación su solicitud de juicio con jurado. Hay un cargo por los juicios con jurado, y la cuota se le carga a la parte que haya presentado la solicitud de juicio con jurado.

3. Intérpretes

Los tribunales tienen la obligación de proporcionar un intérprete gratuitamente a cualquiera de las partes que así lo solicite para un juicio. La solicitud deberá presentarse tan pronto como la parte se dé cuenta que se va a necesitar un intérprete, ya que localizar o programar la participación del intérprete puede llevar bastante tiempo.

4. Preparación para el juicio

Cualquiera que se prepare para un juicio en un caso entre propietario e inquilino deberá:

- Mantener todos los *documentos judiciales* en orden y llevarlos al tribunal;
- Preparar un *resumen* de los hechos y de los puntos que se desee presentar, tratando de contar la historia en orden cronológico;
- Reunir *pruebas*: recibos del alquiler, contrato de alquiler, copias de las notificaciones, cartas y avisos, reportes de violaciones al

código de vivienda, fotografías. Sacar dos copias de cada una de las pruebas, una para el tribunal y la otra para la contraparte;

- Hacer arreglos para la comparecencia de los *testigos* que apoyan su caso y practicar las preguntas que le van a hacer en el tribunal. Se le puede entregar una citación judicial al testigo (orden oficial para presentar una demanda) y siempre es conveniente tener una citación girada por el tribunal y notificada en caso de que le preocupe que un testigo no vaya a comparecer en la audiencia. Los testigos a quienes se obliga a testificar tienen derecho a un honorario de \$75 por comparecer ante el tribunal.
- Pedir al secretario del tribunal una copia de la *grabación* del juicio.
- Prepararse para *decirle al juez* por qué usted piensa que debe ganar su caso.

5. Presentación de su caso durante el juicio

Durante el juicio, el demandante da su versión de los hechos primero. Esto se debe al hecho de que el demandante tiene la **carga de la prueba** para demostrar por qué debe ganar el caso. Luego, el demandado presenta su caso. Ambas partes presentarán sus testigos (generalmente tanto el demandante como el demandado serán testigos, junto con otras personas que tienen conocimiento de los hechos en este caso). El demandado tendrá la oportunidad de hacer preguntas a los testigos del demandante, y el demandante tiene la misma oportunidad de hacer preguntas a los testigos del demandado. Esto se denomina “contra-interrogatorio”. Una vez que el tribunal los haya puesto bajo juramento, todos los testigos declararán lo que saben.

En casos de desalojo, el propietario generalmente pedirá que se dicte una sentencia económica que tenga valor en dinero (por alquileres atrasados o daños), así como una orden judicial de desalojo. Las reclamaciones por daños generalmente no se escuchan en el momento del juicio de desalojo, pero permanecerán “abiertas” para una audiencia en una fecha posterior, después de que el inquilino tenga que mudarse de la vivienda por la fuerza, y que el propietario haya tenido la oportunidad de evaluar todos

los daños. En algunos casos, los inquilinos pueden desear un juicio adicional respecto a daños en una fecha posterior. Sin embargo, si los daños del inquilino afectan la demanda de desalojo presentada por el propietario, el inquilino deberá insistir que todo lo relacionado con daños se incluya como parte del juicio de desalojo.

6. La sentencia

Después del juicio, el juez tomará una decisión indicando quien ganó y quien perdió en el juicio. Esta decisión será la sentencia en el caso, y será dictada en un formulario preparado por el tribunal. El documento indicará lo que tiene que hacer la parte que perdió. Si el Juez decide que el inquilino tiene que mudarse de la vivienda, la sentencia será una orden judicial de restitución especificando la fecha en que el inquilino deberá irse de la vivienda alquilada. El inquilino debe explicar al Juez las privaciones que implica la mudanza. El Juez puede permitir que el inquilino permanezca en la vivienda entre 3 y 7 días. Si se trata de una casa móvil, el período de tiempo mínimo que el Juez puede permitir que el inquilino permanezca en la vivienda alquilada antes de mudarse es de 48 horas.

Si el caso se trata de una disputa de buena fe respecto a si el propietario descontó el alquiler correctamente o no, el inquilino podría tener 3 días a partir de la fecha de la sentencia por alquiler vencido y no pagado para pagar el alquiler adeudado. Si el inquilino paga el alquiler dentro del plazo de 3 días, la orden judicial de restitución será sobreseída. Esto se conoce como una **orden condicional**.

Si el inquilino gana el juicio, la sentencia indicará que la petición de orden de restitución fue negada. La sentencia podría también incluir una indemnización por daños al inquilino por las demandas que el inquilino haya presentado y ganado. Sin embargo, como se indica anteriormente, las demandas por daños frecuentemente se escuchan en una audiencia posterior al juicio de desalojo.

Además de la indemnización conferida en la sentencia, es posible que la parte ganadora tenga derecho a recibir otras sumas de dinero. El Juez puede conferir los costos del juicio a la parte ganadora (como la cuota por la presentación de la demanda y los gastos de la notificación) y en

algunos casos, cuando la parte ganadora ha contratado a un abogado, el tribunal puede conferir una suma para el pago de los honorarios jurídicos.

F. Apelación

La parte perdedora puede apelar ante el tribunal de distrito si no está de acuerdo con la decisión del juez. Una apelación a una decisión de un tribunal metropolitano o de magistrado debe presentarse dentro de un plazo de 15 días mediante una notificación de apelación ante el tribunal de distrito. La notificación de la apelación también deberá entregarse a la parte ganadora en el juicio (“apelado”) y al tribunal de primera instancia. La persona que está apelando la decisión se denomina apelante. Se debe pagar una cuota al tribunal de distrito al presentar la apelación. Si el apelante no tiene dinero para pagar la cuota, puede pedir al tribunal de distrito que dispense la cuota.

El apelante también puede pedir que se **suspenda** el fallo. Esta “suspensión” significa que la sentencia no puede hacerse valer antes de que concluya el proceso de apelación. Es importante recordar que hay dos tipos de “suspensiones” en la mayoría de las apelaciones en casos de propietario e inquilino.

- Primero, si el Juez ha emitido una orden de restitución, ordenando al inquilino que se mude de la vivienda, el inquilino puede desear “suspender” la orden de mudarse para que él o ella pueda permanecer en la vivienda alquilada mientras se escucha y se decide sobre la apelación. Para recibir este tipo de suspensión, el inquilino debe estar dispuesto a pagar el alquiler mensual durante el período que dure la suspensión. **La suspensión entra en vigor cuando se presenta la notificación de apelación, así que es importante presentarla antes de la fecha de mudanza de la vivienda en la orden judicial.** Además, es conveniente proveer una copia de la notificación de apelación rápidamente a la oficina del sheriff para que estén conscientes de que no deben hacer cumplir la orden judicial de restitución. Se debe pagar el alquiler al propietario o a un agente fiduciario. Es importante mantener archivos de todos estos pagos. Si no se paga el alquiler, el propietario puede pedir al tribunal que levante la suspensión y le ordene al inquilino que se mude de la vivienda.

- Segundo, si hay una sentencia por daños monetarios, la suspensión será para que el propietario no reciba el dinero de la sentencia durante el tiempo en el que esté pendiente la apelación. Para recibir este tipo de suspensión, es posible que el apelante tenga que pagar una fianza de garantía de la suspensión al tribunal. La fianza generalmente será por una suma de dinero equivalente a la indemnización por daños monetarios adjudicada a la parte ganadora.

Depende totalmente del inquilino que esté apelando si se suspenderá la sentencia o qué porciones de la sentencia se suspenderán. Por ejemplo, un inquilino que no tenga el dinero para pagar la garantía necesaria para solicitar la suspensión de un procedimiento pero tenga dinero para pagar el alquiler mensual puede optar por suspender la orden judicial de restitución (para que él o ella pueda permanecer en la vivienda alquilada) pero no suspender la sentencia por daños monetarios. El propietario puede proceder a hacer cumplir la sentencia monetaria, pero siempre que eso no afecte la habilidad del inquilino para pagar el alquiler, el inquilino no tendrá que mudarse mientras la apelación esté pendiente. Usted debe obtener asesoramiento legal si no está seguro qué porciones de la sentencia puede o debe tratar de suspender.

Esta guía no incluye todas las reglas en un proceso de apelación. El apelante debe cumplir con las reglas del tribunal o de lo contrario la apelación será sobreseída.

G. Después del tribunal

Si se ordenó un desalojo y esta orden no fue apelada, una orden de restitución confiere en el sheriff el poder de ejecutar el desalojo. El sheriff ordenará al inquilino que se vaya de la vivienda y puede ordenarle que saque sus pertenencias inmediatamente, o puede cerrar la vivienda con llave e informar al inquilino que tiene que hacer arreglos para sacar sus pertenencias.

Por cada sentencia original que incluya una indemnización pecuniaria, el tribunal puede girar una orden de ejecución al sheriff para que ejecute la sentencia. Si la parte perdedora no cumple con la sentencia de manera voluntaria, el sheriff puede incautar dinero o pertenencias

con el propósito de satisfacer el pago necesario para cumplir con lo ordenado en la sentencia judicial.

Nuevo México tiene leyes de exención que permiten que los deudores judiciales se queden con algunas de sus pertenencias, independientemente de la suma que deban a la otra parte. Dichas exenciones incluyen herramientas, un vehículo de hasta cierto valor, pertenencias personales de hasta cierto valor y hasta \$30,000 del valor de capital de su casa propia.

La mejor manera de evitar el embargo de pertenencias exentas es presentar un reclamo de exenciones en el tribunal, enumerando las pertenencias que se están protegiendo. El secretario del tribunal puede proporcionarle el formulario necesario. Esto debe hacerse inmediatamente después de asentada la sentencia. Debe hacerse antes de que se verifique ningún tipo de venta de las pertenencias de la parte perdedora.

Una sentencia también puede satisfacerse mediante el embargo de salarios o cuentas de banco. Si un deudor judicial gana un salario en exceso de cierta suma de dinero, su empleador podría ser notificado con una orden de incautación, y entonces el monto de la deuda puede descontarse de su salario. El ingreso derivado de beneficios públicos tales como beneficios de bienestar público, el seguro social o beneficios para veteranos, no puede ser incautado, aun cuando dichos fondos sean depositados en una cuenta de banco. Si este tipo de ingreso llega a ser embargado o incautado, inmediatamente comuníquese con un abogado.

Capítulo 17



¿ESTÁ CANSADO DE ALQUILAR? CONSEJOS SOBRE LA COMPRA DE UNA CASA

Los inquilinos que están planeando comprar casa propia, ya sea una casa tradicional, una casa prefabricada o una casa móvil, mediante un préstamo hipotecario o un contrato inmobiliario, deben tener mucho cuidado. Algunos prestamistas pueden tratar de prestar dinero a un comprador bajo condiciones desfavorables y “predatorias”.

La compra de una casa es lo más caro que comprará la mayoría de las personas durante su vida. Usted es el único que puede decidir el tipo de casa y vecindario en donde quiere vivir. Primero, debe saber cuánto es lo que puede pagar por la vivienda. Puede ir a su prestamista y, sin costo alguno, puede pedirle que lo preaprueben para un préstamo hipotecario. La mayoría de los bancos puede darle un certificado de financiación y puede establecer la cantidad del préstamo hipotecario que usted probablemente pueda recibir. Una vez que haya tomado esas decisiones y empiece a buscar casa, antes de que firme contratos o pague dinero, es importante que posea cierta información básica sobre los aspectos jurídicos. Si está comprando su primera casa, está disponible asesoramiento para compradores. Comuníquese con el HUD en su sitio Web: www.hud.gov. Puede encontrar una lista de recursos disponibles en el apéndice de esta guía.

La mayoría de las personas utilizan agentes de bienes raíces cuando compran y venden casas. Como comprador, lo primero que debe hacer es tener su propio agente de bienes raíces trabajando para usted. El tener su propio agente de bienes raíces no le costará dinero de más ya que ellos

reciben su pago del precio de venta de la casa. Informe a su agente de bienes raíces sobre los precios que están dentro de sus posibilidades económicas. Cuando vea varias casas, tome notas y tenga a mano una lista con sus requisitos, para que pueda recordar la información más importante sobre cada una de las casas y cómo satisfacen éstas sus necesidades.

Tenga cuidado con las ventas fraudulentas de la propiedad. Una persona que se dedica a la reversión de propiedad compra una casa a un precio barato, y luego se la vende a una víctima a un precio muy por encima de su valor real. Usted debe contratar a un inspector de casas independiente para asegurarse que la casa en cuestión esté en buenas condiciones y para identificar aquello que sea necesario reparar. A menudo, la persona sólo se entera que la casa necesita reparaciones muy costosas las cuales no puede pagar después de haber firmado las escrituras y cerrado el trato. Esto podría resultar en la pérdida de su casa por ejecución hipotecaria.

A. Puntos básicos de la compra de bienes inmuebles

Seguro de título de propiedad. Normalmente el prestamista requiere una investigación del título en el registro público de la propiedad, y en la mayoría de los casos se encargará de ordenarla. El costo se le cobrará a usted como parte de los costos del préstamo. La mayoría de los prestamistas requieren un seguro de título de propiedad para proteger sus intereses sobre dicha propiedad. Los problemas con un título de propiedad no son comunes, pero cuando se presentan puede costar caro resolverlos. La cobertura de seguro de título de propiedad brindará representación jurídica y cubrirá todos los gastos que se tengan que pagar para resolver el problema. Es un gasto que sólo se paga una vez. El seguro de título de propiedad le asegura que el vendedor le está entregando un título de propiedad “limpio”. Esto quiere decir que no existen gravámenes sobre la propiedad y que el título no es defectuoso. Los gravámenes son derechos o intereses jurídicos que tiene un acreedor sobre el vendedor. Los gravámenes son el resultado de la falta de pago de un saldo por una hipoteca u otro préstamo otorgado al propietario. Los gravámenes resultan de sentencias judiciales emitidas contra el propietario por los tribunales o por agencias gubernamentales por falta de pago de impuestos o de servicios públicos. El gravamen sigue al

inmueble. Un gravamen debe registrarse formalmente en los registros públicos de los tribunales donde se registran los títulos de propiedad en el condado donde está dicha propiedad.

Arras o seña. Cuando encuentre una casa que desee comprar, tanto usted como el vendedor firmarán un convenio de venta. Esto significa que usted, como comprador, otorgará un depósito, a menudo denominado “arras” para asegurar el trato indicando que intenta completar la compra. A cambio de su depósito, el vendedor no podrá aceptar ninguna oferta de otros compradores. El convenio de venta es un elemento crítico para la transacción. Se deberán incluir todos los detalles. ¿Admite devolución y bajo qué circunstancias? ¿Qué va incluido con la casa? ¿Hay alguna contingencia? La suma del depósito puede variar bastante dependiendo del precio de la casa y se le acreditará a usted en el momento de firmar las escrituras y cerrar el trato.

Avalúos. Un avalúo es un cálculo profesional del valor de la vivienda. Se basa en el tamaño de la casa, las condiciones de la misma, el tamaño del terreno y los precios recientes de otras viviendas comparables que se encuentran en las cercanías del inmueble. Asegúrese que el avalúo refleje el valor real de la vivienda. Asegúrese que el prestamista sólo cobre por un avalúo. Cuídese de los prestamistas que obtienen múltiples avalúos hasta que encuentran un avalúo por el valor que ellos quieren, y no por el valor real del inmueble.

Presupuesto calculado de buena fe. Antes de cerrar el trato de su préstamo, su prestamista deberá darle un formulario que se conoce como el “presupuesto calculado de buena fe”. Este formulario le indicará cuál será el costo cuando llegue a la firma de las escrituras y cierre de su trato. También le indicará la tasa de interés que va a pagar, la cantidad aproximada de su pago mensual por el préstamo hipotecario, por cuánto tiempo va a tener que pagar el préstamo, los costos de cierre de escritura, así como otros gastos y costos, tales como el costo del corredor de bienes raíces. El prestamista deberá darle este presupuesto en el momento en que solicita el préstamo o deberá enviarlo por correo dentro de los siguientes tres días hábiles. *Si no entiende algo del presupuesto calculado de buena fe, o si le parece que no está correcto, por favor busque asesoramiento.*

Pago de entrega inicial. El pago de entrega inicial es el dinero que usted debe conseguir por su cuenta para obtener el préstamo hipotecario con su prestamista. La suma del pago de entrega inicial puede variar dependiendo del precio de la vivienda y del monto del préstamo para el que usted precalificó.

Solicitud. Asegúrese de no incluir información falsa en su solicitud de préstamo. A veces usted no ve la solicitud por escrito hasta el día en que firma las escrituras y cierra el trato para recibir su préstamo; pero no tema mencionar información que esté equivocada respecto a su salario, sus ahorros, el valor de la casa o quién está pidiendo el préstamo.

Relación con un negocio afiliado. Cuando un prestamista, corredor de bienes raíces o alguna otra persona que participe en el trámite de su préstamo lo envíe a una compañía filial (un negocio controlado por su prestamista o corredor), dicha persona debe informarle sobre esa relación para que usted decida si desea utilizar los servicios de la filial, o si prefiere buscar otro proveedor diferente.

Declaración de veracidad en un préstamo. Se le proporcionará una declaración de veracidad en un préstamo. Este documento le indica la cantidad exacta de su préstamo; la tasa de interés anual (*APR*, por sus siglas en inglés) o el costo del préstamo sobre el plazo del mismo; la cantidad de pagos, la suma por la que será cada pago, si el préstamo está sujeto a una tasa de interés fija o variable; y todos los demás costos. *Este es un documento importante que deberá leer atentamente antes de firmar.*

Cuenta fiduciaria de depósito. Es posible que su prestamista requiera que usted establezca una cuenta fiduciaria de depósito para asegurar que sus impuestos y seguro sean pagados a tiempo. Usted pagará una suma mensual, junto con los pagos de su préstamo hipotecario, que serán depositados en su cuenta fiduciaria de depósito. No se permite que haya más de dos meses extra como salvaguarda en la cuenta fiduciaria de depósito. En el momento de la firma de las escrituras le deberán entregar una copia de la cuenta fiduciaria de depósito, la cual indicará cómo se depositarán los pagos y cómo se pagarán las cantidades debidas. Siempre consiga su propia compañía de seguros para la casa, aun cuando sea pagada mediante la cuenta fiduciaria de depósito. El seguro de la casa que haya sido contratado por la compañía hipotecaria puede costar hasta 4

ó 5 veces más y hace que mucha gente pierda su casa en un embargo y remate por falta de pago.

Declaración de prestador de servicios. Los deudores se sorprenden a menudo cuando se enteran que sus pagos deben hacerse a una compañía diferente de la que le prestó el dinero. El prestamista debe decirle si espera que alguien diferente preste los servicios referentes a su préstamo (recibiendo sus pagos).

Declaración de convenio del HUD-1. Cerrando el trato. El cierre del trato o firma de las escrituras es un proceso formal que hace que la transacción sea definitiva. El comprador, vendedor, agente de bienes raíces y prestamista, se reúnen para intercambiar el dinero por el título de propiedad de la vivienda. Una declaración de arreglo, documento financiero que detalla la transacción, se prepara en el momento de cerrar el trato. Éste detalla todos los costos y créditos en relación al comprador, el vendedor, el agente de bienes raíces, el registrador del título de propiedad, los impuestos y los servicios públicos necesarios para que la compraventa sea definitiva. Tiene derecho a revisar la declaración de convenio del HUD-1 un día hábil antes de la fecha en que se firmarán las escrituras y se cerrará el trato sobre su préstamo. *La declaración de convenio del HUD-1 no debe ser muy diferente del presupuesto calculado de buena fe. Recuerde que no debe firmar ningún documento que esté en blanco, ni tampoco documentos que no haya leído o entendido, y guarde copias de todos los documentos de su préstamo.*

B. Refinanciación de su casa

Si está pensando en un préstamo para consolidar sus deudas, tenga en cuenta que a pesar de que es posible que reduzca sus pagos mensuales a corto plazo, puede acabar pagando más en total con el paso del tiempo. Asimismo, hay una diferencia importante entre la mayoría de sus deudas, tales como tarjetas de crédito, y una deuda hipotecaria. Cuando usted consolide otras deudas con su deuda hipotecaria, incrementará el riesgo de perder su casa en caso de que no pueda efectuar los pagos.

Tenga cuidado con los fraudes relacionados con las mejoras del hogar. Algunos contratistas de mejoras al hogar trabajan en

conjunción con prestamistas y corredores de bienes raíces para aprovecharse de los propietarios de viviendas que necesiten hacer ciertas reparaciones a la misma. Los convencen de sacar un préstamo a una tasa de interés muy alta y con costos muy elevados para pagar por el trabajo, y después el prestamista le paga directamente al contratista. Es posible que el trabajo sea de mala calidad o que no lo realicen. No deje que el contratista lo mande a un prestamista específico para pagar por este trabajo. Hable con varios prestamistas para encontrar el mejor préstamo posible. Asegúrese que los cheques que se giren para pagar por las mejoras del hogar no sean expedidos directamente a nombre del contratista. Los cheques del préstamo deben hacerse solamente a nombre de usted o a nombre de ambos: usted y el contratista. No debe entregarles el dinero antes de estar totalmente satisfecho con el trabajo que el contratista haya completado. Sospeche de aquellos que se comuniquen con usted primero (los contratistas más confiables no solicitan trabajo por teléfono, ni tocan a su puerta buscando trabajo). Una vez que haya recibido presupuestos de varios contratistas diferentes sobre cuánto van a costar las mejoras o reparaciones de su casa, y usted escoja a uno de ellos, firme un contrato que incluya información esencial.

C. Compra de una casa móvil o prefabricada

Las casas prefabricadas frecuentemente se venden por separado del terreno en el cual serán colocadas. Cuando calcule cuánto puede pagar por una casa, tiene que tomar en cuenta e incluir el costo del terreno o el monto del alquiler del terreno. Antes de escoger una vivienda, decida si quiere ser propietario del terreno o quiere alquilarlo. Tradicionalmente, los vendedores financian las casas móviles mediante préstamos personales en vez de préstamos hipotecarios, con tasas de interés más altas que las de los préstamos hipotecarios para la vivienda. Los vendedores generalmente reciben una comisión cuando le consiguen un crédito, así que tal vez le convenga más hablar directamente con los prestamistas.

Todas las casas prefabricadas deben reunir los requisitos del código del HUD. El código del HUD es el estándar federal. La Ley de Casas Prefabricadas (*Manufactured Housing Act*) fue establecida en Nuevo México en 1974 y su cumplimiento está a cargo de la División de

Casas Prefabricadas de Nuevo México (*New Mexico Manufactured Housing Division*).

Usted puede presentar una
queja a la División de
Casas Prefabricadas de Nuevo México
(*NM Manufactured Housing Division*) llamando
al 476-4770 en Santa Fe, al
222-9102 en Albuquerque, o
al 524-6320 en Las Cruces.

El sitio Web es:

www.rld.state.nm.us/mhd

Cuídese de las promesas de los vendedores de casas prefabricadas de las ofertas que suenen demasiado bien para ser verdaderas. Los vendedores de casas móviles pueden llegar a comportarse y a presionarlo como los vendedores de autos usados. Asegúrese de ir a varios lugares antes de comprar. Los vendedores de casas móviles van a tratar de que usted les dé un “cheque de crédito” o un depósito, que el vendedor podría negarse a devolverle en caso de que usted decida no comprar la casa. El vendedor podría decirle que andar buscando casa en varias compañías diferentes va a perjudicar su crédito. ¡Esto es una mentira! La mayoría de las agencias que informan sobre el crédito de las personas, *no* deducen puntos de su crédito sólo por recibir varias preguntas de parte de un prestamista de automóviles o hipotecario en un período de 30 días.

El transporte e instalación adecuados de su casa móvil son críticos. Planee gastar varios miles de dólares en transportar e instalar su hogar. Los vendedores pueden agrupar este costo con el precio de compraventa de la casa, y a menudo usted va a poder incluir estos gastos en su paquete de financiación. Todos los fabricantes deben proporcionar instrucciones explicando cómo preparar el lugar donde se va a instalar y anclar la casa. Obtenga una copia de esta guía y léala antes de que se instale su casa.

A continuación, se incluyen algunos ejemplos de la conducta abusiva que se debe evitar:

- Mostrarle una casa como carnada y luego cambiarla por otra de una marca, modelo, año o tamaño diferente del de la casa que usted cree que está comprando.
- Falsificar la información en la solicitud de préstamo, incluyendo el monto del pago de entrega inicial o aceptar dinero prestado como pago de entrega inicial.
- Subir el precio de la vivienda después de darle originalmente otro precio.
- Pedirle que firme documentos en blanco.
- Negarse a darle copias de los contratos a los compradores.
- Cobrar un cargo adicional por artículos que usted creía que estaban incluidos, tales como una cuota adicional por el préstamo y tasas de interés más elevadas.
- Pedir un depósito o un pago de entrega inicial antes de firmar un contrato.
- Negarse a devolverle el depósito cuando no se pudo llevar a cabo el trato sin que ello haya sido culpa del consumidor.
- Entregar el monto del préstamo directamente al vendedor, sin que se practique un avalúo independiente, para estar seguros de que la casa vale lo suficiente para garantizar o justificar el préstamo.

D. Compra con un contrato inmobiliario

Si usted está comprando una casa financiada por el vendedor mediante un contrato inmobiliario, tenga en cuenta que un contrato inmobiliario es un documento que crea obligaciones jurídicas. Asegúrese que el contrato incluya los puntos importantes del convenio entre usted y el vendedor, incluyendo el precio de venta, la cantidad de pagos, las fechas del primero y último pagos y la tasa de interés. *Asegúrese de entender lo que pasaría en caso de que usted no haga un pago.* El contrato inmobiliario también puede incluir acuerdos como el del vendedor asegurándole que no habrá termitas, pintura con plomo u otros problemas serios en el inmueble. Sin embargo, a menudo los vendedores venden viviendas mediante un contrato inmobiliario porque éstas no pueden pasar la inspección necesaria para una hipoteca. A diferencia de los préstamos hipotecarios, los contratos inmobiliarios no están reglamentados por ninguna ley u organismo gubernamental. Si está comprando una casa

mediante un contrato inmobiliario, asegúrese de conocer exactamente los problemas que tenga la casa y asegúrese de que el precio de la casa sea razonable considerando dichos problemas.

El contrato inmobiliario es un gravamen que debe ser registrado en el registro público de los tribunales donde se registran los títulos de propiedad de bienes inmuebles en el condado donde esté ubicada la propiedad. El vendedor retiene el título de propiedad hasta que se haya pagado totalmente el contrato. Cuando usted paga el contrato inmobiliario en su totalidad, el vendedor debe registrar una “garantía de título” o “renuncia de título” para transferirle la propiedad del inmueble. A diferencia de una hipoteca tradicional, el comprador que hace pagos parciales en un contrato inmobiliario, no acumulará valor de capital y no puede utilizar la propiedad como garantía para un préstamo.

La mayoría de los contratos inmobiliarios contienen disposiciones que establecen que cuando no se efectúe uno de los pagos, la compañía fiduciaria encargada de recibir los pagos enviará una notificación. Por lo general, el envío de la notificación generará el pago de una tarifa. Si el comprador no hace el pago, y paga la tarifa, el vendedor puede declarar el la confiscación del inmueble. Bajo ciertos contratos inmobiliarios, la falta de un solo pago puede resultar en la pérdida del inmueble y de todo el dinero que haya pagado hasta ese momento.

E. Cuídese de prestamistas con intenciones predatorias

Los prestamistas con intenciones predatorias son prestamistas deshonestos que anuncian sus préstamos de una manera muy agresiva a compradores de casas, o propietarios de casas, con necesidades económicas (personas que deban dinero por el pago del impuesto predial, que necesiten dinero para pagar cuentas médicas o necesiten fondos para reparar sus casas). En vez de ofrecer un préstamo justo, estos prestamistas se valen de vendedores que hablan deshonestamente con la gente ofreciendo préstamos con tasas de interés elevadas, tarifas enormes y términos para pagar la deuda que casi nadie puede cumplir. A veces estos prestamistas con intenciones predatorias incluyen información falsa sobre su ingreso, o sobre el valor de su inmueble, para que usted cumpla los requisitos para recibir un préstamo mayor. Pueden engañarlo

convenciéndolo a que acepte un préstamo que no va a poder pagar. El ser una víctima de un préstamo con intenciones predatorias puede resultar en bancarrota o en la pérdida de su casa. Las agencias certificadas de asesoramiento sobre la vivienda del HUD pueden ayudarlo a entender el proceso crediticio y convertirlo en un prestatario bien informado. Preste atención a las condiciones antes de aceptar un préstamo.

Para proteger a los propietarios de viviendas en nuestro estado contra los prestamistas con intenciones predatorias, la legislatura estatal de Nuevo México aprobó la Ley de Protección de Préstamos para la Vivienda, que entró en vigor en enero de 2004. Esta ley protege el valor del capital de las viviendas de los propietarios de casas en Nuevo México y reduce las innecesarias y costosas ejecuciones hipotecarias.

1. Como reconocer a un prestamista con intenciones predatorias

La mayoría de los bancos están regulados por leyes federales y no otorgan préstamos con intenciones predatorias. La mayoría de los prestamistas sin escrúpulos son compañías pequeñas que no están reguladas. Los prestamistas con intenciones predatorias típicos incluyen compañías que financian la compra de casas móviles, la consolidación de deudas, los préstamos de día de pago y los préstamos sobre la factura de un vehículo, o compañías que alquilan inmuebles para al final ser propietarios de ellos. Estos prestamistas cobran tarifas y tasas de interés muy altas, porque las personas a quienes prestan dinero no pueden recibir crédito a través de bancos o compañías financieras con buena reputación.

Si no puede obtener un préstamo convencional a una tasa de interés bancaria estándar debido a sus problemas de crédito, a que lleve poco tiempo trabajando, o por cualquier otra razón, es posible que algunos prestamistas le ofrezcan un “préstamo de alto riesgo”. Los prestamistas cobran tasas de interés más altas en los préstamos de alto riesgo para así compensar por la posibilidad de un riesgo mayor representado por usted. Si le han ofrecido un préstamo de alto riesgo, averigüe por qué. Por ejemplo: si el prestamista dice que usted tiene mal crédito, no lo acepte como un hecho sin primero revisar su informe de crédito para ver si hay errores o si la información es incorrecta. Pídale a una persona independiente, como un asesor de vivienda o un asesor de crédito, que

evalúe su crédito. Finalmente, hable con varios prestamistas antes de decidir.

A veces los prestamistas discriminan debido a la raza del deudor o al lugar donde éste vive. Este tipo de discriminación es ilícito. Si usted cree que un prestamista lo está discriminando, llame a la línea telefónica gratuita de la **oficina de Vivienda Justa del HUD, 1-800-669-9777**.

Aunque no todos los prestamistas de alto riesgo son prestamistas con intenciones predatorias, la mayoría de los préstamos con intenciones predatorias son de alto riesgo. El problema se presenta cuando las condiciones del préstamo se vuelven abusivos, o cuando en realidad usted cumple los requisitos para un préstamo más barato, pero el prestamista trata de dirigirlo hacia el préstamo más caro. Como resultado del aumento de préstamos de alto riesgo y sin escrúpulos en nuestro estado, la cantidad de ejecuciones hipotecarias ha aumentado de manera desproporcionada en los últimos años.

2. Señas que indican un préstamo con intenciones predatorias

El proceso para obtener un préstamo hipotecario es complicado. Si usted necesita ayuda para entender el proceso, obtenga la ayuda de un asesor de vivienda certificado por el HUD. El asesoramiento sobre vivienda está disponible de manera gratuita para saber qué hacer para comprar casa, incumplimientos, ejecuciones hipotecarias, problemas de crédito e hipotecas. Tenga cuidado con los prestamistas que utilicen alguno de los siguientes anuncios:

- Volantes en el correo que se parezcan a un cheque ofreciendo dinero efectivo, crédito y préstamos garantizados con el valor de capital de su casa.
- Tácticas de venta agresivas, incluyendo el presionarlo para que se apresure a firmar un convenio antes de que tenga la oportunidad de leer el documento o de hacer preguntas.
- Ningún beneficio para usted como lo sería una tasa de interés más baja o pagos mensuales más bajos.

- Vendedores que van de puerta en puerta o llaman por teléfono sin que usted se los haya pedido.
- Cuando le dicen que sólo puede recibir un buen trato en un préstamo para hacer mejoras a su casa si lo financia con un prestamista en particular.
- Cuando las condiciones del préstamo en el momento de firmar las escrituras y cerrar el trato son distintos de las condiciones que usted había aceptado originalmente.

Sospeche de las personas que le ofrezcan “préstamos con bajas tasas de interés garantizados”. Evite a los vendedores que le prometan: “¿No tiene crédito? No hay problema”. Un mal préstamo es un error costoso. Si está preocupado sobre el tipo de préstamo que le han ofrecido, trate de encontrar otra manera de resolver sus necesidades económicas. Obtenga ayuda de un asesor de crédito o consulte a un abogado.

APÉNDICE-RECURSOS

A. Asesoramiento legal

Asistencia Legal de Nuevo México (*New Mexico Legal Aid*)

301 Gold SW, First floor, Albuquerque

505-243-7871

7 Eagle Drive, Bernalillo

505-867-3391/1-800-867-3452

400 Pile Street, Suite 401, Clovis

575-769-2326/1-866-416-1921

211 W. Mesa, Suites 5 & 6, Gallup

505-722-4417/1-800-524-4417

600 E. Montana, Suite D, Las Cruces

575-541-4800/1-866-515-7667

932 Gallinas, Las Vegas

505-425-3514/1-866-416-1932

200 W. Firstst Street, #200, Roswell

575-623-9669/1-866-416-1920

901 W. Alameda, Santa Fe

505-982-9886/1-866-416-1934

301 W. College, Silver City

575-388-0091/1-866-224-5097

406 N. Sixth St., Socorro

575-322-7100/1-866-909-3475

214C Kit Carson, Taos

575-758-2218/1-800-294-1823

Law Access New Mexico (asesoramiento legal gratuito para personas de escasos recursos)

1-800-340-9771 (en todo el Estado)

505-998-4529 (Albuquerque)

Remisión a Abogados para Personas de la Tercera Edad (*Lawyer Referral for the Elderly*) [personas de más de 55 años de edad principalmente fuera del Condado de Bernalillo]

505-797-6005/1-800-876-6657

Bufete Legal para Personas de la Tercera Edad (*Senior Citizen Law*)

Office) [personas de más de 60 años en los condados de Bernalillo, Sandoval, Torrance y Valencia]
4317 Lead SE, Suite A, Albuquerque, NM 87108
505-265-2300

DNA-People's Legal Services Inc.
Oficina en Crownpoint (partes de los Condados de Cibola, McKinley, San Juan y Valencia)
768-5277/1-800-789-7936
Oficina en Shiprock (que sirve al Condado de San Juan)
325-8886/1-800-789-7997
information@dnalegalservices.org
www.dnalegalservices.org

B. Los tribunales

Los casos de propietario-inquilino y parques de casas móviles pueden presentarse ante cualquiera de los tribunales de **Magistrado**, **Metropolitano** o de **Distrito**. Para ver donde están ubicados los tribunales en su localidad, puede consultar la sección del gobierno estatal en las páginas blancas de su guía telefónica bajo Tribunal de Distrito (*District Court*), Tribunal de Magistrado (*Magistrate Court*) o Tribunal Metropolitano (*Metropolitan Court*). Esta información está disponible para todo el Estado en el sitio Web de los Tribunales de Nuevo México: www.nmcourts.com.

C. Préstamos con intenciones predatorias

Project Change Fair Lending Center
1500 Walter Street SE, Room #212
Albuquerque, NM 87102
Teléfono: (505) 277-8771
Fax: (505) 277-5483

United South Broadway Corp.
1500 Walter Street SE, Room 202
Albuquerque, NM 87102
Teléfono: (505) 764-8867, Fax: (505) 764-9121
www.unitedsouthbroadway.org

Las quejas sobre prestamistas pueden presentarse a:

División de Instituciones Financieras (*Financial Institutions Division*)

2550 Cerrillos Road
Santa Fe, NM 87505
(505) 476-4885

División de Viviendas Prefabricadas (*Manufactured Housing Division*)

2550 Cerrillos Road
Santa Fe, NM 87505
(505) 476-4770

División Civil de Protección del Consumidor (*Office of Consumer Protection Civil Division*)

P.O. Drawer 1508, Santa Fe, NM 87504
1-800-678-1508

Oficina de Buenas Prácticas Comerciales de Nuevo México, Inc.

(Better Business Bureau of New Mexico, Inc.)

2625 Pennsylvania NE, Ste. 2050 Albuquerque, NM 87110-3657
(505)346-0110 o 1-800-873-2224

www.newmexicoandsouthwestcolorado.bbb.org

D. Recursos en materia de vivienda

(Número telefónico gratuito Santa Fe LL-T (Santa Fe LL-T Hotline)

664 Alta Vista
Pasa Tiempo Center
Santa Fe, NM 87505
Santa Fe: 505-983-8447

(Autoridad de Financiación de Hipotecas de Nuevo México (*New Mexico Mortgage Finance Authority*))

1-800-444-6880

www.housingnm.org

E. Formularios y ejemplos de cartas

[Artículos 47-8-33, 47-8-37 Código de Nuevo México de 1978]

Notificación de treinta días de terminación del contrato de alquiler

A: _____

Dirección: _____

Nuevo México _____

Dése por notificado de que el suscrito da por terminado este contrato de alquiler respecto al inmueble ubicado en: _____

_____ Nuevo México _____

siendo dicha terminación efectiva a partir del _____

de _____ (fecha) y dicho inmueble deberá entregarse al propietario del mismo en esa fecha. El alquiler prepagado y el depósito por daños, si los hay, serán tratados de conformidad con la Ley General de Relaciones entre Propietario e Inquilino y a lo convenido entre las partes. El no desalojar a más tardar para la fecha indicada, resultará en acción legal en su contra.

Fecha este día _____ de _____, _____

(Propietario) (Agente) (Inquilino)

Notificación

Entregada al inquilino personalmente

Colocada en lugar visible en la unidad habitacional

Enviada por correo certificado con acuse de recibo

Entregada Colocada o enviada por correo:

Hora: _____ Hora: _____

Fecha: _____ Fecha: _____

Notificó: _____ Notificó: _____

[Artículo 47-8-33 Código de Nuevo México de 1978]

Notificación de tres días de falta de pago del alquiler

A: _____

Dirección: _____
Nuevo México _____

Dese por notificado de su incumplimiento del contrato de alquiler o de convenio por separado respecto al inmueble ubicado en:

_____ Nuevo México _____

ya que no ha cumplido con su obligación de pagar el alquiler de la manera siguiente:

\$ _____

\$ _____

Cantidad total adeudada: \$ _____

Si la suma adeudada no se paga dentro de los próximos tres (3) días, a partir de la fecha de notificación indicada al calce, el contrato de alquiler se dará por terminado.

Sólo se aceptará el pago en:

Efectivo Giro postal Cheque de caja o certificado Cheque personal

Fecha este día _____ de _____, _____

(Propietario (Agente))

Notificación

- Entregada al inquilino personalmente
 Colocada en lugar visible en la unidad habitacional
 Enviada por correo certificado con acuse de recibo
 Entregada Colocada o enviada por correo:

Hora: _____ Hora: _____

Fecha: _____ Fecha: _____

Notificó: _____ Notificó: _____

**Formato para demandar el depósito de seguridad
Cuando no se haya devuelto dentro de 30 días**

Fecha

Propietario: _____

_____, Nuevo México

Presente:

En (fecha de la mudanza) desalojé el inmueble alquilado ubicado en (dirección)

Las leyes de Nuevo México requieren que el propietario devuelva los depósitos, o entregue al inquilino una lista de deducciones por escrito, junto con el saldo si queda alguno, dentro de los 30 días a partir de la fecha en que el inquilino haya desalojado. En virtud de su incumplimiento con esta obligación, usted debe devolverme la totalidad de mi depósito. Si usted no me devuelve mi depósito, puedo realizar una demanda en los tribunales, y puede ser que usted también tenga que pagar una multa de \$250. (Artículo 47-8-18 del Código de Nuevo México anotado)

Para evitar acción judicial, la posibilidad de honorarios jurídicos por los servicios de un abogado, y gastos y costos o una pena, por favor devuelva mi depósito con prontitud. Esperaré siete días antes de ejercer acción legal alguna.

Mi depósito deberá enviarse a: _____

Atentamente,

El inquilino.

Artículos 47-8-27.2 y 47-8-37 Código de NM de 1978
NOTIFICACIÓN DE SIETE DÍAS DE PARTE DEL INQUILINO
SOBRE EL DESCUENTO O TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
(Ley General de Relaciones entre Propietario e Inquilino)

A: _____

Dirección: _____
_____, New Mexico _____ (Código Postal)

Dése por notificado de su incumplimiento del contrato de arrendamiento o de la Ley General de Relaciones entre Propietario e Inquilino, respecto al inmueble ubicado en:

_____ New Mexico _____

Ya que usted: *(Marque todas las que sean aplicables)*

- No hizo las reparaciones y lo necesario para mantener el lugar seguro como lo manda la ley de la materia y las reglas y reglamentos;
 - No mantuvo las áreas comunes del inmueble en condiciones seguras;
 - No mantuvo en condiciones de funcionamiento y seguridad las instalaciones y enseres eléctricos, sanitarios, de plomería, calefacción, ventilación, aire acondicionado y otros proporcionados por usted;
 - No proporcionó ni dio mantenimiento a los contenedores adecuados para la basura y otros desperdicios, ni tomó medidas para disponer de ellos una vez en el contenedor
 - No proporcionó agua corriente, ni una cantidad adecuada de acaliente a temperatura razonable y en todo momento;
 - La vivienda que me está rentando no cumple substancialmente con las normas mínimas en materia de vivienda sobre aquello que puede afectar la salud y seguridad.
- Específicamente, la situación que debe remediarse consiste en lo siguiente:

(Describa la situación detalladamente. Agregue otras páginas si necesita)

Esta situación afecta materialmente la salud y seguridad, o la habitabilidad de la vivienda que estoy rentando. A menos que se tomen medidas razonables para corregir esto dentro de 7 días a partir de la fecha de esta notificación indicada al calce, Yo:

(Marque solo una)

- Me quedaré en la vivienda y voy a retener una tercera parte de la renta mensual hasta que se hagan las correcciones
- Dejaré la vivienda temporalmente, y voy a retener el pago de toda la renta hasta que se hagan las correcciones;
- Daré por terminado el contrato de arrendamiento y desalojaré la vivienda.

_____ Fecha: _____

El Inquilino

Entregado al casero el día _____ por [Correo, personalmente] _____

Por (Nombre) _____

LISTA

Una lista de las condiciones de la vivienda arrendada antes de que inicie su arrendamiento podría ayudar a determinar quien es responsable por los daños, si hay algunos, cuando el arrendatario deja la vivienda. El arrendatario y arrendador deberán asegurarse de fechar y firmar la lista cuando el inquilino llegue a vivir en la vivienda y cuando el inquilino se vaya de la misma. A continuación se da un ejemplo:

Cuarto	Fecha de llegada: OK/ Sucio/ Dañado	Describe la condición	Fecha de llegada: OK/ Sucio/ Dañado	Describe la condición
Sala				
Piso				
Paredes y Puertas				
Techo				
Luces				
Ventanas Pantallas				

Debe preparar una lista por cada cuarto y por cada artículo en cada uno de los cuartos. Asegúrese de incluir otras áreas interiores, tales como pasillos, sótano, ático, etc. Así como el exterior como por ejemplo el patio, garage o cochera, jardín, bardas o cercas, paredes exteriores, etc.

Si el casero y el inquilino no están de acuerdo en algún artículo, anote el desacuerdo, y ambos deberán firmar sus iniciales junto a la anotación. De ser posible, tome fotografías de aquellos artículos sobre los cuales no se puedan poner de acuerdo, firmen y fechen la fotografía. Conserve la lista y las fotografías en un expediente junto con el resto de los documentos del arrendamiento, por ejemplo: el contrato de arrendamiento, los recibos de la renta, etc. Guarde todos estos documentos en un lugar seguro. Estos documentos son muy importantes al momento en que el arrendatario desaloja la vivienda.