

INQUILINOS y ARRENDADORES

Guía de Recursos





Querida Visitante:

Esta guía está diseñada para informar a los inquilinos y arrendadores sobre sus derechos y responsabilidades en las relaciones de alquiler. Sirve como una referencia útil- que contempla lo siguiente:

- *Cronologías importantes que describen el proceso de desalojo y recuperación o mantenimiento de un depósito de seguridad;*
- *Enlaces a nuestro ejemplo de contrato de arrendamiento, subarrendamiento, acuerdo de compañero de habitación, formulario de divulgación de pintura a base de plomo, inventario y ciertas cronologías de viviendas de alquiler;*
- *Enlaces a nuestras cartas de ejemplo sobre reparación y mantenimiento, el procedimiento de fideicomiso o deducción de alquiler, terminación de ocupación, el aviso de la dirección de destino, asuntos de desalojo, depósitos de seguridad; y*
- *Enlaces a los formularios judiciales pertinentes.*

La Ley de vivienda de renta es compleja. Si usted es inquilino o arrendador, al firmar un contrato de arrendamiento, se firma un contrato de acuerdo. Usted está contractualmente obligado a cumplir con ciertas funciones y asumir ciertas responsabilidades. También se le otorgan ciertos derechos y protecciones bajo el contrato de arrendamiento. Esta guía de recursos no es un sustituto de consejo legal competente.

Los propietarios de parques para casas móviles, propietarios de casas móviles que alquilan espacios en los parques e inquilinos de casas móviles pueden tener derechos y deberes adicionales. Además, los propietarios e inquilinos de viviendas subvencionadas pueden tener derechos y obligaciones adicionales.

Es un placer proveerle esta información. Esperamos que sea de utilidad.

Para obtener más información, póngase en contacto con el MSU College of Law Clínica de Ley de Vivienda:

(517) 336-8088 Opción 2 • housing@law.msu.edu • www.law.msu.edu/clinics/rhc

AVISO LEGAL: Esta guía fue creada para ayudar a los ciudadanos de Michigan a encontrar información legal que les ayude a trabajar mejor con su abogado y en algunos casos representarse. La información proporcionada no es un sustituto de los servicios de un abogado y no constituye consejo legal.

*Revisado y reimpresso en 2009-2010 por el Profesor Asistente de Clínica de Ley: Elan S. Nichols
Director de Clínica de Ley de Vivienda y Profesor Clínico Asociado de Ley: Brian G. Gilmore*

ÍNDICE

Inicio y Término de Arrendamientos y Entendimiento del Arrendamiento

EL ALQUILER

- Q1 ¿Cuáles son los tipos de arriendos?5
Q2 ¿Hay ventajas y desventajas para los diferentes tipos de alquileres?6

EL ARRIENDO (O ARRENDAMIENTO)

- Q1 ¿Existen ventajas al tener un contrato de arrendamiento por escrito?.....6
Q2 ¿Qué disposiciones deben incluirse en el contrato de arrendamiento?7
Q3 ¿Qué disposiciones están prohibidas por ley de ser incluidas en el contrato de arrendamiento?7
Q4 ¿Qué pasa si el contrato de arrendamiento contiene una disposición que está prohibida por la ley o que falta el lenguaje de divulgación requerido?8
Q5 ¿Qué otras disposiciones pueden incluirse en el contrato de arrendamiento?.....8
Q6 ¿Cómo se puede terminar un contrato de arrendamiento?.....8
Q7 ¿Cuáles son los derechos de termino de contrato para personas mayores o personas incapaces de vivir independientemente?.....9
Q8 ¿Qué significa "responsabilidad solidaria"?.....9
Q9 ¿Puede un arrendador aumentar el alquiler una vez que el contrato de arrendamiento ha comenzado?.....9

El Depósito de Seguridad

A COBRAR EL DEPÓSITO DE SEGURIDAD AL PRINCIPIO DEL ALQUILER

- Q1 ¿Hay un límite en la cantidad que un arrendador puede cobrar como un depósito de seguridad?.....10
Q2 ¿Qué es exactamente un depósito de seguridad?.....10
Q3 ¿Hay alguna diferencia entre un cargo y un depósito?.....10
Q4 Cuando se recoge, ¿qué debe hacer el arrendador con el depósito de seguridad?.....10
Q5 ¿De quién es el dinero?.....11
Q6 ¿Qué derechos y responsabilidades tiene el arrendador con respecto al depósito de seguridad del inquilino?.....11
Q7 ¿Cuál es el propósito de la lista de verificación del inventario?.....11
Q8 ¿Es importante de completar correctamente la lista de verificación del inventario?11

RECUPERACIÓN DEL DEPÓSITO DE SEGURIDAD AL FINAL DEL ALQUILER

- Q1 ¿Qué debe hacer el inquilino al final del arrendamiento?.....12
Q2 ¿Qué debe hacer el arrendador al final del arrendamiento?.....12
Q3 ¿Qué debe hacer el inquilino cuando recibe la lista detallada de daños?.....12
Q4 ¿Qué debe hacer el arrendador una vez que recibe la notificación de la disputa del inquilino de la lista detallada de daños?.....12
Q5 ¿Quién debe presentar la declaración -el arrendador o el inquilino- para el depósito de seguridad?12

Subarriendo

- Q1 ¿El arrendador tiene que estar de acuerdo con el subarrendamiento?13
Q2 Si el inquilino va a subarrendar, ¿qué puede subarrendar exactamente?14
Q3 ¿Qué deberes tiene el inquilino original al subarrendar?14
Q4 ¿Qué pasa con el depósito de seguridad?14
Q5 ¿Qué pasa si el subinquilino deja de pagar el alquiler?14

Q6 ¿Puede el inquilino original renunciar de las obligaciones bajo el contrato de arrendamiento?	15
Procedimientos de Desalojo	
INICIO DEL PROCESO DE DESALOJO ANTES DE IR A LA CORTE	
Q1 ¿Qué razones legales deben darse para desalojar a un inquilino?	16
Q2 Si un compañero de cuarto se muda y deja de pagar el alquiler, ¿puede el otro inquilino(s) ser desalojado(s)?	16
Q3 ¿Qué es el aviso apropiado de desalojo y cuán importante es?	17
Q4 ¿Cuánto aviso debe darse al inquilino antes de que el arrendado pueda presentar una declaración?	17
Q5 Cuando hay el aviso adecuado, ¿cómo se debe entregar al inquilino?	17
LLEVANDO LA ACCIÓN A LA CORTE	
Q1 ¿Qué debe hacer el arrendador para iniciar una declaración por desalojo?	18
Q2 ¿Qué debe hacer el inquilino después de recibir la queja?	19
Q3 ¿Qué sucede si el inquilino no aparece y responde después de recibir la queja?	20
Q4 Cuando se inicia una declaración, ¿las partes todavía pueden tratar de negociar o mediar un acuerdo?	20
Q5 Si las partes llegan a un acuerdo, ¿todavía tienen que comparecer ante el tribunal?	20
Q6 ¿Qué posibles defensas a una declaración por desalojo podría tener un inquilino?	20
Q7 ¿Qué pueden esperar las partes en el juicio?	21
Q8 Si el arrendador gana la declaración por desalojo, ¿cuándo puede el inquilino y su propiedad personal ser removido?	21
Q9 ¿Se puede desalojar al inquilino y todavía el arrendador declaración pago para los danos?	22
Mediación	
EL PROCESO DE MEDIACIÓN	22
CENTROS DE COMUNIDAD DE MEDIACIÓN	23
Tribunal de Instancia	
Q1 ¿Cómo se inicia una declaración de reclamos menores?	23
Q2 ¿Qué se hace si ha sido demandado en un tribunal de instancia?	24
Q3 ¿Cómo se prepara para la audiencia?	24
Q4 ¿Qué ocurre en la audiencia?	25
Q5 ¿Cómo se recupera dinero?	25
Reparación y mantenimiento	
RESPONSABILIDADES DEL ARRENDADOR	26
RESPONSABILIDADES DEL INQUILINO	27
PASOS IMPORTANTES A TOMAR	27
¿CUÁNTO ALQUILER DEBE SER RETIRADO?	28
¿QUÉ PASA SI EL ARRENDADOR INICIA EL PROCESO DE DESALOJO?	28
Consideraciones Adicionales	
Derechos Civiles	29
Terminar Legalmente el Arriendo Temprano	29
Códigos de Vivienda, Detectores de Humo	29
Restricciones de Mascotas	29
A Fumar	29
Pintura con Plomo	30
Chinches	30
Marihuana Medicinal	30

Estatuto Anti-bloquear Acceso de Michigan30

Apéndices

Cronología del Depósito de Seguridad

Cronología del Desalojo

Directorio de Centros de Comunidad de Mediación de Michigan

Sitio de los Documentos y Formularios a los que se hace Referencia en esta Guía

Inicio y Término de Arrendamientos y Entendimiento del Arrendamiento

Lea el contrato de arrendamiento. Lea el contrato de arrendamiento. Lea el contrato de arrendamiento. Cuando la mayoría de la gente oye el término "arrendamiento" piensa en las largas hojas de papel escritas en una fuente muy pequeña que firma cuando acepta mudarse y alquilar un apartamento o casa. Un contrato de arrendamiento contiene una variedad de términos legales. Es importante reconocer y conocer los siguientes términos de un contrato de arrendamiento y entender el contenido del acuerdo.

- **Arrendador:** La parte que acuerda transferir la posesión y el uso del inmueble de alquiler, usualmente el dueño (pero también puede incluir un agente o empleado del dueño, o una compañía de gestión).
- **Demandante:** Una persona que presenta una acción civil para pedir compensación para alguna lesión o daño causado en violación de sus derechos.
- **Acusado:** Una persona contra la cual se pide la compensación o la recuperación en una acción civil.
- **Inquilino:** Quien toma posesión y el uso del inmueble de alquiler del arrendador bajo un contrato de arrendamiento. El derecho del inquilino a la posesión y uso se llama "alquiler" o "arriendo".
- **Arrendamiento (o Contrato de Arrendamiento):** El contrato entre el inquilino y el arrendador, la transferencia de la posesión y el uso de la propiedad de alquiler. Un contrato de arrendamiento puede ser escrito u oral, pero un arrendamiento escrito provee la mejor protección tanto para el arrendador como para el inquilino.
- **Responsabilidad Solidaria:** Si más de una persona firma el contrato de arrendamiento como inquilino, el arrendamiento puede declarar que sus obligaciones son "responsabilidades solidarias". Esta significa que cada persona es responsable no sólo de sus obligaciones individuales, sino también de las obligaciones de todos los otros Inquilinos. Esto incluye el pago del alquiler y el cumplimiento de todos los términos del contrato de arrendamiento.
- **Cuenta de Fideicomiso:** Una cuenta bancaria u otra cuenta mantenida por un tercero, generalmente establecida a nombre del inquilino, en la cual se depositan pagos de renta total o parcial para demostrar que el inquilino estaba listo, dispuesto y capaz de pagar el alquiler, - pero está reteniendo El alquiler hasta que un determinado problema se fija que el propietario es legalmente responsable de la fijación. Una vez que el problema sea resuelto, la cuenta de fideicomiso será liberada al arrendador.

Q1 ¿Cuáles son los tipos de arrendamientos?

Mientras que la palabra "arrendamiento" se refiere al acuerdo escrito (u oral), la palabra "alquiler" se refiere al derecho actual de propiedad que un inquilino recibe bajo el contrato de arrendamiento. Un propietario puede transmitir a otro un menor interés en la propiedad, por un término inferior al del propietario, por un pago vinculante valioso (generalmente renta). Por lo tanto, el propietario concede a otro uso y disfrute de su propiedad durante el período estipulado. Esto crea un alquiler. En Michigan, hay tres tipos de alquileres:

1. Alquiler por un periodo fijo: Este tipo de alquiler se crea cuando el contrato de arrendamiento especifica cuándo comienza el arrendamiento y cuándo termina. Termina automáticamente al final del período especificado. A veces un arrendamiento por escrito establece si un inquilino se retiene después de que expire el alquiler por un periodo fijo, el alquiler se considerará un alquiler de mes a mes. Por otra parte, si el arrendamiento no lo prevé, y las partes aceptan - por ej., el inquilino permanece en posesión y el arrendador acepta el alquiler - el arrendamiento se considera renovado por el mismo periodo fijo en las mismas condiciones.

2. Arrendamiento periódico O Arrendamiento sin plazo fijo: Este tipo de alquiler tiene una duración indefinida. Se crea por consentimiento real o implícito. Por lo general, bajo un contrato de mes a mes, el arrendamiento se considera renovado al final de cada período de alquiler (mes a mes o semana a semana, dependiendo de la frecuencia con que se debe pagar el alquiler). El procedimiento de terminación se regula por la ley y requiere notificación.

3. Precario O Arrendamiento de Remanente: Este tipo de alquiler es creado por el funcionamiento de la ley solamente. Un inquilino tiene posesión después de que su derecho legal a la posesión ha terminado (muchas veces basado en la falta de acción del arrendador). La persona está a punto de ser considerado un intruso. Los elementos: (a) el inquilino entró en posesión legalmente, (b) el derecho legal del inquilino a la posesión ha terminado, y (c) el inquilino permanece sin el consentimiento del arrendador.

Q2 ¿Hay ventajas y desventajas para los diferentes tipos de alquileres?

Alquiler por un Periodo Fijo

Ventajas: La ventaja para el inquilino es que el período de alquiler es fijo y el importe del alquiler es estable; El arrendador no puede recuperar la posesión o aumentar el alquiler, con pocas excepciones. La ventaja para el arrendador es que el inquilino se compromete a pagar el alquiler por un período de tiempo especificado; El inquilino está obligado por los términos del arrendamiento, con pocas excepciones.

Desventajas: La desventaja para el inquilino es que él o ella está obligado por el término de arrendamiento y no puede simplemente moverse sin permanecer responsable de la renta. La desventaja para el arrendador es que él o ella está atrapado con el inquilino hasta el término del contrato de arrendamiento.

Arrendamiento Periódico O Arrendamiento sin Plazo Fijo

Ventajas: La ventaja para el inquilino es que él o ella está libre de cualquier obligación adicional una vez que el aviso de terminación se da al arrendado - diferentes arreglos de vivienda se pueden hacer más rápidamente. La misma ventaja es verdad para el arrendador; se puede decidir dejar de alquilar al inquilino si se da el mismo aviso apropiado.

Desventajas: La desventaja para el inquilino es que el arrendador, con el aviso apropiado, también puede aumentar el alquiler. La desventaja para el arrendador es que él o ella no se proporciona con certeza a cuánto tiempo el inquilino permanecerá.

EL ARRENDAMIENTO

Q1 ¿Hay ventajas de un contrato de arrendamiento por escrito?

Aunque es común que los inquilinos firman algún tipo de acuerdo por escrito, un contrato de arrendamiento no siempre se pone por escrito. A veces no es más que un acuerdo oral en cuanto a las fechas de instalarse y mudarse, la dirección del inmueble en sí, y el monto de la renta, y cuando debe ser pagado. Sin embargo, si el contrato de arrendamiento es por un período de más de un año, un arrendamiento oral no es una opción - se debe poner por escrito para cumplir con el Estatuto de Fraude (Las Leyes Recopiladas de Michigan [MCL] 566.106).

Si hay un alquiler por un periodo fijo o un arrendamiento periódico, lo mejor es tener un registro escrito del contrato de alquiler. Un registro escrito es un registro permanente que puede ser usado como referencia si surgen malentendidos - y lo hacen. En ausencia de un contrato de arrendamiento escrito, firmado por ambos el arrendador y el inquilino, es aconsejable mantener un registro personal por escrito del acuerdo.

Q2 ¿Qué disposiciones deben incluirse en el contrato de arrendamiento?

La Ley de Verdad en Alquilar de Michigan (MCL 554.631 a 554.641) regula los arrendamientos residenciales - obligando al arrendador a revelar cierta información. Los arrendamientos difieren un poco en términos, pero un **arrendamiento por escrito debe incluir:**

1. Nombre y firma del arrendador;
2. Nombre y firma del inquilino;
3. Cantidad del alquiler a ser pagado, con qué frecuencia, cuándo y dónde debe pagarse;
4. Dirección del inmueble de alquiler;
5. Fechas de inicio y finalización si se trata de un alquiler por un periodo fijo;
6. Dirección postal del arrendador;
7. Cantidad del depósito de seguridad, si lo hubiere;
8. Nombre y dirección de la entidad financiera que tiene titular del depósito de garantía;
9. Notificación de la obligación del inquilino de proporcionar una dirección de destino al arrendador dentro de los 4 días de terminar el arrendamiento;
10. ¿Quién es responsable de pagar los servicios públicos;
11. Responsabilidades de reparación y mantenimiento;
12. procedimientos de desalojo;
13. Cualquier otro términos y condiciones que el arrendador y el inquilino hayan acordado; y
14. Esta declaración debe ser proporcionada en un lugar prominente en el contrato de arrendamiento, en un tamaño de fuente de al menos 12 puntos:

“AVISO: La ley de Michigan establece los derechos y obligaciones para las partes en los contratos de alquiler. Este acuerdo es requerido para cumplir con la Ley de Verdad en Alquilar. Si tiene alguna pregunta acerca de la interpretación o legalidad de una

disposición de este acuerdo, puede solicitar asistencia de un abogado u otra persona calificada.”

Nota: Se deben proporcionar dos copias de una lista de inventario al inquilino cuando él o ella toma posesión del inmueble de alquiler.

Q3 ¿Qué disposiciones están prohibidas por ley de ser incluidas en el contrato de arrendamiento?

La Ley de Verdad en Alquilar de Michigan regula los arrendamientos residenciales - prohíbe ciertas cláusulas o disposiciones y prescribe sanciones. Una disposición o cláusula en un contrato de arrendamiento que viole la Ley de Verdad en Alquilar es nula. En particular, un arrendamiento por escrito **no incluirá una provisión** que bajo MCL 554.633:

1. Dispensa o altera un remedio disponible para una parte cuando el inmueble de alquiler está en una condición que viola los pactos de aptitud y habitabilidad;
2. Dispensa un derecho establecido en virtud de las leyes que regulan los depósitos de seguridad;
3. Excluye o discrimina ilegalmente a una persona en violación de las leyes relativas a los derechos civiles;
4. Estipula a una confesión de sentencia y / o orden de abogado, por ejemplo, requerir que una persona dispense ciertos derechos legales por adelantado;
5. Eximir al arrendador de la responsabilidad por el incumplimiento por parte del arrendador de una obligación o por el cumplimiento negligente de un deber impuesto por la ley (sin embargo, el deber del arrendador podría ser dispensado a la extensión que el inquilino sería capaz de resarcirse bajo una póliza de seguro por pérdida, daño o lesión causada por un incendio u otro accidente);
6. Dispensa o altera el derecho de una parte a pedir un juicio por jurado o

- cualquier otro derecho de notificación o procedimiento requerido por la ley;
7. Provee que una parte es responsable por los costos legales o los honorarios de abogados incurridos por la otra parte en exceso de los costos o honorarios específicamente permitidos por la ley;
 8. Provee que el arrendador tome una garantía real en cualquiera de los bienes personales del inquilino para asegurar el pago del alquiler u otros cargos, excepto como específicamente permitido por la ley;
 9. Provee que los pagos de alquiler pueden ser acelerados si el inquilino viola una disposición de arrendamiento, a menos que esa cantidad sea determinada por el corte;
 10. Dispensa o altera el derecho de una parte con respecto a los procedimientos de posesión o desalojo;
 11. Exime a una parte de la obligación de mitigar (o minimizar) los daños;
 12. Provee que el arrendador puede alterar una provisión de arrendamiento después de que el arrendamiento comience sin el consentimiento por escrito del inquilino, *EXCEPTO* con 30 días de aviso por escrito, el arrendador puede hacer los siguientes tipos de ajustes, siempre y cuando haya una cláusula que permita los ajustes:
 13. Cambios requeridos por ley, regla o reglamento federal, estatal o local;
 14. Cambios en las reglas relativas al inmueble que tienen la intención de proteger la salud, la seguridad y el disfrute pacífico; y
 15. Cambios en el monto de los pagos de alquiler para cubrir los costos adicionales incurridos por el arrendador debido a aumentos en los impuestos al inmueble, aumentos en los servicios públicos y aumentos en las primas del seguro de propiedad.
 16. Viola la Ley de Protección al Consumidor (MCL 445.901 a 445.922) que enumera varias prácticas comerciales injustas; o

15. Requiere que el inquilino otorgue al arrendador un poder notarial.

Q4 ¿Qué pasa si el contrato de arrendamiento contiene una disposición que está prohibida por la ley o que falta el lenguaje de divulgación requerido?

Una disposición o cláusula en un contrato de arrendamiento que viole la Ley de Verdad en Alquiler es nula. El contrato de arrendamiento no es nulo - sólo la disposición prohibida. Sin embargo, el arrendador debe fijar la disposición prohibida o agregar el lenguaje de revelación requerido dentro de los 20 días después de que el inquilino traiga la deficiencia a la atención del arrendador por escrito. Si el arrendador no lo arregla dentro del tiempo especificado, el inquilino puede presentar una acción a:

- Anular el contrato de arrendamiento completo;
- Hacer que el arrendador elimine la disposición prohibida de todos los contratos de arrendamiento en los cuales está incluido; y
- Recuperar \$250 por acción (por provisiones prohibidas) o \$500 por acción (por las provisiones de revelación que faltan requeridas por la ley), o daños reales, lo que sea mayor.

Q5 ¿Qué otras disposiciones pueden incluirse en el contrato de arrendamiento?

Mientras que una disposición o cláusula no viole leyes, reglas o regulaciones federales, estatales o locales, las partes pueden aceptar casi cualquier cosa e incluirla en el contrato de arrendamiento. Puede ser tan extravagante como declarar, "Sólo los coches azules pueden ser estacionados en la calzada". Algunas disposiciones especiales darse cuenta de a incluyen:

- ***A Fumar:*** Un arrendador es libre de prohibir fumar en el inmueble de alquiler, ya que esto no violaría ninguna ley estatal, federal o local.
- ***Mascota Restricciones:*** Un arrendador puede prohibir todas las mascotas en una unidad de alquiler. Un arrendador puede cobrar una cuota por tener una mascota. Una excepción aquí es que, en términos generales, un propietario no puede prohibir a una persona discapacitada que

depende de un animal de servicio de tener el animal.

Q6 ¿Cómo se puede terminar un contrato de arrendamiento?

Alquiler por un periodo fijo: Este tipo de alquiler se crea cuando el contrato de arrendamiento especifica cuándo comienza el arrendamiento y cuándo termina. Finaliza automáticamente al final del período especificado. Un contrato de arrendamiento de periodo fijo termina por sí solo sin algo más. Sin embargo, muchos contratos de arrendamiento incluyen la disposición de que el arrendamiento se convierte en un arrendamiento de mes a mes al final del periodo fijo. Otros arrendamientos establecen un aumento muy alto en la renta - a veces doble - si el inquilino se queda más allá del periodo fijo.

Arrendamiento periódico O

Arrendamiento sin plazo fijo: Este tipo de alquiler es de duración indefinida. Se crea por consentimiento real o implícito. Por lo general, en un alquiler de mes a mes, el contrato de arrendamiento se considera renovado al final de cada período de alquiler (mes a mes o semana a semana, dependiendo de cuántas veces se debe pagar el alquiler). **El procedimiento de terminación se rige por ley y requiere notificación.**

Además, existen derechos de terminación especiales para personas mayores o personas incapaces de vivir independientemente.

Q7 ¿Cuáles son los derechos de terminación para personas mayores o personas incapaces de vivir independientemente?

Los contratos de arrendamiento ingresados, renovados o renegociados después del 15 de junio de 1995 deben proporcionar derechos de terminación especiales para personas mayores y personas incapaces de vivir independientemente. Estos contratos de arrendamiento deben permitir que el inquilino que ya haya ocupado un departamento de alquiler por más de 13 meses termina el

contrato de arrendamiento con un aviso por escrito de 60 días si ocurre lo siguiente:

1. El inquilino se convierte en elegible para moverse a un departamento de alquiler en viviendas para personas mayores que es subvencionadas por un programa gubernamental federal, estatal o local; o

2. El inquilino se convierte en incapaz de vivir independientemente, como lo certifica un médico en una declaración notariada. [MCL 554.601a.]

Q8 ¿Qué significa "responsabilidad solidaria"?

Si más de una persona firma el contrato de arrendamiento como inquilino, el arrendamiento puede declarar que sus obligaciones son "solidarias". Esto significa que cada persona es responsable no sólo de sus obligaciones individuales, sino también de las obligaciones de todos los otros inquilinos. Esto incluye el pago del alquiler y la realización de todos los otros términos del contrato de arrendamiento.

Q9 ¿Puede un arrendador aumentar el alquiler una vez que el contrato de arrendamiento ha comenzado?

Generalmente, el arrendador no puede alterar una provisión de arrendamiento después de que el arrendamiento comience sin el consentimiento por escrito del inquilino. Hay, por supuesto, excepciones a esto. Con 30 días de aviso por escrito, el arrendador puede hacer los siguientes tipos de ajustes, siempre y cuando haya una cláusula en el contrato de arrendamiento que permita los ajustes:

- Cambios requeridos por ley, regla o regulación federal, estatal o local;
- Cambios en las reglas relacionando al inmueble pretendido de proteger la salud, la seguridad y el disfrute pacífico; y
- Cambios en el monto de los pagos de alquiler para cubrir los costos adicionales incurridos por el arrendador debido a aumentos en los impuestos a la propiedad, aumentos en los servicios públicos y aumentos en

las primas del seguro de propiedad.

El Depósito de Seguridad

El depósito de seguridad es un monto de dinero pagado por el inquilino al arrendador más allá del primer pago del alquiler (por cualquier período que se establezca en el contrato de arrendamiento: pago semanal del alquiler, pago mensual del alquiler, pago semestral del alquiler, etc.). El depósito de seguridad pertenece al inquilino, pero es mantenido por el arrendador por el plazo del contrato de arrendamiento para garantizar que el inquilino pague el alquiler, pague las facturas de servicios públicos y devuelva la propiedad alquilada en buenas condiciones, como lo requiere el contrato de arrendamiento. Es respaldo de seguridad como el nombre implica.

Una vez el contrato de arrendamiento es finalizado, el inquilino tiene el derecho de recibir devuelta el depósito de seguridad *a menos que* el arrendador pueda justificar una declaración porque el inquilino:

1. Debe el alquiler;
2. Debe las facturas de servicios públicos; o
3. Ha causado daño a la propiedad de alquiler más allá del desgaste razonable.

Bajo la ley de Michigan, ambos (un inquilino y un arrendador) tienen deberes y deben realizar actos específicos con respecto al depósito de seguridad. Entender los deberes y tomar acción son cruciales. La ley requiere disposiciones de notificación obligatoria, comunicaciones escritas, envíos por correo y cumplimiento estricto con los plazos. Si los deberes no se realizan con precisión, el inquilino se arriesga a perder la devolución de su depósito de seguridad y el arrendador se arriesga a perder una declaración al dinero. Este capítulo explica los deberes y las acciones necesarias que deben tomarse.

A COBRAR EL DEPÓSITO DE SEGURIDAD AL PRINCIPIO DEL ALQUILER

Q1 ¿Hay un límite en la cantidad que un arrendador puede cobrar como un depósito de seguridad?

Si. La ley establece que un depósito de seguridad no debe exceder de 1,5 veces el alquiler mensual.

Ejemplo: Si un arrendador cobra \$500 un mes por propiedad de alquiler, el máximo que el arrendador puede cobrar como depósito de seguridad es \$750 ($\$500 \times 1.5 = \750).

Q2 ¿Qué es exactamente un depósito de seguridad?

Cualquier pago por adelantado del alquiler - aparte del primer período de pago de alquiler completo establecido en el contrato de arrendamiento, y cualquier honorario o depósito reembolsable, son considerados por la ley como parte del depósito de seguridad.

A veces, el contrato de arrendamiento requiere que ambos, el alquiler del primer mes y el último mes, sean pagados antes de que un inquilino se mueva. Si este es el caso, el alquiler del mes pasado es considerado un depósito de seguridad. A veces, también, honorarios adicionales o depósitos son cobrados para mantener la propiedad de alquiler, para cheques de crédito, para mascotas, para la limpieza, para llaves, para buzones, para almacén y por muchas otras razones. Aunque estos honorarios o depósitos no pueden ser llamados "depósitos de seguridad" en el contrato de arrendamiento, si son reembolsables, todavía son considerados por ley como parte del depósito de seguridad y sujetos a las estrictas reglas que ha adoptado Michigan - incluyendo el límite sobre la cantidad total que el arrendador puede cobrar.

Q3 ¿Hay alguna diferencia entre un cargo y un depósito?

Si. La ley define el término "depósito de seguridad" y limita la cantidad que se puede cobrar (no debe exceder 1,5 veces el alquiler mensual). *Los honorarios reembolsables* son considerados - por definición - depósitos de seguridad, *los honorarios no reembolsables* no lo son; y pueden ser evaluados por cualquier razón. Sin embargo, a veces un tribunal

impondrá un concepto general de “razonabilidad” al determinar si un monto de honorario particular puede ser cobrado, como, por ejemplo, los recargos por alquiler tarde.

Ejemplo: El alquiler mensual es de \$ 500 y el arrendamiento requiere un depósito de seguridad de \$ 750. Además del depósito de seguridad, el arrendamiento requiere un honorario reembolsable de \$100 para la extracción de nieve para “quitar la nieve de cualquier área común” y un honorario no reembolsable de comunidad de \$250 por “costos de eventos sociales patrocinados por el arrendador y la extracción de nieve de áreas comunes.” Ya que el honorario de extracción de nieve de \$100 es reembolsable, sería considerado parte del depósito de seguridad y violará la ley de Michigan porque el monto que es recaudado para un depósito de seguridad excedería el límite mensual de 1,5 veces el alquiler. El honorario no reembolsable de \$250 viola la ley de Michigan porque cubre un asunto también cubierto por un honorario reembolsable. Si el arrendamiento, en cambio, requería un honorario de extracción de nieve no reembolsable y un honorario de comunidad no reembolsable por "costo de eventos sociales patrocinado por el arrendador", sería, en ausencia de otros términos de arrendamiento contrarios o confusos, permitido. Los honorarios no reembolsables en cualquier monto pueden ser cobrados mientras que el inquilino los acepte bajo el arrendamiento.

Q4 Cuando se recoge, ¿qué debe hacer el arrendador con el depósito de seguridad?

El arrendador debe: a) Depositar el dinero en una institución financiera regulada (por ejemplo, un banco); O **b) Depositar un bono de efectivo o fianza, para garantizar el depósito completo, con el Secretario de Estado.** (Nota: Si el arrendador hace esto, se puede usar el dinero en cualquier momento, para cualquier propósito). El bono garantiza que hay dinero disponible para pagar el depósito de seguridad del inquilino.

Q5 ¿De quién es el dinero?

El depósito de seguridad se considera la propiedad legal del inquilino, hasta que

el arrendador establece un derecho - en general, por obtener una sentencia en un tribunal de justicia. Si el arrendador vende la propiedad de alquiler, sigue siendo responsable con respecto al depósito de seguridad del inquilino hasta que ocurra UNA de las siguientes situaciones:

- a) El arrendador devuelve el depósito al inquilino; O
- b) El arrendador transfiere el depósito al arrendador nuevo y envía aviso - por correo - al inquilino informándole del nombre y dirección del arrendador nuevo; O
- c) El arrendador nuevo envía un aviso por escrito de su nombre y dirección al inquilino Y el nombre y dirección de la institución financiera donde se deposita el depósito Y la obligación del inquilino de proporcionar una dirección de destino dentro de los 4 días de terminación de la ocupación.

Q6 ¿Qué derechos y responsabilidades tiene el arrendador con respecto al depósito de seguridad del inquilino?

El arrendador debe proporcionar al inquilino ciertos avisos. Dentro de 14 días a partir del día en que el inquilino se muda, el arrendador debe notificar por escrito lo siguiente:

- a) El nombre y dirección del arrendador para recibir las comunicaciones sobre al arrendamiento; Y
- b) El nombre y la dirección de la institución financiera donde se deposita el depósito de seguridad, o el nombre y dirección de la compañía de fianzas, y quien presentó la fianza con el Secretario de Estado; Y
- c) La obligación del inquilino de proporcionar una dirección de destino- por escrito - dentro de 4 días después de que el inquilino se muda.

Generalmente estos avisos son encontrados en el contrato de arrendamiento.

Q7 ¿Cuál es el propósito de la lista de verificación del inventario?

La lista de verificación del inventario conserva evidencia de la condición del

inmueble cuando el inquilino se mudó. El arrendador debe proporcionar al inquilino en el traslado de 2 copias en blanco de una lista de verificación del inventario, haciendo referencia a todos los elementos del departamento de alquiler. El arrendador debe proporcionar un aviso por escrito en la primera página de la lista de verificación del inventario que el inquilino debe completar correctamente la lista de verificación de inventario, anotando la condición del inmueble y devolverla al arrendador dentro de los 7 días después de mudarse.

Q8 ¿Es importante de completar correctamente la lista de verificación del inventario?

Si. La lista de verificación del inventario conserva alguna evidencia de la condición de la propiedad cuando el inquilino se mueve. Si el inquilino no llene correctamente la lista de verificación del inventario, o no devolverlo, y una disputa sobre los daños a la propiedad ocurre al final del arrendamiento, se convierte en la palabra del inquilino contra la palabra del arrendador.

Recomendación adicional:

Si usted es un arrendador o inquilino, tome fotos o grabaciones de vídeo del apartamento de alquiler antes de mudarse.

RECUPERACIÓN DEL DEPÓSITO DE SEGURIDAD AL FINAL DEL ALQUILER

Q1 ¿Qué debe hacer el inquilino al final del arrendamiento?

El inquilino debe proporcionar su dirección de destino - por escrito - al arrendador dentro de los 4 días de mudarse. Llamar o decirle al arrendador, o al agente del arrendador, no lo hará. Mientras que el arrendador debe informar a un inquilino de esto al comienzo del arrendamiento, demasiado a menudo un inquilino se olvida de hacer esto cuando se muda. Sin una dirección de destino, el arrendador no tiene una obligación de hacer arreglos para devolver el depósito. Si la dirección de destino es proporcionada dentro de los 4 días, el arrendador tiene 30 días desde la mudanza para responder de alguna

manera.

Q2 ¿Qué debe hacer el arrendador al final del arrendamiento?

El arrendador recibe la dirección de destino del inquilino dentro de los 4 días de la mudanza, el arrendador tiene 30 días desde la mudanza a:

- a) Devolver el monto total del depósito por cheque o giro postal, O
- b) Enviar - por correo - una lista detallada de los daños evaluados legalmente contra el depósito y un cheque o giro postal por el saldo restante del depósito (si lo hubiere).

La lista detallada también debe contener el siguiente aviso: *"Usted debe responder a esta notificación por correo dentro de los 7 días posteriores a la recepción de la misma. De lo contrario perderá la cantidad demandada por daños."*

Q3 ¿Qué debe hacer el inquilino cuando recibe la lista detallada de daños?

Si el inquilino disputa cualquiera de los artículos en la lista detallada, el inquilino DEBE responder - en detalle, por correo - dentro de los 7 días de su recibo de la lista. "Responder en detalle" significa dar razones por las cuales el inquilino disputa cada daño y el monto imputado al depósito de seguridad, y por qué el inquilino no debe ser responsable. Simplemente hacer una declaración general que el inquilino no está de acuerdo y por tanto no lo va a hacer. *El inquilino debe referirse a cada artículo en la lista individualmente.* La respuesta detallada del inquilino debe ser enviada al arrendador por correo.

Q4 ¿Qué debe hacer el arrendador una vez que recibe la notificación de la disputa del inquilino de la lista detallada de daños?

Si el inquilino disputa todo o parte de la lista detallada de daños, el arrendador se queda con dos opciones:

- a) Negociar o mediar un acuerdo por escrito con el inquilino; O
- b) el tribunal para una condena al pago

de una deuda por daños que son demandados contra el depósito de seguridad del inquilino, que el inquilino disiente.

Recuerde, el depósito de seguridad permanece la propiedad del inquilino hasta que el arrendador perfecciona una declaración al depósito - por acuerdo o por orden judicial. Si el arrendador y el inquilino no pueden estar de acuerdo y si el arrendador va a la corte, DEBE probar que el inquilino es realmente responsable de los daños.

Q5 ¿Quién debe presentar la declaración -el arrendador o el inquilino- para el depósito de seguridad?

El arrendador o el inquilino puede ser el demandante en una demanda de depósito de seguridad.

El arrendador puede presentar una declaración dentro de los 45 días siguientes término de la ocupación. Si ambos, el inquilino y el arrendador, han seguido perfectamente la cronología del depósito de seguridad y todavía existe una disputa sobre la cantidad de daños evaluados contra el depósito de seguridad del inquilino, el arrendador DEBE presentar una declaración para retener el depósito. Si el arrendador no presenta una declaración, él puede hacer responsable al inquilino por el **doblo** del monto del depósito de seguridad retenido.

El inquilino puede ser requerido a presentar una declaración en ciertas circunstancias. La carga de presentar una declaración cambia al inquilino si:

- a) El inquilino no proporcionó su dirección de destino por escrito dentro de los 4 días de término de la ocupación; O
- b) El arrendador no respondió - por correo - a la lista detallada de daños y perjuicios dentro de los 7 días de recibirla; O
- c) El arrendador no devolvió el depósito del inquilino después de recibir la respuesta del inquilino disputando el monto evaluado contra él.

Subarriendo

El subarrendamiento ocurre cuando un inquilino permite a otra parte alquilar la propiedad de alquiler que el inquilino ha arrendado del arrendador. (Nota: Por lo general, el arrendamiento o el arrendador debe permitir que el inquilino original subarrienda, y la mayoría de los arrendamientos especifican que el arrendador debe aprobar el subinquilino). El inquilino, entonces, asume la posición de arrendador en relación con su subinquilino. El subarrendamiento generalmente ocurre porque el inquilino ha firmado un contrato de alquiler por un periodo fijo y quiere - por cualquier razón- para salir del contrato de arrendamiento antes de que expire. Dado que el inquilino original está obligado por los términos del contrato de arrendamiento, él no puede simplemente dejar la propiedad y dejar de pagar el alquiler. Para evitar la carga financiera de la parte no expirada del contrato de arrendamiento, el inquilino por lo general trata de encontrar un sub-arrendador que asumirá esa carga.

Una palabra de advertencia: El subarrendar podría generar problemas - por lo que se debe poner por escrito. Bajo un subarrendamiento, el inquilino original todavía está obligado por contrato al arrendador en los términos del contrato de arrendamiento. Si el inquilino deja de pagar el alquiler o causa daño a la propiedad de alquiler, el inquilino original - no el inquilino - debe responder al arrendador. Por supuesto, el inquilino original puede tener una causa legal de acción contra el subinquilino por una violación del subarrendamiento.

Los siguientes son términos importantes para entender:

- Arrendador:** La parte que acuerda transferir posesión y uso de la propiedad de alquiler, generalmente el dueño.
- Inquilino O Subarrendador:** La parte que toma posesión y uso de la propiedad de alquiler del arrendador bajo un contrato de arrendamiento.
- Subinquilino O Subarrendatario:** Una tercera persona que toma posesión y uso de la

propiedad de alquiler del inquilino original, bajo un contrato de subarrendamiento. El subarrendador contrata con el inquilino original - no el arrendador - pero generalmente con el permiso del arrendador.

•**Subarrendamiento:** El contrato entre el inquilino original y el subinquilino, la transferencia, de nuevo, la posesión y el uso de la propiedad de alquiler. Un contrato de subarrendamiento por escrito proporciona la mejor protección. Debido a que el subarrendamiento sólo puede transferir lo que queda de los derechos dados al inquilino en el contrato de arrendamiento original, es importante que el inquilino proporcione al subinquilino una copia del contrato de arrendamiento original.

Q1 Does the landlord have to agree to the sublease?

Generalmente, sí. La mayoría de los arrendamientos especifican que el subarrendamiento o el traspaso de un interés en la propiedad de alquiler no está permitido sin el consentimiento del arrendador, O que el subarrendamiento o traspaso no está permitido en absoluto. Pero si el contrato original de arrendamiento es silencioso, entonces el inquilino no necesita solicitar el permiso del arrendador antes de entrar en un subarrendamiento. Sin embargo, como un asunto práctico, el inquilino debe notificar al propietario del subarrendamiento antes de tiempo. Primero verifique los términos del contrato de arrendamiento original, entonces, si se requiere permiso, consulte con el

arrendador.



Si el inquilino va a subarrendar, ¿qué puede subarrendar exactamente?

El inquilino sólo puede subarrendar los derechos que le han sido dados en el contrato original-nada más. Por ejemplo, si el inquilino sólo tiene tres meses en un contrato de arrendamiento de un año, el inquilino sólo puede subarrendar hasta tres meses. Lo mismo ocurre con cualquier restricción contenida en el contrato de arrendamiento original - todas ellas se aplican al subinquilino y no pueden ser renunciados por el inquilino original. Por otro lado, el inquilino puede decidir subarrendar menos que todos los derechos que le han sido

dados en el contrato de arrendamiento original (por ejemplo, él puede decidir regresar a la propiedad de alquiler).

Q3 ¿Qué deberes tiene el inquilino original al subarrendar?

Generalmente, cuando un inquilino subarrendase, él asume la posición del inquilino en relación con su subinquilino. En consecuencia, todas las leyes que se aplican a los arrendadores se aplican a un inquilino que subarrenda. Estas funciones son explicadas en otras partes de esta Guía. Incluyen lo siguiente:

- Cumplir con las obligaciones de mantener una propiedad de alquiler habitable y hacer reparaciones razonables, cuando sea necesario;
- Cumplir con los deberes de registrar o tener licencia a la propiedad de alquiler bajo ordenanza local (verifique con la oficina local de vivienda);
- Cumplir con los deberes impuestos bajo las leyes y procedimientos de depósito de seguridad; y
- Cumplir con las leyes y procedimientos de desalojo, en el caso de que el inquilino original quiera removerle al subinquilino de la propiedad de alquiler.

La reparación y el mantenimiento siguen siendo el deber último del arrendador original. Porque el subinquilino, en un subarrendamiento, no tiene ninguna relación con el arrendador original, las solicitudes de reparación por lo general serán realizadas por el inquilino original. El inquilino original hace una solicitud de reparación al arrendador. Este no es siempre el caso; muchas veces, el arrendador, al conceder al inquilino original permiso de subarrendamiento, será consciente de la presencia del subinquilino y responderá a sus peticiones.

Q4 ¿Qué pasa con el depósito de seguridad?

Porque nada en el contrato de arrendamiento original cambia cuando un inquilino subarrendase a un subinquilino, el depósito de seguridad del inquilino original permanecerá con el arrendador. El inquilino

puede decidir cobrar un depósito de seguridad del subinquilino para asegurar contra el no pago de alquiler o cobros de servicios públicos o daños a la propiedad de alquiler más allá del desgaste razonable causado por el subinquilino. Recuerde que el inquilino original sigue siendo responsable al arrendador bajo el contrato de arrendamiento original. El depósito de seguridad del inquilino original podría estar en juego.

Cobrar de un depósito de seguridad del subinquilino. Si el inquilino original decide cobrar un depósito de seguridad del subinquilino, él simplemente seguiría todas las etapas ordinarias que cualquier arrendador haría en el cobro de un depósito de seguridad. Estos incluyen ser oportuno en proporcionar el aviso adecuado, poner el depósito de seguridad en una institución financiera, proporcionar listas de verificación de inventario, y proporcionar la lista detallada de los daños.

(Vea la sección **Depósito de Seguridad** de esta Guía.)

Q5 ¿Qué pasa si el subinquilino deja de pagar el alquiler?

Se pueden hacer dos cosas para ayudar a proteger contra esto:

- (1) Requiere que el sub-arrendador firme un contrato de subarrendamiento por escrito que incluya el mismo lenguaje que el contrato de arrendamiento original; y
- (2) Requiere que el subinquilino pague un depósito de seguridad al inquilino original.

Si el inquilino original permite que el subinquilino pague el alquiler directamente al arrendador, el inquilino corre el riesgo de no saber si el sub-arrendador continúa cumpliendo con las obligaciones de alquiler. Cuando el inquilino debe pagar el alquiler directamente al inquilino original - y el inquilino paga el alquiler habitual al arrendador - hay mucho menos riesgo.

Si el subinquilino deja de pagar el alquiler, el arrendador puede responsabilizar al inquilino original por los pagos perdidos. Este monto puede ser retenido del depósito de seguridad del inquilino original, además de los

recargos por servicios públicos no pagados y daños más allá del desgaste razonable causado por el subinquilino. El recurso del arrendador es con el inquilino bajo el contrato de arrendamiento original, no con el subinquilino. El recurso del inquilino es con el subinquilino, bajo el subarrendamiento.

Por esta razón, es riesgoso para subarrendar la propiedad de alquiler. Por lo tanto, los inquilinos deben tomar todas las precauciones necesarias para asegurarse de que están subarrendando a un subinquilino financieramente responsable (por ejemplo, hacer una verificación de crédito, pedir una referencia de un arrendador anterior).

Q6 ¿Puede el inquilino original ser renunciado de las obligaciones bajo el contrato de arrendamiento?

A veces, sí. El subarrendamiento puede ser un procedimiento complicado, particularmente si el inquilino está abandonando el área durante el período del subarrendamiento. Hay otras dos formas en que un inquilino puede ser liberado de las obligaciones bajo el contrato de arrendamiento, que difieren de un acuerdo de subarrendamiento:

1. **Acuerdo mutuo.** Aunque es raro, un arrendador a veces permite que un inquilino termina el contrato de arrendamiento temprano. Por lo tanto, es una buena idea hablar con su arrendador antes de buscar a

alguien para subarrendar. (Nota: Si el arrendador le permite al inquilino romper el contrato, el inquilino debe estar seguro de recibir del arrendador un documento firmado que describe el acuerdo).

2. **Traspaso.** Bajo un contrato de traspaso, el nuevo inquilino es sustituido por el inquilino original. Cuando esto es hecho, el inquilino original es "eliminado" de todo el contrato de arrendamiento y la persona nueva toma su rol y responsabilidades. En consecuencia, el nuevo inquilino será responsable de todas las obligaciones bajo el contrato de arrendamiento original, incluyendo alquiler, servicios públicos y daños - el inquilino original será liberado de todas las obligaciones. (Nota: Si el arrendador permite un traspaso, el inquilino debe estar seguro de recibir del arrendador un documento firmado que describe el traspaso y la renuncia de las obligaciones.)

(Vea la **Cronología del Depósito de Seguridad** al final de esta guía.)



Procedimientos de Desalojo

Si el arrendador desea retirar un inquilino de su propiedad de alquiler, el arrendador debe usar el proceso de desalojo. El proceso de desalojo se llama Proceso Judicial Sumario, y se mueve rápidamente para restaurar la propiedad de alquiler a la persona legítimamente con derecho a la posesión.

El proceso comienza con aviso y puede incluir comparecencia ante un tribunal y un juicio. El aviso es denominado generalmente como un "Aviso de Salir" o una "Demanda de Posesión", pero por simplicidad, lo llamaremos un aviso de desalojo aquí. Si el arrendador tiene éxito en probar su caso, una orden de desalojo puede ser emitida y un oficial del tribunal puede quitar al inquilino y los elementos personales del inquilino de la propiedad de alquiler. Sin embargo, es importante recordar, que hay muchas etapas en el proceso de desalojo antes de que el inquilino es retirado físicamente - y la mayoría de los arrendadores e inquilinos llegan a un acuerdo mucho antes de que el asunto llegue tan lejos.

El arrendador nunca debe mudarle por la fuerza al inquilino (o al ocupante) por sí mismo. Esto incluye acciones como cambiar cerraduras, apagar las utilidades, o algún otro acto u omisión que interfiera con el derecho del inquilino de poseer, usar y disfrutar de la propiedad de alquiler. Esto es ilegal y punible con daños significativos de dinero.

INICIO DEL PROCESO DE DESALOJO ANTES DE IR A LA CORTE

Q1 ¿Qué razones legales deben darse para desalojar a un inquilino?

Existen nueve razones especificadas por la ley que permitirían al arrendador iniciar un procedimiento de desalojo con el aviso descrito anteriormente:

1. Falta de pago del alquiler;
2. Daños físicos extensos y continuos a la propiedad;
3. Peligro para la salud grave y continuo;

1. Actividad de drogas ilegales en el inmueble y si una denuncia policial formal fuese presentada (una disposición de arrendamiento debe permitir tal término);
2. Violación de una provisión de arrendamiento y el arrendamiento permite tal término;
3. Entradas forzadas, o entrada pacífica - con estancia forzada o violación de la propiedad;
4. Retención después de la expiración natural del plazo de arrendamiento;
5. "Causa Justificada" para la terminación del inquilino del parque de casas móviles; ("Causa Justificada" es definido por este propósito por MCL 600.5775); O
6. "Causa Justificada" para la terminación del inquilino de viviendas subvencionadas por el gobierno.

(Nota: "Causa Justificada" es definido por estatua, vea MCL 125.694a and 600.5714.)

Q2 Si un compañero de cuarto se muda y deja de pagar el alquiler, ¿puede el otro inquilino(s) ser desalojado(s)?

Puede parecer duro e injusto, pero sí, el otro inquilino (s) que todavía está pagando el alquiler puede ser desalojado. El arrendador tiene derecho legal a recibir el monto total del alquiler. Quien firme el contrato de arrendamiento estará sujeto a sus términos y condiciones. Si una cláusula de "responsabilidad solidaria" está en el contrato de arrendamiento, quien realmente paga la cantidad es de no concierne al arrendador.

La mayoría de los arrendamientos incluyen una disposición que sostiene a todos los inquilinos "solidariamente responsables" por todas y cada una de las violaciones del contrato de arrendamiento. **Esto significa que cada persona es responsable no sólo de sus obligaciones individuales, sino también de las obligaciones de todos los otros inquilinos.** Esto incluye el pago del alquiler y el cumplimiento de todos los otros términos del contrato de arrendamiento. Por lo tanto, si sólo uno inquilino deja de pagar el alquiler (o viola cualquier otra disposición del contrato de arrendamiento), el arrendador puede escoger a desalojar a cualquier o todos los inquilinos.

Además, el arrendador puede escoger a cobrar el alquiler u otro dinero por los daños sufridos por cualquiera o todos los inquilinos.

Q3 ¿Qué es el aviso apropiado de desalojo y cuán importante es?

El aviso apropiado es muy importante. Aviso - un tipo de debido proceso - Salvaguardias y protege los derechos individuales previstos por la ley. Si el arrendador desea remover a un inquilino de su propiedad de alquiler, el arrendador debe usar el proceso de desalojo - y comienza con el aviso apropiado. Antes de que un tribunal entre en la solicitud del arrendador de una Orden de Desalojo, el inquilino debe haber sido dado un aviso de desalojo adecuado (generalmente "Aviso de Salir" o "Declaración de Posesión").

Muchas veces el problema de alquiler se puede arreglar con nada más que el aviso de desalojo. Por ejemplo, si el inquilino simplemente se olvidó de pagar el alquiler, el aviso simplemente puede servir como un recordatorio - y una vez que él paga el alquiler, el proceso de desalojo termina.

El aviso de desalojo puede tomar muchas formas. Debe declarar que el arrendador tiene la intención de desalojar al inquilino, dentro de un tiempo especificado (generalmente 24 horas o 7 días o 30 días), debido a una razón o problema especificado - de lo contrario, se tomará acción judicial. El aviso puede permitir al inquilino tiempo para corregir el problema (como pagar el alquiler, si el no pago del alquiler es la razón del desalojo).

El aviso de desalojo DEBE incluir cierta información o el aviso no es apropiado. Mientras que muchos tribunales distrito ofrecen formularios estándares de desalojo, una carta puede lograr lo mismo siempre y cuando contenga todo lo siguiente:

- Nombre del inquilino;
- Dirección o descripción de la propiedad de alquiler;
- Motivo del desalojo;

- Hora de tomar medida correctiva;
- Fecha; Y
- Firma del arrendador.

Además, bajo MCR 600.5716, la demanda de posesión o pago debe estar por escrito. Esto significa que una demanda oral de posesión o alquiler no será reconocida por el tribunal en Michigan.

Q4 ¿Cuánto aviso debe darse al inquilino antes de que el arrendado pueda presentar una declaración?

Cada razón para el desalojo tiene una cantidad de tiempo específica que DEBE pasar antes de que el arrendador puede iniciar una demanda - ya sea 24 horas o 7 días o 30 días.

Un AVISO DE 24 HORAS es requerido por el motivo siguiente: Actividad de drogas ilegales en el inmueble y un informe oficial de la policía fue presentado (la disposición de arrendamiento debe permitir la terminación).

Un AVISO DE 7 DÍAS es requerido por las razones siguientes:

- a) Falta de pago del alquiler;
- b) Daños físicos extensos y continuos a la propiedad; O
- c) Peligro para la salud que es grave y continuas.

Un AVISO de 30 DÍAS es requerido por las siguientes razones:

- a) La violación de una disposición de arrendamiento;
- b) Entradas forzadas o entrada pacífica - con estancia forzada o violación de la propiedad;
- c) "Causa Justificada" para la terminación del inquilino del parque de casas móviles; O
- d) "Causa Justificada" para la terminación del inquilino del parque de casas móviles; O
- e) "Causa Justificada" para la terminación del inquilino de viviendas subvencionadas por el gobierno.

Q5 Cuando hay el aviso adecuado, ¿cómo se debe entregar al inquilino?

Una vez que el aviso de desalojo está preparado, debe ser entregado correctamente al inquilino. El aviso de desalojo DEBE ser entregado:

- a) En persona al inquilino; O
- b) A la propiedad de alquiler, a un miembro de la casa del inquilino - de edad adecuada - solicitando que es entregado al inquilino; O
- C) Por correo de primera clase, dirigido al inquilino
- d) Por servicio electrónico si el inquilino ha consentido expresamente por escrito en el servicio electrónico y si el consentimiento o la confirmación del consentimiento ha sido enviado por una de las partes y respondió afirmativamente a la otra parte por transmisión electrónica. La dirección electrónica utilizada por la parte puede ser considerada permanente a menos que la parte notifique a la otra parte que ya no tiene una dirección electrónica.

Si el aviso es entregado personalmente, el tiempo del aviso comienza a correr al día siguiente. Si el aviso es enviado por correo, el tiempo empieza el siguiente día de entrega del correo (no un domingo o un día festivo).

El aviso de desalojo no es lo mismo que una orden de desalojo. Un inquilino no está obligado a mudarse cuando expira el aviso de desalojo - él puede tener una defensa válida a la razón del arrendador para el desalojo. Expiración de la duración de 24 horas o 7 días o 30 días sólo permite que el arrendador presente una demanda.

Recuerda: Solamente un oficial del tribunal puede quitar al inquilino y a los artículos personales del inquilino de la propiedad de alquiler - y solamente bajo orden judicial.

LLEVANDO LA ACCIÓN A LA CORTE

Q1 ¿Qué debe hacer el arrendador para iniciar una declaración por desalojo?

Si algún acuerdo o entendimiento no puede ser resuelto por las partes, y si el aviso de

desalojo ha sido entregado correctamente y el período de 24 horas o 7 días o 30 días ha pasado, el arrendador puede iniciar una demanda - conocida como acción de *Proceso Judicial Sumario*. Esta sección describirá cómo el arrendador puede traer una acción, y lo que el inquilino puede esperar al ser demandado.

El Papeleo. El papeleo necesario para iniciar una demanda incluye lo siguiente:

- a) Citación;
- b) Querella;
- c) Copia del Aviso de Desalojo (atado a la Querella); y
- d) Arrendamiento (atado a la Querella), en su caso.

La mayoría de los tribunales del distrito proveerán al arrendador con formularios pre-aprobados del tribunal, si se solicitan. Estos formularios cumplen con todos los requisitos estatales y del tribunal de Michigan. Sin embargo, deben estar llenados correctamente. *Es sugerido que cualquier persona que no use los formularios pre-aprobados del tribunal, consulte con un abogado.*

La demanda para el desalojo comienza como cualquier otra demanda - el demandante (el arrendador) presenta el papeleo apropiado con el tribunal. La jurisdicción sobre los procedimientos de desalojo es hecho al tribunal del distrito y los pocos tribunales municipales restantes.

La Querella le dice a la corte por qué el arrendador busca recuperar la posesión de su propiedad de alquiler - mucho el mismo como el Aviso de Desalojo original. La Querella DEBE incluir:

- a) Una descripción de la propiedad de alquiler;
- b) La razón (es) del desalojo;
- c) Una demanda de un juicio con jurado (si el arrendador quiere un jurado);
- d) Si el alquiler u otro dinero es debido, el período y la tarifa de alquiler, la cantidad debido y no pagada cuando la Querella fue presentado, y fecha (s) los pagos se hicieron vencer; y
- e) Las alegaciones de que el arrendador

ha mantenido la propiedad de alquiler residencial apropiada para el uso previsto y en reparación razonable durante el plazo del arrendamiento (a menos que el plazo de arrendamiento sea un año o más y las partes han modificado estas obligaciones por contrato).

El siguiente papeleo DEBE SER ATADO a la querrela:

- a) Una copia de la Notificación de Desalojo; y
- b) El arrendamiento (a menos que el alquiler fue creado por un acuerdo oral).

La Citación DEBE acompañar a la Querrela ordenando al inquilino que comparezca en el tribunal del distrito para el juicio. DEBE también incluir información, informando al inquilino que:

- a) El inquilino tiene un derecho a contratar a un abogado;
- b) Si el inquilino no tiene un abogado, pero puede permitirse de retener uno, entrar en contacto con la Barra del Estado de Michigan o un servicio de referencia de abogado local;
- c) Si el inquilino no puede pagar por un abogado, él podría clasificar para servicios legales de servicios gratis; y
- d) El inquilino tiene derecho a un juicio por jurado (el honorario debe ser pagada cuando el reclamo es hecho en la primera respuesta - escrita u oral).

Presentar correctamente el papeleo con el tribunal. El papeleo DEBE ser presentada correctamente en el tribunal distrito apropiado, porque sólo este tribunal tiene jurisdicción sobre los procedimientos de desalojo. Una demanda por desalojo es presentada en el tribunal distrito en el condado donde la propiedad de alquiler es ubicada. A veces, las fronteras de jurisdicción del tribunal del distrito son las mismas que las fronteras municipales, pero esto no es

siempre el caso. Consulte con el tribunal local para determinar el tribunal distrito adecuado para su demanda.

Entrega apropiada del papeleo al inquilino. El papeleo DEBE ser entregado correctamente al inquilino, notificándole que la acción legal ha comenzado (y la evidencia de cómo y cuándo se entregaron debe ser archivada con el tribunal). La Citación y Querrela y una copia del Aviso de Desalojo y Arrendamiento original DEBEN ser entregados apropiadamente al inquilino POR CORREO Y DE OTRA MANERA:

- a) Personalmente; O
- b) Por correo de primera clase - certificado, recibo de devolución solicitado, entrega restringida; O
- c) En la propiedad de alquiler, a un miembro de la gente del inquilino - de edad apropiada - solicitando que es entregado al inquilino; O
- d) Después de intentos diligentes de servicio personal, al adjuntando firmemente los papeles a la entrada principal del departamento de propiedad de alquiler.

(Nota: Este método de entrega difiere un poco de la entrega de la Notificación de Desalojo inicial. Aquí, dos métodos de entrega son requeridos).

Lista de Responsabilidades del Arrendador para Inicio un Procedimiento de Desalojo

- La *notificación de desalojo* fue entregada correctamente al inquilino y el período de tiempo apropiado, generalmente 24 horas o 7 días o 30 días, ha pasado.
- Los formularios del tribunal pre-aprobados - la *Querrela* y la *Citación* - son completados correctamente.
- Copias de la *Notificación de Desalojo* y el Arrendamiento son atados a la *Querrela*.
- Todo el papeleo es presentado en el tribunal distrito o municipal apropiado.
- Todo el papeleo es entregado correctamente al inquilino.

Q2 ¿Qué debe hacer el inquilino

después de recibir la queja?

La demanda por desalojo es como cualquier otra demanda. Una vez que se recibe una querrela, el inquilino DEBE COMPARECER Y RESPONDER para la fecha en la citación. El período de tiempo es corto - generalmente 3 a 10 días. A la audiencia, el inquilino debe responder en persona, oralmente, o presentando una respuesta por escrito dirigiéndose a cada una de las acusaciones en la querrela del arrendador. La respuesta del inquilino generalmente se opone a las razones del arrendador para el desalojo y explica por qué la corte no debe desalojar al inquilino de la propiedad de alquiler. El inquilino también tiene la oportunidad en este momento de presentar una contrademanda con la respuesta y solicitar un jurado.



Q3 ¿Qué sucede si el inquilino no aparece y responde después de recibir la queja?

Si el inquilino no comparece ante el tribunal distrito como lo ordenado en la citación, se presentará contra el inquilino una sentencia por defecto - dando posesión de la propiedad de alquiler al arrendador. Y 10 días más tarde, a la petición del arrendador, la corte emitirá una orden de desalojo y un oficial de la corte quitará físicamente al inquilino y los objetos personales del inquilino de la propiedad de alquiler.

Mas, el tribunal puede ingresar una condena al pago de una deuda contra el inquilino. Esto permitiría al arrendador iniciar procedimientos de cobro, que pueden incluir la confiscación, cuentas bancarias y devoluciones de impuestos. También puede incluir el empeño contra la propiedad personal del inquilino, como su automóvil. Además, una condena al pago de una deuda puede aparecer en el informe de crédito del inquilino, haciéndolo difícil para la capacidad del inquilino para obtener un préstamo o una tarjeta de crédito.

Consejo al inquilino: ¡No deje de comparecer y contestar!

Q4 Cuando se inicia una declaración, ¿las partes todavía pueden tratar de negociar o mediar un acuerdo?

Hasta el juicio, las partes pueden llegar a un acuerdo y resolver el caso ellos mismos, o pueden decidir resolver su disputa a través de la mediación.

Mediación de Comunidad. Las partes pueden elegir a mediar antes o después de que se presente una demanda. La mediación es una técnica alternativa de solución de controversias que es voluntaria, fortalecer, confidencial, conveniente, efectiva y proporcionada a un costo mínimo o nulo.

Q5 Si las partes llegan a un acuerdo, ¿todavía tienen que comparecer ante el tribunal?

En cualquier momento antes del juicio, el arrendador y el inquilino pueden decidir hacer un compromiso. De hecho, la mayoría de las demandas por desalojo terminan en un compromiso - minutos antes del juicio. Las partes podrán:

- a) Firmar un acuerdo denominado "Fallo por Consentimiento," poniendo un fin al caso por consentimiento y por orden del

juez; O

b) Acordar a una desestimación sujeta a alguna condición (por ejemplo, el inquilino que paga el alquiler para un día en particular, el inquilino que voluntariamente desocupa la propiedad de alquiler para un día determinado). Una vez que la condición es satisfecha, el juez ordenará la desestimación.

Si se ha emitido una citación, el inquilino debe comparecerse en la corte.

Si se llega a un acuerdo, el tribunal debe ser notificado. Si el arrendador y el inquilino deben comparecer ante el juez para poner su acuerdo en el informe judicial es hasta el juez.

Q6 ¿Qué posibles defensas a una declaración por desalojo podría tener un inquilino?

Si el inquilino ha presentado cierto comportamiento legal, la ley de Michigan proporciona al inquilino una serie de defensas - aun si el arrendador puede probar cualquiera de las nueve razones para un desalojo legal. Las defensas más comunes son:

(1) *Una declaración de desalojo en represalia.* Bajo MCL 600.5720, Existe una presunción de represalia si el arrendador inicia el proceso de desalojo dentro de los 90 días después de que el inquilino intente hacer cumplir sus derechos bajo la ley (por ejemplo, reportar violaciones al código de salud y seguridad, ejercer derechos bajo el contrato de arrendamiento, presentar una querrela contra el arrendador por violación de la ley, o unirse a la organización de un inquilino). Si la acción oficial no ha resultado en la desestimación o negación del intento o querrela, surge una

presunción a favor de la defensa del término de represalia, a menos que el demandante establezca por preponderancia de la evidencia que el término del alquiler no fue en represalia por los hechos.

(2) *Pago total del alquiler debido.* Después de una demanda por falta de pago del alquiler fue presentada, sorprendentemente el inquilino puede haber pagado el monto total de alquiler debido.

(3) *Incumplimiento del arrendador de la garantía de habitabilidad y deber de reparación.* El arrendador debe haber recibido aviso del problema, generalmente por escrito, y se le debe haber dado un tiempo razonable para solucionar el problema. Si una porción del alquiler fue retenida con el propósito de prestación de servicios o reparación de problemas, debe haber sido depositado en una cuenta de depósito en garantía bloqueada. (La parte del alquiler debe razonablemente relacionarse con el costo de la reparación o con los daños que el inquilino incurrió debido al problema). El inquilino debe mostrar que " para la reparación y el mantenimiento requerido, él estaba listo, dispuesto y capaz de pagar el alquiler".

Tener una defensa y ser capaz de demostrarlo son dos cosas diferentes. Si el inquilino tiene éxito en ofrecer sus evidencias, generalmente se le permite al inquilino permanecer en posesión de la propiedad de alquiler. La corte no puede ordenar el desalojo si la corte cree que el inquilino cumplió con la ley y actuó sólo para proteger sus derechos, a pesar de que el arrendador puede haber tenido una razón legal para desalojar.

Q7 ¿Qué pueden esperar las partes en el juicio?

Si las partes en una demanda por desalojo no pueden llegar a un acuerdo, tendrán que ir a los tribunales para que la corte decida las cosas para ellos. Aun cuando ellos lleguen primero a la corte, la mayoría de los casos se resuelven en los pasillos. En general, los jueces alientan a las partes a llegar a un acuerdo; Los abogados que están allí en nombre de las partes también animan a sus clientes a hacerlo. Si no pueden, las partes entonces proceden a juicio donde el juez o jurado decidirá el resultado.

En el juicio, ambas partes tendrán la oportunidad de contar su parte al juez (o jurado). Se les permitirá presentar testimonios y mostrar documentación que pueda persuadir al juez (o jurado), por una preponderancia de la evidencia (51 por ciento), para que se pronuncie en su favor.

En la sala del tribunal, hay una orden para las cosas. Primero, el arrendador debe demostrar que existe una razón legal para el desalojo y que él tiene un derecho a recuperar la posesión como dueño de la propiedad de alquiler. El inquilino, por otro lado, puede ofrecer, luego, evidencia de que, aunque exista una razón legal, existe una defensa legal que le protege de ser quitado.



Después de que ambas partes hayan tenido la oportunidad de presentar sus evidencias al juez (o al jurado), se tomará una decisión para el arrendador (recuperar la posesión) o para el inquilino (permanecer en posesión).

Q8 Si el arrendador gana la declaración por desalojo, ¿cuándo puede el inquilino y su propiedad personal ser removido?

Aun si el arrendador gana la demanda por desalojo, el tribunal no puede emitir una orden de desalojo *por lo menos 10 días*. Esto permite tiempo para que el inquilino cura pagando el alquiler debido si esa era la razón del desalojo, y permite tiempo para resolver las cosas por acuerdo.

Sólo después de esperar 10 días, el arrendador puede pedir al juez que emita una orden de desalojo. Sin embargo, aun entonces la ley de Michigan no permite que el arrendador quite por la fuerza al inquilino o a la propiedad del inquilino. Solamente un oficial de la corte, por la orden de un juez, puede quitar la propiedad del inquilino y del inquilino de la propiedad de alquiler; y ese oficial es generalmente el sheriff o alguien de la oficina del sheriff. Esto se llama ejecución de la Orden de Desalojo, y hay poco que el inquilino puede hacer, pero empieza a empacar.

Q9 ¿Se puede desalojar al inquilino y todavía declaración pago para los danos?

Si. Además de recuperar la posesión del inmueble de alquiler, el arrendador puede haber persuadido al juez (o jurado) de que tiene derecho a una condena al pago de una deuda. El juez puede galardonar al arrendador una condena al pago de una deuda por cosas tales como alquiler no pagado, servicios públicos no pagados, daños al alquiler más allá del desgaste razonable causado por el inquilino y cualquier otro daño incurrido debido a la violación del inquilino del contrato de arrendamiento.

Evitar una condena al pago de una deuda siempre es una buena idea. Si la opción de pagar todavía es disponible, la parte perdedora (si es financieramente capaz) debe remitir lo

que es debido. Una vez que una condena al pago de una deuda es galardonada, la parte dominante, a través de un proceso de cobro legal, puede embargar los salarios, embargar las cuentas bancarias, y embargar los reembolsos de impuestos. La parte prevaleciente también puede tener derecho a otro remedio: ejecutar la condena al pago de una deuda contra bienes personales (un automóvil, joyas finas, pieza de colección y lo que es similar).

Recuerde que un contrato de arrendamiento - si sea escrito u oral - es un contrato, aplicable por ley. Ambas partes tienen derechos y obligaciones bajo el contrato de arrendamiento. Simplemente a tener el inquilino desalojado del inmueble de alquiler no puede proporcionar al arrendador con todo lo que él tiene derecho a recibir bajo el contrato de arrendamiento.

(Vea la **Cronología de Desalojo** al final de esta guía.)

Mediación

Las partes en una disputa pueden optar por mediar antes o después de que se presente una declaración. La mediación es una técnica alternativa de solución de controversias que es voluntaria, fortaleciendo, confidencial, conveniente, eficaz y proporcionada a poco o ningún costo. Hay cerca de 20 centros de mediación en Michigan que pueden solicitar ayuda.

Mediación es:

- Un proceso que ayuda a las personas a resolver disputas. Los mediadores calificados facilitan un proceso de comunicación que ayuda a las personas a alcanzar acuerdos mutuamente satisfactorios.
- Una alternativa a la confrontación destructiva, la invalidación ineficaz, costoso litigio, y la violencia.
- Una oportunidad para que las personas en conflicto usen sus propias habilidades de resolución de problemas, asuman responsabilidad y encuentren las soluciones que mejor satisfagan sus necesidades.

- Designado para preservar los intereses individuales al tiempo que fortalece las relaciones entre individuos y grupos.
- Una oportunidad para aprender un método exitoso para resolver conflictos que puede servir como un modelo para la resolución constructiva de futuros conflictos.

EL PROCESO DE MEDIACIÓN

- (1) Cualquier persona u organización puede iniciar la mediación.
- (2) Un profesional calificado hablará con usted para determinar si su situación es apropiada para la mediación. Si es, se le pedirá información básica acerca de usted y la (s) otra (s) persona (s) involucrada (s).
- (3) Con su permiso, el centro de mediación contactará a la (s) otra (s) persona (s) involucrada (s) para animarlos a participar en una sesión de mediación.
- (4) Si ambas partes están de acuerdo, el centro de mediación programará una sesión de mediación en un momento y lugar conveniente para todos.
- (5) En la sesión de mediación, los mediadores capacitados escucharán todas las partes de la disputa. Cada parte tendrá la oportunidad de explicar, ininterrumpida, su punto de vista. El mediador fomentará la comunicación de todas las partes para descubrir hechos, identificar problemas y explorar posibles soluciones.
- (6) Cuando las partes lleguen a una solución, su acuerdo será puesto por escrito por el mediador. Es entonces un documento legalmente aplicable.

CENTROS DE COMUNIDAD DE MEDIACIÓN

Estos centros ofrecen conciliación, mediación y otras formas de resolución de disputas bajo la Ley de Resolución de Disputas de Comunidad de Michigan. (Vea la lista de **Centros de Mediación de la Comunidad** al final de esta Guía.)

Tribunal de Instancia

La siguiente información le llevará a través de las etapas necesarias en un procedimiento en la división de reclamos menores del tribunal del distrito. La siguiente información también se puede encontrar en:

http://courts.michigan.gov/scao/selfhelp/smallclaims/sc_help.htm

Estatutos y Reglas Judiciales

Los estatutos y reglas judiciales asociadas con los procedimientos de reclamos menores son: MCL 600.8401 a MCL 600.8427 y Reglas de la Corte de Michigan (MCR) 4.301 a MCR 4.306.

Utilizando Formularios Judiciales

Los formularios judiciales están disponibles para uso en procedimientos de reclamos menores. Estos formularios siguen los procedimientos establecidos en las Leyes Compiladas de Michigan y las Reglas de la Corte de Michigan y pueden ser usadas sin la ayuda de un abogado.

Cuando usando los formularios, se le requiere proporcionar el número total de copias para uso del tribunal, las partes y cualquier otra persona u organización que debe recibir el formulario. Vea la esquina superior derecha de cada formulario para determinar el número obligatorio de copias y quién debe recibir esas copias. Cuando llenando un formulario en línea, debe imprimir el número de copias que necesitará para presentar ante la corte y notificar a las partes. De lo contrario, tendrá que fotocopiar el número adecuado de copias antes de presentar el formulario ante el tribunal. Si no le proporciona al tribunal el número correcto de copias, el tribunal podría rechazar el formulario por incumplimiento bajo la autoridad de la Regla 8.119 (C) de la Corte de Michigan. A menos que específicamente sea requerido por la regla del tribunal o estatuto, el tribunal no es responsable de hacer copias de los formularios para usted.

Los siguientes formularios e instrucciones para completar y procesarlos son

proporcionados en línea a la dirección indicada arriba. Asegúrese de leer todas las instrucciones y seguirlas cuidadosamente.

- Afidávit y Reclamación, DC 84
- Sentencia de reclamos menores, DC 85
- Solicitud y Orden de Desalojo, DC 86

Q1 ¿Cómo se inicia una declaración de reclamos menores?

Si no puede resolver su disputa por la mediación, puede presentar una Declaración contra la persona o negocio en la división de reclamos menores del tribunal distrito. Para iniciar el caso, usted (el demandante) debe presentar una "un Formulario de Afidávit y Declaración" con el secretario del tribunal del distrito. Puede ir a la corte e indicarle al secretario que quiere presentar un caso de reclamos menores. El secretario le dará un Afidávit y Declaración, formulario DC 84, para llenar. O puede llenar el formulario disponible en este sitio web, imprimirlo y llevarlo a la corte.

Su caso debe ser archivado en la ciudad o condado donde la transacción o disputa ocurre, o donde la persona o negocio que está demandando se encuentra. Si usted está demandando a más de una persona o negocio, la demanda puede ser presentada en el tribunal distrito donde cualquiera de las personas vive, o donde cualquiera de los negocios opera.

El costo de presentar su declaración es de \$ 25 para declaraciones de hasta \$ 600, \$ 45 para declaraciones de más de \$ 600 hasta \$ 1,750 y \$ 65 para declaraciones de más de \$ 1,750 a \$ 3,000. Como el demandante, usted es responsable de pagar el gasto administrativo y otros honorarios requeridos. Algunos de los otros honorarios son franqueo o honorarios del servicio. Pregunte a la corte por esta información y asegúrese de traer este monto con usted cuando presente su declaración. El monto de los honorarios puede incluirse como parte de la sentencia contra el acusado (la persona que está demandando) si el juez decide a su favor. Una vez que haya presentado su declaración, el tribunal notificará a la otra parte que ha presentado una

declaración contra usted y la fecha en que debe presentarse ante la corte. El acusado puede responder antes de la audiencia.

El acusado puede ofrecer a resolver fuera de la corte después de saber que ha presentado una declaración. Si resuelve el asunto fuera de la corte, puede desestimar voluntariamente su declaración u obtener una sentencia. Si desea una sentencia aplicable, los términos de su acuerdo deben ser explicados por escrito y firmados por usted y el acusado. Una copia del acuerdo debe presentarse ante la corte.

Entregar el Afidávit y Declaración

Después de que haya presentado su afidávit y declaración, el tribunal notificará al acusado que ha presentado una declaración contra él y la fecha en que debe estar en la corte. Ve MCR 4.303 para obtener información sobre los requisitos de notificación.

Q2 ¿Qué se hace si ha sido demandado en un tribunal de instancia?

Si se le sirven documentos judiciales de la división de reclamos menores del tribunal distrito, se le llama acusado. Usted tiene varias maneras de responder al afidávit y declaración.

Si quiera negar la declaración, debe responder a la queja antes de la fecha de la audiencia o comparecer ante la corte en la fecha de audiencia, trayendo consigo cualquier evidencia que tenga para apoyar su negación. Si quiera que un abogado le represente, debe informarle al tribunal antes de la audiencia y el caso será transferido del tribunal de reclamos menores al tribunal distrito normal.

Si usted tiene una declaración contra la persona que lo está demandando, también puede presentar una contrademanda. Su contrademanda escrita debe ser presentada ante el tribunal y ser servida por correo de primera clase a la persona que le demanda.

Si usted no comparece para la audiencia, el tribunal puede presentar un fallo por omisión contra usted. Esto significa que el juez puede conceder una sentencia al demandante sin escuchar su respuesta a la

queja.

La entrada de una sentencia puede aparecer en su informe de crediticio.

Q3 ¿Cómo se prepara para la audiencia?

En la fecha de la audiencia, cualquiera de lo siguiente puede ocurrir:

1. Si el demandante y el acusado aparecen, el juez puede recomendar que las partes vayan a mediación y el caso puede ser aplazado. Si cualquiera de las partes no quiere intentar la mediación, la audiencia continuará.
2. Si el demandante no comparece y el acusado aparece, el caso puede ser desestimado.
3. Si el acusado no comparece, el demandante puede solicitar una sentencia "por defecto". Esto significa que, si el juez decide que el demandante tiene una buena declamación, el demandante puede obtener una sentencia sin una audiencia porque el acusado no comparecía cuestionar la declamación.

Cuando vaya a la corte para una audiencia, lleve consigo todas las pruebas que usted cree que demuestran su declaración. Esto puede incluir un recibo de compra, garantía, contrato de arrendamiento, contrato o informe de accidente. Si un artículo dañado es demasiado grande para llevar con usted, las fotografías se pueden ser presentadas como evidencia. Cualquier testigo que desee hablar en su nombre debe comparecer ante la corte también.

Recuerde, un caso de reclamos menores será escuchado por un juez o magistrado; Usted no tiene derecho a un juicio por jurado, y la audiencia no será registrada.

Cualquiera de las partes tiene derecho a pedir que el caso sea oído en la división civil general del tribunal distrito. Si desea que el caso se traslade a la división civil general del tribunal distrito, puede completar la Solicitud de Quitar, DC 86, imprimirla y llevarla al tribunal antes o el día de la audiencia. Debe presentar el formulario con el secretario del tribunal. El tribunal notificará a la persona que presenta la declaración si el acusado hace tal

solicitud. En la división civil general del tribunal del distrito, ambos el demandante y el acusado tienen derecho a ser representados por un abogado. Quien pierda el caso puede ser ordenado a pagar los costos judiciales y honorarios de abogado.

Q4 ¿Qué ocurre en la audiencia?

La audiencia usualmente estará en la corte donde se presentó la declaración. Es importante estar allí a tiempo; si presentó la declaración y no está en el tribunal cuando su caso es llamado, el caso puede ser desestimado. Si usted es el acusado y no está en la corte cuando su caso es llamado, una sentencia por defecto puede ser presentado contra usted. Traiga todos sus documentos relevantes u otra evidencia y asegúrese de que sus testigos estarán puntuales.

El secretario del juzgado llamará al caso y ambas partes comparecerán ante el juez o magistrado. El juez le pedirá al demandante que declare su declaración. Cuando el demandante ha terminado, el acusado tendrá la oportunidad de explicar su lado del caso. Cada parte debe escuchar cuidadosamente. Si cualquiera de las partes piensa que alguien está dejando algo fuera o está diciendo los hechos mal, deben asegurarse de decirle al juez. Ambas partes deben tomar su tiempo y decir lo que sucedió en sus propias palabras y por qué piensan que el juez debe ordenar lo que solicitan. El demandante buscará la compensación solicitada en la declaración, mientras que el acusado puede solicitar al corte que conceda la compensación solicitada, conceda alguna otra forma de compensación, o desestime la declaración totalmente. Cada parte puede presentar evidencia para apoyar su argumento. A los testigos se les permitirá informar al corte sobre los hechos que saben que apoyan esta evidencia.

La decisión de un juez en la división de reclamos menores es final. Ninguna de las partes puede apelar ante un tribunal superior una vez que el juez haya tomado una decisión en la división de reclamos menores; Aunque, a petición de cualquiera de las partes, el mismo

juez podrá reabrir el caso. Cualquiera de las partes puede apelar la decisión de un magistrado. El caso será reprogramado ante un juez del tribunal de distrito y ambas partes explicarán su caso nuevamente.

Sentencia

El tribunal prepara la Sentencia de Reclamos Menores, formulario DC 85, después de la audiencia. El tribunal también se asegurará de que la sentencia se da o se envía a ambas partes.

Q5 ¿Cómo se recupera dinero?

Si usted obtiene una sentencia contra el acusado, el tribunal le dará instrucciones sobre las colecciones post sentencia. El acusado puede pagar la sentencia más los costos judiciales inmediatamente después de la audiencia, pero si no tiene el dinero para pagar inmediatamente, el juez puede permitir un tiempo razonable para pagar y puede establecer un calendario de pagos.

Si el acusado falla en pagar la sentencia cuando se le ordene, debe regresar al tribunal y presentar documentos adicionales para recaudar la sentencia teniendo el salario del acusado o cuenta bancaria embargada o sus bienes recaudados. Esto no puede ocurrir hasta 21 días después de que la sentencia entre en vigor. Como parte de la sentencia, el acusado debe proporcionar información al tribunal que se puede utilizar en los esfuerzos de recaudación post-sentencia.

Reparación y mantenimiento

Los problemas de reparación y mantenimiento oscilar desde cosas que son simplemente molestas hasta cosas que representan una amenaza inmediata para la salud y la seguridad. Sin embargo, debe darse cuenta que ambos el arrendador y el inquilino tienen alguna responsabilidad por el mantenimiento. Hay tres tipos de problemas de mantenimiento:

1. **Emergencias** (requieren acción en 24 horas y representan una amenaza inmediata para la salud y la seguridad del ocupante) - fuga de gas, inundación, horno defectuoso, daños graves en el techo);
2. **Problemas importantes** (afectan la calidad del ambiente residencial, pero no en el punto que la vida del ocupante se pone en peligro inmediatamente - calentador de agua defectuoso, drenaje obstruido, problema de calefacción en parte de una casa); y
3. **Problemas menores** (son en la categoría de molestias - iluminación defectuosa, problemas menores con las cerraduras, grifos de goteo, a veces plagas domésticas, peladuras de pintura y papel pintado).

RESPONSABILIDADES DEL ARRENDADOR

Bajo la ley de Michigan, el arrendador tiene el deber de mantener el inmueble de alquiler y todas las áreas comunes:

- a) Apto para el uso previsto por las partes;
- b) En *reparación razonable* durante el plazo del contrato de arrendamiento; y
- c) En cumplimiento con las leyes de salud y seguridad. (MCL 554.139).

Si el arrendador tiene la responsabilidad de reparar un problema depende de dos factores, la naturaleza del problema en sí, y si el deber del arrendador de reparar ha sido modificado - ya sea por la conducta del inquilino o el acuerdo mutuo.

Lamentablemente, el término "reparación razonable" no está definido por la ley - es una cuestión de hecho, y si el litigio sería decidido por el juez (o jurado). Sin embargo, un poco de sentido común puede ser útil aquí. Aunque ciertamente sería razonable que un arrendador arreglara un desagüe obstruido o un calentador de agua defectuoso, puede que no sea razonable exigir al propietario que repare una esquirra menor en una encimera o algún papel pintado pelado.

El arrendador se libra de una obligación del deber de reparar y cumplir si la conducta intencional o irresponsable del inquilino o la falta de conducta han causado el deterioro o violación de las leyes de salud o seguridad.

El arrendador y el inquilino pueden, de acuerdo mutuo, modificar estas obligaciones y hacer que el inquilino sea responsable de las reparaciones, pero sólo si el contrato de arrendamiento tiene un plazo actual de al menos 1 año. En otras palabras, si el plazo de arrendamiento es inferior a 1 año, el deber del arrendador no puede ser modificado.

Además, casi todos los tribunales reconocen que un contrato de arrendamiento residencial incluye el deber implícito de que el inmueble de alquiler debe ser apropiada para la vivienda por los seres humanos. Esto significa que el inmueble de alquiler debe cumplir con un nivel mínimo de norma para no exponer a los ocupantes a riesgos de salud irrazonables. Este deber implícito no puede ser modificado o renunciado.

En adición de los requisitos de la ley estatal, los Condados y los Municipios son libres de promulgar ordenanzas que establezcan requisitos adicionales para los arrendadores más allá de los estándares mínimos de habitabilidad. La mayoría de las municipalidades tienen un código de vivienda

que protege la salud, la seguridad y el bienestar de sus ciudadanos. Algunos requieren que el inmueble de alquiler se inspecciona regularmente. Algunos requieren licencias antes de que un inquilino pueda mudarse. Compruebe con la oficina local de cumplimiento de código de gobierno de la ciudad o del condado para las normas adicionales impuestas a los arrendadores en el mantenimiento de su inmueble de alquiler.

RESPONSABILIDADES DEL INQUILINO

Aunque las responsabilidades pueden ser modificadas en ciertos casos - por acuerdo mutuo entre el arrendador y el inquilino - un inquilino se espera generalmente que:

1. Pague el alquiler a tiempo;
2. Mantenga el inmueble de alquiler en un estado seguro y limpio;
3. Notificar prontamente al arrendador de los problemas de mantenimiento;
4. En términos generales, exterminar los insectos que aparecen si no estaban allí cuando el inquilino se mudó; y
5. Dejar el inmueble de alquiler en buenas condiciones - uso razonable de desgaste por uso.

PASOS IMPORTANTES A TOMAR

Depende del problema, solicitar que se realice una reparación podría ser tan simple como una llamada telefónica rápida o tan complicada como presentar una declaración. A continuación, se describen los pasos recomendados para solucionar un problema de reparación y mantenimiento:

ETAPA 1: *Notifique al arrendador y proporcione un tiempo razonable para la reparación.* Manténgalo simple. El inquilino debe notificar al arrendador, y explicar la situación, la importancia de la reparación, y cuando él o ella quisiera que hiciera. Una llamada telefónica simple normalmente funciona. Sin embargo, la llamada telefónica debe ser seguida con una carta para asegurarse de que existe documentación. Sin embargo, a veces, el arrendador requiere que un formulario específico o una orden de reparación se deben llenar antes de proceder. Leer el contrato de arrendamiento y hablar con quién está a cargo y descubrir el mejor curso a tomar. Guarde copias de las comunicaciones y guarde notas de sus discusiones. Los municipios han promulgado códigos de vivienda - estableciendo normas mínimas - para proteger los derechos de los dos el arrendador y el inquilino. Póngase en contacto con el ayuntamiento local para obtener información. Recuerde: el arrendador debe tener tiempo razonable para hacer reparaciones.

ETAPA 2: *Si el problema es grave, comuníquese con el inspector de edificios y programe una inspección.* Si el inmueble de alquiler está conforme a las normas del código municipal, el inquilino será responsable de pagar la cuota del inspector. Si no está al nivel del código, el arrendador paga la cuota (y también puede tener que pagar una tarifa de reinspección una vez que se realiza la reparación).

ETAPA 3: *Si el arrendador no ha hecho las reparaciones necesarias, retenga el alquiler y lo deposite en una cuenta de fideicomiso, O pague la reparación y deduzca el costo del alquiler.* Pero recuerde que el arrendador debe haber sido provisto con aviso del problema en primer lugar, y se debe haber dado una cantidad razonable de tiempo para solucionar el problema.

- **Si el alquiler, o una parte de él, será retenido** con el propósito de abordar los asuntos de mantenimiento o reparación, el inquilino debe enviar una carta - certificado de correo, devuelve de recibo solicitado - indicando por qué se retendrá el alquiler, donde se depositará (qué institución financiera), y que el pago se liberará cuando se hayan corregido los problemas de mantenimiento.
- **Si el costo de la reparación se deducirá del alquiler**, pida tres estimaciones de reparación. Si es un trabajo de bricolaje, compra de la comparación del costo de las piezas. Empresas de reparación de

renombre vendrán a la casa y proporcionarán una estimación escrita gratis. Envíe copias de las estimaciones al arrendador e indique que el problema será reparado a menos que el arrendador acepte hacerlo por una cierta fecha y que el costo de la reparación se pagará con el alquiler retenida.

(Nota: Utilice la carta de Reparar y Deducir en el sitio de la Clínica de Alquiler de Viviendas, www.law.msu.edu/clinics/rhc). Guarde todos los recibos y anote las fechas de la reparación - envíe copias al arrendador, junto con la porción restante del alquiler. (Nota Especial: Aunque el método de reparación y deducción puede funcionar bien para reparaciones pequeñas, no puede funcionar para reparaciones grandes).

¿CUÁNTO ALQUILER DEBE SER RETIRADO?

El monto del alquiler retenida debe relacionarse razonablemente con el costo de solucionar el problema o con la cantidad de daño que el inquilino ha incurrido debido a que el arrendador no resolvió el problema. En cualquier caso, la cantidad retenida debe ser depositada en una cuenta de fideicomiso. Retenga menos por un desagüe obstruido. Retener más por un baño o ducha inútil. Solamente los problemas más catastróficos justificarán la retención de todo el alquiler.

¿QUÉ PASA SI EL ARRENDADOR INICIA EL PROCESO DE DESALOJO?

Si el arrendador tiene un problema con la oficina de aplicación del código municipal O si el arrendador no recibe el alquiler, él o ella pueden decidir iniciar el proceso para desalojar al inquilino. Sin embargo, la ley de Michigan proporciona al inquilino - que estaba actuando legalmente - con ciertas defensas. El inquilino, sin embargo, debe ser capaz de probar los hechos que dan lugar a la defensa:

(1) *Una declaración de desalojo en represalia.* Bajo MCL 600.5720, existe una presunción de represalia si el arrendador inicia el proceso de desalojo dentro de los 90 días después de que el inquilino intente hacer cumplir sus derechos bajo la ley (por ejemplo, comunicar violaciones al código de salud y seguridad, ejercer derechos bajo el arrendamiento, presentar una declaración contra el arrendador por violación de la ley, o unirse a una organización de inquilino). Si la acción oficial no ha resultado en la desestimación o denegación del intento o queja, surge una presunción a favor de la defensa de la terminación de represalia, a menos que el demandante establezca por preponderancia de la evidencia que la terminación del alquiler no fue en represalia por los hechos.

(2) *Incumplimiento del arrendador de la garantía de habitabilidad y deber de reparación.* El inquilino debe demostrar que el arrendador recibió una notificación del problema y le dio una cantidad razonable de tiempo para solucionar el problema. El inquilino debe demostrar que el arrendador no hizo las reparaciones necesarias.

(3) *El alquiler fue retenida y fideicomiso correctamente.* El inquilino debe ser capaz de demostrar que "de no ser por la reparación y el mantenimiento requerido, él o ella estaba listo, dispuesto y capaz de pagar el alquiler".

El proceso de desalojo toma tiempo - de principio a fin, toma tan poco como 21 días o hasta 57 días para desalojar a un inquilino. Mientras tanto, el arrendador tiene que pagar hipotecas, impuestos y facturas. La presión financiera puede causar que el arrendador negocie. Si el arrendador no negocia, y si el inquilino ha documentado cuidadosamente todas las comunicaciones sobre la reparación y el mantenimiento necesario, el inquilino puede tener éxito en la declaración de desalojo.

Ambos el arrendador y el inquilino deben recordar que, en muchas disputas, los problemas básicos quedan oscurecidos por los desacuerdos personales que se desarrollan y continúan creciendo y enconarse. Si un acuerdo no puede ser alcanzado, intente la mediación - ya sea antes de que se presente

una declaración o después. La mediación puede ayudar a empoderar a las partes para que utilicen sus propias habilidades para resolver problemas, asumir responsabilidades y encontrar soluciones que mejor satisfagan sus necesidades, al tiempo que refuerzan la relación de arrendador-inquilino.

Consideraciones Adicionales

Derechos Civiles

La Ley Federal de Vivienda Justa y la Ley Elliot-Larsen de Derechos Civiles de Michigan prohíben la discriminación en la vivienda en todo el Estado de Michigan cuando basado en raza, color, religión, origen nacional, sexo, estatus de familia (presencia de niños menores de 18 años o embarazo), discapacidad, estado civil y edad. En algunas comunidades, las ordenanzas locales de vivienda justa protegen contra la discriminación de la vivienda en bases adicionales tales como fuente de ingresos, orientación sexual, identidad de género, asociación educativa y / o orientación política. Para obtener más información sobre las clases de personas protegidas por las leyes federales, estatales o locales de vivienda justa o para registrar una queja de discriminación de vivienda ilegal, comuníquese con su Centro de Vivienda Justa, el Departamento de Derechos Civiles de Michigan o el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano.

Terminar Legalmente el Arriendo con anterioridad

Hay algunas excepciones a la regla de que un inquilino que romper un contrato de arrendamiento temprano está obligado a pagar el monto total del alquiler debido. La ley del Estado de Michigan (MCL § 554.601b) estipula que término con anterioridad para los inquilinos o sus hijos que son víctimas de violencia doméstica, abuso sexual o acoso. Otras condiciones específicas deben ser cumplidas y se aconseja consultar el estatuto. Además, bajo la ley del Estado de Michigan (MCL § 554.601a), los inquilinos que han ocupado su propiedad de alquiler por más de 13 meses pueden terminar su contrato de arrendamiento con un aviso por escrito de 60 días si el inquilino ha llegado a ser elegible para vivienda subvencionada de personas mayores o porque inquilino es incapaz de vivir independientemente debido a su edad o enfermedad. Aún más, bajo la ley federal, si tiene que salir para entrar en servicio activo de las fuerzas armadas después de firmar un contrato de arrendamiento, tiene derecho a romper el contrato de arrendamiento. (La Ley de Rescate Civil de Miembros de Servicio de Guerra y Defensa Nacional, 50 App. U.S.C.A. §§ 501 y siguientes). También, si su ambiente de vida se vuelve inhabitable y su arrendador no provee vivienda apropiada bajo la ley estatal o local, un tribunal podría determinar que el arrendador le ha "desalojado de manera constructiva" de su vivienda por proporcionando vivienda inviable. En tal caso, puede que no tenga ninguna responsabilidad adicional de pagar el alquiler. (MCL § 554.139 y *Rome v. Walker*, 198 N.W.2d 458(1972)).

Códigos de Vivienda, Detectores de Humo

Algunas comunidades han adoptado códigos de vivienda u otros requisitos específicos que pueden afectar la condición o los requisitos de equipo del inmueble de alquiler residencial. Estos incluyen el requisito de que se instalen detectores de humo en la vivienda o que los residentes cumplan con las ordenanzas de reciclaje. Asegúrese de consultar con la unidad local de gobierno para ver si el inmueble de alquiler se ve afectado.

Restricciones de Mascotas

Los arrendadores pueden incluir una disposición en el contrato de arrendamiento que restringe los inquilinos de mantener las mascotas en una unidad de alquiler o que impone una tarifa de mascota. Los tribunales han permitido el desalojo de los inquilinos que violan una disposición de arrendamiento que prohíbe a los inquilinos mantener las mascotas en una unidad de alquiler. Sin embargo, los arrendadores no pueden discriminar a una persona con una discapacidad que mantiene el servicio y / o

los animales de compañía. Bajo la ley de Michigan, las personas con discapacidades con servicio y / o animales de compañía tienen derecho a un alojamiento razonable a las políticas de "no mascotas" en las que el alojamiento es necesario para que la persona tenga igual acceso y disfrute de su hogar. Además, los animales de servicio y los animales de compañía no se consideran mascotas, y no deben estar sujetos a las tarifas de los animales de compañía o políticas de animales excesivamente restrictivas.

A Fumar

Un arrendador puede restringir los inquilinos que fuman a ciertos apartamentos o edificios o puede negarse a alquilar a los fumadores. En la Opinión No. 6719 del Procurador General de Michigan, publicada el 4 de mayo de 1992, el Procurador General declaró: "ni las leyes estatales ni federales prohíben que un complejo de apartamentos que es de propiedad privada alquile sólo a no fumadores o, en alternativa, restrinja a los fumadores a ciertos Edificios dentro de un complejo de apartamentos. "Muy recientemente, una prohibición de fumar más completa se ha aprobado en Michigan, y la interpretación de esta nueva legislación, como se aplica a las propiedades de alquiler todavía está por verse.

Chinches

Mientras que la ley estatal actual no se ocupa directamente de los chinches, hay una serie de herramientas disponibles para los inquilinos con problemas de chinches. Un arrendador tiene una obligación legal bajo MCL 554.139 para reparar los defectos sobre los cuales él sabe o debió haber sabido, pero no tiene una obligación de inspeccionar regularmente el inmueble para buscar defectos. Como tal, un inquilino que cree que las chinches están presentes debe notificar al arrendador que existe un problema. Además, la jurisprudencia indica que cuando un arrendador es notificado de un problema y no toma medidas razonables para solucionar el problema, el inquilino puede tener derecho a rescindir su contrato de arrendamiento y perder cualquier alquiler debido. *Krisel v. Silverbrooke Villa Apartments*, No. 314382, 2014 WL 2880278, (Mich. Ct. App. June 24, 2014).

Marihuana Medicinal

Los inquilinos que han obtenido legalmente una licencia médica para la marihuana se les animan a notificar a su arrendador si tienen la intención de fumar marihuana en su propiedad de alquiler. Además, los inquilinos deben consultar con sus futuros propietarios si tienen la intención de cultivar marihuana para uso medicinal. Los arrendadores tienen el derecho de solicitar que el inquilino no fume marihuana o cultive marihuana en el inmueble del propietario aun si el inquilino tiene una licencia médica válida. Un titular de licencia válido de marihuana debe consultar a un abogado antes de firmar un contrato de arrendamiento ya que la marihuana sigue siendo ilegal bajo la ley federal.

Estatuto Anti-bloquear Acceso de Michigan, MCL 600.2918 (5)

Una ley para modificar el Estatuto Anti-Bloquear de Michigan puso en vigor en Michigan el 24 de septiembre de 2014, que, en circunstancias limitadas, permite que los arrendadores eviten la responsabilidad al tomar remedios de desalojo de autoayuda contra los intrusos. La Ley, Acto Público 223 de 2014, crea una excepción al MCL § 600.2918, y establece que "las acciones del dueño no interfieren ilegalmente con la posesión de un inmueble si el ocupante tomó posesión por medio de entrada forzada, *entró en posesión por traspaso sin color de título u otro interés posesorio.*" MCL § 600.2918(5). Como tal, el desalojo de autoayuda puede justificarse si después de la ejecución o el abandono de un inmueble, a partir de ahí un intruso se mueve y toma posesión sin color de título u otro interés posesorio. Además, MCL § 600.5711 (3), establece que, si la autoayuda es un remedio disponible, "cualquier entrada forzosa no incluirá conducta", prohibida por el Código Penal de Michigan. Bajo el Estatuto, un arrendador podría entrar en el hogar y asegurar la

posesión del inmueble sin antes obtener una orden judicial. Sin embargo, hay legislación pendiente ante la Legislatura de Michigan que requeriría que estos desalojos se llevaran a cabo en presencia de un agente del orden que se le ha proporcionado la prueba de que la persona que entra en el inmueble es el propietario, arrendador, licenciante o un agente de la misma. (Proyecto de ley No. 4673, introducción el 2 de junio de 2015). Cualquier persona que crea que puede estar sujeto a un desalojo como se mencionó anteriormente se anima a ponerse en contacto con un abogado o la Clínica para que pueda ser informado de la legislación actual y sus derechos bajo el mismo.

Pintura con plomo

Desde los finales de 1996, los propietarios deben proveer a los inquilinos que alquilan apartamentos construidos antes de 1978 con cierta información relativa a las pinturas con plomo. Esta información incluye un folleto del gobierno federal titulado:

- **Proteja a Su Familia del Plomo en Su Hogar**

Y un **formulario** titulado:

- **Revelación de información sobre pintura con plomo y / o peligros de pintura con plomo (alquiler)**

Hay excepciones a este requisito federal, incluyendo alquileres comerciales, apartamentos de eficiencia cero dormitorio y apartamentos de alquiler certificadas como libres de plomo por un inspector calificado de reducción de plomo. Para obtener más información sobre este requisito, comuníquese con el Repositorio del Centro Nacional de Información sobre Plomo al 1-800-424-LEAD.

La otra vez que se requiere un folleto es cuando las actividades de renovación o las actividades que alteran las superficies pintadas que contienen plomo se llevan a cabo dentro de los inmuebles de alquiler (745.84, EPA y R 325.99409, Reglas de Control de Riesgo de Plomo de Michigan). **El Derecho de Renovar** es el folleto requerido y el renovador debe cumplir. Las regulaciones permiten que el renovador notifique a todos los ocupantes afectados escribiendo si no puede entrar en contacto directo con los residentes sin embargo la dirección en cómo obtener el folleto es requerida. Es importante que se ponga en contacto con inspectores de plomo / asesores de riesgo en su jurisdicción con el fin de determinar si los arrendadores están obligados a llevar a cabo pruebas de plomo en curso. Por ejemplo, en Detroit, las evaluaciones de riesgo de plomo en curso se requieren cada 2-3 años para que los arrendadores mantengan su elegibilidad para alquilar viviendas a inquilinos. Se puede encontrar información adicional en el Departamento de Salud y Servicios Humanos de Michigan, <http://www.michigan.gov/mdhhs/>.

CRONOLOGÍA DEL DEPÓSITO DE SEGURIDAD

	Deberes de Arrendador	Deberes de Inquilino
<p>Comienzo del Arrendamiento (generalmente la mudanza) Estatua de Michigan: 554.602, 554.604, 554.605, 554.608(2)</p>	<p>Un depósito de seguridad, si es necesario, no excederá de 1 mes y medio de alquiler. Deposite el depósito de seguridad del inquilino en una institución financiera regulada o presente una fianza con el estado. Proporcione Inquilino: 1. Una copia del contrato de arrendamiento, y 2. Dos copias en blanco de la lista de verificación del inventario.</p>	<p>El depósito de seguridad es la propiedad legal del Inquilino. Recomendación: Lea el contrato de arrendamiento (preferiblemente antes de firmarlo) y toda la información proporcionada por el arrendador. Solicita del Arrendador la lista de verificación del inventario y / o la lista detallada del informe de daños del arrendamiento anterior.</p>
<p>Dentro 7 días desde la mudanza (L y T pueden acordar de un período más corto, pero no más largo) Estatua de Michigan 554.608(3)</p>	<p>Recomendación: Mantenga la lista de verificación del inventario completa del inquilino.</p>	<p>Devuelva al Arrendador la lista de verificación de inventario completada, anotando la condición del departamento de alquiler (agregue páginas si es necesario); asegúrese de guardar una copia usted mismo.</p>
<p>Dentro 14 días desde la mudanza Estatua de Michigan 554.603</p>	<p>Proporcione al Inquilino por escrito: 1. Nombre y dirección del arrendador para recibir el alquiler y las comunicaciones; y 2. Donde estará el depósito de seguridad del Inquilino (nombre y dirección de la institución financiera o compañía de fianzas). 3. Incluya un aviso legal específico del deber del Inquilino a proporcionar la dirección de destino dentro de 4 días antes de salir.</p>	<p>Recomendación: Lea la información proporcionada por el Arrendador.</p>
<p>Salida (No necesariamente el final del arrendamiento) Estatua de Michigan 554.608(5)</p>	<p>Complete una lista de verificación del inventario de término, anotando la condición del departamento de alquiler.</p>	<p>Recomendación: Quita todos los bienes personales, limpia el departamento de alquiler; entrega las llaves.</p>
<p>Dentro 4 días después de salida Estatua de Michigan 554.611</p>	<p>Recomendación: Guarde una copia de la dirección de destino del inquilino.</p>	<p>Proporcione al Arrendador por escrito (no verbal) su dirección de destino.</p>
<p>Dentro 30 días después de salida Estatua de Michigan MCL 554.609</p>	<p>Envíe por correo al Inquilino una lista detallada de daños, con una disposición de aviso legal formal sostenido contra el depósito de seguridad del Inquilino acompañado de un cheque o giro postal por la diferencia. Sólo el alquiler no pagado, las facturas de servicios públicos no pagados, y los daños al departamento de alquiler, más allá del desgaste razonable causado por el inquilino se puede declarar contra el depósito (no pagos de limpieza).</p>	<p>Recomendación: Espere ver la lista detallada de daños en el correo.</p>

<p>Dentro 7 días de recibo de T de la lista detalla de danos de L Estatua de Michigan 554.612</p>	<p>Espere para la respuesta del inquilino a la lista detallada de daños por correo.</p>	<p>Responda en detalle, por correo ordinario, indicando acuerdo o desacuerdo a los daños cobrados. Asegúrese de contar los días; la fecha de envío es considerada la fecha de respuesta.</p>
<p>Dentro 45 días—no a partir de ahí—de salida Estatua de Michigan 554.613</p>	<p>Tener el derecho a mantener la cantidad de depósito de seguridad en disputa, presenta una demanda contra T por daños, a menos que se aplique una excepción.</p>	<p>Si la demanda es presentada, comparezca ante el tribunal y defienda. Nota: Si la demanda no es presentada, puede presentar una demanda para la recuperación de su depósito de seguridad. Rev 12/2009</p>

Cronología del Desalojo

Cronología de Desalojo (cont.)	Deberes del Arrendador (cont.)	Deberes del Inquilino (cont.)
<p>JUICIO: Dentro de 10 días habrá un juicio / audiencia. Regla del Tribunal de Michigan 4.201(F) Si cualquiera de las partes se presenta sin un abogado, pero pide que contrate a uno, el juez generalmente pospondrá la audiencia de juicio por 7 días.</p>	<p>Tiene un derecho a un abogado; Puede pedir tiempo para retener uno. Generalmente, el juez se pospondrá por 7 días. Tiene un derecho a un juicio por jurado; sin embargo, usted debe demandarlo en la querrela y pagar la tarifa del jurado. (La tarifa comienza en \$40 y sube dependiendo de la cantidad en controversia.) Proporcione testimonio, documentos y otra evidencia de que tiene legal derecho a recuperar la posesión de su propiedad de alquiler. <i>Recomendación:</i> Vestirse de manera más formal, estar preparado, y ser respetuoso del proceso legal.</p>	<p>Debe comparecer y responder a la Querrela. Tiene un derecho a un abogado; Puede pedir tiempo para retener uno. Generalmente, el juez se pospondrá por 7 días. Tiene un derecho a un juicio por jurado; sin embargo, usted debe demandarlo en su primera respuesta —escrito u oral—y paga la tarifa de jurado. (La tarifa comienza en \$40 y sube dependiendo de la cantidad en controversia.) Defender la declaración del Arrendador puede requerir que testifique y proporcione documentos y otra evidencia de por qué debería tener derecho a permanecer en posesión de la propiedad de alquiler. <i>Recomendación:</i> Vestirse bien, estar preparado, y ser respetuoso del proceso legal.</p>
<p>SENTENCIA Después del juicio, el juez prestará una decisión a favor de: A) El arrendador (desalojar al Inquilino), O b) El inquilino (permitiéndole permanecer en posesión). También se puede ingresar una indemnización monetaria por los daños sufridos por cualquiera de las partes Regla del Tribunal de Michigan 4.201(K)</p>	<p>Si la sentencia es para usted, el Arrendador, puede incluir un premio por cualquier dinero debido y por los costos. Puede comenzar el recobro de impagados la condena al pago de una deuda si el Inquilino no paga de otra manera o apela. Tendrá que esperar para recuperar la posesión por solicitando una orden de desalojo. Estatua de Michigan 600.5741 Si la sentencia es para el Inquilino, él puede permanecer la posesión de la propiedad del alquiler.</p>	<p>Si la sentencia es para usted, el Inquilino, puede permanecer en posesión de la propiedad de alquiler. Estatua de Michigan 600.5747</p> <p>Si la sentencia es para el Arrendador, debe o: a) Hacer el pago <i>completo</i> (si el desalojo puede ser curado por pago), O b) Resolver la disputa, O c) Salir, O d) Apelar la decisión del juez.</p>
<p>APELACIÓN: Dentro de los 10 días posteriores a la sentencia, cualquiera de las partes puede apelar la decisión del juez. La parte que apela de la decisión del juez debe pagar una fianza de apelación, los honorarios de presentación, y los honorarios de transcripción para preservar la apelación y detener la orden de expulsión de ser emitida. Regla del</p>	<p>Decida rápidamente si debe apelar.</p>	<p>Decida rápidamente si debe apelar.</p>

<p>Tribunal de Michigan 4.201(N)</p>	<p>Una vez que el sheriff ejecuta la orden, recuperar la posesión de su propiedad de alquiler.</p>	<p>Si la razón del desalojo fue el no pago del alquiler, el pago completo del alquiler, más los honorarios y los costos adjudicados, puede dejar la emisión de la orden de desalojo. El pago parcial no dejará la emisión de la Orden.</p> <p>ADVERTENCIA: Otras razones para el desalojo no se pueden curar con el pago y usted debe mudarse antes de que el sheriff ejecute la Orden y mueve las cosas afuera por usted.</p> <p>Rev. 12/2009</p>
<p>DESALOJO: Después de 10 días, se puede solicitar, emitir y ejecutar una orden de desalojo. Estatua de Michigan 600.5744(4); Regla del Tribunal de Michigan 4.201(L) Emisión: La emisión debe ocurrir dentro de los 56 días posteriores a la fecha en que la sentencia es ordenada y debe ser ejecutada antes de 56 días después de que la orden es publicado. Importante: Ciertas situaciones pueden permitir la emisión Inmediata de una Orden de Desalojo. Estatua de Michigan 600.5744(2)</p>		

**¡DE PRINCIPIO A FIN- PUEDE TOMAR
HASTA 27 DÍAS O HASTA 57 DÍAS PARA
DESALOJAR A UN INQUILINO!**

PROGRAMA DE COMUNIDAD DE RESOLUCIÓN DE DISPUTAS

<http://courts.michigan.gov/scao/dispute/odr.htm>

Los siguientes centros ofrecen conciliación, mediación y otras formas de resolución de disputas conforme a la Ley de Comunidad de Resolución de Disputas de 1988 (PA 260).

BERRIEN, Branch, Cass, St. Joseph, Van Buren
Citizens Mediation Service, Inc.
2800 Cleveland Avenue, Suite 2
St. Joseph, Michigan 49085
Phone (269) 982-7898 Fax (269) 982-7899
E-Mail matt_balfe@citizensmediation.org
Website www.citizensmediation.org Contact
Matthew Balfe

CHARLEVOIX, Emmet Citizen Dispute Resolution
Service, Inc.
Northern Community Mediation
415 State Street Petoskey,
Michigan 49770 Phone
(231) 487-1771 Fax (231)
487-1770 E-Mail
jane@northernmediation.org
Contact Jane Millar

CHIPPEWA, Luce, Mackinac Eastern UP Dispute
Resolution Center, Inc.
P.O. Box 505 Sault Ste
Marie, Michigan 49783
Phone (906) 253-9841
Fax (906) 253-9844
E-Mail cdr@northernmi.net
Website www.eupmediate.com
Contact Gerry Stelmaszek

DELTA, Menominee, Schoolcraft
Resolution Services Program
UPCAP Services, Inc.
P.O. Box 606
Escanaba, Michigan
49829 Phone (906)
789-9580 Fax (906)
786-5853 E-Mail
gocc@upcap.org
Website www.upcapservices.com/
other-resoservices.shtml
Contact Cheryl Goc

GENESEE, Arenac, Bay, Clare, Gladwin, Midland,
Ogemaw, Roscommon, Saginaw Community
Resolution Center
315 East Court Street,
Suite 200 Flint, Michigan
48502 Phone (810) 249-
2619 Fax (810) 239-9545
E-Mail JOdell@mediation-CRC.org
Website www.mediation-crc.org/
Contact Jane O'Dell

GOGEBIC, Baraga, Dickinson, Houghton, Iron,
Keweenaw, Ontonagon Western UP Mediators
P.O. Box 327, 100 W. Cloverland
Drive, Ste 2-3 Ironwood,
Michigan 49938 Phone (906)
932-0010 Fax (906) 932-0033
E-Mail mediator@up.net Contact Marvin
LaGrew

GRAND TRAVERSE, Benzie, Leelanau, Missaukee,
Wexford Conflict Resolution Services, Inc.
1022 E. Front Street, P.O. Box
1035 Traverse City, Michigan

49685-1035 Phone (231) 941-
5835 Fax (231) 941-4530
E-Mail crservice@thirdlevel.org
Website www.CRSmediationTC.org.
Contact Jennifer Kowal

INGHAM, Clinton, Eaton, Gratiot, Ionia,
Shiawassee Resolution Services Center of Central
Michigan
229 North Pine
Street Lansing,
Michigan 48933
Phone (517) 485-
2274 Fax (517) 485-
1183
E-Mail fourhgllover@tds.net Website
www.rscem.org Contact Linda Glover

JACKSON, Hillsdale, Lenawee, Monroe
Southeastern Dispute Resolution Services
Community Action Agency
511 South Jackson
Street Jackson,
Michigan 49201 Phone
(517) 788-6495 Fax
(517) 788-6398 E-Mail
mstanley@caailh.org
Contact Marc Stanley

KALAMAZOO, Barry,
Calhoun Dispute Resolution
Services
Gryphon Place
1104 South Westnedge
Avenue Kalamazoo,
Michigan 49008 Phone
(269) 552-3434 Fax (269)
381-0935
E-Mail drsmediate@hotmail.com
Website www.gryphon.org Contact
Barry Burnside

KENT, Isabella, Lake, Mecosta, Montcalm,
Newaygo, Osceola Dispute Resolution Center of
West Michigan
Community Reconciliation Center
678 Front Avenue, NW,
Suite 250 Grand Rapids,
Michigan 49504-5368 Phone
(616) 774-0121 Fax (616)
774-0323
E-Mail jwilmot@drcwm.org Website
www.drcwm.org Contact Jonathan Wilmot

MACOMB, St. Clair
The Resolution Center 176
S. Main Street, Suite 2 Mt.
Clemens, Michigan 48043
Phone (586) 469-4714 Fax (586) 469-
0078
E-Mail cpappas@theresolutioncenter.com
Website www.theresolutioncenter.com
Contact Craig R. Pappas

MARQUETTE, Alger

Marquette-Alger
Resolution
Service 715 W.
Washington
Street, Suite A
Marquette, MI
49855 Phone
(906) 226-8600
Fax (906) 226-
5399 E-Mail
marsmediation@yahoo.com Website
www.marsmediation.org Contact
Jennifer Frazier

ionservices@verizon.net Website
www.otsego.org/cms Contact Grant
Bliss

MUSKEGON, Manistee, Mason, Oceana

Westshore Dispute
Resolution Center
1200 Ransom
Street Muskegon,
Michigan 49442
Phone (231) 727-
6001 Fax (231) 727-
6011 E-Mail
wdr@mediatewestmichigan.com Website
www.mediatewestmichigan.com Contact
Kate Kesteloot
Scarborough

OTTAWA, Allegan Mediation Services Courthouse
Square 68 West 8th Street, Suite 140 Holland,
Michigan 49423 Phone (616) 399-1600 Fax (616)
399-1090 E-Mail
ccorriveau@mediationsolvesconflicts.org Website
www.mediationsolvesconflicts.org Contact Connie
Corriveau

TUSCOLA, Huron, Lapeer,
Sanilac Center for Dispute
Resolution

Human Development Commission

429 Montague Avenue
Caro, Michigan 48723-1997 Phone (989) 672-
4044 Fax (989) 673-2031
E-Mail peggyd@hdc-caro.org Contact Peggy
Davy

**WASHTENAW, Livingston Dispute Resolution
Centers of Michigan, Inc.**

The Dispute Resolution Center
(110 N. Fourth Avenue, Suite 100)

P.O. Box 8645 Ann
Arbor, Michigan
48107-8645 Phone
(734) 222-3745 Fax
(734) 222-3760

E-Mail dulinb@washtenaw.org Website
www.thedisputeresolutioncenter.org Contact
Belinda Dulin

OAKLAND

Oakland Mediation
Center, Inc. 550
Hulet Drive, Suite
102 Bloomfield
Hills, Michigan
48302 Phone
(248) 338-4280
Fax (248) 338-
0480 E-Mail
bhanes@mediation-omc.org Website
www.mediation-omc.org Contact
Bonnie Hanes

WAYNE

Wayne Mediation
Center Garrison Place
19855 W. Outer Drive,
Suite 206 – East Bldg.
Dearborn, Michigan
48124 Phone (313)
561-3500 Fax (313)
561-3600 E-Mail
bdempsey@mediation-wayne.org Website
www.mediation-wayne.org Contact
Bernard Dempsey

**OTSEGO, Alcona, Alpena, Antrim, Cheboygan,
Crawford, Iosco, Kalkaska, Montmorency,
Oscoda, Presque Isle Community Mediation
Services**

Otsego

CountyUnited
Way Building
116 5th Street
Gaylord,
Michigan 49735
Phone (989)
732-1576, (989)
705-1227 Fax
(989) 705-1337
E-Mail
communitymediat

El 7 de enero de 2010

Los documentos y formularios mencionados en esta Guía pueden encontrarse en Internet:

<http://www.law.msu.edu/clinics/rhc/publications.html>

Cronología del Depósito de Seguridad

Cronología del Desalojo

Ejemplo de Contrato de Arrendamiento Residencial

Ejemplo de contrato de subarrendamiento residencial

Ejemplo de contrato de compañero de habitación

Ejemplo de Lista de Inventario

Formulario de Ejemplo de Pintura de Plomo

• Centros de Mediación de la Comunidad de Michigan Ejemplos de Cartas del **Inquilino** al Arrendador

Solicitud de Reparación del Inquilino

Aviso de Intención del Inquilino para Reparar y Deducir

Notificación de la Implementación de Reparación y Dedución por el Inquilino

Aviso de Intención del Inquilino de retener el Alquiler Debido a la Reparación Necesaria

Terminación de la Ocupación Antes de la Finalización del Arrendamiento

Aviso de la Intención del Inquilino de Desalojar y Enviar Dirección de Destino

Defensa del Inquilino Contra del Intento de Desalojo

• Respuesta del Inquilino a los Daños Evaluados Contra del Depósito de Seguridad Ejemplos de Cartas del **Arrendador** al Inquilino

Respuesta del Arrendador a la Solicitud de Reparación del Inquilino

Aviso Insuficiente de la Intención del Inquilino de Desalojar

Aviso del Arrendador al Inquilino de los Daños Evaluados Contra del Depósito de Seguridad

Formularios preparados por *la Oficina del Administrador del Tribunal del Estado de Michigan:*

<http://courts.michigan.gov/scao/courtforms/landlord-tenantlandcontract/ltlindex.htm>

y

<http://courts.michigan.gov/scao/courtforms/index.htm#forms>

• **AFIDAVIT Y DECLARACIÓN**, Reclamos Menores (Formulario DC 84)

• **SENTENCIA DE RECLAMOS PEQUEÑOS** (Formulario DC 85)

• **DECLARACIÓN Y ORDEN PARA LA EXTRACCIÓN** (Formulario DC 86)

• **AVISO DE SALIR - TERMINACIÓN DEL ALQUILER**, el Arrendador-Inquilino (Formulario DC 100c)

• **DEMANDANTE, TERMINACIÓN DEL ALQUILER**, el Arrendador-Inquilino (Formulario DC 102c)

• **DECLARACIÓN DE POSESIÓN – NO PAGO DEL ALQUILER**, el Arrendador-Inquilino (Formulario DC 100a)

• **DEMANDANTE – NO PAGO DEL ALQUILER**, el Arrendador-Inquilino (Formulario DC 102a)

• **CITACIÓN, CONTRATO DEL ARRENDADOR-INQUILINO/TERRENO** (Formulario DC 104)

• **SENTENCIA, el Arrendador-Inquilino** (Formulario DC 105)

• **SOLICITUD Y ORDEN DE DESALOJAMIENTO**, Contrato del Arrendador-Inquilino/Terreno (Formulario DC 107)