

Derechos de Los Inquilinos

La propiedad que alquilo se dañó en el desastre. ¿Cuáles son mis derechos? La mayoría de contratos de arrendamiento tienen términos que indican qué sucede si la propiedad alquilada es dañada por un desastre. Si no tiene una copia de su contrato de arrendamiento, pídala a su propietario por una. Aun si el contrato de arrendamiento es oral, el, tu propietario sigue teniendo responsabilidades legales con respecto a las reparaciones. Inmediatamente dígale al propietario sobre el daño a la propiedad y envíe por correo una petición de reparación por escrito por medio de correo certificado con acuse de recibo o un servicio que rastrea la entrega (por ejemplo UPS o FedEx). Pregunte cuanto se tardarán las reparaciones. Asegúrese y pague su renta; debe hacerse antes de hacer su petición de reparación. Una solicitud de FEMA pendiente no excusa su obligación de pagar la renta. Si usted no desocupa (por ejemplo, no está de acuerdo que la propiedad es inhabitable), el propietario debe pasar por un proceso judicial de la corte para desalojarlo.

¿Puedo rescindir mi contrato de arrendamiento debido al daño en la propiedad? Depende de la magnitud de los daños. También, lea su contrato de arrendamiento para ver si este trata el tema de desastres. Lo siguiente son sus derechos:

- **Propiedad inhabitable.** Una propiedad alquilada que sea *totalmente inutilizable para propósitos residenciales* es inhabitable en su condición actual. Ya sea usted o el propietario puede dar por terminado el contrato de arrendamiento al entregar un aviso por *escrito* en cualquier momento antes de que las reparaciones se finalicen. Trate de negociar una discontinuidad o reducción de la renta, pero al menos que su contrato le permita, **o usted vive en vivienda pública**, sólo se puede obtener reducción de la renta cuando el propietario falla en hacer reparaciones que correctamente solicitó y usted demanda a su propietario. (Inquilinos de vivienda pública pueden obtener reducción de la renta o vivienda alternativa disponible si la autoridad de vivienda no puede o no hace reparaciones en un tiempo razonable). Obtener cualquier acuerdo por escrito. Si usted rescinde su contrato de arrendamiento, usted es responsable solamente de la renta proporcional que se adeude hasta el día en el que se mude. Aún tendrá que pagar cualquier cargo que se haya acumulado hasta ese momento, incluyendo la renta vencida. Haga una solicitud por *escrito, con la fecha* de la devolución del depósito de garantía con una dirección de correo a donde se le pueda enviar. Si hay algún daño a la propiedad que no sea ocasionado por el desastre y no es desgaste normal, el propietario puede retener parte o todo el depósito. Si le retienen el depósito de garantía, el propietario debe proporcionar un informe detallado por escrito del costo de las reparaciones. Si los servicios públicos son independientes al contrato de arrendamiento, llame a la compañía de servicios para cancelarlos. Proporcione una dirección de correo para su reembolso del depósito por los servicios. Usted es responsable de los servicios hasta la fecha en que se cancelen.
- **Propiedad parcialmente utilizable.** *Una propiedad alquilada es parcialmente utilizable para propósitos residenciales* si aún puede vivir allí mientras se hacen las reparaciones. Si la propiedad fue asegurada, su propietario no tiene que iniciar reparaciones hasta que el propietario reciba dinero de la compañía de seguros. Siempre y cuando usted viva en la propiedad, debe seguir pagando la renta de acuerdo con el contrato de arrendamiento. Usted puede pedirle al propietario que reduzca la renta debido a que no está haciendo pleno uso de la propiedad. Esto incluye áreas comunes como corredores, piscinas, estacionamiento y área de lavandería. Si el propietario acepta una reducción temporal en la renta, obtenga un acuerdo por escrito y firmado por escrito. Si no pueden acordar una reducción, y el contrato de arrendamiento no prohíbe reducciones de renta, puede demandar al propietario para obtener un orden del tribunal por una renta reducida.

¿Qué sucede con mis artículos personales? El propietario *no* es responsable de pérdida o daño a sus artículos personales. Si tiene seguro para inquilinos, llame a la compañía de seguros. Si hay una declaración de desastre, presente una solicitud ante la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (Federal Emergency Management Agency, FEMA) en un plazo de 60 días a partir de la declaración. Llame al 800.621-FEMA; ingrese a www.fema.gov, o acuda a un Centro de ayuda en caso de desastres de FEMA. FEMA puede ayudar a reemplazar la propiedad personal dañada, como ropa, artículos para el hogar, muebles, aparatos electrodomésticos, herramientas y computadoras. FEMA también puede cubrir gastos de mudanza y almacenaje relacionados con el desastre. Si utiliza indebidamente los fondos de FEMA, es posible que tenga que pagarle de vuelta a FEMA. *Asegúrese de guardar los recibos de compra y gastos durante al menos 3 años para comprobar que gastó el dinero de FEMA de acuerdo con las reglas de FEMA.*

¿Puedo obtener un préstamo para hacer reparaciones? La Agencia Federal para el Desarrollo de Pequeñas Empresas (Small Business Administration, SBA) proporciona a propietarios de casas, inquilinos y entidades comerciales préstamos con bajo interés en caso de desastres para reparar o reemplazar bienes inmuebles, propiedad personal, maquinaria y equipo, inventario y activos comerciales. Póngase en contacto con SBA en 1.800.FED.INFO o www.sba.gov/category/navigation-structure/loans-grants/small-business-loans/disaster-loans.