

Este documento tiene solamente un propósito informativo – su objetivo no es resolver problemas legales o individuales. Las leyes usadas en esta publicación se aplican únicamente al condado de Fayette. En áreas circunvecinas se aplican otras leyes. Cuando una acción legal en la corte se describe en este documento, se refiere a la Corte de Distrito del condado de Fayette, actualmente localizado en 150 North Limestone, Lexington, Kentucky. NOTA: Si quiere saber más acerca de sus derechos, o si está teniendo algún problema, deberá consultar a un abogado o alguna de las agencias de ayuda enlistadas al final de este panfleto.

DEFINICIONES

Huésped–Una persona que comparte un baño, una cocina, un refrigerador o una estufa con otros inquilinos, y vive en el mismo edificio que el arrendador.

Desalojo– Ser exigido a abandonar una propiedad rentada a través de un proceso judicial.

Condición Familiar – Es definida de una manera general como toda persona de 18 años o menor que viva con uno de los padres o un guardián legal, también incluye a mujeres embarazadas. Por lo general dos personas en una misma habitación está considerado como una residencia razonable, pero tal vez haya excepciones para infantes menores de un año u otras variables.

Desalojo Forzado - Forzar a un inquilino a abandonar una propiedad mediante un proceso judicial en una corte.

Definición de minusválido – Cualquier persona que padezca de alguna disminución mental o física que limite en una o más maneras sus actividades diarias.

Esto incluye gentes con enfermedades mentales o que padezcan del SIDA. Un arrendador puede negar justificadamente rentar una propiedad a cualquier minusválido, solamente si el propietario puede probar que esta persona será un riesgo probado a la salud, seguridad o propiedad de terceras personas.

Arrendador – La persona que renta propiedad a alguna otra persona.

Contrato – Documento que determina las condiciones de renta de una propiedad entre un casero y un inquilino.

Aviso –Informar por escrito al arrendador o al inquilino algo importante.

Nota – Siempre los avisos deberán de ser escritos y enviados por correo certificado o entregados en persona para poder probar que fueron recibidos. Tocar la puerta puede no ser suficiente para entregar un aviso, hay que mantener una copia y estar preparado para poder probar que el aviso se entrego.

Acción Vengativa (Represalia) – Cuando el arrendador fuerza al inquilino a abandonar la propiedad rentada a través de aumentar la renta, cortando los servicios como gas, electricidad, agua o la calefacción en al invierno.

Depósito de seguridad – La cantidad de dinero pagada en adelanto para cubrir los daños en la unidad rentada que van más allá del uso normal, causado por el inquilino, su familia o sus amigos. El inquilino recuperara el depósito menos el costo de arreglar los desperfectos. Si no hay daño en la propiedad el arrendador deberá de regresar todo el dinero.

Inquilino – La persona que renta una propiedad de otra persona.

Inquilinos en grupo – Un grupo de inquilinos trabajando juntos para mejorar las condiciones de una propiedad.

URLTA – Abreviación para Uniform Residential Landlord-Tenant Act, KRS 383.505-715 (Acta de uniformidad para Arrendadores e Inquilinos) La ley que regula los derechos y las responsabilidades de los arrendadores y los inquilinos en Lexington, Fayette County, Kentucky. Sin importar si el contrato es oral o escrito casi todos los inquilinos y arrendadores de casas, apartamentos, pensiones y casas móviles en el condado de Fayette están sujetos a esta ley.

URLTA no cubre los siguientes tipos de arrendamientos.

- Hoteles y moteles.
- Hospitales, casas de retiro, dormitorios, conventos.
- Fraternidades o clubes sociales.
- Dormitorios ocupados por trabajadores que pernoctan donde trabajan.
- Inquilinos que rentan la propiedad con el propósito de cultivar.
- Condominios, cooperativas y rentas de terrenos.

DEBERES DE LOS ARRENDADORES E INQUILINOS

LOS ARRENDADORES DEBEN:

- Mantener la unidad segura y en condiciones adecuadas para ser habitadas.
- Hacer las reparaciones necesarias.
- Obedecer los códigos de salud y seguridad en los edificios.
- Mantener las áreas comunes como pasillos y escaleras seguras y limpias.
- Mantener todas las instalaciones de electricidad, plomería, ventilación y aire acondicionado en condiciones de trabajo y seguras.
- Proveer a los inquilinos con agua caliente y fría todo el tiempo.
- Proveer calefacción entre Octubre 1 y Mayo 1.
- Dar al inquilino por escrito los nombres de los administradores, dueños o de las personas encargadas de recibir los avisos o las quejas.
- Mantener todos los depósitos de seguridad en cuentas de bancos separados y avisar al inquilino el nombre del banco y el número de cuenta.
- Hacer una lista de los daños de la propiedad antes de que el inquilino se mude o después de que se salga, con una estimación del costo para reparar el daño y permitir al inquilino inspeccionar la propiedad para determinar, si la lista es correcta.
- Tratar de rentar la propiedad lo más pronto posible si se rompe el contrato para tratar de minimizar la pérdida de dinero causada por la rotura del contrato.

EL INQUILINO DEBERA:

- Pagar la renta a tiempo.
- Mantener la unidad rentada limpia y segura.
- Obedecer los códigos de sanidad y mantenimiento del inmueble rentado.
- Mantener la unidad rentada libre de basura y suciedad.
- Usar los equipos de aire acondicionado, calefacción, sistema eléctrico y plomería de una manera adecuada.
- Ser responsable por cualquier daño a la propiedad rentada.
- No molestar a los vecinos y no permitir que amigos o familiares molesten a los vecinos.
- Avisar con tiempo y adecuadamente al arrendador cuando vaya a terminar el contrato o cuando vaya a arreglar la propiedad rentada
- Permitir al arrendador visitar la propiedad cuando haya una razón adecuada después de avisar con dos días de anticipación, o sin avisar cuando se trate de una emergencia.

DESCRIMINACION

Leyes locales, estatales y federales prohíben cualquier tipo de discriminación basada en raza, color, religión, sexo, nacionalidad, estado civil, minusvalía, orientación sexual ya sea en la publicidad, renta o los servicios prestados en un inmueble residencial.

El arrendador deberá permitir a un inquilino minusválido hacer modificaciones razonables a la unidad rentada y a las áreas comunes de la propiedad, para que el inquilino pueda gozar plenamente de las facilidades de la propiedad.

Si Ud. Siente que un arrendador o un probable arrendador ha ilegalmente discriminado en contra suya, deberá llamar LFUCG Human Rights Commission (La Comisión De Los Derechos Humanos) al 859 252 4931 o contactar un abogado.

RENTANDO UNA UNIDAD

ESTE SEGURO DE LEER EL CONTRATO CUIDADOSAMENTE ANTES DE FIRMARLO.

Un contrato de arrendamiento es un documento legal. Si el inquilino no hace lo que el contrato especifica puede ser demandado, no solamente por la renta no pagada pero también por la renta que se perdería hasta finalizar el contrato. Si más de una persona firma el contrato, todas las personas que firmaron el contrato son corresponsables por el cumplimiento del mismo.

Si alguno de los cofirmantes falla en cumplir con los requisitos del contrato, incluyendo pagar la porción de la renta que le corresponde, todos los cofirmantes serán responsables de que el arrendador reciba la totalidad de la renta a pagarse.

Mantenga una copia de todos los contratos, avisos, cartas certificadas y los recibos de las mismas, depósitos de seguridad, recibos de rentas; y cualquier otro documento relacionado. Pueden ser requeridos como evidencia en un juzgado.

¿SON TODAS LAS CLAUSULAS DE UN CONTRATO EJECUTABLES?

NO. Las siguientes clausulas no son ejecutables:

Forzar al inquilino a ceder cualquiera de sus derechos legales.

- Limitar al arrendador de su obligación de mantener la unidad rentada en buenas condiciones.
- Limitar al inquilino de su derecho de demandar al arrendador.
- Forzar al inquilino a pagar por los costos legales del arrendador en casos no permitidos por la ley.
- Forzar al inquilino a hacer o sufrir cualquier cosa que sea incomoda o irrazonable.

¿TODOS LOS CONTRATOS DEBEN DE SER POR ESCRITO?

No. Un contrato oral por menos de un año, es bueno por la cantidad de tiempo que la renta sea pagada. Por ejemplo si un inquilino paga la renta mensualmente, solo tiene la obligación de quedarse en la propiedad por ese mes por el que ha pagado la renta. En cualquier otra circunstancia este contrato oral es similar a uno escrito.

Si el inquilino no ha hecho un acuerdo con el arrendador sobre cuando hay que pagar la renta, deberá de pagarla el primer día de cada mes.

¿Cómo puede un inquilino o un arrendador terminar un contrato oral?

Si el inquilino paga la renta por semana, el arrendador o el inquilino deben de dar un aviso escrito con siete días de anticipación para mudarse.

Si el inquilino paga la renta por mes el arrendador o el inquilino deben de dar un aviso escrito con treinta días de anticipación para mudarse.

¿Qué pasa si el arrendador no permite al inquilino ocupar la propiedad después de que el inquilino pago el depósito de seguridad e hicieron un contrato oral o escrito?

Esto es ilegal, el inquilino puede terminar el contrato después de cinco días de avisar por escrito y recuperar la renta y el depósito pagado.

Si el inquilino no ha pagado la renta, el inquilino no tiene que pagar la renta hasta que el arrendador le permita ocupar la propiedad.

El inquilino puede demandar al arrendador por el daño que el inquilino haya sufrido como resultado del atraso. Si el arrendador mantiene al inquilino fuera de la propiedad a propósito, el inquilino puede demandar al arrendador por los daños causados.

¿Puede el arrendador dar al inquilino nueva reglamentación para vivir en la propiedad después de que el inquilino se mudo a la propiedad?

Si. Las nuevas reglas no pueden variar substancialmente de las originales en el contrato original. Las reglas deben de ser razonables, ser aplicadas igualmente a todos los inquilinos, y estar hechas para proteger la propiedad, al inquilino y a otros arrendadores. El inquilino deberá pedir las nuevas reglas por escrito.

¿Puede alguna vez el arrendador cambiar el contrato de tal manera que exista una modificación substancial?

Si. El arrendador lo puede cambiar solamente si el inquilino está de acuerdo, acepta por escrito y es compensado de alguna manera por el cambio.

¿Puede el arrendador solicitar una nota escrita si el inquilino viaja por algunos días?

Si. El arrendador lo puede hacer parte del contrato de tal manera que el inquilino tiene que avisar si deja la propiedad por más de siete días.

Si el arrendador requiere aviso y el inquilino no lo da, el inquilino puede ser responsable por los daños que la propiedad sufra mientras que está ausente. El inquilino también puede ser encontrado culpable de abandono si la ausencia es excesiva.

¿Qué puede pasar una vez que el contrato expire?

Depende de lo que el contrato especifique, pero si el contrato no dice nada, posesiones pueden ser recuperadas sin demanda judicial.

REQUIRIENDO UN DEPOSITO DE SEGURIDAD.

¿Qué debe de hacer un inquilino si el depósito de seguridad es pagado?

Antes de aceptar el depósito el arrendador debe de entregar al inquilino una lista de los daños que la unidad tenga y una estimación del costo de reparación.

El inquilino tiene el derecho de inspeccionar la propiedad y estar seguro de que está de acuerdo con el arrendador sobre los daños. Si el inquilino y el arrendador están de acuerdo sobre la lista de los daños los dos deben firmarla.

¿Qué pasa si el inquilino y el arrendador están en desacuerdo sobre la lista de danos?

El inquilino no deberá de firmar la lista de daños, en lugar el inquilino deberá:

1. Hacer una lista por escrito de los detalles en los que está en desacuerdo en y firmar el documento.
2. Dar la lista al arrendador; y
3. Quedarse con una copia de la lista firmada.

¿Qué pasa si el arrendador no le da al inquilino una lista de los daños?

En este caso el arrendador no tiene ningún derecho legal para retener ninguna parte del depósito. Si el inquilino decide ocupar la propiedad será una buena idea hacer una lista de los daños, firmarla y entregar una copia al arrendador.

¿Qué hace el arrendador con el depósito de seguridad?

El arrendador debe de mantener la totalidad del depósito en una cuenta de banco separada. El arrendador debe de informar al inquilino el nombre del banco y el número de cuenta.

¿El inquilino recibe el depósito de seguridad de regreso cuando abandona la propiedad?

El arrendador debe de entregar al inquilino una segunda lista de daños causados a la propiedad ya sea por el inquilino, su familia o sus amigos cuando el inquilino desaloja la propiedad. El inquilino recibirá el depósito de regreso menos el costo de corregir los daños. El arrendador no puede deducir ninguna cantidad por uso o deterioro normal.

¿Qué pasa cuando el inquilino está en desacuerdo con la lista de daños del arrendador?

El inquilino debe de hacer una lista de las cosas con las que no está de acuerdo con el arrendador y rápidamente entregar una copia al arrendador. El inquilino tiene el derecho de llevar al arrendador al juzgado. El tribunal solamente vera las lista de los desacuerdos. Se obligara al inquilino apagar inmediatamente los daños en los que las dos partes están de acuerdo.

¿Qué puede hacer el arrendador si el inquilino abandona la propiedad sin pagar la renta que debe?

Después de treinta días y si el inquilino no pide el depósito, el arrendador puede usar el depósito para cobrar la renta.

¿Qué puede hacer el arrendador si no encuentra al inquilino para devolverle el depósito de seguridad?

Si el inquilino no debe ninguna renta y tiene el derecho de recibir el depósito de seguridad, el arrendador deberá de mandar un aviso escrito especificando la cantidad del depósito a la última dirección conocida del inquilino. Si el inquilino no contacta al arrendador en 60 días, el arrendador se puede quedar con el depósito de seguridad.

ENTRANDO A LA UNIDAD RENTADA

El arrendador puede entrar la unidad rentada para:

- Inspeccionarla.
- Efectuar reparaciones.
- Enseñarla a futuros inquilinos.
- Enseñarla a posibles compradores.

NOTA: En caso de una emergencia (incendio, rotura en la plomería, etc.), el arrendador puede entrar sin avisar. En cualquier otro caso que no sea emergencia el arrendador debe entregar al inquilino un aviso por escrito si desea visitar la unidad rentada y solamente la puede visitar a horas razonables.

¿Puede el arrendador entrar a la unidad cuando el inquilino está ausente?

Si. Si el inquilino está ausente de la propiedad por más de siete días el arrendador puede entrar en tiempos razonables.

¿Qué pasa si el arrendador sigue entrando a la propiedad sin ninguna excusa razonable?

El inquilino tiene el derecho de llevar al arrendador al juzgado y demandarlo. El inquilino puede cobrar daños e inclusive cobrar los gastos de su abogado.

REPARANDO LA UNIDAD

¿PUEDE EL ARRENDADOR COBRAR AL INQUILINO POR DAÑOS EFECTUADOS A LA UNIDAD POR EL INQUILINO, SU FAMILIA O SUS AMIGOS?

Si. El inquilino es responsable por daños causados por el inquilino, su familia o sus amigos. Si el daño afecta la salud o la seguridad y puede ser reparado limpiándolo o cambiando las partes a la satisfacción de arrendador el inquilino puede realizar el trabajo el mismo. Si el inquilino no efectúa las reparaciones en un plazo de 14 días después de recibir el aviso, o inmediatamente en caso de una emergencia, el arrendador puede

entrar a la unidad y efectuar las reparaciones el mismo. El arrendador puede entregar al inquilino una cuenta por todas las reparaciones y además agregar la renta del mes que viene.

¿Puede el inquilino ser desalojado por negarse a pagar o reparar los daños causados por el inquilino, su familia o sus amigos?

Si. Si el inquilino se reusa a componer o a pagar por los daños cometidos por el inquilino, su familia o sus amigos, el arrendador puede terminar el contrato 14 días después de entregar una nota escrita.

¿Qué puede hacer el inquilino si la unidad necesita reparaciones que afecten la seguridad o la salud y los daños no son responsabilidad de inquilino?

Si el inquilino, su familia o sus amigos NO causaron los daños y estos afectan a la seguridad o la salud el inquilino puede hacer varias cosas.

El inquilino puede pedir por escrito al arrendador reparar el daño en un plazo de 14 días. Si el arrendador no lo hace, el inquilino deberá de reportar al arrendador al departamento de mantenimiento de la vivienda de las autoridades locales, (Housing Department). Estos ordenaran al arrendador reparar la unidad. El inquilino no puede ser desalojado por quejarse al arrendador o al gobierno.

¿Puede el inquilino llevar al arrendador al juzgado por negarse a reparar daños que atenten contra el código de vivienda en una propiedad?

TAL VEZ. El Inquilino puede llevar al arrendador al juzgado, recibir compensación por daños y hacer que la corte ordene al arrendador reparar los daños de la unidad.

¿Puede el inquilino terminar el contrato si el arrendador se niega a efectuar las reparaciones que afecten la salud o la seguridad?

Si. El inquilino debe primero mandar una carta certificada al arrendador explicando que es lo que se tiene que reparar, la carta también debe de especificar si las reparaciones se tienen que hacer en un plazo de catorce días, el inquilino puede terminar el contrato en los próximos treinta días.

¿Puede el inquilino llevar al arrendador al juzgado después de dejar la propiedad?

Si. El inquilino puede demandar al arrendador por daños o por no proveer servicios necesarios, después de desalojar la unidad.

¿Si el inquilino no se quiere mudar puede El mismo hacer las reparaciones que afecten la salud o la seguridad?

TAL VEZ. Otra manera de resolver los problemas que el inquilino no causo, es que el inquilino efectúe las reparaciones y retenga la porción adecuada del costo de las reparaciones de la próxima renta. Esto puede hacerse solamente en ciertas circunstancias y el inquilino debe de ser muy cuidadoso acerca de esto – el inquilino puede ser desalojado si no lo hace correctamente.

¿Qué pasa si reparaciones de emergencia son necesarias?

Si el inquilino esta sin un servicio importante que el arrendador se comprometió a entregar, como agua corriente caliente y fría, electricidad, gas, etc. Y no es culpa de inquilino, el inquilino debe de dar al arrendador un aviso escrito tan pronto como sea posible. Y arrendador debe de efectuar las reparaciones inmediatamente.

NOTA: Si el arrendador falla a propósito en reparar los servicios, el inquilino deberá consultar a un abogado pues varias acciones son posibles. Con el aviso apropiado bajo ciertas circunstancias el inquilino puede:

- Hacer que los servicios sean conectados o arreglarlos y retener el costo de la próxima renta.
- Reducir el pago de las rentas de la unidad que no tiene los servicios.
- Rentar otra unidad sin pagar la renta de la unidad sin servicios, hasta que sean reintegrados o reparados.
- Terminar el contrato en 30 días si el arrendador no reintegra o repara los servicios en 14 días.

¿Qué pasa si la unidad es dañada por desastres naturales?

Si incendio, tornado, inundaciones, explosiones o algún otro desastre daña la propiedad El inquilino o el arrendador pueden terminar el contrato con un aviso de 14 días.

Si la unidad es peligrosa, el inquilino deberá de abandonar la propiedad inmediatamente. El arrendador deberá de reintegrar el dinero de la renta pre-pagada por los días que queden después de la fecha del desastre.

DESALOJO DE INQUILINOS DE LA PROPIEDAD

Si el inquilino no obedece la ley o no se atiene a cualquiera de las clausulas del contrato puede ser desalojado de la propiedad. El arrendador debe de usar los procedimientos legales para el desalojo y el inquilino no puede ser desalojado por razones ilegales.

Nota: Hay una diferencia entre aviso de desalojo y el acto de del desalojo.

¿PUEDE EL ARRENDADOR DESALOJAR AL INQUILINO SIN ACUDIR AL JUZGADO?

NO. El arrendador no puede mantener al inquilino fuera de la unidad, remover propiedad del inquilino, o cortar el agua, gas o electricidad sin antes acudir a un juzgado y conseguir una orden legal de desalojo. El inquilino no puede ser sacado de la propiedad hasta que los oficiales del juzgado vengan a la unidad.

¿DEBE EL INQUILINO ACUDIR AL JUZGADO CUANDO EL ARRENDADOR TRATA DE DESALOJARLO DE LA UNIDAD?

SI. Algunos arrendadores no dan el aviso legal requerido o no lo hacen de una manera adecuada. El arrendador no deberá tener derecho a un juicio de desalojo en estas circunstancias, pero el inquilino debe de estar en el juzgado para decirle al juez que no ha recibido un aviso apropiado de desalojo.

NOTA: Muchos inquilinos no van a la corte para demandar sus derechos legales y pueden ser desalojados 7 días después de la fecha del juicio, CONSIGA UN ABOGADO y acuda al juzgado en la fecha del juicio de otra manera es casi seguro un desalojo.

¿CUAL ES EL AVISO NECESARIO PARA UN DESALOJO?

El arrendador debe de dar:

- Un aviso escrito con siete días de anticipación sobre la intención de desalojo, por no pagar la renta
- Un aviso escrito con 14 días de anticipación por aviso de desalojo, por no cumplir con las clausulas del contrato.

Por no cumplir con el contrato, el inquilino tiene el derecho de pagar los costos o de cumplir con el contrato. Si el inquilino falla con remediar el problema o repite el no cumplir con el contrato en los próximos 6 meses, el arrendador puede efectuar el desalojo de cualquier manera

Para ser legal, el aviso de desalojo debe de ser enviado por correo certificado o entregado de mano a un miembro adulto del hogar, o el arrendador debe de probar que el inquilino recibió el aviso de alguna otra manera.

¿Puede El inquilino pagar la renta después de recibir el aviso de desalojo e evitar el desalojo?

SI. El arrendador debe de mandar un aviso diciendo que rescindirá el contrato si la renta no se paga en siete días. Esta nota puede conducir al desalojo pero si el inquilino paga la renta antes de 7 días, el arrendador debe de aceptar el dinero.

¿PUEDE EL ARRENDADOR QUEDARSE CON PROPIDAD DEL INQUILINO POR RENTA ADEUDADA?

NO. El arrendador no puede quedarse con ninguna propiedad del inquilino como una T.V. o muebles por pago de renta (a menos que el inquilino haya aceptado por escrito). El arrendador se puede quedar con las propiedades del inquilino si este las abandona al mudarse, o si el inquilino ha abandonado totalmente la propiedad. Si el inquilino regresa a recoger su propiedad eso quiere decir que no ha abandonado la propiedad.

¿PUEDE EL ARRENDADOR DESALOJAR AL INQUILINO POR CUALQUIER RAZON?

SI. En algunos casos aunque el inquilino cumpla con todas las clausulas del contrato el arrendador puede desalojar al inquilino:

- Al finalizar el tiempo del contrato.
- Después de un aviso de 30 días en al caso de inquilinos mensuales.
- Después de un aviso de 7 días en el caso de huéspedes.

¿HACE ALGUNA DIFERENCIA EN EL DESALOJO SI EL ARRENDADOR TOMA EL DINERO DE LA RENTA DESPUES DE DAR UN AVISO DE DESALOJO?

Puede depender de las causas del desalojo. Si el arrendador acepta el dinero después de mandar un aviso de desalojo por no pago, el arrendador pierde el derecho de efectuar el desalojo. El juez desechara el caso si el inquilino se presenta en al juzgado.

Si el arrendador acepta el dinero después de mandar un visio de desalojo por violaciones materiales, como ruido excesivo, daño a la propiedad, el aceptar el dinero tal vez no sea causa para cancelar el desalojo.

¿QUE PASA SI EL INQUILINO PERMANECE EN LA PROPIEDAD DESPUES DE QUE HA RECIBIDO AVISO DE DESALOJO DE LA UNIDAD?

Si el inquilino no se va, el arrendador pude llevarlo a juicio y desalojarlo de la propiedad. El arrendador puede demandar hasta tres mese de renta si el inquilino permanece en la unidad sin una razón legitima o legal. Si el inquilino debe renta el arrendador también puede demandarlo por el pago de la renta.

¿CUAL ES PROSEDIMIENTO DEL JUICIO POR DESALOJO?

El inquilino recibirá un aviso de desalojo llamado "Forcible Detainer Warrant" que será entregado por las autoridades. El inquilino deberá de leer cuidadosamente el documento y VER A UN ABOGADO.

La entrega de este aviso es diferente a la entrega de un aviso por el arrendador.

La autoridad puede entregar este aviso de mano o puede mandar una copia por correo y pegar otra copia en la puerta. El juicio será tres o más días después y la fecha del mismo estará indicada en el aviso.

Si el inquilino no se presenta al juicio o es encontrado culpable por el juez la policía vendrá a desalojarlo de la propiedad a la calle ocho días después del juicio.

ENTREGANDO AVISOS

El arrendador deberá de entregar al inquilino los siguientes avisos por escrito:

- Dos días antes de entrar a la propiedad por alguna razón justificable excepto tratándose de una emergencia.
- Siete días antes de un desalojo por falta de pago de renta.
- Catorce días para que el inquilino repare daños por el inquilino, su familia o sus amigos.
- Catorce días por causar disturbios o violar de otras maneras los términos del contrato.

El inquilino debe de entregar al arrendador el siguiente aviso por escrito.

- Catorce días para que el arrendador efectúe reparaciones a daños en la propiedad antes de que el inquilino efectúe el mismo las reparaciones y retenga el costo de los mismos al pagar la renta.

El inquilino y el arrendador deben de entregar uno al otro los siguientes avisos por escrito.

- Siete días antes de salir cuando el inquilino es un huésped o esta rentando propiedad por semana.
- Treinta días antes de salir cuando esta rentando por mes.
- Catorce días antes cuando la propiedad está dañada por incendio o desastres naturales como inundación o tornado.

CONSIGUIENDO AYUDA LEGAL

Algunos ejemplos de cuando conseguir ayuda legal cuando se es arrendador:

- El inquilino no está viviendo de acuerdo a las cláusulas del contrato.
- Necesita ayuda para escribir un contrato legal.
- Necesita ayuda para desalojar a un inquilino y está preocupado sobre las responsabilidades legales de hacerlo incorrectamente.
- Apenas se está iniciando en rentar propiedad a inquilinos.

Algunos ejemplos de cuando buscar ayuda legal cuando se es un inquilino:

- Recibe un aviso del juzgado para desalojo.
- No entiende lo que está escrito en un contrato.
- El arrendador no regresa el depósito de seguridad aún cuando no se hayan causado daños en la propiedad.
- El arrendador persiste en entrar a la propiedad a horas extrañas o sin entregar un aviso con dos días de anticipación.
- El arrendador corta o amenaza con cortar los servicios o se rehúsa a efectuar reparaciones que amenacen la salud o seguridad.
- El arrendador trata de desalojar al inquilino por procedimientos incorrectos. Procedimientos correctos se definen en la pagina 7.
- El arrendador trata de desalojar al inquilino después de que este reporto violaciones al código sanitario o se afilia a una sociedad de inquilinos.
- Recibe cualquier tipo de aviso del arrendador.

TOMANDO ACCIONES DE REPRESALIA

¿CUALES SON ALGUNAS DE LAS RAZONES POR LAS QUE EL ARRENDADOR PUDIERA QUERER TOMAR REPRESALIAS CONTRA EL INQUILINO?

- Quejas en el gobierno local sobre la condición de la unidad rentada.
- Quejas con el arrendador sobre violaciones a los derechos del inquilino.
- Afiliación, organización o involucramiento con juntas de vecinos.

¿QUE PUEDE HACER EL INQUILINO SI SIENTE QUE EL ARRENDADOR QUIERE TOMAR REPRESALIAS?

- VEA A UN ABOGADO INMEDIATAMENTE.
- Demande al arrendador por daños y costos de abogado.

- Termine el contrato si lo permiten las circunstancias.
- Use la sección de desalojo por represalia de URLTA como defensa para detener el desalojo.

¿EN QUE OCACIONES EL INQUILINO SE PUEDE VER FORZADO AL DESALOJO AUNQUE EL INQUILINO ARGUYA QUE EL ARRENDADOR ESTA TOMANDO REPRESALIAS?

El inquilino puede ser desalojado si el arrendador prueba que:

- Debe renta atrasada.
- El inquilino, su familia o sus amigos causaron violaciones al contrato.
- La unidad rentada ha sido evacuada por reparaciones.
- Una autoridad gubernamental ha clausurado la unidad rentada.

ADONDE CONSEGUIR AYUDA

CENTRAL KENTUCKY LAWYER REFERRAL SERVICE.

P.O.BOX 1466

LEXINGTON KY. 40588-1466

859-225-8644

www.cenrtalkylawyers.com

ADULT AND TENANT SERVICES.

130 NORTH BROADWAY.

LEXINGTON KY. 40507

859-258-3960

FAX 859-425-2055

www.lfuehrc.org

LFUCG HUMAN RIGHTS COMMISSION.

162 E. MAIN ST.

LEXINGTON KY 40507.

859-252-4931

www.lfuehrc.org

LEGAL AID OF THE BLUEGRASS

498 GEORGETOWN ST.

LEXINGTON KY. 40508

859-278-6540

GREATER LEXINGTON APARTAMENT ASSOCIATION, INC

210 MALIBU DRIVE, SUITE 7

LEXINGTON, KY. 40503

859-278-6540

www.greaterlaa.com

LEXINGTON FAIR HOUSING COUNCIL

205 E. REYNOLDS ROAD SUITE E.

LEXINGTON, KY. 40517

859-971-8067