

propietario después de que las reparaciones se hayan realizado. El propietario podrá desafiar el derecho del inquilino a detener la renta interponiendo una orden de desalojo, pero el tribunal no desalojará al inquilino si determina que las acciones del inquilino son justificadas.

Deducción de Reparaciones

El inquilino puede hacer las reparaciones y deducirlas del costo de la renta en ciertos casos cuando el propietario no haga dichas reparaciones. Para poder ejercer este derecho, deberá de haber:

- (a) Un deber de reparación establecido por ley (M.C.L.A. 554,139; M.S.A. 26.1109).
- (b) Una notificación al propietario por el inquilino que las reparaciones son necesarias o conocimiento actual por parte del propietario de que las reparaciones son necesarias.
- (c) Un lapso razonable de tiempo después de recibida la notificación o tener conocimiento por parte del propietario para que pueda hacer las reparaciones necesarias que se requieran.

Si estas 3 condiciones existen, el inquilino deberá de obtener estimaciones del costo de las reparaciones por escrito. El inquilino deberá de enviar una carta informándole al propietario de dichos estimados y estableciendo que las reparaciones se harán y que el costo de las mismas será reducido de la renta, al menos que el propietario haga las reparaciones necesarias en la fecha especificada. Si el propietario no hace las reparaciones, el inquilino puede contratar a alguien que las realice y pagar por el trabajo hecho, y entonces informar al propietario que las reparaciones están hechas. Adjunte copias de los recibos de los gastos hechos y redúzcalo de la renta. El propietario tal vez desafíe el derecho del inquilino a deducir el costo de las reparaciones a cuenta de renta con una orden de desalojo pero la corte no desalojará al inquilino si determina que las acciones del inquilino son justificadas.

De igual manera, todas las cartas que se le envíen al propietario deberán de enviarse por correo certificado y con acuse de recibo, y copias de toda la correspondencia (bien sea la que envíe o reciba) deberá de guardarla el inquilino.

ESTE FOLLETO NO SE DEBE DE UTILIZAR EN LUGAR DE ASISTENCIA LEGAL. EN CASO DE ALGUNA DISPUTA ENTRE INQUILINO Y PROPIETARIO BUSQUE ASESORIA LEGAL.



**REAL PROPERTY LAW SECTION
STATE BAR OF MICHIGAN**

JULIO 2007

©2007 Real Property Law Section State Bar of Michigan

INFORMACIÓN DE INQUILINO Y PROPIETARIO: DEPÓSITO Y MANTENIMIENTO DE LA PROPIEDAD

**TENANT-LANDLORD INFORMATION:
SECURITY DEPOSITS &
PROPERTY MAINTENANCE**



DEPÓSITO DE SEGURIDAD DE RENTA

El monto del depósito de renta no deberá de exceder de un mes y medio de la misma. El depósito puede ser utilizado después que el inquilino se haya mudado y por las siguientes razones:

- (a) Rembolsarle al propietario por daños actuales no razonables (no incluye gastos de limpieza) que pudieron ocurrir durante el uso normal de la vivienda.
- (b) Para pagarle al propietario las rentas atrasadas, o por el alquiler debido a la terminación anticipada del contrato de arrendamiento y cuentas por servicios en general no pagadas por el inquilino.

Dentro de los 4 días de haberse mudado, el inquilino debe de notificar al propietario por escrito su dirección nueva o renunciar a su derecho de exigir daños y perjuicios.

NOTIFICACIÓN DE DAÑOS

En caso de daños a la propiedad rentada, el propietario deberá de enviar al inquilino en el plazo de 30 días después de la terminación de la ocupación, una lista detallada de los gastos, incluyendo el costo de reparación de cada artículo dañado. La lista deberá de ser acompañada de un cheque por la diferencia entre la cantidad de gastos y el deposito de renta. Esta notificación debe de especificar que el inquilino deberá de responder por correo dentro de los 7 días de haber recibido la notificación o la cantidad reclamada por daños será confiscada.

INCUMPLIMIENTO EN EL ENVÍO DE LA NOTIFICACIÓN DE DAÑOS

Si el propietario incumple en enviar el aviso de los daños dentro 30 días después de la salida del inquilino de la propiedad significa que el propietario esta de acuerdo que no hay daños y el propietario debe regresar inmediatamente al arrendatario el depósito de seguridad completo.

DEMANDA PARA RETENER EL MONTO DEL DEPÓSITO DE SEGURIDAD DE RENTA

Si el propietario desea conservar parte o todo el depósito de seguridad de renta, después que el inquilino haya disputado los cargos reclamados por el propietario, este tendrá 45 días después de que el inquilino haya desocupado la propiedad para demandar al inquilino y quedarse con el monto del depósito en disputa. El depósito de seguridad de renta es considerado propiedad del inquilino hasta que el propietario obtenga el sentencia favorable del tribunal quedarse con el dinero. Los 45 días limite que el propietario tiene para presentar la demanda y poder quedarse con el deposito de seguridad de renta no aplica cuando:

- (a) El propietario haya sometido al tribunal pruebas satisfactorias de incapacidad de obtener servicios del inquilino.
- (b) El inquilino no pueda proveer su nueva dirección por escrito.
- (c) El inquilino haya fallado en responder a la notificación de daños dentro del limite de 7 días.

- (d) Las partes estén de acuerdo por escrito con la disposición del balance del depósito de seguridad de renta reclamado por el propietario.
- (e) La cantidad reclamada por el propietario a ser deducida del deposito de seguridad de renta sea igual a la renta retenida.

SI EL PROPIETARIO NO PRESENTA LA DEMANDA DENTRO DE 45 DÍAS

Si el propietario falla en cumplir con el limite de los 45 días para presentar una acción para retener el deposito de seguridad de renta, esta situación constituirá una renuncia de todos los daños reclamados y hace al propietario responsable hacia el inquilino de forma tal que el inquilino pueda cobrar el doble de a cantidad del deposito de seguridad de renta retenido.

MANTENIMIENTO DE LA PROPIEDAD

CONVENIO DE BUENAS CONDICIONES (COVENANT OF FITNESS)

Tanto el inquilino como el propietario ambos tienen la responsabilidad de mantener la propiedad en buenas condiciones. Bajo las leyes de Michigan, el propietario esta obligado a mantener la propiedad en renta con reparaciones razonables y a cumplir con las reglas de salubridad y seguridad. Los inquilinos generalmente se espera que ayuden al propietario a mantener la vivienda en condiciones salubres y seguras, a notificar oportunamente al propietario de cualquier problema de mantenimiento que requiera atención, y a dejar la propiedad en buenas condiciones. Estas responsabilidades pueden ser modificadas por acuerdo mutuo del propietario y del inquilino, si el contrato de arrendamiento tiene un termino actual de por lo menos un año.

CUANDO SURGEN PROBLEMAS DE MANTENIMIENTO

Si el propietario no mantiene la propiedad en renta de acuerdo al código local de vivienda o el contrato de arrendamiento, el inquilino deberá primero de discutir

el asunto con el propietario. Si después de la discusión inicial pareciera que el propietario no tiene disposición para corregir los desperfectos, el arrendatario deberá de enviarle una carta al propietario. Los problemas discutidos deberán de replantearse y el propietario deberá de ser advertido que de no resolver los problemas de forma inmediata, serán tomadas otras medidas.

¡MANTENGA LA DOCUMENTACIÓN EN ÓRDEN!
El inquilino debe de guardar una lista por escrito de todos los desperfectos, la fecha en que fueron notados por primera vez y la fecha que el propietario fue notificado. El inquilino deberá de escribir que fue lo que le dijo al propietario acerca de los desperfectos de la propiedad, las veces en que vinieron a inspeccionar los problemas o a trabajar en ellos y después cuando empezaron y cuando terminaron dichos trabajos.

Deben de tomarse fotografías de los desperfectos en todas las áreas visibles de la propiedad y las áreas comunes del edificio. La naturaleza y lugar del desperfecto y la fecha en que la fotografía fue tomada deberá de escribirse al reverso de cada fotografía.

Cartas al propietario deberán de enviarse por correo certificado con acuse de recibo y copias de toda la correspondencia (enviada y recibida) deberá de ser archivada y guardada por el inquilino.

CUANDO EL PROPIETARIO NO HACE LAS REPARACIONES

Deteniendo el Pago de la Renta

Si el propietario no mantiene la vivienda como la ley lo requiere de acuerdo a la ley de rentas de Michigan, el inquilino puede detener el pago de la renta. Antes de detener el pago de la renta, el inquilino deberá de enviarle una carta al propietario identificando las reparaciones necesarias e informándole al propietario que los pagos de renta se van a detener si no se hacen las reparaciones requeridas. Si después de un tiempo razonable las reparaciones no han sido realizadas, los pagos de la renta deberán de depositarse en una cuenta separada y abierta por el inquilino en un banco, llamada “cuenta de rentas” (escrow account). El propietario deberá de ser informado en donde ha sido depositado el dinero. La carta también deberá de establecer que el dinero se le entregara al