

CUANDO LA INTERRUPCIÓN DE LOS SERVICIOS ES CAUSADA POR EL PROPIETARIO

Si los servicios están bajo el nombre del propietario, este no podrá desconectar los servicios para hostigar o desalojar al inquilino inclusive si el inquilino esta atrasado en los pagos de la renta. Si el propietario deliberadamente desconecta los servicios, existen dos posibilidades:

1. Pídale a la compañía que reinstale los servicios a su nombre.
2. Pídale a la compañía que reinstale el servicio a nombre del dueño porque actuó ilegalmente.

Si el servicio fue desconectado porque el propietario no pagó la cuenta, la compañía deberá de estar dispuesto a reinstalar el servicio al nombre del inquilino.

CUANDO EL SERVICIO HA SIDO DESCONECTADO PORQUE EL INQUILINO NO HIZO LOS PAGOS.

La compañía no puede obligar al actual inquilino a pagar cuentas atrasadas de inquilinos anteriores o a pagar un depósito si el inquilino tiene buen crédito con la compañía. (Nota: esto se aplica únicamente a electricidad y gas residencial.) Si tanto la cantidad adeudada o la razón por haber desconectado los servicios se encuentran en disputa:

1. Primero llame a la compañía que presta el servicio y aclare lo que este en disputa.
2. Si no lo resuelve, llame a la Comisión de Servicios Públicos de Michigan (Michigan Public Service Commission – MPSC) al teléfono 1-800-292-9555. La oficina de MPSC determinará si la compañía siguió la leyes y reglas al suspender los servicios. La MPSC también puede contestar cualquier otra pregunta relacionada con los servicios.

SI EL INQUILINO TIENE DIFICULTAD PAGANDO SUS CUENTAS

Algunos consumidores que tienen ingresos limitados pueden ser elegidos para recibir ayuda para pagar sus recibos de calefacción y electricidad a través de programas de asistencia administrados por el El Departamento de Servicios a la Comunidad (Michigan Department of Human Services.)

También, la mayoría de las compañías que prestan estos servicios tienen planes de protección en invierno que protegen a familias de bajos recursos y personas mayores de 65 años de la desconexión de los servicios de energía del primero de diciembre al 31 de marzo. Llame a su compañía local de servicios para saber si es usted elegible.

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: DESALOJOS, DESALOJOS ILEGALES Y ACCESO A SERVICIOS

**TENANT-LANDLORD INFORMATION:
EVICTION, UNLAWFUL EVICTION
& UTILITY ACCESS**



DESALOJO

Desalojo es el proceso de remover a un inquilino de la propiedad que esta rentando. La ley de Michigan evita que los desalojos sean ejecutados por el dueño, por tanto para que el desalojo sea legal, el propietario requiere acudir a los tribunales para poder desalojar al inquilino.

El propietario puede desalojar al inquilino si:

1. El inquilino no paga la renta.
2. Si el uso que el inquilino da a la propiedad causa serios y continuos daños a la salud, a la propiedad misma, o bien se involucre en actividades ilegales que violen la ley, o no cumpla las reglas del contrato de arrendamiento.
3. Si el inquilino no se muda después de que su contrato haya terminado.

(Nota: Existen mas razones que pueden dar margen para un desalojo y que no están mencionadas en este folleto)

El propietario no puede desalojar a un inquilino en represalia porque hacer valer sus derechos, tal como interponer una queja ante inspector de viviendas. La razón más común para un desalojo es por no pagar la renta. Para desalojar a un inquilino por falta de pago, el propietario debe de someter la siguiente documentación en la corte de distrito en donde la propiedad se localiza.

1. Demanda por posesión o pago.
2. Contrato de arrendamiento (si existe)
3. Citación judicial
4. Quejas

Una demanda por posesión o pago (la demanda) es el primer paso para un desalojo por no pagar la renta. La demanda es la notificación formal por escrito al inquilino que el propietario intenta desalojar al inquilino a menos que pague las sumas de las renta atrasadas dentro de los próximos 7 días.

Si el inquilino ha pagado la renta o si cree que existe una buena razón por la que no debe dicha renta, deberá de desafiar el desalojo en los tribunales. Una defensa común de desalojo es que el propietario ha fallado en mantener reparada la propiedad.

Si el inquilino no paga la renta como se le ha demandado, el propietario solicitará una orden de desalojo en los tribunales. Se le notificará al inquilino mediante la copia de la querrela interpuesta por el propietario, junto a la citación judicial indicándole donde y cuando el inquilino deberá de comparecer. Dicha citación judicial contiene información muy importante, por eso le recomendamos que la lea las copias de la querrela y el citatorio judicial muy cuidadosamente.

A la hora del juicio, el inquilino puede pedir aplazar la audiencia para buscar asistencia legal. De cualquier forma, el inquilino deberá de estar preparado para explicar al juez porque piensa que no existen adeudos de rentas. Si la falta de pago se basa en las condiciones de la propiedad o que el

propietario fallo en hacer las reparaciones, tenga fotografías disponibles para mostrar las condiciones de la propiedad, pues son muy persuasivas.

En demandas entabladas por falta de pago de renta, inclusive si el tribunal falla en contra del inquilino, el inquilino puede evitar el desalojo pagando la cantidad adeudada de renta que el tribunal ha determinado dentro de los 10 días consecutivos. Además, si el inquilino pierde, también tiene 10 días para resolver la disputa, someter una moción o apelación o mudarse de la propiedad.

Al menos que el inquilino tome una de acciones antes mencionadas dentro de los 10 días después del fallo, la corte dictará la orden de remover al inquilino y sus pertenencias de la propiedad.

(Nota: Existen otras causas de desalojo además de no pagar la renta. Si el periodo del alquiler es de mes a mes, el propietario puede dar por terminado el alquiler y desalojarlo después de haber notificado con un mes de anticipación inclusive si la renta se ha pagado totalmente. La forma utilizada en este caso es Notificación de Desalojo (Notice to Quit).

DESALOJO ILEGAL

El propietario no puede desalojar a un inquilino por si solo. El propietario debe primeramente ir a la corte y obtener la orden legal apropiada. Además, el propietario no puede hostigar al inquilino o tratar de hacer que se mude haciendo lo siguiente:

1. Utilizando la fuerza amenazando con usar la fuerza.
2. Removiendo, deteniendo o destruyendo propiedad personal del inquilino.
3. Cambiando, alterando o agregando candados o sistemas de seguridad a la propiedad en renta.
4. Cercar, tapar u obstruir la propiedad que la haga de difícil acceso.

5. Quitar las puertas, ventanas o cerraduras.
6. Causar que desconecten o interrumpan servicios de gas, agua o electricidad.
7. Causar ruidos fuertes, malos olores u otras molestias.

El inquilino puede demandar al propietario que realice cualquiera de estos actos, y si la demanda es fundada, el inquilino tiene derecho a recuperar los daños o \$200.00 (lo que sea mayor). Además, si el propietario utiliza fuerza, los daños se pueden triplicar. Los daños pueden incluir cosas tales como perdida o daños a su propiedad o el costo de alojamiento.

ACCESO A SERVICIOS

Los servicios son necesidades básicas. Los servicios incluyen gas, agua, y servicio eléctrico. Usualmente, los inquilinos ponen a su nombre dichos servicios y por el uso de estos mismos las cuentas le llegan directamente a ellos. Sin embargo, algunos propietarios eligen mantener dichos servicios bajo su nombre y le cobran al inquilino la cantidad el costo de los pagos o incluyen los costos en la renta.

SI LOS SERVICIOS DEL INQUILINOS SON SUSPENDIDOS

1. Contacte a la empresa de servicios.
2. Determine la razón de la suspensión de los servicios.
3. Determinar quién es responsable por la suspensión de los servicios (el propietario o bien las empresas responsables de suministrar los servicios.)