

RESTABLECIENDO INQUILINATO Y RESOLVIENDO DEUDAS POR PAGAR LA RENTA

Si usted tiene un contrato de arrendamiento:

Si usted tiene un contrato de arrendamiento y están desalojandolo por falta de pagar la renta, usted puede “restablecer” su inquilinato por pagar la cantidad total de renta debida (y cualquier costos que el propietario de la casa ha incurrido - más información sobre de esto a bajo) en o antes de su “fecha de repuesta.” Su “fecha de repuesta” es la fecha en o antes que usted debe de archivar una repuesta a la demanda el propietario archivó en el tribunal para desalojarle. Esta fecha está declarada en la citación y demanda comenzando el caso en el tribunal de desalojo y servida a usted. Si usted restablece su inquilinato no pueden desalojarle por falta de pagar renta.

Si usted quiere “restablecer” su inquilinato, es mejor pagar la cantidad debida lo más pronto posible y antes de la fecha indicada en el aviso de desalojo. Si usted paga la cantidad debida antes que el propietario archiva un caso de desalojo en el tribunal, usted no acumula cargos adicionales. Si, por otra parte, usted espera hasta que el propietario archiva el caso en el tribunal para obtener posesión de su apartamento después que el aviso de desalojo ha terminado, usted tiene que pagar la cantidad de renta debida Y los costos del propietario por archivar la demanda en el tribunal y por servirlo a usted por un funcionario del condado o un oficial del tribunal. Esto usualmente añadirá más que ciento cincuenta dolares a la cantidad usted está requerido a pagar.

Cuandosea usted paga, seá SEGURO de obtener un recibo del propietario por el pago. Si una demanda de desalojo ya ha sido archivado en contra de usted en el tribunal cuando usted hace su pago al propietario para restablecer su inquilinato, también usted debe de obtener un acuerdo escrito del propietario, firmado por él, que él anulará el desalojo y USTED debe de llevar este acuerdo al tribunal para archivarlo allá. Por lo común, usted NUNCA debe de aceptar la palabra del propietario que él lo halga por usted. Si él no archiva el acuerdo y usted falla de aparecer en el tribunal, pudiera desalojarlo aunque usted haya pagado. No deje que esto le pase!

Seá seguro de leer el resto de esta página para información importante adicional.

Si usted no tiene un contrato de arrendamiento:

Si usted no tiene un contrato de arrendamiento usted puede restablecer su inquilinato y impedir un desalojo solamente si usted paga la cantidad entera debida DENTRO DE 10 DÍAS de la fecha usted recibió el aviso de desalojo (a menos que el dueño falló en informarle de este derecho, mire abajo) y solamente si usted no ha recibido otro aviso de desalojo de 14 días por falta de pagar renta dentro de los 12 meses anteriores del mismo propietario.

Si usted no ha recibido un aviso de desalojo anterior por falta de pagar renta dentro de los ultimos 12 meses, el aviso de desalojo que usted recibió del propietario es requerido a decirle sobre de su

derecho para restablecer inquilinato por pagar todas cantidades debidas dentro de 10 días. Si el aviso de desalojo no tiene este lenguaje usted está permitido tiempo adicional para pagar. Si el aviso no apropiadamente le aconseja de su derecho para restablecer inquilinato, usted puede restablecer por pagar todas las cantidades debidas en o antes de la fecha de repuesta indicada en la citación de desalojo y demanda archivada con el tribunal y servida a usted después que el aviso de desalojo termina. Sin embargo, si usted espera a pagar hasta después del caso ha sido archivado, usted tendrá que pagar la renta debida y los costos el propietario incurrió por archivar el caso y tenerlo servido. Esto pudiera añadir más que ciento cincuenta dolares a la cantidad usted tendrá que pagar entonces es mejor pagar antes que el propietario comenzará acciones en el tribunal.

Cuandoquiera usted paga, seá SEGURO de obtener un recibo del propietario por lo que usted le paga. Si una demanda de desalojo ya ha sido archivado en contra de usted en un tribunal, cuando usted paga al propietario para restablecer inquilinato, también usted tendrá que conseguir un acuerdo escrito del propietario, firmado por el propietario que él rechazará el desalojo y USTED debe de llevar este acuerdo al tribunal para archivarlo. Por lo común, usted NUNCA debe de aceptar la palabra del dueño que él lo halga para usted. Si él no archiva el acuerdo y usted no aparecer en el tribunal, ellos pudieran desalojarle aunque usted pagó la cantidad debida. No deje que esto le pasará a usted!

¿Qué pasa si el dueño niega de aceptar el pago?

Usted siempre debe de tratar tener un testigo presente cuando usted intenta de pagar el propietario, particularmente si usted cree que es posible que no aceptará el pago, Si usted va a mandar su pago al propietario por el correo, en cambio de entregarselo personalmente, seá seguro de mandar el cheque o money order por correspondencia certificada, vuelta recibo solicitado, y mantiene el recibo que muestra que usted le mandó el cheque al propietario. En esta instancia es mejor tener un testigo quien puede declarar, bajo juramento, lo que usted le mandó al propietario. Si el propietario no acepta la renta personalmente en el principio, usted debe de tratar de mandarsela por el correo.

Si el propietario niega el pago y después trae una acción en el tribunal para desalojarle, traiga los testigos y el recibo de correspondencia certificada al tribunal. Si usted puede mostrar al tribunal que usted intento de hacer un pago y el propietario lo negó, usted pudiera tener una defensa en el desalojo. El propietario no puede eliminar su derecho a restablecer inquilinato por negar una oferta oportuna de la cantidad debido.

¿Qué pasa si el dueño acepta regulares pagos de renta después de mandarme un aviso de desalojo?

Si, después de mandarle un aviso de desalojo, por falta de pagar renta o por otra causa, el propietario acepta pagos regulares de renta “sin reservación” (más sobre de esto a bajo), usted tiene inquilinato por voluntad nuevo y no puede desalojarle bajo del aviso de desalojo antigua. Usted tiene que aprobar que esto pasó y usted debe de obtener un recibo del propietario que muestra que el pago era hecho y aceptado por renta futura.

El propietario puede evitar este resultado por aceptar su pago “con reservación.” Para hacer esto, el propietario tiene que indicar que usted al mismo tiempo o antes que su pago es aceptado que él está aceptando el pago “para uso y inquilinato solamente” no para renta. Usualmente un propietario hace esto por poner estas palabras en el recibo de la renta que le da por el pago. Si él no le avisa de esta condición al tiempo del pago o antes, usted pudiera tener inquilinato nuevo. No hay específicas palabras mágicas o una manera que el propietario tiene que hacer esto. Ellos pueden reservar sus derechos verbalmente o escrita. Si ellos aceptan su pago con reservación o no pone una cuestión de hecho para el tribunal a decidir. Generalmente, si usted recibe un recibo de renta y estas palabras no están en el recibo, el tribunal pudiera tratar el pago como creando inquilinato nuevo. Nota que si usted paga con cheque, NO es suficiente para el propietario escribir estas palabras en la parte de atrás del cheque después que él lo recibio. Esto no es suficiente porque usted no aprenderá sobre de esto hasta que el banco le devuelve el cheque cambiado. Usted tiene que ser notificado del reservación al mismo tiempo del pago.

¿Qué Pasa Si Estoy Reteniendo la Renta Por Malas Condiciones en Mi Apartamento?

Si usted tiene condiciones malas en su apartamento y como consecuencia está reteniendo la renta, usted puede y debe de esperar hasta el juicio para pagar la renta debida. Si usted puede demostrar al tribunal que estas condiciones existía y, que el propietario sabía de ellas y, que no eran por culpa suya y, nunca eran arreglada, el tribunal debe de proporcionarle siete días DESPUÉS que promulga su decisión a pagar cualquier cantidad el tribunal decidí que usted debe. Si usted paga la cantidad completa (si hay) el tribunal determina que usted todavía debe dentro de este período de 7 días su inquilinato será considerado restablecido.

El Dueño de la Casa quiere que yo Pagaré un Pago Tardío en Adición a la Renta Debida

Si usted es un inquilino a voluntad sin un contrato de arrendamiento, la ley prohíba el propietario cobrar pagos tardíos. Si usted es un inquilino con un contrato de arrendamiento, la ley permita el propietario cobrar una multa por pagar tardío pero solamente si esto es mencionado en su contrato de arrendamiento y solamente si el pago es más que 30 días tarde. Una cláusula de pena en un contrato de arrendamiento que requiere una pena de pago tarde cuando un pago es menos que 30 días tarde es ilegal. Un otro tipo de cláusula que tiene el efecto de requerirle pagar una multa por pagos tardios es ilegal.