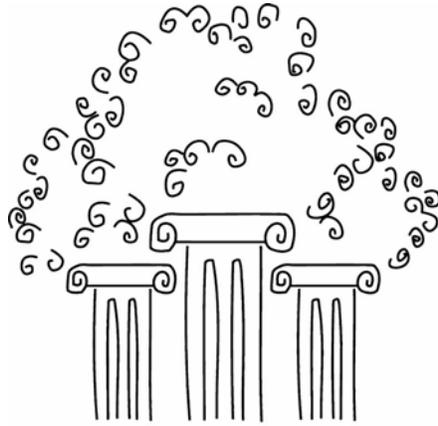




Alabama Appleseed ♦ Arise Citizens' Policy Project ♦
Legal Services Alabama



Alabama

APPLESEED



Para encargar copias adicionales de este manual, o la versión del folleto titulado "Una vivienda digna", comuníquese con ACPD al (800) 832-9060 o a la dirección de correo electrónico Brenda@alarise.org.

Alabama Appleseed

Alabama Appleseed Center for Law & Justice, Inc., es una organización de defensoría legal, no partidaria, sin fines de lucro. Su misión es identificar las causas del origen de la injusticia y la desigualdad en Alabama y formular y abogar por soluciones que mejoren las vidas de todos los habitantes del estado.

Arise Citizens' Policy Project

Arise Citizens' Policy Project (ACPP) (Proyecto de Concienciación de los Ciudadanos sobre las Políticas Públicas) es una organización no lucrativa de ciudadanos de todo el estado que comprende 150 congregaciones y grupos comunitarios, dedicados a mejorar las vidas de los habitantes de bajos ingresos de Alabama. ACPP analiza el impacto de las políticas estatales actuales y propuestas y educa a sus miembros sobre los problemas relacionados con la pobreza.

Legal Services Alabama

Legal Services Alabama (Servicios Legales de Alabama) es una organización no lucrativa que opera en todo el estado, dedicada a brindar acceso a la justicia y una asistencia jurídica civil de calidad, con el fin de educar y potenciar a la comunidad de bajos ingresos de Alabama.

Manual de los Arrendatarios de Alabama

© Copyright 2006

Arise Citizens' Policy Project

P.O. Box 1188

207 Montgomery St., Suite 900

Montgomery, AL 36104

(800) 832-9060

www.arisecitizens.org

Se puede reproducir este material haciendo un reconocimiento al Arise Citizens' Policy Project. Los aspectos principales del manual se pueden leer en un folleto gratuito.

Acerca de este manual

Luego de la sanción de la Ley de Arrendadores y Arrendatarios de Alabama en 2006, una coalición de organizaciones de defensoría de los derechos a la vivienda elaboró el *Manual de los Arrendatarios de Alabama* para ayudar a los locatarios a comprender y ejercer sus derechos y asumir sus obligaciones conforme a la nueva ley.

Equipo de redacción

Alabama Appleseed Center for Law & Justice, Inc.

John Pickens

Shay Farley

Arise Citizens' Policy Project

Jim Carnes

Ron Gilbert

Legal Services Alabama

Larry Gardella

Ken Lay

Ilustraciones

Leilah Rampa

Traducción

WordWorksLLC

Agradecimientos especiales

Community Foundation of Greater Birmingham (la Fundación Comunitaria del Área Metropolitana y Suburbana de Birmingham) apoyó el trabajo de redacción de ACPP sobre este proyecto. El *Southern Poverty Law Center* (Centro Jurídico contra la Pobreza del Sur) patrocinó la impresión. La *Alabama Power Foundation* (Fundación para la Potenciación de Alabama) respaldó la producción y distribución de la versión en español.

Se adaptaron porciones de este manual de materiales preparados por Legal Aid Society of Middle Tennessee and the Cumberlands.

Índice

<u>Introducción</u>	1
Una vivienda digna	1
<u>Antes de mudarse al lugar...</u>	2
Inspeccione el lugar	2
Repase el contrato de arrendamiento	4
<u>Mientras viva allí...</u>	6
Tiene derecho a una vivienda habitable	6
Tiene la obligación de ser un buen arrendatario	8
Lo que debe hacer cuando se necesitan reparaciones	9
<u>Cuando es el momento de dejar la vivienda...</u>	12
Lo que la ley establece sobre la mudanza	12
Lo que la ley establece sobre el desalojo	14
<u>Cómo proteger sus derechos...</u>	16
Lo que la ley dispone sobre la indemnización en dinero	16
Lo que las leyes federales establecen sobre la igualdad en la vivienda	17
Adónde conseguir ayuda legal	18
<u>Glosario</u>	19

Introducción

Una vivienda digna

Más de 500.000 familias de Alabama viven en una vivienda arrendada. Durante mucho tiempo, no hubo una ley estatal que protegiera los derechos de los arrendatarios. Desde el 1 de enero de 2007, todo esto cambiará. Ahora tenemos la Ley de Arrendadores y Arrendatarios de Alabama, la cual contribuirá a garantizar que cada casa y apartamento arrendados constituyan una vivienda digna.

La ley abarca los aspectos más importantes de un contrato de arrendamiento oral o escrito de un lugar que usted arrendará para vivir. No se aplica a un lugar donde usted operará una empresa. La ley define las condiciones para que una vivienda sea habitable y enumera los derechos y las obligaciones esenciales tanto de los arrendadores como de los arrendatarios.

Este manual le explica el contenido de la Ley de Arrendadores y Arrendatarios y brinda información básica para los arrendatarios. El manual se divide en secciones sobre lo que usted debe hacer antes de mudarse a una vivienda; mientras viva allí; cuando se va; y cuando necesita asistencia legal por un problema de arrendamiento. Si tiene preguntas específicas sobre sus derechos como arrendatario, debe comunicarse con un abogado; el manual no sustituye el asesoramiento legal. Encontrará información de contacto para servicios legales gratuitos en la Página 18. El glosario en las últimas páginas define los términos técnicos que le resultarán de utilidad como arrendatario.

Inspeccione el lugar

Siempre inspeccione un lugar antes de firmar un contrato de arrendamiento o mudarse allí. Asegúrese de que esté en buen estado y que sea seguro y habitable.

¿Qué debo esperar?

La ley establece que una casa o apartamento arrendados deben ser habitables. Para asegurarse de que un lugar reúne los requisitos legales:

- ▶ Deje correr el agua y compruebe si drena rápidamente.
- ▶ Inspeccione que el excusado funciona correctamente.
- ▶ Compruebe que no haya cables sueltos ni que falten tomacorrientes.
- ▶ Camine por el lugar para detectar si el piso es sólido y resistente, o si “se hunde” en algunas partes.
- ▶ Inspeccione los pisos, las paredes y los techos para detectar si tienen agujeros.
- ▶ Verifique que las ventanas y puertas cierren herméticamente.
- ▶ Preste atención a las manchas de agua y otros indicios de filtraciones.
- ▶ Compruebe que el calefactor y el aire acondicionado funcionen.
- ▶ Si el lugar tiene un refrigerador o una estufa, verifique que estos electrodomésticos funcionen.
- ▶ Examine los jardines y otras zonas comunes, tales como vestíbulos o lavanderías, para asegurarse de que estén limpios y sean seguros.



¿Qué sucede si hay problemas?

Piense en arrendar en otra parte. Un arrendador que trata de alquilar un lugar antes de hacer reparaciones puede no ser un buen arrendador. Si desea vivir allí, tome las siguientes medidas para resolver los problemas:

- ▶ Haga una lista de los problemas detectados.
- ▶ Solicite al arrendador que esté de acuerdo en resolverlos.
- ▶ Anote que el arrendador está de acuerdo en no cobrarle el costo de estas reparaciones.
- ▶ Anote cuándo el arrendador acuerda terminar las reparaciones.
- ▶ Haga que su arrendador firme el papel y guárdelo junto con sus documentos importantes.

Repase el contrato de arrendamiento

Usted puede ejercer sus derechos conforme a la Ley de Arrendadores y Arrendatarios de Alabama, ya sea que tenga o no un contrato de arrendamiento escrito. Si tiene ciertamente un contrato de arrendamiento escrito, asegúrese de repasarlo antes de firmarlo.

¿A qué debo prestar atención en el contrato de arrendamiento?

- ▶ Repase la cantidad de la renta y los gastos por pagos atrasados.
- ▶ Verifique el monto de su *depósito de garantía*. La ley limita la mayoría de los depósitos de garantía a un mes de renta como máximo.
- ▶ Lea la fecha en que puede mudarse a la vivienda.
- ▶ Revise el *plazo* de su contrato de arrendamiento, es decir, cuánto durará éste.
- ▶ Averigüe quién deberá pagar los distintos tipos de reparaciones. *(Véase también la página 9.)*
- ▶ Lea la “letra chica” tanto como sea posible. Después de cubrir los puntos principales, la mayoría de las personas no se toman tiempo para leer todo el contrato de arrendamiento. Sin embargo, cuanto más lea, mejor estará informado sobre lo que acuerda hacer firmando el contrato.



Preste atención a las cláusulas que le exijan renunciar a sus derechos como arrendatario. El arrendador no podrá obligarlo a:

- ▶ Eximir la responsabilidad del arrendador de proveer una vivienda habitable.
- ▶ Limitar la cuantía de la *responsabilidad* del arrendador en el caso de que infrinja el contrato de arrendamiento.
- ▶ Pagar los honorarios de los abogados del arrendador ni el costo del proceso de cobro de la renta.

¿Qué sucede si el arrendador hace una promesa que no está en el contrato de arrendamiento?

- ▶ No firme un contrato de arrendamiento que sea distinto de lo que usted acordó.
- ▶ Averigüe si el arrendador estará de acuerdo en hacer cambios en el contrato de arrendamiento escrito.
- ▶ Si éste es el caso, tanto usted como el arrendador deberán firmar los cambios.

¿Qué sucede si tengo que pagar dinero cuando firmo el contrato de arrendamiento?

- ▶ Asegúrese de averiguar para qué se utilizará el dinero que usted pague.
- ▶ Si parte del dinero se destina al depósito de garantía, consiga un recibo que lo haga constar. Si una porción es para el primer mes de renta, consiga un recibo que haga constar eso.
- ▶ Guarde una copia firmada del contrato de arrendamiento y todos los recibos junto con sus documentos importantes.

Mientras viva allí ...

Tiene derecho a una vivienda habitable.



La ley establece que el arrendador debe ocuparse de ciertas cosas para que su vivienda sea habitable:

- ▶ Observar todos los códigos de vivienda y construcción que afectan la salud y la seguridad.
- ▶ Mantener todos los sistemas eléctricos, las cañerías, los servicios sanitarios y los servicios de calefacción, ventilación y aire acondicionado en buen estado de funcionamiento.
- ▶ Proveer agua corriente caliente y fría.
- ▶ Proporcionar una fuente de calefacción en invierno. Sin embargo, si usted paga directamente por la calefacción, su arrendador no tendrá que abonar su factura.
- ▶ Proveer y mantener botes de basura.
- ▶ Mantener las zonas comunes limpias y seguras.
- ▶ Permitirle una posesión pacífica y tranquila de su vivienda.
- ▶ Hacer reparaciones para mantener el lugar seguro y habitable.

La ley permite al arrendador imponer normas y regulaciones.

- ▶ Las normas se deben aplicar a todos los arrendatarios.
- ▶ Las normas deben promover la comodidad, la seguridad o el bienestar de los arrendatarios, o proteger la propiedad contra su uso inapropiado.
- ▶ El arrendador debe informarle las normas antes de que usted firme el contrato de arrendamiento.
- ▶ Durante el plazo de su contrato de arrendamiento, el arrendador no puede hacer cumplir una nueva norma que perjudique el uso de su propia vivienda sin su consentimiento escrito.

Además, la ley dispone que el arrendador no puede:

- ▶ Aumentar la renta ni hacer otros cambios durante el plazo de su contrato.
- ▶ Tomar *represalias*, es decir, el arrendador no puede proferir amenazas de desalojarlo ni interrumpir sus servicios ni tampoco aumentar su renta porque usted le formula a él o a una oficina gubernamental una queja sobre un problema que afecta la salud o la seguridad, o porque usted constituye o se afilia a un sindicato de arrendatarios.

Usted tiene la responsabilidad de ser un buen arrendatario.

Además la ley enumera sus obligaciones:

- ▶ Pagar puntualmente su renta. Si adeuda un arancel por pago atrasado, debe abonarlo junto con su renta. Si paga en efectivo o con un cheque de cajero, es una buena idea solicitar un recibo firmado por el arrendador. Guarde los recibos de giros postales y cheques cancelados.
- ▶ Mantenga el lugar limpio y en buen estado.
- ▶ Use todos los sistemas eléctricos, las cañerías, los servicios sanitarios y los servicios de calefacción, ventilación y aire acondicionados de modo razonable.
- ▶ Disponga de la basura y los residuos de la manera apropiada.
- ▶ Contribuya a mantener las zonas comunes limpias y seguras.
- ▶ Permita que el arrendador visite su vivienda (en general, mediante un aviso escrito con dos días de antelación) para inspeccionar el estado o hacer reparaciones.
- ▶ Observe las normas del arrendador con respecto al uso de la propiedad.
- ▶ Informe a su arrendador si se ausentará dos semanas o más.

La ley incluye algunas prohibiciones para el arrendatario:

- ▶ No moleste a sus vecinos.
- ▶ No ensucie el lugar.
- ▶ No permita que sus huéspedes ensucien el lugar.

La mayoría de los contratos de arrendamiento previenen a los arrendatarios contra la infracción de la ley por sí mismos o por sus amigos en la propiedad.

Lo que debe hacer cuando se necesitan reparaciones

Reparaciones de rutina

Los edificios necesitan un mantenimiento regular para continuar siendo habitables. Como arrendatario, usted es responsable de mantener su vivienda limpia y no causar daños. Todo lugar habitado mostrará indicios del uso cotidiano, como alfombras desgastadas o pintura descascarada; esto se llama “desgaste lógico y normal,” y el arrendatario no es responsable de repararlo. El arrendador puede ingresar en su vivienda mediante un aviso escrito con 2 días de antelación para hacer mantenimiento y reparaciones. En una emergencia, el arrendador puede ingresar sin un aviso previo.

Cuando se necesitan reparaciones de rutina (que afectan la salud o la seguridad):

- ▶ Escriba una carta sobre el problema a su arrendador; féchela y guarde una copia en un lugar seguro.
- ▶ Si vive en un apartamento, usted y el arrendador podrán acordar por escrito que usted hará ciertas reparaciones con dinero de su propio bolsillo. La ley no le permite hacer reparaciones y deducir su costo de su renta.



Peligros y daños graves

Si las condiciones no son seguras (como un cableado defectuoso o una pérdida de albañal) que usted no causó:

- ▶ Primero, comuníquese con el arrendador y pídale que haga la reparación. Si el arrendador no le responde, infórmele por carta que revocará el contrato de arrendamiento si no se hacen las reparaciones dentro de los 14 días de haber recibido la carta. Tome fotos de los daños para sus registros.
- ▶ Si el arrendador no hace las reparaciones dentro de ese periodo, llame a un abogado. Es posible que tenga que rescindir el contrato de arrendamiento y recuperar su depósito de garantía y la renta ya pagada.
- ▶ Si el arrendador no pone fin a un peligro para la salud como ratas o un problema de albañal, llame al Departamento de Salud.
- ▶ Si el arrendador no pone fin a un peligro para la salud como un cableado o cañerías defectuosos, llame al inspector de viviendas.
- ▶ El arrendador infringirá la ley si amenaza con desalojarlo o aumentarle la renta por haberle pedido que haga estas reparaciones o por informarlas a las autoridades.

Si usted o su huésped causan daños en el lugar:

- ▶ El arrendador le podrá pedir que resuelva enseguida una situación de emergencia.
- ▶ Si el daño causado no es una emergencia, el arrendador le puede cursar un aviso escrito para que resuelva el problema dentro de 7 días.
- ▶ Si usted no lo soluciona en ese plazo, el arrendador podrá ingresar en su vivienda, hacer la reparación y cobrarle el costo de la reparación. Usted también podría ser desalojado.

En el caso de un incendio o desastre natural:

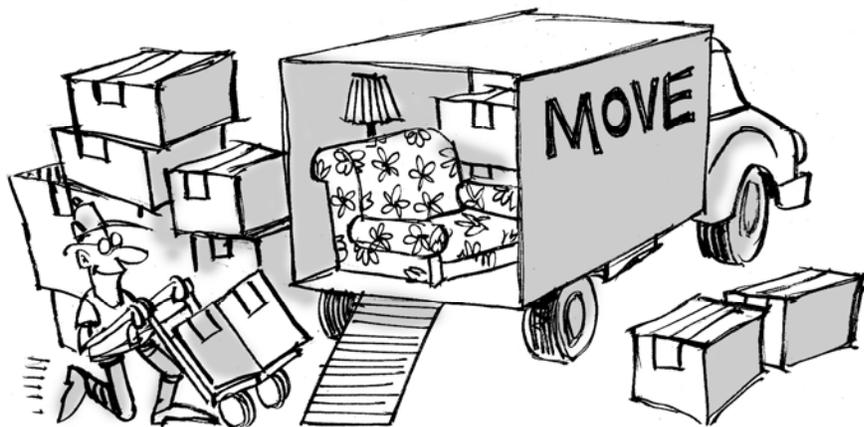
- ▶ Si un incendio u otro incidente no provocado por usted causa daños en su vivienda pero usted aún puede vivir allí, el arrendador debe reducir su renta en forma proporcional a la cuantía del daño. Hable con su arrendador y llegue a un acuerdo sobre la renta reducida.
- ▶ Si un desastre, del cual usted no es responsable, destruye su vivienda o la torna inhabitable, usted se puede mudar a otro sitio. Informe al arrendador por escrito dentro de los 14 días que usted rescindirá (terminará) el contrato de arrendamiento y que quiere que el depósito de garantía sea reembolsado. El arrendador deberá reembolsar su depósito de garantía por completo, y usted no tendrá que pagar ninguna otra renta por el lugar.
- ▶ Si usted provoca un incendio que daña o destruye su vivienda, el arrendador podrá responsabilizarlo por la cuantía del daño.



Lo que la ley establece sobre la mudanza

Si se muda al terminar su contrato de arrendamiento:

- ▶ Lea lo que dispone el contrato sobre su *rescisión* o terminación. El contrato le puede indicar con cuanta anticipación tendrá que informar al arrendador que usted no lo renovará (en general, un mes); puede disponer que el aviso sea por escrito.
- ▶ Solicite al arrendador su *depósito de garantía* y comuníquelo la dirección a la cual debe remitirle la correspondencia. El arrendador tiene 35 días después de la terminación del contrato para reembolsarle el depósito. Usted pierde el derecho (o renuncia) a su depósito de garantía si no cobra el cheque dentro de 180 días.
- ▶ El arrendador inspeccionará su lugar; por ello, límpielo antes de mudarse; usted no querrá dejar una estufa sucia ni un porche cubierto de objetos inservibles para darle una oportunidad al arrendador para que no le reembolse el depósito de garantía.
- ▶ Si ha dañado algo en el lugar, el arrendador podrá repararlo y restar su costo de su depósito de garantía. En ese caso, tiene que darle una lista escrita de los daños y los costos de las reparaciones y declarar el monto completo sustraído de su depósito de garantía. El arrendador debe enviarle esta lista, junto con el resto del depósito, dentro de los 35 días de la terminación del contrato de arrendamiento.
- ▶ Si el arrendador no reembolsa el depósito de garantía ni entrega una lista de las reparaciones y las deducciones dentro de los 35 días, le adeudará a usted el doble de la cantidad del depósito de garantía original. Si luego se rehúsa a pagarle esta cantidad duplicada del depósito de garantía, usted lo podrá demandar por ese monto en un tribunal; hable con un abogado primero.



Si se muda antes de terminar el contrato de arrendamiento:

- ▶ Si incumple el contrato de arrendamiento mudándose antes de terminar el plazo, es posible que adeude una renta adicional, hasta la cantidad total de meses restantes de su contrato.
- ▶ Si desea rescindir su contrato porque el arrendador no reparó una condición no segura dentro de los 14 días, o porque un incendio u otro desastre destruyeron su vivienda, hable con un abogado.

Lo que la ley establece sobre el desalojo

¿Cuándo puede mi arrendador obligarme a dejar la vivienda?

- ▶ Sólo el tribunal puede obligarlo a dejar la vivienda.
- ▶ El arrendador no puede cambiar las cerraduras para obligarlo a irse.
- ▶ El arrendador no puede interrumpir su servicio de electricidad ni otros servicios.
- ▶ El arrendador no puede poner sus pertenencias en la calle si ha habitado en el lugar en los últimos dos meses (sólo un sheriff puede hacerlo).
- ▶ Si el arrendador quiere que usted deje la vivienda, debe enviarle una notificación de desalojo.



¿Cuándo puede el arrendador tratar de desalojarme?

- ▶ Cuando termina su contrato de arrendamiento.
- ▶ Cuando usted incumple el contrato de arrendamiento no pagando la renta, o causando daños a la propiedad, o dejando la basura amontonada, o infringiendo reiteradas veces las normas y regulaciones del arrendador.
- ▶ Cuando se ha ausentado dos semanas o más sin avisar al arrendador. Si el arrendador piensa que usted ha abandonado el lugar, le puede enviar por correo una notificación de rescisión o dejarla en su lugar. Dos semanas después de la notificación, puede mover sus muebles y todas sus otras pertenencias fuera del lugar y disponer de éstos.

¿Qué debe hacer el arrendador para iniciar el proceso de desalojo?

- ▶ Si su arrendador quiere desalojarlo, primero tiene que notificarlo por escrito e informarle el motivo. Usted tiene un plazo para resolver el problema: 7 días para la falta de pago de la renta y 14 días para la mayoría de los otros motivos.
- ▶ Si resuelve el problema dentro de ese plazo, el arrendador debe dejar de tratar de desalojarlo. Si pagó la renta adeudada, guarde el cheque cancelado. Si hizo reparaciones, haga que el arrendador firme un documento que haga constar que éstas están aprobadas.
- ▶ Si no resuelve el problema dentro de ese plazo, el arrendador puede presentar los documentos del desalojo ante el tribunal.
- ▶ Le entregarán la notificación de desalojo escrita, en general por parte de un oficial del sheriff; si eso ocurre, comuníquese con un abogado enseguida.
- ▶ Sólo tiene 7 días a partir del momento en que recibió la notificación de desalojo escrita para que su abogado presente una respuesta escrita en el tribunal. Si no tiene un abogado, diríjase a la oficina del secretario del tribunal que dictó la notificación de desalojo y pídale presentar una respuesta escrita a mano.

¿Qué sucede si el tribunal falla en mi contra?

- ▶ Usted tiene derecho a apelar.
- ▶ Si un tribunal de primera instancia falla en su contra, tiene derecho a solicitar un juicio por jurado en un tribunal de circuito.
- ▶ Para permanecer en su vivienda mientras espera un juicio, debe pagar la renta al tribunal.

Lo que la ley establece sobre la indemnización en dinero

Si piensa que su arrendador está incumpliendo su contrato de arrendamiento o la Ley de Arrendadores y Arrendatarios:

- ▶ Comuníquese con un abogado. Para obtener una *indemnización en dinero* o una *medida cautelar* para evitar que el arrendador continúe infringiendo la ley, tendrá que iniciar una acción legal en su contra, o
- ▶ Si el arrendador ha presentado una notificación de desalojo en su contra, usted puede presentar estas cuestiones en el proceso de desalojo.
- ▶ En cualquier acción legal, si usted gana, podrá cobrar una suma de dinero, llamada honorarios de abogados, para compensar lo que pudiera haber pagado a su abogado.

Su arrendador también tiene derechos y está protegido en el caso de que usted incumpla su contrato de arrendamiento o sus obligaciones legales como arrendatario:

- ▶ Si no repara un daño causado (como la basura amontonada o una ventana que su hijo rompió), su arrendador puede demandarlo por daños y perjuicios o solicitar una medida cautelar en su contra.
- ▶ Comuníquese enseguida con su abogado si recibe una notificación de que esto está sucediendo.
- ▶ Si se falla a favor del arrendador en el tribunal, es posible que usted tenga que pagar una indemnización en dinero, así como los honorarios del abogado del arrendador, además de los suyos propios.

Lo que las leyes federales establecen sobre la igualdad en la vivienda

Además de su contrato de arrendamiento y la Ley de Arrendadores y Arrendatarios de Alabama, usted tiene derechos y está protegido conforme a la Ley de Igualdad en la Vivienda del gobierno federal.

Su arrendador no puede tratarlo de modo distinto de otros arrendatarios debido a:

- ▶ Su raza o color de piel
- ▶ Su religión
- ▶ Su país de nacimiento
- ▶ Sus hijos
- ▶ Su sexo
- ▶ Su discapacidad

La ley federal dispone que el arrendador debe hacer “arreglos razonables” para las personas discapacitadas, tales como:

- ▶ Discapacitados que usan una silla de ruedas
- ▶ Tener problemas de audición/visión
- ▶ Tener un retraso mental
- ▶ Una enfermedad mental
- ▶ SIDA o VIH
- ▶ Otros problemas que limitan las actividades básicas

Si está discapacitado, su arrendador:

- ▶ Es posible que tenga que permitirle hacer cambios en su lugar con su propio dinero, como agregar una rampa para sillas de ruedas.
- ▶ Es posible que tenga que flexibilizar las normas un poco; por ejemplo, usted puede tener un perro lazarillo aun si su arrendador tiene una política que prohíbe las mascotas.

Si su arrendador está violando sus derechos a la igualdad en la vivienda, pase a la página siguiente para obtener información sobre asistencia legal.

Adónde conseguir ayuda legal

Si tiene bajos ingresos y necesita asistencia legal para resolver una notificación de desalojo u otro problema habitacional, por favor llame a la línea de asistencia permanente en español de Legal Services Alabama al (888) 835-3505.

Si su arrendador lo discrimina por razones de raza, religión, discapacidad u otro motivo, comuníquese con:

Central Ala. Fair Housing
(334) 263-HOME (4663)

Fair Housing Center of North Alabama
(205) 324-0111

Mobile Fair Housing Center
(251) 479-1532

Para informarse sobre los abogados en su zona que tienen experiencia en casos de vivienda, comuníquese con el:

Colegio de Abogados de Alabama
Servicio de Recomendación de Abogados
(334) 269-1515

Glosario

abandono: dejar un lugar de residencia y renunciar a los derechos a éste sin tener la intención de regresar.

arrendador (o *locador*): una persona que renta una propiedad a otro individuo.

arrendatario (o *locatario*): una persona que paga una renta para usar una propiedad.

cláusula de renuncia : en un contrato de arrendamiento, toda cláusula por la cual una parte renuncia a ciertos derechos.

cláusula eximente: en un contrato de arrendamiento, la cláusula que protege al arrendatario contra su responsabilidad por un incumplimiento de contrato.

contrato de arrendamiento: un contrato que otorga el uso de una propiedad por un plazo especificado.

depósito de garantía: un anticipo pagado por un arrendatario a un arrendador, al cual se renunciará, si fuera necesario, para pagar los daños.

desalojo: la expulsión legítima de un arrendatario, en general después de la infracción de un contrato de arrendamiento.

habitabilidad: el grado en que una vivienda es apropiada para ser ocupada.

incumplimiento de contrato: la infracción de los términos de un contrato legal.

indemnización en dinero: el pago en efectivo ordenado por un tribunal en compensación por un incumplimiento de contrato.

Glosario (continuación)

Ley de Arrendadores y Arrendatarios de Alabama: ley de 2006, vigente a partir del 1 de enero de 2007, que define el concepto de vivienda habitable y destaca los derechos y las obligaciones esenciales de los arrendatarios y arrendadores en el estado.

medida cautelar: acción tomada por un tribunal para detener una actividad ilegítima.

renta: el pago hecho por el uso temporal de una propiedad.

represalia: toda acción tomada como castigo como consecuencia de otra acción.

rescisión: el acto de terminar un contrato.

responsabilidad: una obligación de pagar dinero a otra persona.

servicios públicos: servicios, como gas, electricidad, agua y albañal, que son necesarios en cualquier vivienda y que se facturan en general por separado.