MANUAL PARA PROPIETARIOS E INQUILINOS DE GEORGIA

Guía para Propietarios e Inquilinos sobre las Leyes de Alquiler de Georgia

Traducción por LCF Georgia con el apoyo de
Lucky Shoals Community Association

Revisado
29-8-24

LATINO COMMUNITY FUND GEORGIA
Collective Strength and Investment

Lucky Shoals Community Association

Introducción

Este Manual proporciona una visión general y responde preguntas comunes sobre la ley de propietarios e inquilinos residentes en Georgia. La información contenida en este Manual no se aplica a los alquileres comerciales o de negocios.

La mejor solución para cada caso depende de los hechos. Debido a que los hechos en cada caso son diferentes, este Manual aborda términos y respuestas generales, y dichas respuestas pueden no aplicarse a su problema específico. Tanto como esta publicación puede ser útil para los propietarios como para los inquilinos, no sustituye el asesoramiento legal profesional. Este Manual contiene información sobre la ley de propietarios e inquilinos de Georgia vigente hasta la última fecha de revisión y puede no estar actualizado con respecto a la ley. Antes de basarse en este Manual, usted debe investigar y analizar de manera independiente la ley aplicable en función a su problema, ubicación y circunstancias específicas.

En Georgia no existe una agencia gubernamental que pueda intervenir en una disputa entre propietarios e inquilinos ni obligar al propietario o al inquilino a comportarse de una manera determinada. Los propietarios o inquilinos que no puedan resolver una disputa deben recurrir a la corte, ya sea directamente o a través de un abogado, para enforzar sus derechos legales.

El Manual está disponible en Internet en el Departamento de Asuntos Comunitarios de Georgia (https://dca.georgia.gov/).

Tabla de Contenidos

¿Quién es inquilino? 3
Discriminación 3
- Clases protegidas 4
- Derechos de los inquilinos con discapacidad 4
- Si usted cree que está siendo víctima de discriminación 5

Firma de un contrato de alquiler 6
- Presentar una solicitud del contrato de alquiler 6
- Revisar y firmar un contrato de alquiler 6

Problemas durante un contrato de alquiler 11
- Reparaciones y mantenimiento 11
- Subalquiler 14
- Terminación del contrato de alquiler 14
- Desocupación y depósitos de garantía 15
- Represalias del propietario 16

Desalojos 17
- Razones de desalojo 17
- Notificación de desalojo 17
- Proceso de desalojo 17

Recursos legales 20
Asistencia para la vivienda y vivienda de interés social 21
Misceláneos 22
- Miembros de las fuerzas armadas como inquilinos 22
- Protecciones contra la violencia familiar y el acoso 23
- Compañeros de cuarto 23
- Divulgación de pintura a base de plomo 24
- Ejecución hipotecaria 24
- Casas prefabricadas y casas móviles 24

Desalojo, preguntas y respuestas (P&R) 26
Índice 33

¿Quién es inquilino?

Relaciones entre propietario e inquilino. Cómo determinar si usted está empezando a tener una relación de propietario - inquilino es importante porque los inquilinos tienen ciertos derechos, mientras que los no inquilinos (como huéspedes u ocupantes ilegales) no los tienen. Aún cuando el propietario no cobre alquiler, podría establecerse una relación de propietario - inquilino si el propietario le otorgó el derecho de permanecer en la propiedad. Comience revisando su contrato escrito, si éste existe, y busque términos que lo identifiquen como "inquilino", "propietario" o "residente". Un contrato debe otorgar al inquilino el "derecho de posesión" de la propiedad, pero otros términos también pueden dejar claro que usted es un inquilino. Si el propietario no fijó una fecha específica de término, podría tratarse de un alquiler a voluntad (*tenancy-at-will*).

- Es más probable que usted sea considerado un inquilino si el acuerdo requiere que:
  - Usted se haga responsable de la seguridad de las personas y de los objetos personales dentro de la propiedad;
  - Proporcionar sus propios muebles;
  - Sacar la basura;
  - Mantener las instalaciones limpias.
- Es menos probable que usted sea considerado un inquilino si su acuerdo le prohíbe:
  - Realizar cualquier alteración, como colgar cuadros;
  - Realizar mantenimientos;
  - Tener visitantes;
  - Entrar o salir en ciertos horarios.
- Si usted no tiene un acuerdo por escrito, un acuerdo oral o la conducta de las partes determinará si usted es un inquilino. Uno o más de los siguientes factores aumentan la probabilidad de que sea considerado inquilino:
  - Ha estado pagando alquiler;
  - Usa la propiedad como su residencia principal;
  - Tiene pertenencias personales en la propiedad;
  - Ha permanecido en la propiedad durante varios meses o más;
  - No tiene una fecha límite para dejar la propiedad;
  - Limpia y mantiene la propiedad;
  - Puede entrar y salir de la propiedad sin interferencia de otros.

  Los huéspedes de hoteles/moteles normalmente no son inquilinos, pero un huésped de estadía prolongada podría considerarse inquilino según un acuerdo expreso o la conducta de las partes.

¿Quién es un ocupante ilegal?

Según la ley de Georgia, un ocupante ilegal es una persona que nunca tuvo el permiso del propietario para ingresar a la propiedad. El propietario puede presentar una declaración jurada para que dicha persona sea retirada sin necesidad de un proceso formal de desalojo, y la persona que ocupa ilegalmente la propiedad puede enfrentar sanciones penales.

Discriminación

DISCRIMINACIÓN PROHIBIDA. Los propietarios[1] no pueden discriminar basándose en la "clase protegida" de una persona. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) es la principal agencia federal a la que los inquilinos pueden acudir si un propietario los ha discriminado.

[1] Las Leyes Federales y de Vivienda Justa de Georgia (Federal and Georgia Fair Housing Acts) abarcan la mayoría de viviendas; sin embargo, en algunas circunstancias la ley establece excepciones: edificios ocupados por su propietario con no más de cuatro unidades, viviendas unifamiliares vendidas o arrendadas sin la intervención de un corredor o agente y viviendas administradas por organizaciones o clubes privados que limitan la ocupación únicamente a sus miembros.

Clases protegidas. Las clases protegidas incluyen raza, color, religión, sexo, origen nacional, situación familiar,[2] o discapacidad. La discriminación puede adoptar muchas formas, entre ellas:

- **Denegación de alquiler**: negarse a alquilarle a una persona por ser miembro de una clase protegida;
- **Disuasión:** participar en una conducta que disuade a una persona de alquilar o hacer que la vivienda no esté disponible para una persona por ser miembro de una clase protegida (incluyendo no informar a la persona sobre promociones de marketing, reducciones de alquiler, privilegios o servicios asociados con la propiedad debido a su clase protegida);
- **Trato diferente:** imponer condiciones diferentes a los miembros de una clase protegida[3];
- **Separación:** dirigir a los miembros de una clase protegida a determinados edificios o unidades lejos de otras unidades;
- **Exclusión:** no hacer publicidad a los miembros de una clase protegida;
- **Ocultación:** decir falsamente a un miembro de una clase protegida que una propiedad no está disponible, o

- **Preferencia:** hacer cualquier declaración que indique una preferencia basada en una clase protegida. La discriminación también puede ser indirecta, como una norma del departamento que parece neutral pero que se aplica de manera que no favorece a un grupo protegido. Si el propietario del negocio no tiene una justificación comercial legítima para dicha norma, se trata de una discriminación. Además, es ilegal que alguien amenace, coaccione, intimide o interfiera con cualquier persona que ejerza un derecho a la vivienda justa o que ayude a otros a ejercer ese derecho.
- Puede encontrar más información sobre la discriminación relacionada a la vivienda en el sitio web del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE.UU. (HUD, por sus siglas en inglés): https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp.

Derechos de los inquilinos discapacitados. La Ley de Vivienda Justa también protege a las personas con discapacidad. Los propietarios deben realizar ajustes razonables cuando sea necesario para permitir la igualdad de acceso, permitir cambios razonables y satisfacer ciertos requisitos de accesibilidad.

- **Adaptaciones razonables**. Los propietarios deben cambiar las normas, políticas, prácticas o servicios cuando sea necesaria una adaptación razonable para que una persona discapacitada pueda utilizar y disfrutar de un programa de vivienda o unidad de alquiler. Las adaptaciones razonables pueden ser necesarias en todas las etapas del alojamiento, incluida la solicitud de alquiler, mientras se vive en la unidad o para evitar el desalojo.

  Las "personas discapacitadas" deben (1) tener una deficiencia física o mental que limite sustancialmente una o más actividades importantes de la vida, (2) tener un historial de dicha deficiencia, o (3) ser vistas como si tuvieran dicha deficiencia.

  Los propietarios deben hacer todo lo posible para ayudar, pero no están obligados a hacer cambios que alteren fundamentalmente el programa de vivienda ni creen una carga financiera y administrativa excesiva.

  Ejemplos de adaptaciones razonables: eximir de la política de no mascotas a un inquilino que necesite un animal de asistencia o proporcionar un lugar de estacionamiento asignado cerca de apartamentos accesibles para un inquilino con una discapacidad que afecte su capacidad para caminar.

Solicitud de adaptaciones

Si un inquilino o solicitante tiene una discapacidad que requiere adaptaciones, alguien debe solicitar que el propietario haga las adaptaciones necesarias. La persona con discapacidad, un familiar o cualquier otra persona que actúe en su nombre puede solicitar la adaptación.

- ✓ **Cambios razonables**. El propietario debe permitir que un inquilino discapacitado realice, a expensas del inquilino, cambios razonables en su unidad que sean necesarios para permitir que la persona discapacitada utilice plenamente las instalaciones. Se le puede exigir al inquilino que restaure las instalaciones a su estado original al dejar la unidad, si es razonable. El propietario también debe permitir que se realicen cambios razonables en las zonas comunes para hacerlas utilizables. En la mayoría de los casos, no sería razonable que el propietario exigiera al inquilino que devolviera las zonas comunes a su estado original.

[2] Las familias están protegidas cuando uno o más niños menores de 18 años viven con (1) uno de los padres; (2) una persona que tiene la custodia legal; o (3) una persona designada por el padre o tutor legal, con el permiso por escrito del padre o tutor legal. "Familia" también incluye mujeres embarazadas y cualquier persona en el proceso de obtener la custodia legal de un niño menor de 18 años.

- **Requisitos de accesibilidad**. Las nuevas viviendas multifamiliares con cuatro o más unidades deben proporcionar una accesibilidad básica a las personas con discapacidad, si los edificios fueron preparados por primera vez para su ocupación después del 13 de marzo de 1991, incluyendo:
    - Una entrada al edificio con vía de acceso especial para que las personas con sillas de ruedas puedan acceder a ella;
    - Accesibilidad a las zonas públicas, como el vestíbulo o la piscina;
    - Puertas lo suficientemente anchas como para que puedan acceder las personas en silla de ruedas;
    - Accesibilidad a cada unidad (si no hay ascensor, sólo deben ser accesibles, para los discapacitados, todas las unidades de la planta baja);
    - Suficiente refuerzo en las paredes de los baños para que el inquilino pueda instalar barras de sujeción donde sea necesario;
    - Interruptores de luz y otros controles ubicados a una altura suficiente para que los pueda utilizar una persona en silla de ruedas; y
    - Cocinas y baños diseñados de modo que un usuario en silla de ruedas pueda maniobrar dentro del espacio.

PASOS A SEGUIR SI USTED CREE QUE HA SIDO VÍCTIMA DE DISCRIMINACIÓN:

- Para determinar si ha sido discriminado, puede ponerse en contacto con el Programa de Iniciativas en materia de Vivienda Justa ("FHIP", por sus siglas en inglés) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE.UU. (HUD, por sus siglas en inglés). Las organizaciones que participan en el FHIP del HUD pueden hablar con un proveedor de viviendas en su nombre, llevar a cabo una investigación, incluidas las pruebas, para ayudar a determinar si ha sufrido discriminación, o proporcionarle información y asistencia de alguna manera.

  En Georgia hay dos organizaciones FHIP: una en Hinesville, a la que se puede contactar llamando al 912-877-4243, y otra en Atlanta, a la que se puede contactar llamando al 404-524-0000. Puede encontrar más información en este sitio web: https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/contact_fhip.

- Si desea presentar una queja, debe hacerlo ante la Oficina de Equidad de Vivienda e Igualdad de Oportunidades (FHEO, por sus siglas en inglés) del HUD en el **plazo de un (1) año** desde el acto discriminatorio. Para presentar una queja, debe llenar un formulario disponible en línea en: https://www.hub.gov/program offices/fair housing equal opp/online-complaint .También puede enviar el formulario por correo electrónico o imprimirlo y enviarlo por correo postal a la oficina regional de la FHEO.

- Usted puede hablar con un agente de admisión de la FHEO llamando al 1-800-669-9777 o al 1-800-877-8339 para TTY (comunicación por mensaje de texto para personas sordas, con dificultades auditivas o con problemas de habla). La oficina regional de la FHEO de Georgia se encuentra en Atlanta. Puede ponerse en contacto con su oficina regional del FHEO llamando al 404-331-5140 o al 800-440-8091.

- La FHEO investigará su queja y, si procede, intentará llegar a un acuerdo con el propietario. Si no se puede llegar a un acuerdo y la FHEO tiene razones para creer que usted ha sido discriminado, la FHEO le permitirá elegir entre tener una audiencia administrativa con un Juez de Derecho Administrativo (ALJ, por sus siglas en inglés) o enviar el caso a una corte federal. Un Juez de Derecho Administrativo puede ordenar al propietario que:
    - Lo indemnice por los daños reales;
    - Le otorgue una medida cautelar u otro tipo de reparación equitativa (por ejemplo, poner la vivienda a su disposición; o impedir que el propietario cambie las cerraduras o desconecte los servicios públicos sin una orden judicial);
    - Pague al gobierno federal una sanción civil; y/o penal
    - Pague los honorarios y costos razonables de los abogados.

- Si existe evidencias relacionadas a una violación de vivienda justa, y la FHEO considera que usted saldrá perjudicado si no actúa rápidamente, el fiscal general puede emitir una orden que impida al propietario causar más daños incluso antes de completarse el proceso legal.
- Mientras que no se haya firmado un acuerdo y el ALJ no haya iniciado una audiencia, usted puede presentar una demanda a su cargo ante una corte federal o estatal **en un plazo de dos (2) años** desde la acción discriminatoria. Si gana, la corte puede concederle daños reales y punitivos, así como los costos y los honorarios de los abogados.

Firma de un contrato de alquiler

Un contrato de alquiler concede al inquilino el derecho a utilizar y vivir en el inmueble alquilado temporalmente, de modo que el propietario pueda recuperar la propiedad en el futuro. Buscar y encontrar un inmueble de alquiler en la ubicación adecuada y dentro de su presupuesto requiere mucho tiempo y esfuerzo. Sin embargo, usted no debe confiarse después de encontrar una propiedad y apresurarse en el proceso de alquiler. Tanto usted como el propietario pueden beneficiarse si se familiarizan con las leyes de alquiler y se aseguran de que el contrato de alquiler refleja con exactitud su intención y la de su propietario en su futura relación. A continuación, se presenta un resumen del proceso de alquiler y de los problemas comunes de alquiler según la ley de Georgia.

Los términos de un contrato de alquiler son importantes

Un **contrato** de alquiler es un contrato y define los derechos y responsabilidades que el propietario y el inquilino se deben mutuamente. Una vez que se firma el contrato, no se puede cambiar de opinión posteriormente. Si el inquilino cambia de opinión y decide no mudarse a la vivienda después de firmar el contrato, el propietario puede imponer sanciones por rescisión anticipada si así lo establece el contrato.

¡Preste mucha atención a los detalles!

1. **Presentar una solicitud del contrato de alquiler:** El primer paso que exige la mayoría de los propietarios es la solicitud de alquiler.
   - ➢ **Pago de la solicitud.** Pueden requerirse pagos de la solicitud y normalmente no son reembolsables, incluso si se rechaza dicha solicitud o se cambia de opinión. Este pago puede realizarse en el primer mes de alquiler. Obtenga siempre un recibo por cualquier pago o depósito.
   - ➢ **Información de la solicitud.** Los propietarios suelen pedir la siguiente información: nombre, número de seguro social, nombre del propietario actual, nombre del empleador, puesto de trabajo e ingresos anuales, información sobre empleos anteriores, referencias, identidad del pariente más cercano y consentimiento para un informe crediticio y un certificado de antecedentes penales.
   - ➢ **Verificación de antecedentes.** Los propietarios pueden exigirle que acepte una verificación de sus antecedentes crediticios y penales como parte de la solicitud. Las agencias de información crediticia pueden proporcionar información sobre usted a un posible propietario sin su consentimiento.[3]
2. **Revisar y firmar un contrato de alquiler:** Si el propietario acepta su solicitud y determina que cumple con los requisitos para alquilar, el siguiente paso es firmar un acuerdo llamado contrato de alquiler.
   - ✓ **Los propietarios deben tener cuidado** con el lenguaje que se incluye o se omite en un contrato de alquiler y considerar la posibilidad de consultar con un abogado que se ocupe regularmente de los asuntos legales de propietarios e inquilinos.
   - ✓ **Los inquilinos deben leer *siempre* el contrato de alquiler antes de firmarlo**. Los contratos de alquiler difieren de un propietario a otro. Como inquilino, usted debe cumplir los términos de un contrato de alquiler, aunque no lo haya entendido o leído. Puede solicitar una copia del contrato para revisarlo un día o dos antes de reunirse con el propietario para firmarlo y pedir ayuda a un abogado para entender el contrato si lo necesita. Siempre debe recibir una copia del contrato firmado y guardarlo en un lugar seguro.

Es una violación de la ley si su contrato de alquiler dice algo parecido a lo siguiente:

[3] Negarse a alquilar a solicitantes con antecedentes penales puede constituir discriminación si la negativa tiene un efecto discriminatorio injustificado sobre una clase protegida, como hispanos y afroamericanos, quienes presentan tasas de encarcelamiento superiores al promedio. Para evitar incurrir en discriminación, el propietario debe evaluar el historial de cada solicitante caso por caso, tomando en cuenta la naturaleza, gravedad y antigüedad de la condena. Para más información, consulte la "Application of Fair Housing Act Standards to the Use of Criminal Records by Providers of Housing and Real Estate-Related Transactions" del HUD (4 de abril del 2016), disponible en: https://www.hud.gov/sites/documents/HUD_OGCGUIDAPPFHASTANDCR.PDF y https://www.hud.gov/reentry,

- El propietario elimina o reduce su responsabilidad de mantener la propiedad en buen estado;
- El propietario elimina o reduce su responsabilidad de responder a los daños causados por su incumplimiento de mantener la propiedad en buen estado;
- El contrato de alquiler dice que el propietario no tiene que cumplir con las leyes locales;
- El contrato de alquiler dice que el propietario no tiene que cumplir la ley de depósito de seguridad de Georgia;
- El contrato de alquiler dice que el propietario puede desalojarlo sin pasar por el proceso de desalojo en la corte; o
- El contrato de arrendamiento requiere el pago de los honorarios del abogado del propietario si el inquilino incumple el contrato, pero no requiere que el propietario pague los honorarios del abogado del inquilino si el propietario incumple el contrato..

Los inquilinos que no estén de acuerdo con ciertas disposiciones pueden solicitar al propietario que modifique o actualice los términos del contrato. Sin embargo, el propietario tiene derecho a rechazar la solicitud de modificación, y el inquilino deberá decidir si lo firma o no. A continuación, se ofrecen ejemplos de lo que se puede preguntar:

- Plazos de alquiler muy largos con penalizaciones o tasas por rescisión anticipada;
- Aumentos automáticos del alquiler durante el plazo de alquiler;
- Referencias a normas que no ha recibido;
- Cómo se pagarán los servicios públicos; y
- Cuándo y cómo el propietario puede acceder a la unidad.

➢ **Contrato de alquiler por escrito versus contrato verbal**. Un contrato por escrito aporta claridad y ayuda a resolver conflictos. Por ejemplo, usted debe asegurarse de que el importe del alquiler sea claro y no pueda aumentarse durante la vigencia del contrato. Los contratos verbales suelen dar lugar a malentendidos sobre lo que usted y el propietario han acordado.

¿Espera un traslado de trabajo? ¿Se va a mudar pronto?

Si está a punto de cambiar de trabajo o quiere comprar una casa, puede solicitar el derecho a rescindir el contrato de alquiler. Pero si no hay disposiciones especiales de rescisión por escrito, el inquilino *no podrá* rescindir el contrato antes de tiempo sin penalización.

➢ **Duración del contrato de alquiler**. Los contratos de alquiler pueden ser de cualquier duración, con disposiciones sobre la forma de cómo terminar el contrato. NOTA: Pueden aplicarse requisitos adicionales a los contratos de alquiler de más de un año, y podría ser necesario consultar con un abogado.

➢ **Seguro del inquilino**. El seguro de propiedad del propietario no suele cubrir los objetos personales del inquilino dañados debido a un incendio, robo o agua, por lo que es una buena opción contratar un seguro para inquilinos. Muchas pólizas de seguro para inquilinos también ofrecen cobertura de responsabilidad civil (por ejemplo, si un huésped resulta herido en la vivienda alquilada). Algunos contratos de alquiler pueden exigir a los inquilinos que contraten un seguro para inquilinos.

➢ **Límites de ocupación**. Georgia no regula el número de personas que puedan vivir en una vivienda alquilada. Sin embargo, las ordenanzas locales pueden establecer límites de ocupación.[4] Además, el propietario puede optar por limitar el número de personas que puedan vivir en la unidad. Por lo general, la restricción de dos personas por dormitorio es razonable.[5] Los límites de ocupación deben quedar claros en el contrato de alquiler.

➢ **Servicios básicos.** Debe preguntar si usted o el propietario serán responsables de pagar los servicios básicos. Si está a cargo de los pagos de los servicios, investigue los costos y considere esto en su presupuesto antes de firmar el contrato de alquiler.

Algunos propietarios pueden emplear el sistema de "medición general", lo que significa que el consumo de electricidad, gas natural o agua de varios inquilinos se mide con el mismo medidor cuando el servicio de los servicios básicos está a nombre del propietario. El propietario calcula los costos de servicios por inquilino dividiendo el costo total de los servicios públicos utilizados por todos los inquilinos entre cada inquilino.

[4] Más información sobre las ordenanzas locales de Georgia en: https://library.municode.com/ga.

[5] Los propietarios deben asegurarse de que los límites de ocupación sean razonables y que no se utilicen intencionalmente para excluir o limitar a las familias con niños, o que representen una carga para las familias, más que para otras personas, lo cual puede violar las leyes de la vivienda justa.

NOTA: Si usted enfrenta un desalojo, es ilegal que un propietario suspenda consciente y voluntariamente sus servicios básicos (calefacción, aire acondicionado, luz y agua) hasta después de la decisión final del juez.

- **Contrato de alquiler con opción de compra.** Si usted quiere comprar una vivienda y desea quedarse en una zona o ciudad durante mucho tiempo, usted puede considerar un contrato de alquiler con opción de compra. Puede hablar de esta opción con el propietario si éste quiere vender la vivienda de alquiler. Además del alquiler, usted también pagará por la opción de compra. El dinero adicional puede provenir del pago de una suma global al inicio del contrato de alquiler, o en forma de pagos mensuales de alquiler más elevados. Usted puede elegir comprar el inmueble en cualquier momento durante el periodo de alquiler, en una fecha especificada en el contrato, o cuando otro comprador haga una oferta por el inmueble y el propietario le dé a usted la oportunidad de igualar el precio del otro comprador por la propiedad.
- **Inundación** Si la propiedad de alquiler residencial se ha inundado al menos tres (3) veces en los últimos cinco (5) años y ha dañado el espacio habitable, el propietario debe, antes de firmar un contrato de alquiler, notificar por escrito al posible inquilino sobre la probabilidad de inundación. Si el propietario no notifica, será responsable ante el inquilino por los daños a la propiedad resultantes de las inundaciones durante el arrendamiento.
- **Depósito de garantía al mudarse.** El depósito de garantía protege al propietario si usted se va de la propiedad debiendo dinero o habiendo dañado la unidad. *Si usted avisa con la debida anticipación y abandona la vivienda sin deber dinero ni causar daños, el propietario debe devolverle el depósito de garantía en el plazo de treinta (30) días. Algunos contratos de arrendamiento permiten al propietario retener los gastos de desalojo razonables.*

Las normas del depósito de garantía incluyen:

- Límite del depósito: Un propietario no puede exigir un depósito de garantía que sea mayor al equivalente de dos (2) meses de alquiler.
- Cuenta de depósito en garantía. Los propietarios que posean más de diez (10) unidades de alquiler, incluyendo unidades propiedad de sus cónyuges o hijos, o que contraten con un agente administrador, deben colocar el depósito de garantía en una cuenta bancaria de "depósito en garantía" destinada únicamente a depósitos de garantía, o bien presentar una fianza ante el secretario del tribunal superior. Si el depósito se mantiene en una cuenta de garantía, el propietario debe notificar por escrito a los inquilinos la ubicación del depósito de garantía.
- Transferencia del depósito: Si un cliente nuevo compra la propiedad, el antiguo propietario debe transferir el depósito de garantía al nuevo propietario, quien se hace responsable, o bien el antiguo propietario debe reembolsar el depósito de seguridad al inquilino. Si el antiguo propietario no lleva a cabo ninguna de estas acciones, usted puede demandarlo para recuperar dicho depósito de garantía. Antes de presentar una demanda, el inquilino debe escribir a los antiguos y nuevos propietarios solicitando información sobre el depósito de seguridad.
- Depósito reembolsable: Los depósitos de alquiler anticipada que sean reembolsables conforme al contrato de alquiler pueden considerarse parte del depósito de garantía. Las tarifas de solicitud o los depósitos entregados para reservar un apartamento hasta la firma del contrato de alquiler no se consideran depósitos de garantía y, por lo general, no son reembolsables. Los depósitos por mascotas pueden ser reembolsables como parte del depósito de garantía o constituir cargos separados no reembolsables, dependiendo de los términos del contrato de alquiler.

Uso de la Inteligencia Artificial

Los posibles inquilinos pueden copiar y pegar su contrato de alquiler sin firmar en programas gratuitos de inteligencia artificial, como ChatGPT, y pedir que se resalten las cláusulas importantes o potencialmente desfavorables. Esto NO debe sustituir la lectura completa del contrato ni la consulta con un abogado si es necesario.

- **Inspección de mudanza**. Algunos propietarios muestran a los posibles inquilinos una vivienda modelo que se parece a la vivienda disponible. Debe insistir en ver la vivienda real que va a alquilar antes de firmar un contrato de alquiler. Se requiere un proceso de inspección formal de mudanza para los propietarios que tienen más de diez (10) viviendas de alquiler, incluidas las viviendas que son propiedad de su cónyuge o hijos, o que emplean a un agente de administración. Durante la inspección, usted y el propietario se pondrán de acuerdo sobre los daños existentes en la propiedad, para que no se le cobre por los daños existentes cuando se mude. A menos que el propietario tenga menos de diez (10) viviendas y no contrate a un agente de administración, el propietario debe darle una lista completa de los daños existentes antes de aceptar el depósito de garantía y se le debe permitir inspeccionar la vivienda para determinar si la lista es correcta. Tanto usted como el propietario deben firmar la

lista, y usted debe conservar una copia. En la página 15 se brinda más información sobre las inspecciones de mudanza.

- **Reparaciones prometidas.** Durante la inspección, si desea que se repare algo, debe lograr que el propietario acepte la reparación por escrito. Si el propietario sólo acepta *verbalmente* la reparación y luego niega la promesa, usted tendrá que convencer al juez de la existencia del acuerdo verbal y solicitar que el juez lo haga cumplir.
- **Nombre y dirección del propietario o de la agencia autorizada**. Usted debe recibir el nombre y la dirección del propietario o del agente autorizado para recibir las notificaciones legalmente requeridas, y debe recibir el nombre y la dirección del administrador de la propiedad en el momento de la firma del contrato de alquiler. Si se produce algún cambio en los nombres o direcciones durante la vigencia del contrato de alquiler, el propietario debe notificárselo en un plazo de 30 días por correo o colocándolo en un área común.
- **El reglamento interno**. El reglamento interno establece lo que se espera de usted en cuanto a comportamiento y responsabilidades. Las reglas más comunes incluyen disposiciones sobre el ruido, las horas de silencio y las visitas. Un contrato de alquiler puede facultar al propietario para darlo por terminado o desalojar al inquilino en caso de incumplimiento de estas normas. Antes de firmar el contrato, solicite una copia del reglamento interno y léalo con atención. Puede conversar acerca de estas reglas con el propietario antes de firmar el contrato.

¿Qué debe contener un contrato de alquiler?

- ✔ Nombres del inquilino, del propietario o del agente del propietario y de la persona o empresa autorizada para gestionar la propiedad;
- ✔ Descripción de la vivienda, identificando los electrodomésticos incluidos en ella y las fuentes de calefacción y refrigeración;
- ✔ Descripción del inmueble (si se trata de una vivienda unifamiliar);
- ✔ Cuánto dura el contrato y cuándo termina;
- ✔ Monto de la renta y fecha de vencimiento del pago de la misma, incluido cualquier período de gracia, cargos por retraso en el pago o cargos por cheque devuelto;
- ✔ Cómo entregará el inquilino el alquiler al propietario y si el pago puede realizarse con cheque, giro postal, efectivo u otro método de pago;
- ✔ Cómo rescindir el contrato de alquiler antes de que finalice, incluidos los cargos por rescisión anticipada;
- ✔ El monto del depósito de garantía;
- ✔ Cómo y cuándo se pagarán los servicios públicos (por ejemplo, ¿lo paga el propietario o el inquilino?)
- ✔ Servicios e instalaciones comunes disponibles para el uso del inquilino (por ejemplo, lavadora y secadora; piscina; zonas comunes, etc.);
- ✔ Reglamento interno, incluyendo, por ejemplo, animales domésticos, invitados y ruido, y las consecuencias de la violación de dichas reglas;
- ✔ Estacionamiento disponible para el uso del inquilino, si está incluido;
- ✔ Control de plagas, si se proporciona, incluyendo la frecuencia con la que se realizará;
- ✔ Gestión de las solicitudes de reparación del inquilino, incluidas las solicitudes de emergencia; y
- ✔ Circunstancias que permitan al propietario ingresar a la unidad de alquiler, incluidos los requisitos de notificación.

Problemas durante un contrato de alquiler

1. Reparaciones y mantenimiento: Los propietarios de las viviendas tienen la obligación de mantener la unidad en condiciones seguras, habitables y en buen estado.

¡Aviso de reparación obligatorio!

Debe notificar de inmediato al propietario sobre cualquier problema que necesite reparación y lo mejor es hacerlo por escrito.

La notificación debe cumplir con los requisitos establecidos en el contrato de alquiler.

El propietario debe:

- Mantener la estructura del edificio;
- Mantener la electricidad, la calefacción, el aire acondicionado y la plomería en buen estado; y
- Ejercer el cuidado común para mantener la vivienda y el acceso seguro para los inquilinos.[6]

A menos que el contrato de alquiler diga otra cosa, el propietario no es responsable de:

- Los problemas que fueron obvios durante la inspección de la mudanza, a menos que los problemas hagan que la unidad sea insegura o inhabitable;
- La limpieza de las alfombras; o
- Proporcionar electrodomésticos[6] o cercas (EXCEPTO, si el propietario ya los proporcionó, entonces, el propietario SÍ es responsable de repararlos).

¿Qué ocurre si el propietario no repara la vivienda en un plazo razonable[7] después de recibir la notificación del problema?

- **Presentar una demanda.** Un juez puede obligar al propietario a pagar los daños causados por la falta de reparación si este tuvo conocimiento de ciertos problemas en la propiedad y tuvo la oportunidad de repararlos, pero aun así no los hizo. Los inquilinos perjudicados pueden demandar al arrendador por los daños causados por la falta de reparación o, si el arrendador los demanda, presentar una contrademanda por los daños causados por la falta de reparación.
- **Reparación y reducción.** Los inquilinos pueden contratar a un profesional cualificado y con licencia para realizar la reparación necesaria a un precio razonable y deducir el costo de sus futuros pagos de alquiler. Los inquilinos deben:
  - Notificar por escrito al propietario que planea usar el recurso de reparar y descontar antes de coordinar que se realice la reparación.
  - Obtener presupuestos de varios proveedores y conservar copias;
  - Lo ideal es lograr que el propietario acepte el costo antes de iniciar la reparación;
  - Guardar copias de los comprobantes de pago y pedir al profesional una constancia detallando el trabajo realizado y lo que se reparó; y
  - Descontar los costos de la reparación del siguiente pago del alquiler.

  ¡ADVERTENCIA! Los propietarios pueden argumentar que la reparación no era necesaria o que se realizó a un costo irrazonable. Usted no puede usar el recurso de "**reparar y descontar"** para arreglar áreas comunes.

¡ADVERTENCIA!

Aunque el propietario no haga las reparaciones, el inquilino generalmente debe seguir pagando el alquiler. Si el inquilino no paga el alquiler a su vencimiento, el propietario puede iniciar el proceso de desalojo.

- **Póngase en contacto con el inspector designado, del condado o de la ciudad**. Los propietarios deben cumplir con los códigos de vivienda locales durante la vigencia del contrato de alquiler. Si el gobierno del condado o de la ciudad declara inhabitable la propiedad alquilada y prohíbe el uso residencial, usted puede

[6] La ley de Georgia no exige que los propietarios suministren electrodomésticos como refrigeradores o estufas, pero las ordenanzas locales pueden hacerlo.

[7] El tiempo razonable está determinado según la gravedad de la condición y la naturaleza de la reparación.

considerar que el propietario ha incumplido el contrato y mudarse. Antes de mudarse, usted debe tener pruebas de que la propiedad fue declarada inhabitable y notificar por escrito al propietario declarando el incumplimiento del contrato.

Es **ILEGAL** que el propietario lo desaloje o tome represalias contra usted por llamar a la policía. Sin embargo, usted debe tener en cuenta que ponerse en contacto con un inspector designado podría tensar aún más su relación con el propietario y esto debería hacerse normalmente como último recurso. Más información sobre las represalias de los propietarios en las páginas 16–17.

- **Mudarse**. A veces, el hecho de que el propietario no repare la vivienda puede hacer que no sea apta para vivir en ella. Si el propietario no repara la vivienda, esto puede constituir un incumplimiento de la obligación de mantenerla en buen estado y equivaler a un **"desalojo constructivo"**, lo que significa que usted no tiene que pagar el alquiler.

  El verdadero desalojo constructivo es **poco común** y requiere que:
  1. El incumplimiento del propietario en mantener la unidad en condiciones de reparación haya causado que ésta se convierta en un lugar no apto para vivir,
  2. La unidad no puede ser restaurada a condiciones adecuadas mediante reparaciones ordinarias, y
  3. Usted se mude de la vivienda.

  Un ejemplo de desalojo constructivo es el de un propietario que no hace ningún intento por reparar una enorme gotera en el techo, lo que hace que la vivienda se inunde completamente cuando llueve. Una gotera sin reparar en un grifo no constituiría un desalojo constructivo porque usted aún puede habitar en la vivienda, sin embargo, podría tener otros recursos legales por la falta de reparaciones, tal como se describió anteriormente.

  ¡ADVERTENCIA! Si usted abandona la vivienda desocupándola y no cuenta con la defensa de desalojo constructivo, el propietario podrá:
  1. Terminar el contrato de alquiler;
  2. Encontrar otro inquilino haciéndolo a usted responsable del dinero que se le debe por el plazo restante del contrato, o
  3. Dejar la vivienda vacía y seguir cobrándole el alquiler según el contrato.

- **Otros daños.** Si el propietario realiza las reparaciones en un plazo razonable, en general usted no puede recuperar dinero en la corte por la pérdida temporal de una parte de la unidad o por daños a la propiedad personal, a menos que dichos daños sean causados por la falta o demora previa del propietario en efectuar la reparación.

  NOTA: Sin embargo, usted puede pedirle al propietario que le pague por su pérdida e inconvenientes. El propietario o los propietarios prestan un servicio y usted es el cliente. El propietario de un inmueble bien gestionado debería querer mantener una buena relación con el inquilino y asegurarse de que éste permanezca hasta el vencimiento del contrato. Considere la posibilidad de negociar un crédito para el alquiler futuro en lugar de pagar en efectivo. Utilice el sentido común y sea razonable cuando se dirija al propietario en busca de una compensación.

¿Puede un inquilino cambiar las cerraduras?

Normalmente, el contrato de alquiler establece que el inquilino no puede cambiar las cerraduras sin el permiso del propietario. Si el contrato de alquiler no menciona sobre el cambio de cerraduras, entonces técnicamente el inquilino puede cambiarlas, pero debe entregar las nuevas llaves al propietario al momento de desocupar la vivienda y cumplir con cualquier otro término del contrato relacionado con permitir el acceso del propietario a la propiedad.

➢ **¿El propietario no paga las facturas de los servicios básicos?** *Si el propietario paga los servicios básicos según el contrato de alquiler:* Los propietarios que reciben el servicio eléctrico de un proveedor de electricidad regulado por la Comisión de Servicios Públicos (por ejemplo: Georgia Power o Savannah Electric Power) tienen normas especiales que exigen que la compañía eléctrica dé a los inquilinos un aviso por escrito de por lo menos cinco (5) días antes de cortar el servicio. El aviso debe ser entregado por lo menos a un adulto en cada unidad o publicado en un lugar muy visible en las instalaciones, cuando la entrega personal no sea posible.

El proveedor de la electricidad está obligado a aceptar los pagos por parte de usted de las cantidades atrasadas y debe emitirle recibos en los que se explique que sus pagos se abonarán en la cuenta del propietario. Si usted está gravemente enfermo o si la energía eléctrica se cortará cuando el clima sea extremadamente caluroso o frío, usted le podrá solicitar a la compañía una fecha de corte posterior.

NOTA: Durante un caso de desalojo, es ilegal que el propietario corte a sabiendas y deliberadamente los servicios básicos (calefacción, luz y agua) hasta que el juez tome una decisión definitiva.

- **Uso de la vivienda alquilada por parte de visitantes e inquilinos**. Usted tiene derecho a usar, ocupar y disfrutar de la unidad alquilada tal y como se describe en el contrato de alquiler.

  - **Visitas.** A menos que el contrato de alquiler lo indique, puede recibir visitas siempre que no molesten a los demás residentes. Sin embargo, debe: (1) no permitir que los visitantes pasen la noche demasiadas veces seguidas ni que reciban su correo postal o entregas en su unidad sin el permiso del propietario, ya que si parece que la visita vive en la unidad, podría infringir el contrato de arrendamiento; y (2) cumplir con las normas del contrato sobre el número de personas permitidas (a veces llamadas "límites de ocupación").
  - **Mascotas.** La violación de las normas sobre animales domésticos puede permitir al propietario rescindir el contrato e intentar desalojarlo. Aunque el propietario no haya aplicado previamente las normas del contrato sobre mascotas, éste puede cambiar de opinión y notificar su intención de aplicarlas. Si el contrato de alquiler permite mascotas, el propietario no puede decidir prohibirlas hasta que comience un nuevo contrato de alquiler. Si usted tiene un alquiler a voluntad, el propietario puede dar por terminado dicho alquiler con un aviso de 60 días e iniciar un nuevo alquiler a voluntad sin mascotas.
  - **Vecinos ruidosos.** Si tiene vecinos ruidosos o molestos, debe ponerse en contacto con el propietario. La policía sólo debe ser el último recurso. Si el propietario se niega continuamente a solucionar el problema, usted puede pedir que se termine el contrato de alquiler o que se le cambie de unidad, lo cual el propietario debería permitir si el comportamiento de los demás inquilinos se considera perjudicial para una persona normal y razonable.
  - **Alteración de la vivienda.** Por lo general, *no se puede* alterar la propiedad alquilada de forma sustancial o permanente sin el permiso del propietario. Puede hacer cambios menores, pero es mejor obtener la aprobación por escrito del propietario para evitar problemas posteriores sobre lo que se considera una alteración menor. Debe dejar todo en el mismo estado en el que estaba cuando usted se mudó, sin perjuicio del desgaste normal. *Ejemplo*: hay un árbol en la propiedad que preocupa al inquilino. El inquilino no tiene derecho a cortar o a destruir los árboles en crecimiento ni a realizar cambios permanentes similares en la propiedad.
- **Acceso del propietario a la vivienda de alquiler**. El contrato de alquiler establecerá en qué condiciones puede entrar el propietario en la vivienda. Normalmente, la mayoría de los contratos de alquiler dicen que el propietario puede tener un acceso razonable después de avisar. Si el propietario entra a horas no razonables, como en medio de la noche, el propietario puede estar incumpliendo el contrato. Si el contrato de alquiler no otorga al propietario el derecho a entrar en la vivienda, usted puede negarse legalmente a que entre, salvo en casos de emergencia. La mejor práctica es que usted y el propietario se pongan de acuerdo sobre cuándo y cómo puede acceder el propietario al lugar de alquiler.
- **Derecho a acceder a los archivos del propietario.** Usted no tiene derecho a exigir el acceso a los archivos del propietario, a menos que los necesite para un juicio. Sin embargo, el propietario debe estar dispuesto a permitirle ver una copia del contrato de alquiler, si es necesario.
- **Cambios en las condiciones del contrato.** Los cambios en un contrato de alquiler deben cumplir ciertas normas.
  - El pago del alquiler sólo puede aumentarse durante un contrato de alquiler, si el contrato dice que eso puede ocurrir. Los términos del contrato de alquiler determinan si el propietario puede o no aumentar el precio del alquiler y con qué frecuencia puede hacerlo.
  - Si el complejo de apartamentos cambia de propietario, los nuevos propietarios suelen estar sujetos a los contratos de alquiler existentes y no pueden aumentar los alquileres ni cambiar las normas.
  - Si usted es un inquilino a voluntad (*tenant-at-will*), el propietario debe avisarle con 60 días de anticipación sobre cualquier aumento del alquiler y, después de esos 60 días, comenzaría un nuevo alquiler a voluntad con el nuevo monto del alquiler.

2. **Subarrendamiento:** La persona que alquila una vivienda al inquilino original se denomina "subinquilino". Esto se denomina "subarrendamiento". El contrato de alquiler determina si el inquilino original puede subarrendar. A menudo, el subarrendamiento requiere el permiso del propietario.

   Un subinquilino tiene derecho a utilizar y ocupar la vivienda alquilada por el inquilino original y no directamente por el propietario. El subinquilino puede pagar el alquiler directamente al propietario, pero el inquilino original sigue siendo responsable ante el propietario del alquiler y de cualquier daño causado por el subinquilino.

   Sin embargo, el propietario puede optar por tratar al subinquilino como su inquilino, ya sea expresamente o implícitamente a partir de sus actos y conducta. No obstante, la mera aceptación del alquiler del subinquilino no significa que el propietario haya decidido tratar al subinquilino como su inquilino y liberar al inquilino original.

3. **Terminación del contrato de alquiler:**

   ➢ **Terminación anticipada.** El propietario y el inquilino solo podrán dar por terminado un contrato de alquiler escrito conforme a sus cláusulas, con excepciones limitadas para miembros de las fuerzas armadas o si un inquilino huye de violencia familiar. Si el inquilino da por terminado el contrato o abandona la propiedad de una manera no permitida por el contrato o por la ley, podrá adeudar dinero al propietario.

   - **Costos de terminación anticipada**. Un contrato de alquiler puede exigir que el inquilino pague ciertas tasas por rescindir el contrato antes de tiempo. Los honorarios por terminación anticipada se permitirán si (1) los daños del propietario causados por la terminación anticipada son difíciles o imposibles de estimar con precisión, (2) usted y el propietario tienen la intención de que los honorarios cubran los daños y no lo penalicen a usted por irse, y (3) los honorarios son una estimación razonable de los daños del propietario causados por la terminación anticipada. Si no se cumplen estos requisitos, un juez puede determinar que no se permite el pago de la cuota por rescisión anticipada.

   Finalización de un alquiler a voluntad

   En un alquiler a voluntad, el propietario debe notificar al inquilino con sesenta (60) días de anticipación para que desaloje la vivienda. Si el propietario está dispuesto a permitir que el inquilino permanezca, pero desea cambiar el monto del alquiler, debe otorgar un aviso de sesenta (60) días para iniciar un nuevo alquiler a voluntad con el nuevo monto de renta. Un inquilino puede rescindir un arrendamiento a voluntad notificándoselo al arrendador con treinta (30) días de anticipación.

   - **Obligación de seguir pagando el alquiler**. En Georgia, si usted abandona la vivienda o termina el contrato antes de tiempo sin el permiso del propietario, éste no tiene que encontrar otro inquilino ni permitir que otra persona alquile dicha vivienda. A menos que el contrato de alquiler indique lo contrario, el propietario puede permitir que la unidad permanezca vacía y responsabilizar al inquilino del alquiler hasta la finalización del contrato. Esta regla se aplica a menos que el propietario acepte la salida del inquilino. Por ejemplo, si el propietario retoma la posesión de la unidad y la vuelve a alquilar o permite que otras personas vivan en ella, no puede responsabilizar al inquilino del alquiler futuro adeudado. Sin embargo, el propietario no acepta que el inquilino se vaya simplemente por aceptar las llaves o entrar en la propiedad.
   - **Excepción por violencia familiar y acoso.** En Georgia, existen algunas circunstancias en las que un inquilino puede dar por terminado su contrato de alquiler con un previo aviso de treinta (30) días al propietario, si cuenta con una orden judicial de protección a su favor o a favor de sus hijos menores. Más información sobre la protección contra la violencia familiar y el acoso en la página 23.
   - **Miembros de las Fuerzas Armadas**. Un inquilino puede tener mayor flexibilidad para reubicarse y dar por terminado un contrato de alquiler de manera anticipada, según órdenes militares. Más información sobre la Ley de Alivio Civil para Miembros de las Fuerzas Armadas en la página 22.

   ➢ **Terminación del contrato de alquiler**: Cuando el plazo inicial del contrato de alquiler termine, éste puede renovarse, prorrogarse o finalizar, según lo que disponga el contrato.

   - **Renovación.** Un contrato de arrendamiento puede permitirle renovarlo firmando uno nuevo. Si el contrato lo permite, debe notificar por escrito al propietario su intención de renovarlo. Si no renueva el contrato de arrendamiento a tiempo, el propietario puede considerar que el contrato ha vencido al final del plazo y recuperar la propiedad alquilada.

- **Extensión**. Un contrato de alquiler puede permitirle permanecer más tiempo bajo las mismas cláusulas si incluye cláusulas de prórroga automática. Por lo general, no es necesario firmar un nuevo contrato para ampliar el plazo. El contrato de alquiler puede permitir una prórroga automática al final del contrato actual, a menos que usted notifique que quiere marcharse. Si el contrato de alquiler lo permite, y usted no notifica al propietario que piensa marcharse, podría acabar siendo responsable de otro plazo del contrato.
- **Terminación**. Si el contrato de alquiler vence sin haber sido renovado o extendido, el propietario puede recuperar la propiedad alquilada. Si usted se niega a desocupar la propiedad después del vencimiento del contrato, el propietario puede exigir que el inquilino firme de inmediato un nuevo contrato con nuevas condiciones o que se retire. Si no se firma un nuevo contrato y el propietario continúa aceptando el pago mensual del alquiler, se crea un alquiler a voluntad, con las condiciones del contrato original. En ese caso, el propietario deberá notificar con sesenta (60) días de anticipación antes de rescindir el contrato o modificar las condiciones, y el/los inquilino(s) deberá(n) notificar con treinta (30) días de anticipación antes de marcharse.

Si usted desea quedarse en la vivienda, lea el contrato de alquiler para saber cómo renovarlo o extenderlo. El propietario puede decidir no extender el contrato existente o negarse a ofrecer un nuevo contrato. Un propietario privado no está obligado a dar una razón para negarse a extender o renovar el contrato, a menos que el contrato lo requiera, siempre y cuando no infrinja las leyes de discriminación. Si usted y el propietario no pueden llegar a un acuerdo sobre un nuevo contrato o una extensión, debe planear mudarse cuando el contrato termine.

4. Desocupación y depósitos de garantía

➢ **Inspección de la mudanza.** Los propietarios de más de diez (10) viviendas de alquiler, incluyendo las viviendas de su cónyuge o hijos, o que emplean a un agente de administración, deben proporcionar una inspección formal de la vivienda en la mudanza o devolver el depósito de garantía.

- Dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la terminación del contrato, o un tiempo razonable después de que el propietario descubra que usted se fue, el propietario debe inspeccionar la vivienda y preparar una lista de todos los daños y su valor estimado en dólares. El propietario debe firmar la lista y entregársela a usted.
- Usted puede inspeccionar la vivienda dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la terminación. Debe firmar la lista de inspección de la mudanza o especificar por escrito los puntos con los que no esté de acuerdo. Lo mejor es que esté presente en la inspección de la mudanza con el propietario.
- Si está de acuerdo con los daños enumerados en la lista de inspección de la mudanza, no podrá impugnar que el propietario se quede con el depósito de garantía para cubrir dichos daños. Por lo tanto, es muy importante leer detenidamente el informe de inspección de la mudanza.

➢ **Deducciones del depósito de garantía**. El propietario *no puede* retener el depósito de garantía para cubrir el desgaste normal que se produce como resultado del uso de la propiedad para su propósito previsto. Por desgaste normal se entienden los daños leves previstos que se producen con el tiempo por el uso ordinario que usted y su familia o invitados hacen de la vivienda. Sin embargo, el propietario puede quedarse con una parte del depósito de garantía para:

- Los daños causados a las instalaciones por el inquilino, los miembros de su hogar, los animales domésticos o los invitados, que se hayan producido a propósito, por accidente o debido a actos de descuido;
- Alquileres sin pagar o con cargos por retraso;
- Cuotas de animales domésticos no pagadas;
- Servicios públicos no pagados que eran su responsabilidad según el contrato de alquiler; o
- Daños al propietario causados por la terminación anticipada.

➢ **Monto de reparación o sustitución**. El monto de la reparación o reemplazo debe basarse en el estado de la unidad al momento en que el inquilino se mudó. Por ejemplo, si usted ha dañado una alfombra de hace diez años hasta el punto de que ya no se puede utilizar, se le debe cobrar el valor de la alfombra de hace diez años y no el costo de la alfombra nueva de sustitución. Las cantidades retenidas deben ser razonables.

➢ **Los daños superan el depósito de garantía.** El propietario puede demandarlo por el costo de los daños que superen el importe del depósito de garantía.

➢ **Devolución del depósito de garantía.** Todos los propietarios, independientemente del número de unidades que posean, deben devolver el depósito de garantía en el plazo de treinta (30) días posteriores a la terminación del contrato de arrendamiento o a la fecha en que los inquilinos desalojen la vivienda, lo que ocurra último. Si el

depósito de garantía se retiene debido a daños en la unidad, el propietario enviar a los inquilinos una notificación dentro de los treinta (30) días, identificando los daños, el monto estimado en dólares de los mismos y un reembolso, si corresponde, de la diferencia entre el depósito de garantía y el monto retenido por daños.

¿Qué ocurre si el propietario no conoce su nueva dirección? El depósito de garantía y cualquier declaración de daños deben ser enviados por correo a la última dirección conocida, incluso si se trata de la vivienda alquilada que ya fue desocupada. Si el envío es devuelto como no entregado y el propietario no logra ubicarlo tras un esfuerzo razonable, el depósito de garantía pertenecerá al propietario noventa (90) días después de la fecha en que fue enviado.

➢ **Retención indebida del depósito de garantía.** Si el propietario se niega a devolver el depósito de garantía, usted puede intentar recuperarlo haciendo una demanda ante la corte del condado donde reside el propietario o el agente de servicio designado. También puede demandar por los intereses de la cantidad mientras fue retenida injustamente, los honorarios de los abogados y el costo de la presentación de la demanda. Sólo puede recuperar las cantidades retenidas por el propietario por los daños con los que no estaba de acuerdo y que se anotaron en la lista de inspección de la mudanza. Lo más probable es que la corte no le permita recuperar el costo de la reparación de los artículos que figuran como dañados en la lista de inspección de la mudanza y que no fueron cuestionados. Un propietario que posea más de diez unidades o que utilice un agente de administración puede ser responsable del triple de la cantidad retenida más los honorarios de los abogados, a menos que la retención haya sido un error que se produjo a pesar de que el propietario se esforzó por evitar dicho error.

5. **Represalias del propietario:** En Georgia, los propietarios no pueden tomar represalias contra los inquilinos que soliciten reparaciones o realicen otras acciones relacionadas con la vida, la salud, la seguridad o la habitabilidad de la propiedad alquilada.[8]

Acciones protegidas del inquilino. Las siguientes acciones del inquilino están protegidas contra represalias bajo ciertas condiciones:

- Solicitar al propietario la reparación de la propiedad;
- Establecer, intentar establecer o participar en una organización de inquilinos para tratar asuntos de seguridad o salud en la propiedad;
- Presentar una queja de buena fe ante una entidad gubernamental sobre la violación de códigos de vivienda o construcción por parte del propietario;
- Intentar hacer cumplir un derecho o recurso bajo el contrato de alquiler o permitido por la ley.

Presunción de represalia del propietario en algunos casos. Si el propietario toma alguna de las siguientes acciones dentro de los tres (3) meses posteriores a la(s) acción(es) protegida(s) del inquilino, la ley presume que el propietario estaba tomando represalias, a menos que pueda refutar la presunción demostrando una razón legal y no de represalia para su acción**.**

- Presentar una demanda de desalojo;
- Privar al inquilino del acceso a la propiedad;
- Reducir los servicios al inquilino;
- Aumentar el alquiler;
- Terminar el contrato de alquiler, ya sea escrito o verbal;
- Interferir de manera significativa con los derechos del inquilino bajo el contrato de alquiler.

Acciones permitidas del propietario. No todas las acciones del propietario se consideran represalias. La ley permite que el propietario realice las siguientes acciones, incluso si se llevan a cabo dentro de los tres (3) meses posteriores a la(s) acción(es) permitida(s) del inquilino:

- Aumentar el precio del alquiler o reducir los servicios bajo los términos permitidos en un contrato de alquiler escrito;
- Aumentar el alquiler o reducir los servicios como parte de un programa de reducción de servicios para el complejo residencial o de acuerdo con un programa de vivienda estatal o federal;
- Presentar una demanda de desalojo o terminar el contrato de alquiler porque:

[8] **Código Oficial Anotado de Georgia O.C.G.A. § 44-7-24.**

- El inquilino está atrasado en el pago del alquiler;
- El inquilino, un miembro de su familia o un invitado daña intencionalmente la propiedad o amenaza la seguridad personal del propietario, empleados del propietario u otro inquilino;
- El inquilino incumple el contrato de alquiler al cometer conductas graves o actos delictivos;
- El inquilino permanece en la propiedad después de haber dado aviso de terminación o intención de desocupar, o después de que el propietario haya dado aviso de terminación al finalizar el plazo de un contrato escrito.

Recursos por represalias. Si una demanda por represalia tiene éxito, el inquilino puede recuperar el equivalente de un (1) mes del alquiler más USD 500.00, los costos judiciales y los posibles honorarios de abogado, menos cualquier saldo pendiente adeudado al propietario.

Desalojos

En Georgia, los propietarios no pueden echar a los inquilinos o impedir el acceso a una unidad sin pasar primero por el proceso judicial de desalojo. Los desalojos por cuenta propia son ilegales, incluso si el inquilino ha violado el contrato de alquiler. *Durante el proceso de desalojo, el inquilino puede permanecer en la vivienda hasta que haya una decisión judicial. Durante este tiempo, el propietario tampoco puede cortar los servicios básicos.*

Razones de desalojo: Un inquilino puede ser desalojado por no pagar el alquiler, por no desocupar la vivienda al vencimiento o terminación del contrato de alquiler, o por violar las disposiciones del contrato.

Si el propietario intenta desalojar a un inquilino por falta de pago del alquiler, el inquilino tiene siete (7) días, una vez notificado del proceso de desalojo, para pagar y presentar una "oferta de cumplimiento de pago" del alquiler y cualquier otro cargo adeudado, además de los gastos judiciales. Esto constituye una defensa completa, lo que significa que, si se paga el monto adeudado, el propietario no puede desalojar al inquilino; **sin embargo**, el inquilino solo puede invocar la defensa de pago u ofrecimiento en pago frente al propietario una sola vez en un período de 12 meses.

Notificación de desalojo:

Lea el contrato de alquiler. El primer paso al enfrentar o iniciar un desalojo es leer el contrato de alquiler. El propietario debe cumplir con los términos del contrato en lo que respecta a la notificación y a la terminación.

Demanda de posesión. El propietario debe exigirle a usted que abandone la posesión y que usted se vaya. Esta exigencia no necesita hacerse por escrito, salvo que el motivo del desalojo sea la falta de pago del alquiler, y no existe un 'lenguaje mágico' que el propietario deba usar. El propietario puede pedir verbalmente al inquilino que desocupe la propiedad, pero podría tener dificultades para probar cuándo se dio el aviso sin un registro escrito. El propietario debe llevar un control de cómo y cuándo se efectuó la notificación de tal exigencia.

Una demanda debe tener fecha, enumerar el nombre del inquilino e inmueble, y puede declarar: "Se le notifica a usted [inquilino] que ha violado o no ha cumplido los términos del Contrato de Alquiler de la siguiente manera: _____. Usted debe entregar la posesión y desalojar el inmueble en un plazo de _____ días a partir de la entrega de esta notificación".

Aviso de incumplimiento en el pago del alquiler. Al menos tres (3) días hábiles antes de que el propietario presente una demanda de desalojo por falta de pago del alquiler o de los cargos, el propietario está obligado a entregar al inquilino una notificación por escrito para que pague el alquiler y los cargos adeudados. La notificación puede entregarse al inquilino por cualquier método previsto en el contrato de alquiler o colocarse en un sobre cerrado en la puerta de la vivienda.

Proceso de desalojo. Existen pasos necesarios en el proceso judicial de desalojo que el propietario debe seguir antes de que el tribunal ordene una orden de posesión para desalojar al inquilino de la propiedad.

1. **Presentar una declaración jurada de desalojo bajo juramento.** Si el inquilino se niega o no desocupa, el propietario puede presentar una declaración jurada de desalojo bajo juramento en el tribunal de primera

instancia[9] del condado donde se encuentra la propiedad alquilada. La declaración jurada debe indicar: (1) el nombre del propietario, (2) el nombre del inquilino, (3) la razón por la cual se está desalojando al inquilino, (4) constancia de que el propietario exigió la posesión de la propiedad y ésta le fue negada, y que se entregó el preaviso de tres días por falta de pago de la renta (si corresponde), y (5) el importe de la renta u otra cantidad adeudada (si corresponde).

NOTA Después de presentar una acción de desalojo por falta de pago del alquiler, el propietario no puede aceptar el pago del alquiler por parte del inquilino porque le daría al inquilino una defensa contra el desalojo. Sin embargo, el propietario puede solicitar que el tribunal ordene al inquilino que pague el alquiler en la corte si el proceso de desalojo dura más de dos semanas antes de una decisión final de la corte. La cantidad adeudada puede demostrarse adjuntando una copia del contrato de alquiler o pruebas de pagos anteriores.

NOTA En Georgia, el propietario puede solicitar una orden de embargo para incautar los bienes del inquilino y así obtener el pago del alquiler vencido, en caso de que el inquilino intente retirar sus pertenencias del inmueble.

Oferta de cumplimiento de pago

Los inquilinos pueden evitar el desalojo si pagan la totalidad del alquiler y los cargos que el propietario afirma que deben, más los costos judiciales. El monto que el propietario alega que el inquilino adeuda debe aparecer en la declaración jurada de desalojo (aviso de desalojo). Después de recibir dicha notificación, los inquilinos tienen siete (7) días para pagar el monto adeudado.

Si el propietario acepta el pago, el inquilino debe presentar una respuesta a la corte dentro de los siete (7) días, comunicando que el propietario aceptó el pago. Si el propietario rechaza el pago, el inquilino debe presentar una respuesta en la que indique que se ofreció una oferta de cumplimiento de pago, pero la rechazó (usted se ofreció a pagar, pero el propietario se negó a aceptar). Si la corte considera que el propietario rechazó una oferta adecuada, la corte puede ordenar al propietario que acepte el pago y permita al inquilino permanecer en la propiedad si el inquilino realiza el pago dentro de los tres (3) días siguientes a la orden de la corte

El inquilino sólo puede usar la oferta de cumplimiento de pago con el propietario una vez en un período de doce (12) meses.

2. **Notificación de la declaración jurada de desalojo al inquilino.** Después de que el propietario presente la declaración jurada de desalojo, ésta debe ser entregada legalmente al inquilino.

   En la mayoría de los condados, el alguacil notificará al inquilino. Hay tres maneras de notificar una citación:
   (1) Entrega personal al inquilino;
   (2) Entrega a un adulto competente que resida en la propiedad; o
   (3) *Lo más común* Pegada en la puerta de la unidad y se envía por correo de primera clase a la dirección del inquilino ("*tack and mail*"). La fecha estampada en el sobre, que indica cuándo se envió por correo, debe *ser la misma* que la fecha en que se pegó en la puerta. Si la fecha no es la misma, el inquilino puede alegar una notificación insuficiente. La entrega por correo solo es aceptable si no había nadie en casa cuando el alguacil intentó notificarlo personalmente. Si la declaración jurada de desalojo se notificó por correo y el inquilino no presentó una respuesta ni compareció ante el tribunal, el tribunal puede ordenarle que se mude, pero no puede concederle una indemnización por alquiler ni otros daños monetarios al propietario.

3. **Respuesta del inquilino.** La citación entregada al inquilino debe requerir una respuesta, ya sea verbal o por escrito, dentro de los siete (7) días a partir de la fecha de entrega. Si el séptimo día es un sábado, domingo o día feriado oficial, la respuesta debe presentarse el día siguiente que no sea un sábado, domingo o día feriado oficial. Si el inquilino no responde a la notificación de desalojo en el plazo de siete (7) días, la corte puede desalojarlo y enviará al alguacil para que lo saque de la propiedad.[10]

[9] Las acciones de desalojo generalmente se presentan en la corte de primera instancia porque son más fáciles de gestionar y puede avanzar más rápido, pero también se pueden presentar en la corte municipal, estatal o superior. Algunas cortes de primera instancia tienen sus propios sitios web y algunos permiten la presentación en línea de declaraciones juradas de desalojo. Para encontrar cortes en su área consulte https://georgiacourts.knack.com/gcd2/#home/.

[10] Los inquilinos no pueden apelar una sentencia en rebeldía. En otras palabras, si el inquilino no responde a la notificación de desalojo, no tendrá la oportunidad de revocar la sentencia en su contra.

Es necesario responder a la citación para alegar cualquier defensa: la respuesta le da al inquilino la oportunidad de explicar por qué el propietario no tiene derecho legal a desalojarlo.

- Qué incluir en la respuesta: la respuesta debe incluir todas las defensas que tenga contra el desalojo y cualquier contrademanda contra el propietario. Si el inquilino no presenta esas defensas o contrademandas en la respuesta, es posible que no pueda plantearlas más adelante en la corte. Una **contrademanda** es cualquier reclamo que el inquilino pueda tener contra el propietario por no cumplir sus obligaciones como tal. Por ejemplo, el inquilino puede alegar, como contrademanda, que el propietario no realizó las reparaciones necesarias y que se dañaron bienes personales.
- El inquilino también puede presentar una respuesta: la respuesta puede reclamar daños previsibles causados por el desalojo presentado injustamente, como el tiempo invertido en presentar la respuesta, las horas de trabajo perdidas, los gastos de viajes y los honorarios de los abogados.
- Responder con declaraciones veraces**:** asegúrese de que todo lo que incluya en su respuesta sea cierto, ya que hacer una declaración falsa de forma deliberada en un escrito judicial puede constituir un delito o hacer que la corte desestime su respuesta.
- Qué sucede después de presentar una respuesta: cuando se ha presentado una respuesta, incluso si no contiene una defensa legal, el secretario debe tratarla como una respuesta hasta que un juez determine lo contrario. Antes de que un juez pueda desestimar una respuesta por considerarla legalmente inadecuada, se debe notificar al inquilino y darle la oportunidad de una audiencia para determinar si la respuesta tiene fundamento legal.

NOTA: Si el caso no puede resolverse en un plazo de dos (2) semanas a partir de la fecha que se notificó al inquilino, el inquilino deberá pagar a la corte los alquileres pasados y los futuros a medida que vayan venciendo. La falta de pago dará lugar a un desalojo.

4. **Audiencia.** Si el inquilino presenta una respuesta alegando una defensa válida, se llevará a cabo una audiencia sobre el asunto o los asuntos, normalmente en un plazo de siete (7) días. Una vez celebrada la audiencia, la corte emitirá su decisión. Si el inquilino no presenta una defensa legal válida, la corte puede desestimar la respuesta y ordenar el desalojo sin necesidad de audiencia.

¿Sin audiencia judicial?

Es posible que el inquilino no obtenga una audiencia si no presenta una respuesta ni formuló defensas válidas. Por lo tanto, un inquilino debe asegurarse de presentar todas las defensas válidas en su respuesta y no esperar a plantear los asuntos en la audiencia.

5. **Orden de posesión.** Si la corte falla a favor del propietario, el propietario debe solicitar una orden de posesión que exija al inquilino desocupar la vivienda después de siete (7) días y pagar el alquiler adeudado. La orden judicial es un documento distinto de la orden de la corte. Una vez que se emite la orden de posesión, ocurre lo siguiente:

- Por lo general, el alguacil supervisará el desalojo del inquilino que se niegue a abandonar la propiedad. El propietario es responsable de cubrir los costos del desalojo.
- Cuando se retiran los bienes personales de un inquilino, estos deben colocarse en alguna parte del terreno del propietario. Si el propietario y el funcionario que ejecuta la orden judicial están de acuerdo, los bienes pueden colocarse en un terreno que no pertenezca al propietario, como la acera o la calle. El propietario debe tener un cuidado razonable al retirar los bienes, pero una vez retirados, no será responsable de nada que le suceda a los bienes privados del inquilino. Si el propietario traslada los bienes a otro lugar o los deja en la unidad, el inquilino puede demandarlo por la confiscación.
- Una vez que se ha dictado sentencia a favor del propietario, el inquilino puede ser retirado de la vivienda, aunque pague al propietario.
- La regla es que cuando un propietario desaloja a un inquilino y toma posesión de la propiedad, el contrato de alquiler se da por terminado y el inquilino no debe pagar alquileres futuros.

Apelaciones:

- Un propietario puede apelar dentro de los siete (7) días a partir de la fecha que la corte dictó la sentencia. La solicitud de juicio con jurado debe presentarse dentro de los treinta (30) días siguientes a la presentación de la apelación. Es recomendable consultar con un abogado al considerar una apelación.
- Un inquilino puede apelar en un plazo de siete (7) días a partir de la fecha en que la corte dictó la sentencia. Para presentar una apelación, el inquilino debe pagar los costos judiciales u obtener una orden judicial que declare que no se adeudan. Un inquilino que no pueda pagar los costos judiciales para presentar una apelación, puede solicitar que la corte le exima de dichos pagos presentando una "declaración jurada de indigencia" o "declaración jurada de pobreza".
- Una apelación impide que se ejecute una orden de posesión. **Si el inquilino desea continuar viviendo en la vivienda mientras la apelación está en trámite, debe pagar a la corte todo el alquiler adeudado según la orden del juez.** Si el inquilino no puede pagar el importe del alquiler, aún puede apelar, pero debe desalojar la vivienda. La corte también puede ordenar al inquilino los alquileres futuros a medida que vayan venciendo mientras la apelación esté pendiente. Si el inquilino no paga, la corte ordenará que abandone la propiedad.

Recursos Legales

Encontrar a un abogado. Los propietarios e inquilinos pueden buscar abogados en Georgia especializados en derecho de arrendadores e inquilinos mediante la función "Buscar un abogado" del Colegio de Abogados de Georgia: https://www.gabar.org/forthepublic/findalawyer.cfm. También pueden usar el directorio de miembros para confirmar que la persona que ofrece asistencia legal tiene licencia para ejercer la abogacía en Georgia y es miembro activo: https://www.gabar.org/forthepublic/findalawyer.cfm.

Servicios legales gratuitos. En Georgia, existen dos agencias que dan servicios legales civiles, además de algunos programas sin fines de lucro que ofrecen asistencia legal gratuita a personas mayores o a inquilinos de bajos ingresos. Sus criterios varían y el número de casos que pueden aceptar es limitado. Por ello, no todos los adultos mayores ni todos los inquilinos de bajos recursos podrán obtener ayuda legal gratuita. Para obtener más información, comuníquese con los programas de servicios legales de su zona.

- **El Programa de Servicios Legales de Georgia (Georgia Legal Services Program)** ofrece asistencia legal gratuita en los 154 condados de Georgia, fuera del área metropolitana de Atlanta, a través de 10 oficinas regionales. Consulte https://www.glsp.org/ o comuníquese al 1-833-GLSP-LAW (1-833-457-7529).
- **La Asociación de Ayuda Legal de Atlanta (Atlanta Legal Aid Society)** ofrece servicios gratuitos en cinco condados del área metropolitana en de Atlanta (Fulton, DeKalb, Cobb, Gwinnett y Clayton). Consulte https://atlantalegalaid.org/ o comuníquese:
    - Fulton/oficina de Downtown office - 404-524-5811
    - Oficina de Clayton y S. Fulton office - 404-669-0233
    - Oficina del condado de Cobb - 770-528-2565
    - Oficina del condado de DeKalb - 404-377-0701
    - Oficina del condado de Gwinnett - 678-376-4545
    - Línea Directa Legal para Personas Mayores de Georgia (Georgia Senior Legal Hotline) - 404-389-9992 (60 años o más)

- **Fundación de Abogados Voluntarios de Atlanta (Atlanta Volunteer Lawyers Foundation)** es una organización sin fines de lucro que brinda asistencia legal gratuita en Atlanta en casos de propietario-inquilino y casos de violencia doméstica. Consulte https://avlf.org/.

Otros servicios legales. https://www.georgialegalaid.org/ es un servicio gratuito del Programa de Servicios Legales de Georgia y de la Sociedad de Asistencia Legal de Atlanta que ofrece consejos de autoayuda, artículos y videos sobre numerosos temas legales. Incluye una sección para inquilinos y propietarios.

Algunos colegios de abogados y juzgados locales ofrecen programas legales gratuitos pro bono o de autoayuda que ofrecen asistencia en casos entre propietarios e inquilinos. Además de los recursos mencionados, le recomendamos investigar otros servicios en su comunidad.

Asistencia para la vivienda y vivienda de interés social

La asistencia para la vivienda está disponible para algunos inquilinos de bajos ingresos en Georgia a través de programas estatales, locales y de organizaciones privadas sin fines de lucro. Esta sección incluye información sobre algunos de estos programas, pero los inquilinos también deberían investigar qué programas existen en su área.

Sitio web Georgia Housing Search. http://www.georgiahousingsearch.org/ es un servicio gratuito que permite a las personas buscar viviendas en alquiler que se ajusten a sus necesidades. Además del sitio web, hay disponible un centro de llamadas bilingüe gratuito al 1-877-428-8844, de lunes a viernes, de 9:00 am - 8:00 pm (hora del Este).

El Programa de Vales de Elección de Vivienda (The Housing Choice Voucher Program). El Departamento de Asuntos Comunitarios de Georgia, (Department of Community Affairs, DCA, por sus siglas en inglés) administra un programa de asistencia federal que ayuda a determinadas personas y familias a costear una vivienda segura y digna. El Programa de Vales de Elección de Vivienda, antes conocido como Programa de Vivienda Sección 8, administra vales de asistencia para el alquiler diseñados para cubrir una parte del pago mensual del alquiler de los hogares que cumplen con los requisitos. Los inquilinos con vales de vivienda pagan como máximo el 30% de sus ingresos mensuales ajustados en concepto de alquiler y el DCA paga el resto del alquiler directamente al propietario. Las solicitudes sólo se aceptan cuando la lista de espera del DCA está abierta. Si un solicitante presenta su solicitud mientras la lista de espera está abierta y cumple con los requisitos, entra en una lotería para obtener un vale. Tanto los propietarios como los inquilinos interesados en el programa pueden obtener más información, y los inquilinos pueden verificar el estado de la lista de espera en https://dca.georgia.gov/housing-choice-voucher o comunicándose al 470-802-4707.

NOTA: El DCA administra el programa de vales en 10 condados, incluidos: Bibb, Chatham, Clayton, Cobb, Dekalb (Decatur), Fulton (Atlanta), Glynn, Muscogee, Richmond y Sumter. En esos condados, el programa es administrado por la autoridad de vivienda de cada condado.

Apartamentos subsidiados. Muchas autoridades locales de vivienda en Georgia cuentan con apartamentos subsidiados u otros tipos de asistencia de vivienda a inquilinos de bajos ingresos. Puede buscar apartamentos subsidiados y ayuda para el alquiler en https://www.hud.gov/states/georgia/renting,

Otros programas de asistencia

United Way ofrece una guía en línea de recursos locales que pueden brindar ayuda con el pago del alquiler. Las personas pueden ingresar su dirección para encontrar agencias que ofrezcan asistencia para el alquiler. Algunas agencias están dirigidas a poblaciones específicas y cuentan con criterios de elegibilidad.
https://www.unitedway.org/local/united-states/georgia#

Salvation Army brinda asistencia financiera de emergencia, incluso para el pago del alquiler y de los servicios básicos (para clientes de Georgia Power) a través de Project Share.
https://southernusa.salvationarmy.org/georgia/project-share/

El Programa de Asistencia de Energía para Hogares de bajos ingresos de Georgia (The Georgia Low Income Home Energy Assistance Program, LIHEAP), a través del Departamento de Servicios para Familias y Niños de Georgia (the Georgia Department of Family and Children Services) ayuda a los habitantes de bajos ingresos del estado con el pago de facturas de energía del hogar.
https://dfcs.georgia.gov/services/low-income-home-energy-assistance-program-liheap

Misceláneos

Miembros de las Fuerzas Armadas como inquilinos. Los miembros activos de las fuerzas armadas tienen protección bajo la ley estatal y federal. La Ley de Alivio Civil para los Miembros de las Fuerzas Armadas (SCRA, por sus siglas en inglés):

Brinda apoyo si el servicio militar dificulta el pago del alquiler. Antes que la corte pueda emitir una orden de desalojo, debe determinar que la capacidad del miembro del servicio para pagar el alquiler no se vio afectada significativamente por su servicio militar. La "afectación significativa" es cuando el miembro de las fuerzas armadas no gana suficientes ingresos para pagar el alquiler. Si la capacidad de pago del miembro de las fuerzas armadas se vio afectada de manera sustancial, la corte puede posponer el desalojo hasta por noventa (90) días, a menos que la corte decida que un periodo más corto o más largo sea lo justo. El miembro de las fuerzas armadas o sus dependientes deben solicitar este apoyo. No es necesario que el miembro de las fuerzas armadas haya firmado el contrato de alquiler antes de entrar en el servicio activo.

Esta norma se aplica cuando: (1) el propietario está intentando desalojar al inquilino cuando el miembro de las fuerzas armadas se encuentra en servicio activo después de haber recibido la orden de presentarse al deber; (2) el inmueble alquilado sirve de vivienda para el cónyuge, los hijos u otros dependientes del miembro de las fuerzas armadas; y (3) el alquiler acordado no supera una cantidad máxima permitida (a partir de 2023: USD 9,106.46 mensuales, sujeto a cambios).[11]

La Ley SCRA ofrece la opción de posponer los procedimientos judiciales. Si los miembros de las fuerzas armadas no pueden comparecer ante la corte o en un procedimiento administrativo debido a sus deberes militares, pueden posponer el procedimiento por un mínimo obligatorio de noventa (90) días.
La solicitud debe hacerse por escrito y (1) explicar por qué el deber militar actual afecta de manera significativa la capacidad del miembro de las fuerzas armadas para comparecer; (2) indicar una fecha en la que el miembro de las fuerzas armadas activo pueda comparecer; y (3) adjuntar una carta del comandante en la que se declare que las obligaciones del miembro de las fuerzas armadas impiden su comparecencia y que no está autorizado a tomar licencia en la fecha de la audiencia. La corte podrá otorgar prórrogas adicionales si lo considera conveniente. Si la corte deniega las postergaciones adicionales deberá designarse un abogado para representar al miembro de las fuerzas armadas.

La Ley SCRA permite que se anulen la sentencias por incumplimiento. Si se dicta una sentencia por incumplimiento contra un miembro de las fuerzas armadas mientras está en servicio activo, o dentro de los sesenta (60) días posteriores, dicho miembro de las fuerzas armadas puede reabrir la sentencia por incumplimiento y dejarla sin efecto. El miembro de las fuerzas armadas debe demostrar que se vio perjudicado por no poder comparecer en persona y que tiene buenas defensas legales para los reclamos en su contra.

[11] Puede encontrar más información sobre la ley SRCA en:
https://www.military.com/benefits/military-legal-matters/scra/scra-rental-and-eviction-protection.html.

La Ley SCRA permite la reubicación y la rescisión anticipada del contrato de alquiler. Los miembros de las fuerzas armadas pueden rescindir sin penalización los contratos de alquiler celebrados antes de ingresar al servicio militar o durante el mismo y que hayan sido ocupados o estén destinados a ser ocupados por el miembro de las fuerzas armadas o sus dependientes. El miembro de las fuerzas armadas debe entregar al propietario una notificación por escrito para rescindir el contrato y una copia de las órdenes militares. Si el contrato de alquiler establece el pago mensual del alquiler, el contrato se da por terminado a partir de los 30 días siguientes a la primera fecha en que venza el próximo pago de alquiler después de entregar el aviso. Por ejemplo, si el aviso se entrega el 15 de marzo, el próximo pago de alquiler vence el 1 de abril, por lo que el contrato se da por terminado a partir del 1 de mayo.

La ley de Georgia permite que un miembro de las fuerzas armadas que cumpla determinados requisitos pueda rescindir un contrato de alquiler celebrado a partir del 1 de julio de 2005 notificando por escrito al propietario con treinta (30) días de antelación.

Protecciones contra la violencia familiar y el acoso. Tanto la ley de Georgia como la ley federal denominada Ley de Violencia contra la Mujer (VAWA, por sus siglas en inglés) ofrecen protecciones a los inquilinos que son víctimas de violencia familiar o acoso (incluidas mujeres, hombres y niños):

Terminación anticipada del contrato de alquiler. La ley de Georgia permite a los inquilinos rescindir su contrato de manera anticipada cuando se ha emitido (a) una orden civil por violencia familiar, (b) una orden civil por acoso, (c) una orden penal por violencia familiar o (d) una orden penal por acoso para proteger al inquilino o a sus hijos menores de edad.[12] El inquilino debe entregar al propietario una copia de la orden de protección por violencia familiar y darle un aviso con (30) días de anticipación antes de rescindir el contrato de alquiler.

Protecciones adicionales para los inquilinos. La ley VAWA ofrece protecciones a las víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso. Estas protecciones no están disponibles únicamente para las mujeres, sino que se aplican por igual a todas las personas, sin importar su sexo, identidad de género u orientación sexual. La ley VAWA prohíbe la discriminación en la admisión o en la asistencia dentro de un programa de vivienda cubierto si usted o un miembro de su hogar ha sido víctima de violencia o abuso. Estas protecciones pueden incluir el derecho a denunciar un delito y solicitar la ayuda de las autoridades para usted u otra persona, una transferencia de emergencia a otra vivienda, o la modificación del contrato de alquiler para retirar al miembro agresor del hogar. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. (HUD) ofrece más información sobre la ley VAWA y sobre el proceso de quejas si usted considera que se han vulnerado sus derechos bajo esta ley[13]. Asimismo, el Departamento de Asuntos Comunitarios de Georgia (DCA) brinda información sobre los derechos de los inquilinos según la ley VAWA[14].

Para obtener ayuda y orientación sobre cómo salir de una relación abusiva, puede llamar a la Línea Nacional contra la Violencia Doméstica (National Domestic Violence Hotline) al 1-800-799-SAFE (7233) o, para personas con discapacidad auditiva, al 1-800-787-3224 (TTY).

Compañeros de cuarto. Si planea alquilar una vivienda con uno o varios compañeros de cuarto, tenga en cuenta lo siguiente:

- Cada compañero de cuarto que tenga una relación de inquilino con el propietario puede ser considerado responsable del importe *total* del alquiler adeudado, a menos que el contrato indique lo contrario. Esto puede estar descrito en el contrato de alquiler como "responsabilidad solidaria y mancomunada". Por ejemplo, si todos los compañeros de cuarto firman el contrato de alquiler y uno de ellos se muda, los demás serán

[12] O.C.G.A. § 44-7-23.
[13] https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/VAWA
[14] https://dca.georgia.gov/housing-choice-voucher/participants

responsables de la totalidad del alquiler. Sin embargo, si acaba pagando más que su parte del alquiler, puede demandar a su antiguo compañero de cuarto para recuperar la diferencia.

- Los propietarios cobran a los inquilinos que participaron en la firma del contrato de alquiler. Los compañeros de cuarto que no firmaron el contrato de alquiler no son responsables ante el propietario, a menos que el propietario aceptara pagos de ese compañero o que otras acciones hayan establecido una relación propietario-inquilino.
- Los depósitos de garantía suelen dividirse equitativamente entre los inquilinos. Los propietarios deben intentar especificar los términos del depósito de garantía en el contrato de arrendamiento.
- Los propietarios no tienen medios legales para intervenir y resolver las disputas entre compañeros de cuarto, a menos que haya una violación del contrato de alquiler o un acto delictivo.

Aviso sobre pintura a base de plomo. Los propietarios que alquilan viviendas construidas antes de 1978 deben comunicar la presencia de toda pintura a base de plomo y los riesgos por plomo conocidos en la vivienda de alquiler y en las áreas comunes, a menos que un inspector certificado por el estado determine que la propiedad está libre de pintura a base de plomo. Los apartamentos tipo lofts, los estudios o los contratos de alquiler a corto plazo de menos de 100 días están exentos

Los propietarios deben:

- Entregar al futuro inquilino un folleto aprobado por la Agencia de Protección Ambiental (EPA, por sus siglas en inglés) titulado "Proteja a su familia del plomo en su hogar" sobre cómo identificar y controlar los peligros de la pintura a base de plomo.
- Divulgar cualquier información conocida sobre la pintura a base de plomo o los peligros del plomo. El propietario también debe revelar información como la ubicación de la pintura a base de plomo y los peligros del plomo y el estado de las superficies pintadas.
- Proporcionar todos los registros e informes sobre la pintura a base de plomo y los riesgos asociados al plomo que estén disponibles para el propietario. En el caso de los edificios de múltiples viviendas, este requisito incluye los registros e informes respecto a las áreas comunes y otros apartamentos cuando dicha información se haya obtenido como resultado de una evaluación de todo el edificio.
- Incluir una Declaración de Advertencia sobre plomo en el contrato de alquiler, o como anexo al mismo, que confirme que el propietario ha cumplido con todos los requisitos de notificación. Los propietarios, agentes e inquilinos deben firmar e incluir la fecha en la declaración.
- Si se descubre que un niño menor de seis (6) años está envenenado por plomo, y reside en una vivienda con riesgos de plomo, el propietario debe tomar medidas para reducir los riesgos de plomo.
  Si usted es un inquilino que no recibió la información y ha sufrido daños por la pintura con plomo, llame al 1-800-424-LEAD (5323), o póngase en contacto con un abogado. Es posible que pueda recuperar el triple del importe de sus daños reales, y el propietario puede estar sujeto a otras sanciones civiles o penales. El propietario puede ofrecerle trasladarse, con o sin incentivos, a una vivienda en la que se hayan controlado los riesgos de la pintura a base de plomo.

Ejecución hipotecaria. Si se ejecuta la hipoteca de una propiedad, la relación original entre el propietario e inquilino termina y usted puede estar sujeto a desalojo [15]. Aunque usted tenía derecho a permanecer en la propiedad legalmente, pierde esos derechos a la propiedad cuando se ejecuta la hipoteca de la propiedad, y el banco se convierte en el nuevo propietario. Como el propietario anterior ya no es dueño de la propiedad, el nuevo propietario puede desalojarlo porque es el único que puede otorgarle el derecho legal de permanecer en la propiedad.

No se le desaloja automáticamente cuando alguien nuevo adquiere la propiedad. El nuevo propietario podría, en cambio, decidir establecer una nueva relación de propietario-inquilino con usted. Si el propietario desea desalojarlo, aún debe entregar un aviso indicando que va a proceder con el desalojo. Si los nuevos dueños de una propiedad ejecutada inician un proceso de desalojo, aceptar o exigirle el pago de la renta puede constituir un contrato de **arrendamiento a voluntad válido**.

[15] Hasta el 31 de diciembre de 2014, La Ley de Protección de los Inquilinos en caso de Ejecución Hipotecaria que fue prorrogada por la Ley Dodd-Frank de Reforma de Wall Street y Protección al Consumidor permitía a los inquilinos de inmuebles ejecutados permanecer en la propiedad ejecutada durante el resto del contrato de alquiler, o 90 días si el nuevo propietario deseaba vivir en la propiedad ejecutada. Esta ley ha expirado.

Casas prefabricadas y casas móviles. Las casas móviles se consideran bienes muebles (no "bienes inmuebles"), a menos que estén permanentemente fijadas o atornilladas al terreno. En consecuencia, las normas expuestas en este manual pueden no aplicarse a las casas móviles de la misma manera.

¿Qué sucede si el propietario de la casa móvil que estoy alquilando no realiza los pagos?

Desafortunadamente, la casa móvil puede ser embargada. Si la casa móvil fue embargada mientras aún contenía sus bienes personales, debe ponerse en contacto con la persona propietaria de la casa móvil para averiguar cómo recuperar sus bienes personales. La Ley de Georgia establece requisitos sobre cuándo se puede retirar las pertenencias personales dentro de una casa móvil.

- **Reparaciones en casas móviles:**
  - Los inquilinos que alquilan una casa móvil a alguien que *no* es dueño del terreno donde se encuentra la casa móvil no pueden utilizar la ley de propietarios e inquilinos para exigir al dueño de la casa móvil que haga las reparaciones, a menos que el contrato de alquilar así lo indique.
  - El propietario del terreno donde se encuentra la casa móvil no es responsable de reparar la casa móvil, a menos que el propietario del terreno sea dueño de la casa móvil y que esta esté construida en el terreno. Sin embargo, el propietario del terreno sigue siendo responsable de mantener en buen estado el lote y las áreas comunes del parque de casas móviles.

- **Recuperación de la posesión de casas móviles y terrenos:**
  - Cuando el propietario de una casa móvil sólo alquila la casa móvil pero no el terreno, el propietario debe presentar una ejecución hipotecaria sobre bienes muebles para recuperar la casa móvil. El propietario no puede recurrir al proceso de desalojo.
  - El propietario del terreno donde se encuentra ubicada una casa móvil puede recurrir al proceso de desalojo para recuperar la posesión del terreno.
  - Abandono: si el inquilino se muda y deja la casa móvil, generalmente se puede considerar que la casa móvil ha sido abandonada después de permanecer desatendida en propiedad privada durante un periodo de al menos noventa (90) días sin que nadie pague el alquiler o los cargos correspondientes, después del retiro de las pertenencias personales de la casa móvil, tras la cancelación del seguro de la vivienda o tras la cancelación de los servicios básicos[16]. La casa móvil también puede considerarse abandonada si representa un riesgo para la salud pública, la seguridad, el bienestar o el medio ambiente. El propietario del terreno puede solicitar que un agente gubernamental inspeccione la casa móvil abandonada y, si se encuentra intacta, el propietario del terreno puede colocar un gravamen sobre la casa móvil por el monto del alquiler adeudado. Si se determina que la casa móvil está en estado de abandono total, el propietario del terreno puede notificar a las últimas direcciones conocidas de las personas responsables y luego retirar la casa móvil si las partes responsables no solicitan una audiencia dentro de los 90 días[17].

[16] O.C.G.A. 44-7-12
[17] O.C.G.A. 44-7-13

Desalojo Preguntas y Respuestas

¿Qué sucede si estoy siendo desalojado?

Esta sección responde a preguntas frecuentes que podría tener si se enfrenta a un proceso de desalojo, pero no pretende ser asesoramiento legal para una situación específica. Consulte también las secciones pertinentes de este manual para obtener más información y recursos.

P. Me han enviado una notificación de desalojo (demanda de desalojo) ¿Tengo que responder?

R. Si no presenta una respuesta dentro del plazo especificado en la notificación que recibió, el propietario gana automáticamente el caso, y el desalojo quedará registrado en su expediente y el propietario podría recibir una indemnización monetaria por el alquiler o las cuotas atrasadas. La mayoría de los condados tienen un formulario de respuesta ya impreso o usted puede redactar su propia respuesta. Si el propietario solicitó una indemnización monetaria en la demanda, pero no se le notificó en persona (se le notificó por correo), es posible que el arrendador no pueda obtenerla a menos que presente una respuesta o se presente ante el tribunal. Por lo tanto, debe buscar ayuda legal, si es posible, para decidir cómo responder a la demanda.

P. ¿Qué pasa si contesto tarde? ¿Qué sucede si no cumplí con el plazo porque estaba fuera de la ciudad o en el hospital?

R. Generalmente es muy difícil obtener una prórroga si no presenta una respuesta a tiempo, incluso si tuvo una emergencia como estar en el hospital. Siempre que la notificación se haya entregado legalmente en su propiedad (envío por correo), el juez no está obligado a concederle una prórroga. Puede solicitar permiso para presentar una respuesta fuera de plazo si desconocía que se había entregado la notificación. Puede presentar una moción para anular la sentencia o solicitar más tiempo para responder. Si es posible, intente obtener asistencia legal. Debe explicar por qué no presentó una respuesta y por qué el arrendador no debería poder desalojarlo. Si se le concede esta orden, debe entregar una copia al propietario y guardar una copia en su unidad de alquiler en caso de que el alguacil venga a desalojarlo a usted y sus pertenencias.

P. Me están desalojando. ¿Hay algo que pueda hacer?

R. Sí, usted puede tener múltiples defensas, o respuestas legales, que pueden poner fin al desalojo. Sin embargo, aunque el propietario deje de intentar desalojarlo, y el juez desestime el caso, el propietario puede volver a solicitar el desalojo nuevamente en el futuro.

Usted debe presentar todas las defensas en su respuesta de desalojo. NO PRESENTAR SUS DEFENSAS PUEDE PERMITIR QUE EL PROPIETARIO OBTENGA UNA SENTENCIA CONTRA USTED POR NO HABER PLANTEADO UNA DEFENSA. En otras palabras, si deja algo fuera de su respuesta, no podrá plantearlo más adelante. Si es posible, debería consultar a un abogado sobre sus defensas.

Si utiliza un formulario de respuesta ya impreso de la corte, puede adjuntar hojas adicionales o escribir las defensas en la hoja que le dieron. Deberá plantear en su respuesta cualquiera de las siguientes defensas relevantes para su situación:

- **Falta de aviso/no se ha solicitado la posesión:** el propietario debe exigirle que abandone la vivienda antes de solicitar el desalojo. La demanda no requiere ningún lenguaje mágico, pero el propietario debe pedirle que abandone la propiedad, ya sea por escrito o verbalmente. Si lo están desalojando por falta de pago del alquiler, el propietario debe entregarle una notificación por escrito que incluya el monto del alquiler y las tarifas adeudadas con tres (3) días de anticipación antes de presentar la demanda en la corte (ver página 17). Si el propietario no le entrega la notificación adecuada, usted debe indicar que recibió una notificación incorrecta o que no se presentó una solicitud de posesión.

- **Notificación incorrecta:** el propietario debe notificar el aviso de desalojo correctamente (ver los requisitos en la página 18). Si el propietario no cumplió con los requisitos al entregar la demanda, usted debe alegar en su defensa que la demanda fue notificada de manera incorrecta.
- **Alquiler a voluntad:** si nunca tuvo un contrato de alquiler por escrito o si su contrato de alquiler por escrito expiró y el propietario le permitió permanecer en la vivienda (ver página 15), entonces el propietario debe avisarle con 60 días para rescindir el contrato de alquiler. Si el propietario le notifica con menos de 60 días de antelación, deberá alegar que la rescisión del contrato de alquiler no fue válida.

  NOTA: esta situación se aplica cuando el propietario lo está desalojando por permanecer en la vivienda a pesar de haber rescindido el contrato de alquiler. Si usted no paga el alquiler, el propietario no necesita dar un aviso de 60 días antes de solicitar el desalojo.
- **Cantidades adeudadas:** los propietarios suelen solicitar una cantidad que afirman que usted debe. En ocasiones, sin su conocimiento, se pueden añadir cargos adicionales u otras sanciones a esta cantidad. Usted puede afirmar que no debe las cantidades alegadas. Si bien esto no hará que el caso sea desestimado por completo, le dará la oportunidad de hablar con el juez sobre lo que podría adeudar.
- **Cumplimiento de pago total:** puede evitar el desalojo pagando todo el alquiler que el propietario alega que debe, más los costos judiciales. Si el propietario se niega, usted puede presentar la oferta de cumplimiento de pago. Para que sea una defensa válida, usted debe haber hecho la oferta de pago dentro de los siete (7) días de haber sido notificado. (Consulte la página 18 para obtener más detalles sobre esta defensa).
- **No es el propietario de la vivienda que alquilo:** si una persona que usted no conoce, o que sabe que perdió la propiedad en una ejecución hipotecaria, está presentando una demanda de desalojo contra usted, debe indicarlo en la respuesta. Por ejemplo, en un caso, un propietario afirmó que el inquilino debía el alquiler, pero ese propietario había perdido la propiedad por una ejecución hipotecaria meses antes y ya no era el propietario de la vivienda.
- **Acusado de hacer algo "incorrecto" y se le rescinde el contrato de alquiler:** el propietario puede rescindir el contrato de alquiler e intentar desalojarlo por actos tales como actividad delictiva, destruir o dañar la propiedad, molestar a otros inquilinos, por negarse a permitir que el propietario ingrese a la vivienda para realizar el mantenimiento de acuerdo con el contrato de alquiler, u otras violaciones de las normas de la vivienda. Si esto ocurre, usted puede impugnar la supuesta falta o demostrar que el incidente sí ocurrió, pero no violó el contrato de alquiler. Debe leer detenidamente el contrato de alquiler para determinar si el incidente efectivamente viola el contrato de alquiler.
- **Vivir en una vivienda pública o recibir subsidios de alquiler:** si vive en una vivienda pública o recibe un subsidio de alquiler, podría tener derecho a una audiencia informal antes de que el propietario pueda solicitar el desalojo en la corte. Debe buscar asistencia legal para conocer más sobre sus derechos y, en algunos casos, podría calificar para recibir representación de una agencia de servicios legales civiles.
- **Acusado de no pagar el alquiler, pero usted sí lo entregó según las instrucciones del propietario:** si el propietario afirma que usted no pagó el alquiler, pero sí lo hizo de acuerdo con el contrato de alquiler o las instrucciones del propietario (por ejemplo: dejó un cheque en el buzón designado en la oficina de alquiler el día en que debía pagarlo según lo que le dijo el propietario), entonces debe afirmar que pagó el alquiler.
- **Pago parcial – usted pagó parte del alquiler de este mes:** el propietario no puede desalojarlo por falta de pago si aceptó un pago parcial del mes en curso. Además, si el propietario acepta el pago del mes en curso, no puede desalojar por meses impagos anteriores. En esta situación, usted debe afirmar que realizó un pago parcial y que el propietario lo aceptó.
- **Exención:** si normalmente paga el alquiler con retraso y el arrendador lo acepta, debe alegar una exención. Una exención significa que el arrendador ha aceptado pagos atrasados en el pasado, por lo que "renunció" a su derecho a exigir el pago puntual del alquiler. Puede alegar esta exención a menos que el propietario le haya comunicado previamente su intención de volver a exigir el pago puntual.
- **Desalojo constructivo:** si usted desocupó la casa porque era inhabitable y dejó de pagar el alquiler (véase la página 12) y ahora el propietario intenta desalojarle o recuperar el dinero, debe presentar una defensa por desalojo constructivo.

- **Discriminación:** si cree que está siendo discriminado por motivos de raza, color, religión, sexo, nacionalidad, situación familiar o discapacidad, debe presentar una defensa bajo la ley federal o de Georgia.
- **Considera que el desalojo se basa en su condición de víctima de violencia doméstica, violencia en la relación, agresión sexual o acoso:** si vive en una vivienda pública o su alquiler está subsidiado y considera que le están desalojando debido a (1) su condición actual o anterior de víctima de violencia doméstica, violencia en la relación, agresión sexual o acoso, o (2) actividad delictiva relacionada con un acto de violencia doméstica por parte de un miembro de su hogar o invitado contra usted o una persona allegada, entonces debe alegar protección que le otorga la Ley de Violencia contra la Mujer. Esta situación suele producirse cuando el agresor causa daños o perjuicios a la propiedad, e incluso se llama a la policía, y luego el propietario quiere desalojar a la víctima. (Consulte la página 23 para más información).

LOS ACONTECIMIENTOS DE LA VIDA PERSONAL NO SON UNA DEFENSA: nunca es una defensa para el desalojo el hecho de que usted no tenga dinero, que haya perdido su trabajo o que haya tenido otras dificultades financieras. El juez puede compadecerse de usted, pero no puede detener el desalojo si usted no pagó el alquiler por falta de fondos.

P. Veo que el formulario de respuesta tiene un espacio para las contrademandas. ¿Cuáles son? ¿Tengo que alegarlos? ¿Qué debo escribir?

R. Las contrademandas deben presentarse si usted considera que el propietario hizo algo incorrecto o no hizo algo que debería haber hecho y le debe una indemnización por daños y perjuicios u otra reparación.

A continuación, encontrará una lista de contrademandas comunes que puede presentar si son relevantes en su situación:

- **Incumplimiento de reparaciones:** si el propietario está tratando de desalojarlo, pero usted considera que le debe dinero por no haber reparado un problema que usted le comunicó, debe presentar una contrademanda por incumplimiento de reparaciones. Debe calcular los daños y perjuicios que le debe el propietario basándose en la reducción del valor de la vivienda debido a la falta de reparación. Por ejemplo, por cada día que no pudo ducharse con agua caliente, ¿cuánto cree que disminuyó el valor de su vivienda? O ¿cuál es el valor diario de no poder utilizar su lavadora por problemas de tuberías? Determine el valor o costo diario de la pérdida de uso y multiplíquelo por el número de días que no se reparó el problema.
  IMPORTANTE: si va a presentar una contrademanda por falta de reparación, debe poder demostrar que avisó al propietario del problema y de la necesidad de repararlo, y que le dio un plazo razonable para arreglarlo. (Consulte la página 11.)
- **Daños a la propiedad personal debido a inundaciones u otras condiciones:** si el propietario está intentando desalojarlo, pero usted considera que le debe dinero por los daños sufridos en sus bienes personales, entonces debe presentar como contrademanda daños intencionales o por negligencia a los bienes personales. No puede reclamar el costo de reemplazar sus bienes personales por versiones nuevas. (Consulte la página 11 para más información).
- **Incumplimiento por parte del propietario:** si el propietario está tratando de desalojarlo, pero usted siente que su disfrute y uso de la vivienda o propiedad ha disminuido por las acciones del propietario o por circunstancias que el propietario podría controlar, entonces usted puede alegar como contrademanda que se violó su derecho al disfrute tranquilo. Ejemplos de actos que se incluyen en esta contrademanda pueden ser que el propietario interrumpa constantemente el uso que usted hace de la vivienda o del terreno, la presencia de vecinos ruidosos, o que no pueda utilizar la vivienda o la propiedad como usted pretendía y como lo permite el contrato de alquiler.
- **Represalia del propietario**: si el propietario tomó represalias contra usted por solicitar una reparación o presentar una queja ante una oficina gubernamental de control de normas de vivienda, usted puede tener derecho a reclamar una indemnización equivalente a un mes de alquiler más USD 500, si el propietario no tenía motivo legal y ni de represalia para desalojarlo. (Consulte las páginas 16-17 para más información.)

P. Voy a ir a la corte. ¿Cómo funciona esto?

- **Planifique con antelación y llegue temprano:** Planifique cómo va a llegar al juzgado y si va a necesitar que le cuiden a los niños o un tiempo libre en el trabajo. Tómese el tiempo necesario para bajar del transporte público o

encontrar (y posiblemente pagar) un estacionamiento. También necesitará tiempo para pasar por la seguridad de la corte y encontrar la sala correcta.

- **Llamado de Lista en la corte:** Debe estar en la sala de audiencias correcta a tiempo. Cuando le llamen por su nombre, responda verbalmente y póngase de pie (si puede) para que la corte sepa que está presente. Si necesita alguna adaptación especial en la sala de audiencias, asegúrese de discutir sus necesidades con la corte antes de la audiencia. Usted, el inquilino, será el demandado. El propietario será el demandante. El propósito del llamado de lista es que la corte confirme que está presente; no es el momento de profundizar en los hechos de su caso ni explicar su posición.
- **Mediación:** antes de la audiencia, la corte le explicará si requiere o sugiere una mediación. La mediación puede permitir que usted y el propietario lleguen a un acuerdo sin tener que celebrar una audiencia con el juez. Las cortes que cuenten con un proceso de mediación obligatorio requerirán que usted y el propietario se reúnan con un mediador para tratar de resolver el caso. Un mediador no es un juez y solo trabajará con las partes para ver si pueden llegar a un acuerdo. Si usted y el propietario no llegan a un acuerdo, irán ante el juez.
- **Consejos para su presentación:** cuando se dirija al juez, mantenga su presentación y sus argumentos breves y concisos. Sea respetuoso y no hable por encima del juez o del abogado contrario. Debe estar totalmente preparado para discutir todos los hechos y cuestiones del caso. Su argumento debe centrarse en las defensas legales. No se centre en historias de compasión (gastos inesperados, tiempos difíciles, problemas de salud, etc.). Aunque el juez pueda ser comprensivo, esas cuestiones no influirán en la resolución legal del caso. Si el juez quiere saber más, le preguntará más. No discuta con el juez.
- **Evidencia:** lleve una copia de su contrato de alquiler, fotografías que muestren el estado de la vivienda, copias de mensajes al/del propietario, recibos y cualquier otra documentación que pueda ser útil para contar su historia y probar sus defensas. Tenga en cuenta que algunos jueces no permiten el uso de celulares en la sala, por lo que es posible que tenga que imprimir copias. Llame a la oficina del secretario de la corte con antelación y pregunte si se le permitirá utilizar su teléfono para mostrar al juez fotos u otra documentación.
- **Testigos (citación):** es posible que quiera que un testigo esté presente en la audiencia para hablar sobre los hechos. Si el testigo está dispuesto a acudir a la corte, asegúrese de que esa persona llegue a tiempo y esté preparada para ayudar a contar su versión de los hechos. SSi el testigo no está dispuesto a comparecer, puede insistir en su comparecencia solicitando al tribunal que le entregue una citación. Algunas cortes tienen formularios de solicitud en blanco que puede llenar. La citación judicial debe indicar el nombre de la corte, el nombre del secretario y el título del caso. Esta orden exigirá que la persona citada acuda a la corte para dar testimonio o proporcionar pruebas en la audiencia. Una vez completado el formulario, la citación judicial puede ser entregada por (1) cualquier alguacil o por cualquier persona mayor de 18 años, lo cual debe constar en el acuse de recibo o un certificado endosado en una copia de la citación, o (2) por correo postal certificado o entrega garantizada al día siguiente conforme a la ley, lo cual se comprobará mediante acuse de recibo. La citación judicial debe entregarse al menos 24 horas antes de la audiencia.
    - Si usted obtuvo una citación judicial en blanco del secretario de la corte, debe presentar al secretario el nombre y la dirección del testigo citado al menos (6) horas antes de la audiencia para preservar su derecho a aplazar la audiencia en caso de que el testigo no se presente.
    - Honorarios y gastos de traslado: usted tiene que pagar a sus testigos citados 25 dólares al día después de la audiencia si el testigo vive en el condado donde se celebra la audiencia. Si el testigo vive más lejos, tiene que agregar 45 centavos por milla recorrida hacia y desde la corte, y tiene que pagarle al testigo cuando le entregue la citación. Puede pagar en efectivo, giro postal, cheque de caja, cheque certificado o a través de su abogado, si tiene uno.

Por lo general, la corte no permitirá que usted u otro testigo declare sobre lo que dijo un tercero. Esto se llama "testimonio de oídas" (hearsay) y no está permitido. Por ejemplo, normalmente no puede testificar sobre algo que dijo su compañero de cuarto. Si su compañero de cuarto sabe algo que es una prueba para su caso, entonces su compañero de cuarto debe asistir a la audiencia y testificar. Del mismo modo, una declaración escrita o una declaración notariada no suele ser admisible a menos que la persona que la escribió esté presente en la corte. Existen algunas excepciones comunes a la regla del testimonio de oídas. Por ejemplo, si el propietario le dijo algo directamente a usted, puede ser admisible. O el testimonio sobre algo que dijo su compañero de cuarto puede respaldar su testimonio si el propietario afirma que usted está mintiendo y el compañero de cuarto está dispuesto a testificar. O el testimonio sobre algo que dijo su

compañero de cuarto puede utilizarse para poner en duda la credibilidad del propietario. Existen otras excepciones a la regla del testimonio de oídas, y un abogado puede ayudarle si tiene más preguntas.

- **Orden del juez:** asegúrese de obtener una copia de la orden del juez y de cumplir con lo que indique. Pregunte al juez o al secretario de la corte si tiene alguna duda o necesita aclaraciones.
- **Apelación:** si decide apelar la orden del juez, debe presentar una apelación dentro de los siete (7) días siguientes a la sentencia de la corte. La corte le exigirá que pague los costos judiciales para presentar la apelación. Si no puede pagar los costos judiciales, puede presentar una "declaración jurada de indigencia". Además, si quiere continuar viviendo en la vivienda mientras espera la audiencia de apelación, debe pagar cualquier alquiler que la corte haya ordenado, así como el alquiler mensual cuando este venza. Si no puede pagar estos montos, deberá mudarse de la vivienda alquilada o la corte permitirá que el propietario lo desaloje. Después de presentar la apelación, su caso se enviará a la corte estatal o superior. Estas cortes pueden ser más complicadas que la corte de desalojo, y es posible que necesite la ayuda de un abogado para tener éxito.

P. ¿Qué es un acuerdo de desalojo del inmueble?

R. Usted y su arrendador pueden llegar a un acuerdo de desalojo, ya sea informalmente o como parte de una mediación. Un acuerdo de desalojo resuelve el caso y puede formar parte de la orden judicial. Por lo general, el acuerdo reducirá la cantidad de dinero que le debe al propietario si acepta mudarse antes de una fecha determinada. El acuerdo también podría confirmar su deuda y darle tiempo adicional para hacerlo. Si no se muda según los términos del acuerdo y este forma parte de la orden judicial, el arrendador puede solicitar inmediatamente una orden de posesión para que lo desalojen de la propiedad sin otra audiencia judicial.

El acuerdo también puede permitirle quedarse si paga una cantidad determinada antes de una fecha determinada. Si no paga y el acuerdo forma parte de la orden judicial, el propietario puede solicitar inmediatamente una orden de posesión para que lo desalojen de la propiedad sin otra audiencia judicial.

Usted y el propietario deben tener cuidado de que el contenido del acuerdo refleje con exactitud lo que ambos han acordado hacer. Los contratos también deben resolver cualquier contrademanda que pueda tener. Asegúrese de que sus contrademandas se aborden en el contrato; de lo contrario, se presumirán desestimadas. Si desea presentar una contrademanda más adelante, el contrato debe indicar que puede hacerlo en el futuro.

Textos de los recuadros informativos

El texto de los recuadros informativos en este documento es proporcionado a continuación para facilitar el acceso a los lectores de pantalla.

p. 3: ¿Quién es un ocupante ilegal? Según la ley de Georgia, un ocupante ilegal es una persona que nunca tuvo el permiso del propietario para ingresar a la propiedad. El propietario puede presentar una declaración jurada para que dicha persona sea retirada sin necesidad de un proceso formal de desalojo, y la persona que ocupa ilegalmente la propiedad puede enfrentar sanciones penales.

p. 4: Solicitud de adaptaciones Si un inquilino o solicitante tiene una discapacidad que requiere adaptaciones, alguien debe solicitar que el propietario haga las adaptaciones necesarias. La persona con discapacidad, un familiar o cualquier otra persona que actúe en su nombre puede solicitar la adaptación.

p. 6: Los términos de un contrato de alquiler son importantes. Un contrato de alquiler es un contrato y define los derechos y responsabilidades que el propietario y el inquilino se deben mutuamente. Una vez que se firma el contrato, no se puede cambiar de opinión posteriormente. Si el inquilino cambia de opinión y decide no mudarse a la vivienda después de firmar el contrato, el propietario puede imponer sanciones por rescisión anticipada si así lo establece el contrato. ¡Preste mucha atención a los detalles!

p. 7: ¿Espera un traslado de trabajo? ¿Se va a mudar pronto? Si está a punto de cambiar de trabajo o quiere comprar una casa, puede solicitar el derecho a rescindir el contrato de alquiler. Pero si no hay disposiciones especiales de rescisión por escrito, el inquilino no podrá rescindir el contrato antes de tiempo sin penalización..

p. 8: Uso de Inteligencia Artificial: Los posibles inquilinos pueden copiar y pegar su contrato de alquiler sin firmar en programas gratuitos de inteligencia artificial, como ChatGPT, y pedir que se resalten las cláusulas importantes o potencialmente desfavorables. Esto NO debe sustituir la lectura completa del contrato ni la consulta con un abogado si es necesario.

p. 9: ¡ADVERTENCIA! El propietario *no será* responsable de reparar los problemas de su unidad que fueron evidentes durante la inspección previa a la mudanza, a menos que estos hagan que la unidad sea insegura o inhabitable. Inspeccione su propiedad a fondo y solicite las reparaciones necesarias durante la mudanza.

p. 11: ¡Aviso de reparación obligatorio! Debe notificar de inmediato al propietario sobre cualquier problema que necesite reparación y lo mejor es hacerlo por escrito. La notificación debe cumplir con los requisitos establecidos en el contrato de alquiler.

p. 11: ¡ADVERTENCIA! Aunque el propietario no haga las reparaciones, el inquilino generalmente debe *seguir pagando el alquiler.* Si el inquilino no paga el alquiler a su vencimiento, el propietario puede iniciar el proceso de desalojo.

p.12: ¿Puede un inquilino cambiar las cerraduras? Normalmente, el contrato de alquiler establece que el inquilino no puede cambiar las cerraduras sin el permiso del propietario. Si el contrato de alquiler no menciona sobre el cambio de cerraduras, entonces técnicamente el inquilino puede cambiarlas, pero debe entregar las nuevas llaves al propietario al momento de desocupar la vivienda y cumplir con cualquier otro término del contrato relacionado con permitir el acceso del propietario a la propiedad.

p. 15: Finalización de un alquiler a voluntad En un alquiler a voluntad, el propietario debe notificar al inquilino con sesenta (60) días de anticipación para que desaloje la vivienda. Si el propietario está dispuesto a permitir que el inquilino permanezca, pero desea cambiar el monto del alquiler, debe otorgar un aviso de sesenta (60) días para iniciar un nuevo alquiler a voluntad con el nuevo monto de renta. Un inquilino puede rescindir un arrendamiento a voluntad notificándoselo al arrendador con treinta (30) días de anticipación.

p. 18: Oferta de cumplimiento de pago: Los inquilinos pueden evitar el desalojo si pagan la totalidad del alquiler y los cargos que el propietario afirma que deben, más los costos judiciales. El monto que el propietario alega que el inquilino adeuda debe aparecer en la declaración jurada de desalojo (aviso de desalojo). Después de recibir dicha notificación, los inquilinos tienen siete (7) días para pagar el monto adeudado.

Si el propietario acepta el pago, el inquilino debe presentar una respuesta a la corte dentro de los siete (7) días, comunicando que el propietario aceptó el pago. Si el propietario rechaza el pago, el inquilino debe presentar una respuesta en la que indique que se ofreció una oferta de cumplimiento de pago, pero la rechazó (usted se ofreció a pagar, pero el propietario se negó a aceptar). Si la corte considera que el propietario rechazó una oferta adecuada, la corte puede

ordenar al propietario que acepte el pago y permita al inquilino permanecer en la propiedad si el inquilino realiza el pago dentro de los tres (3) días siguientes a la orden de la corte

El inquilino sólo puede usar la oferta de cumplimiento de pago con el propietario una vez en un período de doce (12) meses.

p. 20: ¿Sin audiencia judicial? Es posible que el inquilino no obtenga una audiencia si no presenta una respuesta ni formuló defensas válidas. Por lo tanto, un inquilino debe asegurarse de presentar todas las defensas válidas en su respuesta y no esperar a plantear los asuntos en la audiencia.

p. 24: ¿Qué sucede si el propietario de la casa móvil que estoy alquilando no realiza los pagos? Desafortunadamente, la casa móvil puede ser embargada. Si la casa móvil fue embargada mientras aún contenía sus bienes personales, debe ponerse en contacto con la persona propietaria de la casa móvil para averiguar cómo recuperar sus bienes personales. La Ley de Georgia establece requisitos sobre cuándo se puede retirar las pertenencias personales dentro de una casa móvil.

Traducción por LCF Georgia con el apoyo de Lucky Shoals Community Association

ÍNDICE

A
Accesibilidad, 4, 5, 31
Acoso, 14, 23, 27
Acuerdo de desocupación, 30
Adaptaciones, 4, 28, 31
Aumento de alquiler. Véase Incremento del alquiler
Acomodaciones razonables. Véase Acomodación
Apartamentos subsidiados, 21
Apelación, 19, 20, 29, 30
Archivos del propietario, 13
Asistencia para la vivienda ,21
Alquiler a voluntad, 3, 13, 14, 15, 24, 26, 31

C
Compañero de cuarto, 23, 24, 29
Cambio de cerraduras, 12, 31
Citación judicial, 29
Costos judiciales, 17, 18, 20, 27, 29, 31
Cuotas de solicitud, 6, 8

D
Declaración jurada (Affidavit), 3, 18, 20, 30, 31
Depósito de garantía, 7, 8, 9, 10, 15, 16, 23
Depósitos por mascota, 8
Desalojos por cuenta propia, 17
Desalojo constructivo, 12, 27
Desalojo, 3, 4, 7, 8, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31
Discapacitados, 4, 27, 31
Discriminación, 3, 4, 5, 6, 15, 23, 27

E
Electrodomésticos, 10, 11
Extensión, 15, 26
Ejecución hipotecaria, 24, 25, 27

F
Falta de pago del alquiler, 18

H
Habitable, 7, 9,11, 12,27,31
Honorarios de abogado, 7, 16, 17, 19

I
Incremento del alquiler, 13
Inspección. Véase Inspección de mudanza
Inspección de mudanza al ingresar, 9, 11
Inspección de mudanza al salir, 9, 15, 16

L
Llamado de calendario / Audiencia de calendario, 28
Ley de Violencia contra la Mujer 23, 27
Límites de ocupación, 7, 13

M
Mascotas, 10, 13, 15
Medición centralizada de servicios 7
Mediación, 29, 30
Mobile home(s) → Casa móvil, 24, 25, 32

O
Ordenanzas, 7, 11
Orden de Orden de posesión, 18, 19, 20, 30

P
Pintura a base de plomo, 24
Proceso de desalojo, 16, 17, 18, 26, 31

R
Reconvención(es), 11, 19, 28, 30
Reglamento interno ,9, 10, 27
Renovación, 14
Renovación del contrato de alquiler. Véase Renovación
Reparar y descontar, 11
Reparación(es), 7, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 19, 25, 28, 31
Reparación adecuada, 7, 11, 12, 25
Represalia, 12, 16, 17, 28
Requerimiento de posesión, 17, 26
Respuesta, 18, 19, 26, 27, 28, 31, 32

S
Seguridad, 16, 17, 25
Seguro del inquilino, 7
Servicio de las fuerzas armadas, 14, 22
Servicios legales, 20, 21, 27
Servicios públicos básicos, 5, 7, 8, 10, 12, 13, 15, 17, 25

Servicio Tak and mail, 18, 26
Solicitud, 6, 8, 21
Solicitud de alquiler. Véase Solicitud
Subalquiler, 14
Subinquilino, 14

T
Terminación del contrato de alquiler. Véase terminación anticipada
Terminación anticipada, 6, 7, 10, 14, 15, 31
Testigos, 29
Testimonio de oídas, 29

V
Vecinos, 13, 28
Verificación de antecedentes, 6
Visitantes, 3, 13
Violencia familiar, 14, 23
Vivienda justa, 3, 4, 5, 6, 7, 27