Legal Aid
OF NEBRASKA



MANUAL PARA EL PROPIETARIO E INQUILINO

INFORMACIÓN SOBRE LÍNEAS DIRECTAS

Legal Aid of Nebraska desarrolló este Manual para el Propietario e Inquilino. Legal Aid of Nebraska es una firma de abogados privada sin fines de lucro que provee servicios legales gratuitos a residentes de -Nebraska de bajos ingresos y edad avanzada. Si desea más información acerca de Legal Aid of Nebraska, o si desea hacer una donación, favor de visitar www.legalaidofnebraska.org.

Para solicitar los servicios en línea 24/7, vaya a www.legalaidofnebraska.org.

Para solicitar los servicios por teléfono, favor de llamar:

- Línea de acceso (AccessLine®) al 1 (877) 250-2016
    - Para español, presione #2
    - Lunes & miércoles 8:30 a.m. a 11:30 a.m. CST
    - martes & jueves 1:00 p.m. a 4:00 p.m. CST
- Línea de acceso para adultos de edad avanzada (Elder AccessLine®) al 1 (800) 527-7249
    - Para personas mayores de 60 años
    - lunes – jueves 9:00 a.m. a 12:00 p.m. & 1:00 p.m. a 3:00 p.m. CST
- Línea de acceso para el nativo americano (Native American AccessLine®) al 1 (800) 729-9908
    - lunes – viernes 9:00 a.m. a 12:00 p.m. CST
- Línea directa de respuesta rural al 1 (800) 464-0258
    - lunes – viernes 8:00 a.m. a 5:00 p.m. CST
- Línea directa de alivio del desastre al 1 (844) 268-5627
    - Para víctimas de un desastre reciente, tales como un tornado o inundación
    - lunes – jueves 9:00 a.m. a 12:00 p.m. & 1:00 p.m. a 3:00 p.m. CST
- Asistencia legal para personas con discapacidades del desarrollo (LAPDD, por sus siglas en inglés) (Solo para el condado de Douglas) al 1 (844) 535-3533
    - lunes – jueves 9:00 a.m. a 12:00 p.m. y 1:00 p.m. a 3:00 p.m. CST
    - viernes 9:00 a.m. a 12:00 p.m. CST
- Línea directa del programa de desarrollo para agricultores y ganaderos principiantes al 1 (855) 660-1391
    - lunes– viernes 8:00 a.m. a 5:00 p.m. CST

ADVERTENCIA IMPORTANTE

La información en este Manual es solo para propósitos educacionales. Este Manual para el Propietario e Inquilino no crea una relación abogado-cliente entre usted y los abogados de Legal Aid of Nebraska. Nada en este Manual debe ser considerado asesoramiento legal, ni usado como sustituto de asesoramiento legal.

La información en este Manual está basada en la ley de Nebraska de aplicación general. Algunas leyes y procedimientos pueden variar dependiendo de donde usted vive y los hechos específicos de su caso. Si usted quiere asesoramiento legal sobre su asunto en específico, debe contactar un abogado. Para solicitar asistencia de Legal Aid of Nebraska, llame a nuestra Línea de Acceso al 1 (877) 250-2016 o solicite en línea en www.legalaidofnebraska.org.

TABLA DE CONTENIDO

INFORMACIÓN SOBRE LÍNEAS DIRECTAS 2
ADVERTENCIA IMPORTANTE 3
INTRODUCCIÓN 5
- Qué es este manual y cómo usarlo 5
- Ley del Propietario e Inquilino de Nebraska 5
- Qué no está cubierto en este manual 5

TÉRMINOS QUE DEBE SABER 7
ANTES DE ALQUILAR 11
- De qué estar pendiente 11
- Contratos de arrendamiento 13
- Qué buscar en un contrato de arrendamiento 14
- Listado de verificación para mudarse a la unidad 22
- Problemas al comienzo de su alquiler 22

MIENTRAS ESTÁ RENTANDO 24
- Responsabilidades del Arrendador 24
- Sus responsabilidades como inquilino 25
- Cuando puede el arrendador entrar a su unidad 26
- Enviando Avisos 27
- Problemas mientras está rentando 27

TERMINANDO SU ARRENDAMIENTO 34

Usted quiere mudarse fuera de la unidad 34
Su arrendador quiere que usted se mude fuera de la unidad 36
Proceso de desalojo 39
Lista de verificación para mudarse fuera de la unidad 48
Obtener su depósito de seguridad de vuelta 48
DISCRIMINACIÓN 51
¿Qué es discriminación en la vivienda? 51
¿Quién está protegido? 51
¿Qué acciones están cubiertas? 51
¿Qué es acomodo razonable? 52
¿Y si tengo un animal de servicio o de apoyo emocional? 53
¿Qué puedo hacer si pienso que han discriminado en mi contra? 54
A DÓNDE IR PARA AYUDA SI NO PUEDE PAGAR UN ABOGADO 55
Servicios legales de bajos ingresos 55
Clínicas legales de las escuelas de derecho 56
Recursos de Autoayuda 56
Bibliotecas 58
Servicios de Referidos 59
EJEMPLO DE CARTAS Y LISTA DE VERIFICACIÓN DE CONDICIÓN 60
Request to Make Repairs *Solicitud para hacer reparaciones* 61
Request to Make Repairs Within 14 Days *Solicitud para hacer reparaciones dentro de 14 días* 63
Request to Make Repairs Within 14 Days – Code Enforcement *Solicitud para hacer reparaciones en 14 días- Cumplimiento del código* 65
30 Day Notice to Terminate If Repairs Not Made in 14 Days *Aviso de 30 días para terminar si las reparaciones no se realizan en 14 días* 67
Notice of Address for Return of Security Deposit *Aviso de dirección para devolución del depósito de seguridad* 69
Demand for Security Deposit *Demanda de depósito de seguridad* 71
Notice of Abuse of Access *Aviso de abuso de acceso* 72
Notice of Termination of Rental Agreement *Aviso de terminación del contrato de alquiler* 74
Mutual Termination Agreement *Acuerdo de terminación mutua* 76
Condition Checklist *Lista de verificación de condición* 78

INTRODUCCIÓN

Qué es este manual y cómo usarlo

Este manual explica lo básico de la Ley de Propietario e Inquilino de Nebraska. Puede usar este manual para comenzar a educarse a sí mismo sobre la ley y sus derechos. La ley es complicada y puede ser confusa, y este manual no puede cubrir cada situación. Si usted tiene un problema específico relacionado a su arrendamiento o recibe documentos de desalojo, llame a un abogado tan pronto le sea posible. Para solicitar asistencia de Legal Aid of Nebraska, llame a nuestra Línea de Acceso al 1 (877) 250-2016 o solicite en línea en www.legalaidofnebraska.org.

Ley del Propietario e Inquilino de Nebraska

En Nebraska, la Ley Uniforme del Propietario e Inquilino Residencial cubre el área de la ley relacionada a la renta. La Ley está compuesta de diferentes secciones que explican lo que los propietarios e inquilinos pueden, o no pueden hacer, en diferentes situaciones. Este manual incluye la sección de la ley que cubre cada tema. Usted verá la ley escrita como "Neb. Rev. Stat. § 76-14__." "Neb. Rev. Stat." es la abreviación de Ley de Nebraska Revisada, "Nebraska Revised Statute" en inglés, el cual es el nombre formal de las leyes. El símbolo "§" significa "sección". El número le dice dónde buscar en las leyes estatales para encontrar la ley que cubre su situación. La ley del propietario e inquilino está en el capítulo 76, secciones 1401 a la 1449. Es importante que sepa que las leyes pueden cambiar y que puede ver la versión de la ley al día visitando la página oficial de la legislatura de Nebraska en www.nebraskalegislature.gov/laws.

Qué no está cubierto en este manual

Este manual está limitado a los asuntos cubierto por la Ley Uniforme del Propietario e Inquilino Residencial (URLTA por sus siglas en inglés). La URLTA no aplica a cada tipo de contrato de arrendamiento. Aun cuando esta ley no cubra su situación de vivienda, hay otras leyes, que aplican a su situación. Favor de contactar a Legal Aid of Nebraska o a un abogado privado para más información.

Casas móviles

URLTA no cubre la renta de un espacio o lote para una casa móvil.

Vivienda pública o vales

URLTA aplica a vivienda subsidiada federalmente, tales como vivienda pública o vales de sección 8, pero es importante saber que hay leyes y regulaciones adicionales que aplican a este tipo de vivienda.

Reserva o vivienda de tribus

Si usted es nativo americano, elegible para registrarse con una tribu, o vive en una reserva o vivienda tribal, llame a nuestra Línea de Acceso para nativo americano al 1 (800) 729-9908 o solicite en línea para más información.www.legalaidofnebraska.org.

Dormitorios

URLTA no aplica a dormitorios o vivienda provista por colegios o universidades.

Casas de fraternidad o sororidad

URLTA no aplica a vivienda provista a miembros de una fraternidad u organizaciones sociales.

Vivienda provista por el patrono (empleador)

URLTA no aplica a vivienda provista por su patrono o empleador si es una condición de su empleo.

TÉRMINOS QUE DEBE SABER

Inquilino ("tenant"): Una persona que renta una casa, apartamento, o cuarto. Otros términos para inquilinos pueden incluir arrendatario y "renter" o "lessee" en inglés.

Propietario ("landlord"): Un negocio o persona que es dueña o maneja una unidad para alquiler, y quien renta o alquila una unidad para alquiler a otra persona llamada inquilino. Otro término para propietario es arrendador o "lessor" en inglés.

Contrato de arrendamiento ("rental agreement"): Un contrato oral o por escrito entre un inquilino y un arrendador, hecho antes de que el inquilino se mude, el cual establece los términos del alquiler, tales como la cantidad de la renta y cuándo debe pagarse. Otro término para contrato de arrendamiento es alquiler, "lease" en inglés.

- **Nota:** Es mejor tener un contrato de arrendamiento por escrito para que haya un récord claro de los derechos y responsabilidades, tanto del arrendador como del inquilino.

Subarrendamiento ("sublease"): Un contrato de arrendamiento entre un inquilino y una tercera parte. Cuando un inquilino renta la unidad, están alquilando de un propietario a otra persona que se les llama subarrendador. La persona rentando la unidad es llamada subarrendatario. Los inquilinos no deben subarrendar su unidad alquilada a otra persona sin antes obtener el permiso de su arrendador o propietario. Muchos contratos de arrendamiento le prohíben al inquilino rentar su unidad a otra persona. Cuando existe un subarrendamiento, el inquilino original usualmente sigue siendo responsable de cumplir con el contrato de arrendamiento, aun cuando ellos le están rentando la unidad a alguien más.

Unidad de vivienda: La casa, apartamento, o cuarto que alguien renta.

- **Nota:** Este manual utiliza "unidad" para referirse al lugar que usted renta, sin importar si es una cosa, apartamento, cuarto u otro espacio.

Aviso o Notificación ("Notice"): La manera en que alguien sabe acerca de cualquier proceso legal que afecta sus derechos y responsabilidades. Usualmente puede dar aviso o notificación por correo o entregándole a alguien una nota escrita o carta. Por ejemplo, los propietarios deben darles aviso a los inquilinos antes de ir a corte para desalojarlos. Los inquilinos deben darle aviso a los propietarios de cualquier problema en la unidad que requiera una reparación o atención. Los inquilinos también deben dar aviso antes de mudarse fuera de la unidad.

- Para más información sobre enviar notificaciones o avisos, ver **"Enviando Avisos"** en la página 27.

Utilidades: Servicios tales como el gas, electricidad, agua, cable, e internet que usted utiliza en su unidad. Su contrato de arrendamiento debe explicar cuáles utilidades paga el propietario y cuáles utilidades paga el inquilino.

Renta: La cantidad de dinero que un inquilino paga al propietario bajo el contrato de alquiler.

Desalojo: El proceso legal de remover a un inquilino de la unidad. Un propietario no puede desalojar a un inquilino sin antes ir a corte y obtener una orden de desalojo de la corte. El término legal para un desalojo es restitución de la propiedad, "restitution of premises" en inglés.

- Para más información sobre desalojos, ver **"Proceso de desalojo"** en la página 39.

Depósito de seguridad: Dinero que un inquilino nuevo le paga al propietario como medida de seguridad, en adición a la renta y los cargos de la aplicación. El propietario retiene este dinero y puede usarlo para pagar por reparaciones o renta adeudada, luego de que el inquilino se mude fuera de la unidad. Si el inquilino no debe nada de renta y deja la propiedad limpia y en buen estado, el propietario debe devolver el depósito de seguridad dentro de los 14 días después de que el inquilino se mude fuera de la unidad. Por ley, un depósito de seguridad no puede ser mayor a la cantidad de un mes de renta. Los propietarios pueden cobrar un depósito o cargo adicional por mascota si el inquilino tiene mascotas. Por ley, un depósito de mascota no puede ser mayor a un cuarto de la cantidad de un mes de renta.

- Para más información sobre cómo obtener la devolución de su depósito de seguridad, ver **"Obtener su depósito de seguridad de vuelta"** en la página 48.

Dueño: Una persona que es dueña de una propiedad legalmente.

Servicios esenciales: Calefacción, agua caliente y fría, alcantarillado o pozo séptico, y electricidad. Esto puede incluir gas o aire acondicionado si su contrato de alquiler o ley local requiere que el propietario supla esos servicios al inquilino.

Aviso para desistir ("Notice to Quit"): Un aviso por escrito de parte de un propietario a un inquilino o de parte de un inquilino a un propietario, oficialmente terminando un arrendamiento. Sin embargo, si usted recibe un aviso para desistir, esto no significa que usted tiene que mudarse fuera de la unidad en o antes de la fecha que figura en el aviso. Un propietario siempre debe obtener el permiso de la corte para desalojar un inquilino. Estos avisos también pueden ser llamados: Aviso para Desalojar ("Notice to Vacate" en inglés) o Aviso para Terminar ("Notice to Terminate" en inglés).

- Para más información sobre este tipo de aviso, ver **"Terminando su arrendamiento"** en la página 34.

Acuerdo mutuo para terminar ("Mutual Termination Agreement"): Un acuerdo por escrito entre el propietario y el inquilino para terminar el arrendamiento. El acuerdo usualmente incluye la fecha de mudanza fuera de la unidad, qué pasa con el depósito de seguridad y cualquier renta pagada por adelantado, y la cantidad e itinerario de pago de cualquier dinero debido.

- Para un ejemplo de un acuerdo, ver **"Acuerdo mutuo para terminar"** en la página 75.

Restitución de la propiedad ("Restitution of Premises"): El término legal para la acción de desalojo, o devolverle la unidad alquilada al propietario.

- Para más información sobre desalojos, ver **"Proceso de desalojo"** en la página 39.

Demanda: El documento que una parte utiliza para comenzar una demanda.

- **Ejemplo:** Si un propietario quiere desalojar a un inquilino, tiene que presentar ante la corte una demanda para la restitución de la propiedad (desalojo). La demanda debe aseverar las razones legales por las cuales el propietario cree que la corte debe desalojar al inquilino.
- Para más información, ver **"Paso 4: Usted obtiene documentos legales de la corte"** de el **"Proceso de desalojo"** en la página 41.

Notificación ("Summons"): Una notificación por escrito de una corte informándole que usted es una parte en una demanda. Un alguacil o persona autorizada le dará la notificación al entregársela en persona o al poner una copia en su puerta del frente y luego enviarle por correo una segunda copia. La notificación le dirá cuándo y dónde será su audiencia en la corte.

- **Ejemplo:** Si un propietario presenta una demanda ante la corte para la restitución de la propiedad (desalojo), la corte notificará al inquilino sobre la demanda haciendo que el alguacil o persona autorizada entregue la notificación ("summons" en inglés) y la copia de la demanda al inquilino.
- Para más información, ver **"Paso 4: Usted obtiene documentos legales de la corte"** de el **"Proceso de desalojo"** en la página 41.

Demandante ("Plaintiff"): La persona que inicia la demanda. El propietario es el demandante en un caso de desalojo.

Demandado ("Defendant"): La persona que ha sido demandada. El inquilino es el demandado en un caso de desalojo.

Respuesta ("Answer"): Un documento de la corte que el demandado presenta en una acción legal en respuesta a la demanda del demandante. En un caso de desalojo, el demandado es el inquilino, y puede presentar una respuesta en o antes de la fecha de la audiencia.

- **Ejemplo:** Si un propietario presenta ante la corte una demanda para la restitución de la propiedad (desalojo), el inquilino puede presentar una respuesta aseverando las razones legales por las cuales no debe ser desalojado.
- Para más información, ver **"Paso 5: Usted puede responder al caso de su arrendador"** en el **"Proceso de desalojo"** en la página 42.

Defensa: Una razón legal por la que el demandado no debe ser encontrado responsable de la reclamación legal hecha por el demandante.

- **Ejemplo:** Si un propietario presenta ante la corte una demanda para la restitución de la propiedad (desalojo), el inquilino puede tener una defensa si el propietario no le dio una notificación correcta.

- Para más información, ver **"Paso 5: Usted puede responder al caso de su arrendador"** en el **"Proceso de desalojo"** en la página 42.

Contrademandas ("Counterclaims"): Una reclamación legal hecha por un demandado contra un demandante en una acción legal para demandarlo por algo mal hecho.

- **Ejemplo:** Si un propietario presenta ante la corte una demanda para la restitución de la propiedad (desalojo), el inquilino puede tener una contrademanda por desalojo ilegal si el propietario desconectó la electricidad.
- Para más información, ver **"Paso 5: Usted puede responder al caso de su arrendador"** en el **"Proceso de desalojo"** en la página 42.

Desalojo ilegal ("Unlawful Ouster"): El término legal para cuando un propietario desaloja a un inquilino sin una orden de la corte. Los desalojos ilegales pueden ocurrir cuando un propietario le cambia las cerraduras o desconecta el servicio de utilidades tales como el gas, la electricidad, o el agua en un esfuerzo de forzar al inquilino a que se vaya.

- Para más información acerca del desalojo ilegal, ver **"El arrendador lo dejó fuera de la unidad"** en la página 31.

Abuso de acceso: Cuando un propietario mal utiliza su derecho limitado de acceso a la unidad alquilada. A menos que sea una emergencia, un propietario no puede entrar a una unidad sin antes notificarle primero al inquilino, por escrito con al menos 24 horas de anticipación antes de entrar, y obtener el consentimiento del inquilino para entrar.

- Para más información sobre el abuso de acceso, ver **"Cuando su arrendador puede entrar a su unidad"** en la página 26.

Audiencia ("Hearing"): Un proceso formal donde un juez, oficial examinador, u otros oficiales escuchan a las partes, consideran evidencia, y toman una decisión. En los casos de desalojo, la audiencia es la misma cosa que un juicio.

- Para más información acerca de audiencias de desalojo, ver **"Ir a la corte"** en el **"Proceso de desalojo"** en la página 43.

Sentencia por rebeldía ("Default Judgment"): Una decisión de la corte en favor de una parte en una acción legal si la otra parte no respondió a la demanda dentro del tiempo requerido por ley o si no compareció ante la corte en la fecha de la audiencia.

- **Ejemplo:** Si un propietario presenta una demanda ante la corte para la restitución de la propiedad (desalojo) y el inquilino no se presenta a la audiencia, el juez ordenará una sentencia por rebeldía ("default judgment" en inglés) y aprobará el desalojo.
- Para más información, ver **"Ir a la corte"** en el **"Proceso de desalojo"** en la página 43.

ANTES DE ALQUILAR

De qué estar pendiente

Busque la información en línea

En línea, usted puede encontrar mucha información, buena y mala, acerca de unidades para el alquiler y propietarios. Es importante evaluar la exactitud y veracidad de cualquier sitio web que visite. Si usted tiene preguntas legales, es mejor contactar a un abogado.

Hay muchos sitios web que tienen información incluyendo críticas, fotos, y precios de diferentes opciones a la renta en su área. Revisar estos sitios web puede ser útil para encontrar la opción de vivienda que mejor satisfaga sus necesidades. Estos sitios web también pueden señalar áreas de problemas sobre los que usted puede querer preguntar antes de firmar un contrato de alquiler.

Usted también puede usar el internet para buscar detalles acerca del vecindario para ver si el vecindario satisface sus necesidades. Usted puede querer saber la distancia hacia su trabajo/escuela, supermercado y restaurantes cercanos, en qué distrito escolar sus hijos estarían, y acceso a transportación pública.

Usted puede querer ver las quejas que personas han dado acerca de una casa o apartamento antes de decidir rentarla. Saber acerca de las quejas que personas han tenido en el pasado podría darle una idea acerca de qué estar pendiente cuando este recorriendo la unidad. Contacte su oficina de la ciudad para investigar si puede buscar quejas sobre viviendas en la ciudad. Para buscar acerca de quejas pasadas sobre una unidad en Lincoln u Omaha, usted debería hacer lo siguiente:

- Omaha: Usted puede verificar quejas pasadas tanto en línea como por teléfono. El sistema solo le permite verificar quejas para una dirección especifica, así que, si su arrendador es dueño de unidades en múltiples localidades, una sola búsqueda puede que no le muestre todas las quejas en contra de un arrendador.
    - Por teléfono: Llame al (402) 444-5371, ext. 2070.
    - En línea: Visite www.enforceomaha.com. Luego haga clic en la pestaña titulada “Enforcement”. Mueva el cursor hacia el final de la página hasta la sección “General Search”. Escriba la dirección.
- Lincoln: Puede verificar quejas pasadas en línea. Para hacer esto usted debe crear una cuenta en www.permits.lincoln.ne.gov/citizenAccess/default.aspx#s. Luego de crear una cuenta, escriba la dirección de la unidad en la barra de búsqueda en la página principal. También puede hacer la búsqueda haciendo clic en “Search Records/Application” bajo la pestaña titulada “Advanced Search”. Usted puede escribir la dirección desde ahí.

Vaya a ver la unidad

Una vez encuentre una unidad que le guste, debería llamar o enviar un correo electrónico para hacer cita para un recorrido de la propiedad y conocer al propietario o manejador de la propiedad. Puede que tenga que llamar con unos días de anticipación para coordinar el recorrido. Si es

posible, es mejor ver la unidad exacta que le gustaría rentar. Si eso no es posible, debería al menos recorrer una unidad que sea el mismo modelo y este en el mismo edificio de la unidad que le gustaría rentar.

Durante el recorrido, usted debería hacer cualquier pregunta que tenga sobre la unidad. Aquí hay algunas preguntas sugeridas:

- ¿Qué utilidades yo pagaría? En promedio, ¿cuánto cuesta eso al mes?
- ¿Cuál es la situación con el estacionamiento? ¿Tendré un estacionamiento asignado? ¿Las personas alguna vez tienen problemas encontrando estacionamiento? Si tengo visita, ¿dónde se pueden estacionar?
- ¿Hay algunas comodidades (piscina, cuarto comunal, gimnasio, etc.)?
- ¿Cómo lavo la ropa? ¿Hay máquinas de lavar en mi unidad o en el complejo, o tendré que ir a otro lugar a lavar la ropa? ¿Cuánto cuesta lavar la ropa? ¿Hay máquinas suficientes para lavar ropa para el número de personas que las utilizan?
- ¿Qué tan rápido responde a problemas de mantenimiento? ¿Hay un número de mantenimiento las 24-horas? ¿Estaré a cargo de cualquier asunto o costo de mantenimiento? ¿Se me cobra por las llamadas de mantenimiento?
- ¿Quién estará a cargo de podar el césped y remoción de nieve? ¿Si yo estoy a cargo de podar el césped o remover la nieve, mi renta será menos para reflejar eso?
- ¿Hay acceso controlado al edificio? ¿Cualquiera puede entrar a las áreas comunes del edificio, o necesitan una llave?
- Si la unidad es un cuarto en la casa o apartamento de alguien más: ¿El cuarto tiene su propia cerradura? ¿Qué áreas comunes puede usar? ¿Quién está viviendo en los otros cuartos de la casa o apartamento?
- ¿Se permiten mascotas? ¿Hay alguna restricción en la raza y peso de las mascotas? ¿Hay un depósito o cargo por mascota?

Un recorrido también es un buen momento para mirar la condición general de la unidad y ver si es un lugar en el que le gustaría vivir. Algunas cosas a las cuales debe prestar atención:

- Si la unidad es parte de un complejo más grande, ¿están las áreas comunes bien mantenidas?
- ¿Está la unidad individual limpia y en buen estado? Cosas que debe verificar:
    - ¿Hay algún daño por agua visible?
    - ¿Hay humedad o moho visible?
    - ¿Hay algún hoyo en el piso, pared o techo?
    - ¿Hay algo roto?
    - ¿Están las paredes y pisos limpios?
    - ¿Todos los enseres parecen estar funcionando?
- ¿Ve alguna evidencia de un problema de insecto o roedor?
- Durante su recorrido, ¿puede escuchar ruido de los vecinos o la calle?

- ¿Aparenta haber suficiente estacionamiento para el número de unidades?
- Si usted necesita un hogar accesible para incapacitados: ¿Es la unidad accesible para incapacitados? ¿Están las áreas comunes del edificio accesibles para incapacitados?

Si es posible, usted debería recorrer varias unidades diferentes para asegurarse de que encuentra la mejor opción para sus necesidades de vivienda.

Solicitar para vivir ahí

Si recorre la unidad y decide que quisiera rentarla, debería preguntarle al propietario cómo puede solicitar para vivir ahí. Muchos propietarios tienen una aplicación en papel o en línea que usted puede llenar. También puede que tenga que pagar un cargo por solicitud para aplicar. El cargo por solicitud probablemente no le será reembolsado, por lo que es buena idea esperar hasta que esté seguro de que usted quiere vivir en algún lugar antes de pagar el cargo por solicitud.

El dinero del cargo por su solicitud probablemente será utilizado para cubrir el costo del propietario para verificar antecedentes, historial de alquiler, e historial de crédito. Usted tiene derechos si el propietario se rehúsa a rentarle o le hace pagar más de renta por algo que encontró en sus antecedentes. Usted tiene el derecho a una copia gratis del reporte que el propietario usó para tomar su decisión, y el nombre de la agencia que hizo la verificación. Si usted cree que la información en uno de estos reportes no es correcta, puede disputarla. Para disputar información en estos reportes, debería contactar la agencia que hizo la verificación. También puede contactar cualquier organización si usted cree ellos han suplido información incorrecta a la agencia que hizo la verificación. Por ejemplo, si su puntuación de crédito está bajando porque su compañía de tarjeta de crédito está reportando que usted debe $1,000 en una deuda de tarjeta de crédito, pero usted no tiene esta deuda, usted debe contactar su compañía de tarjeta de crédito para que estos puedan quitar ese error de sus reportes. Usualmente es buena idea disputar información incorrecta que encuentre en cualesquiera de estas verificaciones.

Contratos de arrendamiento

Escrito

Usted está obligado por los términos de cualquier contrato de arrendamiento que usted firme, por lo que es importante leerlos cuidadosamente antes de firmar. Su contrato de arrendamiento debe decir claramente cuáles son sus responsabilidades y las de su arrendador bajo el contrato. Revise **“Qué buscar en un contrato de arrendamiento”** en la página 14, y asegúrese de que su contrato de arrendamiento aborda los temas encontrados en esa sección. Si usted firma un contrato, su arrendador debe darle una copia del contrato. Si su arrendador se niega a darle una copia de su contrato de arrendamiento, contacte un abogado. Para solicitar asistencia en Legal Aid of Nebraska, llame a nuestra Línea de Acceso al 1 (877) 250-2016 o solicite en línea en www.legalaidofnebraska.org.

Verbal

Un contrato de arrendamiento verbal es un acuerdo sobre los términos de su alquiler entre usted y su arrendador que no está por escrito. Un contrato verbal debe cubrir todo lo de la sección **"Qué buscar en un contrato de arrendamiento"** en la página 14. Un contrato verbal obliga a ambas partes legalmente, pero un alquiler verbal no puede durar más de un año. **Usted aún tiene derechos bajo un contrato verbal.**

Casi siempre es mejor para usted tener un contrato de arrendamiento por escrito. Un contrato de arrendamiento por escrito provee evidencia clara de cuáles son sus responsabilidades y cuáles son las responsabilidades de su arrendador. Con frecuencia habrá menos desacuerdos respecto a los términos del arrendamiento con un acuerdo escrito. Si usted solo hace un acuerdo verbal con su arrendador, hay menos prueba sobre los términos de su contrato de arrendamiento.

Si usted tiene un contrato de arrendamiento verbal es aún más importante obtener otras piezas de evidencia para mostrar los términos de su contrato de arrendamiento. Por esta razón, debería asegurarse de obtener un recibo por cada pago que haga, recibos por todas las utilidades que pague, copias de cualesquiera cartas que intercambie con su arrendador, y de cualesquiera documentos que tenga sobre su vivienda. Si tiene que ir a la corte, estos documentos serán la evidencia que usará para mostrar los términos de su contrato de arrendamiento.

Qué buscar en un contrato de arrendamiento

Duración del arrendamiento

Su contrato de arrendamiento debe decir por cuánto tiempo estará rentando la unidad. Usted y su arrendador pueden entrar en un acuerdo por cualquier periodo de tiempo. Este periodo puede ser tan corto como una semana o puede durar por muchos años. Muchos contratos de arrendamiento empiezan por un año. Generalmente, usted es responsable de pagar la renta por la duración completa del contrato de arrendamiento. Su arrendador no puede aumentar la renta durante el término inicial del contrato de arrendamiento.

Luego de que un contrato de arrendamiento de un año termina, es común que el contrato se convierta en un contrato de alquiler mes a mes. Si su contrato de arrendamiento no dice que pasa luego de que termine su arrendamiento, y si usted no acuerda nada con su arrendador, su contrato de un año se convertirá en un contrato mes a mes luego de que se termine el año. Esto significa que a menos que usted y su arrendador acuerden algo diferente, usted está obligado por los mismos términos de su contrato de arrendamiento viejo, excepto que la duración del contrato es solo de un mes. Este contrato mes a mes continuará hasta que usted o su arrendador terminen el contrato. Para terminar este contrato mes a mes, usted o su arrendador debe darle al otro un aviso de al menos 30 días notificando que está terminando el contrato mes a mes. Si usted no quiere entrar en un contrato de arrendamiento mes a mes luego de que se termine su contrato de un año, usted

debe darle a su arrendador un aviso de al menos 30 días antes de que termine su contrato de arrendamiento.

Su renta puede aumentar bajo un contrato mes a mes. Su arrendador aún debe darle un aviso de al menos 30 días para cualquier aumento de renta.

Algunos contratos de arrendamiento renuevan automáticamente por otro término (periodo de tiempo). Por ejemplo, un contrato de arrendamiento de un año puede renovar por otro año completo al final del primer término. Si usted no desea que su contrato de arrendamiento continúe luego de su periodo corriente, usted debe enviarle un aviso por escrito a su arrendador al menos 30 días antes de que termine el periodo de su contrato de arrendamiento o el periodo de tiempo especificado en su contrato de arrendamiento para dar aviso.

Usted y su arrendador son libres de llegar a un acuerdo diferente para cuando termine su contrato de arrendamiento. Por ejemplo, si usted sabe que quiere continuar viviendo en su hogar actual por exactamente 4 meses después de que termine su contrato actual de un año, usted y su arrendador pueden acordar un nuevo contrato de arrendamiento de 4 meses. Siempre y cuando estos nuevos términos sigan la ley, usted y su arrendador pueden acordar cualesquiera nuevos términos que quieran. Usted debe poner por escrito cualquier contrato de arrendamiento nuevo, o cambios a su actual contrato y hacer que tanto usted como el arrendador lo firmen. Usted debe guardar una copia del contrato de arrendamiento en un lugar seguro donde no puede ser extraviado o destruido.

(Neb. Rev. Stat. § 76-1437)

Cantidad de renta

Su contrato de arrendamiento debe decir cuánto usted pagará de renta. Es bien importante que la cantidad de renta que usted acepta pagar es una cantidad que usted podrá pagar. Usted también debe tener claro con qué frecuencia tiene que pagar la renta. Usted no quiere asumir que está firmando un contrato de arrendamiento por cierta cantidad de dinero mensual, para luego enterarse de que realmente la renta se paga cada semana.

No acepte un contrato de arrendamiento si no está claro cuánto usted pagará de renta.

Fecha de vencimiento de la renta

Su contrato de arrendamiento debe decir cuándo tiene que pagar la renta. Si su contrato de arrendamiento no dice cuándo se vence la renta, debe preguntarle a su arrendador. Si no puede conseguir una respuesta con respecto a cuándo se vence su renta, se vence el primer día de cada mes en un contrato mes a mes o de un año. Se vence el primer día de la semana si tiene un contrato semana a semana.

(Neb. Rev. Stat. § 76-1414)

Dónde pagar

Cada arrendador tiene una manera diferente de cobrar los pagos de renta. Su contrato de arrendamiento debe decirle dónde pagar la renta. Esto puede ser una dirección física a donde puede enviar su renta por correo o llevarla usted personalmente. Usted debe averiguar si la localidad está abierta solamente durante ciertas horas, para que este seguro de que pueda pagar su renta a tiempo. Su arrendador puede usar un sitio web donde usted entra la información de pago. Su arrendador puede ir a su puerta del frente a cobrar el pago de la renta. Lo importante es averiguar cómo su arrendador quiere que usted pague la renta, y asegurarse de que puede pagar la renta de esa manera.

(Neb. Rev. Stat. § 76-1414)

Cómo pagar

Puede que su contrato de arrendamiento diga, o no diga, la forma en que debe pagar la renta (cheque, efectivo, giro postal, tarjeta de crédito/débito, etc.). Es importante saber que métodos puede usar para pagar su renta, y que puede hacer los pagos utilizando ese método. La mayoría de los arrendadores le permitirán pagar su renta a través de cheque o giro postal ("money order" en inglés). Si necesita pagar su renta usando cheques, debe averiguar a nombre de quién debe hacer el cheque.

Si es posible, debe evitar pagar su renta en efectivo. El pago por cheque o giro postal es una manera más segura de pagar la renta y creará un récord del pago. No importa como pague su renta, siempre debe obtener un recibo por cada pago.

Recibos

Es importante mantener un récord de cada pago de renta que haga. Una forma de hacer esto es pedir un recibo cada vez que pague la renta. Esto es especialmente importante si está pagando su renta en efectivo porque, a diferencia de pagar con un cheque o giro postal, pagar su renta en efectivo no creará ningún tipo de récord de su pago. Si usted no recibe un recibo al momento que hace el pago, su arrendador puede luego decir que nunca recibió un pago de usted. Esta es una razón por la que con frecuencia es mejor evitar pagar su renta en efectivo.

Debe guardar todos sus recibos juntos en un lugar seguro donde no puedan ser extraviados o destruidos. Una forma de hacer esto es tomarle fotos con un teléfono inteligente y enviárselos a usted mismo por correo electrónico o subirlos a un programa de almacenamiento de archivos como Google Drive o Apple Cloud.

Cargos por atraso

Su contrato de arrendamiento puede incluir cargos por atraso ("late fees" en inglés) si paga su renta tarde. Estos son cargos que debe pagar en adición a la cantidad total de la renta. Es importante siempre pagar su renta a tiempo, aun cuando su contrato no tenga cargos por atraso. Si falla en

pagar sus cargos por atraso, esto podría terminar en un desalojo, impactar su reporte de crédito y su reporte de data de inquilino.

Aumentar la renta

Si usted tiene un contrato de arrendamiento, el arrendador no puede aumentar la renta durante el periodo de tiempo por el cual está rentando bajo el contrato. Por ejemplo, si tiene un contrato de arrendamiento de un año, su arrendador no puede aumentarle la renta en ningún momento durante los 12 meses por los que está rentando bajo este contrato de arrendamiento.

Si está rentando bajo un contrato mes a mes, su arrendador no puede aumentarle la renta sin avisarle. Antes de que su arrendador pueda aumentarle la renta bajo un contrato mes a mes, debe darle un aviso sobre el aumento de la renta. Este aviso debe ser:

- Por escrito.
- Al menos 30 días antes del vencimiento de su próximo pago de la renta.

(Neb. Rev. Stat. § 76-1414)

Depósito de seguridad

Un contrato de arrendamiento debe decir si tiene que pagar un depósito de seguridad, y cuánto es el depósito de seguridad. Usualmente, se paga un depósito de seguridad antes de mudarse a la unidad o cuando hace el contrato de arrendamiento. Un depósito de seguridad no puede ser más de la cantidad equivalente a un mes de renta. Su arrendador también puede cobrarle un cargo o depósito adicional por mascota si tiene una mascota. Esto no puede ser más de 1/4 de la cantidad de un mes de renta.

Un depósito de seguridad es una cantidad de dinero que paga a su arrendador en adición a cualquier cantidad de renta. Una vez termine su contrato y se mude fuera de la unidad, si deja su unidad limpia y en buen estado, y no debe renta, usted debe recibir su depósito de seguridad de vuelta.

Para más información sobre depósitos de seguridad, ver **“Obtener su depósito de seguridad de vuelta”** en la página 48.

(Neb. Rev. Stat. § 76-1416)

Utilidades

Su contrato de arrendamiento debe decir quién es responsable de pagar cada utilidad. Esto puede incluir gas, electricidad, agua, alcantarillado, cable, internet, o basura. Puede que usted pague todas las utilidades, puede que su arrendador pague todas las utilidades, o puede que usted y su arrendador paguen ciertas utilidades cada uno. Si su contrato no dice quién paga por una utilidad en específico, debe preguntarle a su arrendador antes de firmar cualquier contrato de arrendamiento.

Su arrendador también puede pagar por las utilidades y cobrárselas. Por ejemplo, su arrendador puede cobrarle un cargo fijo a cambio de pagarle a la compañía de utilidades por su factura de agua. Asegúrese de que cualquier arreglo como este está por escrito en su contrato de arrendamiento.

Es importante que sepa cuáles de las utilidades usted pagará porque tendrá que poner estas utilidades a su nombre y será responsable de pagarlas. También es importante que su arrendador realmente pague por las utilidades que acordó pagar en el contrato de arrendamiento. Si su arrendador falla en pagar su porción de las utilidades, podría considerarse como un desalojo ilegal. Para más información sobre desalojo ilegal, ver **"El arrendador lo dejó fuera de la unidad"** en la página 31.

Todas sus utilidades juntas podrían terminar costando cientos de dólares al mes. Debe pensar sobre el costo de las utilidades cuando este decidiendo si una unidad está dentro de su presupuesto. Es buena idea preguntarle a su arrendador cuánto han pagado otras personas por las utilidades en el pasado. La mayoría de los arrendadores deben tener un estimado general sobre lo que residentes pasados han pagado por sus utilidades, y algunos tendrán cantidades exactas. También puede contactar la compañía de utilidades y preguntar si tienen estimados de precios generales.

Reparaciones

Bajo la ley de Nebraska, un arrendador debe mantener la propiedad de alquiler en buen estado. Esto significa que un arrendador debe hacer reparaciones a la unidad cuando sean necesarias. Si necesita que se le hagan reparaciones a su unidad, debe decirle a su arrendador por escrito. Debe guardar una copia de cualquier carta que le envíe a su arrendador. Para ejemplos de cartas que le puede enviar a su arrendador, vea las cartas que comienzan con **"Solicitud para hacer reparaciones"** (**"Request to Make Repairs"** en inglés) en la página 61.

Su contrato de arrendamiento puede decir que usted es responsable de reparar o reemplazar ciertas cosas en la unidad. Verifique su contrato de arrendamiento para ver si usted es responsable de hacer alguna reparación.

(Neb. Rev. Stat. § 76-1419)

Número de personas y visitas

La mayoría de los contratos de arrendamiento dicen el número de personas que pueden vivir en la unidad. Asegúrese de que su contrato de arrendamiento enumere todas las personas que están viviendo con usted. Las personas enumeradas en su contrato de arrendamiento son las únicas personas que están autorizadas a vivir con usted. Necesita el permiso por escrito del arrendador antes de que alguien que no esté en el contrato de arrendamiento se pueda mudar con usted. Si usted quiere que alguien se mude con usted después de haber firmado el contrato de arrendamiento, esta persona necesita ser añadida en el contrato. Con ciertas excepciones, un arrendador tiene la discreción de no añadir personas al contrato de alquiler.

Los contratos de arrendamiento pueden decir por cuánto tiempo una visita puede quedarse con usted antes de que tenga que añadirlo al contrato. Si falla en dejarle saber al arrendador sobre otras personas que estén viviendo con usted puede resultar en que sea desalojado. Siempre debe decirle a su arrendador **antes** de que alguien nuevo se mude con usted.

Mascotas

Muchos contratos de arrendamiento no permiten mascotas. Si planea tener una mascota en la unidad, asegúrese de que el contrato de arrendamiento le permite tener mascotas. Puede que se le requiera pagar un cargo o depósito adicional por mascota. Esto es adicional a su depósito de seguridad. El depósito por mascota no puede ser más de un 1/4 de la cantidad de renta mensual.

También debe asegurarse de que su mascota en específico está autorizada. Algunos edificios pueden tener restricciones de peso, especies, y razas de mascotas o tipos de encerramiento. Esto significa que especies específicas de mascotas (perro, gato, serpientes, pez, etc.), razas específicas de mascotas (Pit Bull, Golden Retriever, etc.) o mascotas por encima de cierto peso no están permitidos. Si su contrato de arrendamiento no incluye ninguna restricción de mascotas, debe preguntarle a su arrendador si su mascota está permitida y obtener su permiso por escrito.

Si quiere tener una mascota cuando ya está rentando la unidad, debe hablar primero con su arrendador. Usted no quiere adquirir una nueva mascota para luego enterarse de que esta nueva mascota rompe los términos de su contrato de arrendamiento.

Hay reglas diferentes para animales de servicio y apoyo emocional. Para más información sobre estos animales, ver **“¿Y si tengo un animal de servicio o animal de apoyo emocional?”** en la página 53.

(Neb. Rev. Stat. § 76-1416)

Ausencias de su unidad

Su contrato de arrendamiento puede requerirle notificar a su arrendador si estará fuera de su unidad por 7 días o más. Usted y su arrendador pueden tener un acuerdo donde usted tiene que notificar si estará fuera por un periodo de tiempo más corto o más largo. Es importante que le notifique a su arrendador cualquier notificación que su contrato de arrendamiento requiera. Su arrendador potencialmente podría obtener dinero de usted en la corte si usted no le notifica sobre una ausencia extendida.

Debe decirle a su arrendador si va ausentarse de su unidad por un período de tiempo extendido, como tarde, el primer día en que se ausenta de su hogar.

Hay reglas especiales si tiene un vale para vivienda por Sección 8. La regla general para Sección 8 es que la familia no puede ausentarse de su vivienda por 180 días consecutivos. Sin embargo, las autoridades de vivienda pueden hacer sus propias reglas con cantidades de tiempo más cortas. Si usted tiene un vale de Sección 8, debe preguntarle a su autoridad de vivienda. Inquilinos con

vales de Sección 8 deben seguir la ley federal, las reglas de la autoridad de vivienda, ley estatal, y su contrato de arrendamiento, por lo que es importante hablar con un abogado si tiene un vale de vivienda. Para solicitar asistencia de Legal Aid of Nebraska, llame a nuestra Línea Acceso al 1-877-250-2016 o solicite en línea en www.legalaidofnebraska.org.

(Neb. Rev. Stat. § 76-1432)

Pintura de plomo

Edificios construidos antes del 1978 fueron pintados con pintura hecha con plomo. Pintura con plomo puede causar daño cerebral. Si está mirando un edificio de apartamentos o casa que fue construida antes del 1978, el arrendador debe:

- Darle información por escrito sobre pintura en base a plomo;
- Decirle sobre cualquier peligro en la unidad por pintura de plomo. Esta información no tiene que estar en el contrato de arrendamiento, pero deben dársela; y
- Hacerle firmar una advertencia sobre pintura en base de plomo al mismo tiempo en que firme el contrato de arrendamiento.

Si vive en un edificio construido antes del 1978 y su arrendador hace renovaciones significativas, se le requiere que le den información adicional por escrito y una divulgación.

Si su arrendador no le ha dado esta información o si usted tiene preocupaciones acerca de pintura de plomo en su unidad de alquiler, contacte a su departamento de salud local. Puede encontrar una lista de departamentos de salud aquí: www.dhhs.ne.gov/CHPM%20Documents/contacts.pdf.

Residentes de la ciudad de Omaha pueden visitar omahalead.org para más información

Si quiere información adicional sobre pintura de plomo, visite el sitio web de la EPA:

(Ley Residencial de Reducción de Peligros por Pintura de Plomo del 1992, Título X, Sección 1018)

Espacios en blanco

No firme un contrato de arrendamiento que tenga espacios en blanco. El contrato debe estar completado en su totalidad antes de que lo firme. Si hay espacios en blancos, ponga una línea o una “x” tapando el espacio completamente. Esto es para asegurarse de que nadie añada nada al documento después de que lo firme. Lea el contrato de arrendamiento cuidadosamente antes de que usted y el arrendador lo firmen. Asegúrese de que el arrendador no ha añadido nada al contrato con lo que usted no está de acuerdo.

Qué no puede estar en su contrato de arrendamiento

Bajo la ley de Nebraska, hay ciertas cosas que un arrendador no puede incluir en un contrato de arrendamiento. Su contrato de arrendamiento no puede incluir los siguientes términos:

- Que usted está renunciando a cualquier derecho legal o remedio bajo la Ley Uniforme del Propietario e Inquilino Residencial.
    - La Ley Uniforme del Propietario e Inquilino Residencial es un grupo de leyes de Nebraska que gobiernan la relación entre propietarios e inquilinos. Su arrendador no puede hacerlo renunciar a sus derechos bajo estas leyes.
- Que requieran a cualquier persona confesar que es responsable de un problema que salga del contrato de arrendamiento.
- Que lo haga responsable de pagar sus honorarios de abogados o los honorarios de abogado del arrendador.
- Que usted acuerda limitar o detener cualquier acción legal en contra del arrendador por cualquier negligencia activa y procesable.
    - Negligencia es el incumplimiento de un deber legal. Su arrendador le debe ciertos deberes en su rol como su arrendador. Si incumplen con esos deberes legales, posiblemente pueda demandarlo por su negligencia. El arrendador no puede incluir algo en su contrato de arrendamiento que lo detenga de demandarlo por su negligencia.
- Que usted acepta compensar al arrendador por cualquier reclamo legal que ocurra por negligencia activa y procesable, o los costos conectados con este reclamo legal.

Si su contrato de arrendamiento tiene alguna de estas provisiones, estas no se pueden hacer cumplir en su contra. Si su arrendador usa un contrato de arrendamiento con cualquiera de estos términos a propósito, usted puede obtener daños monetarios y honorarios de abogado de su arrendador.

(Neb. Rev. Stat. § 76-1415)

<u>Obtenga una copia del contrato de arrendamiento</u>

Siempre debe obtener una copia de cualquier contrato de arrendamiento que firme. Su arrendador debe proveerle una copia de su contrato al momento en que lo firme. Si no le dan una copia de su contrato de alquiler, puede pedírselo por escrito al arrendador. Su arrendador puede cobrarle por copias.

Si usted y su arrendador cambian su contrato de cualquier forma, esos cambios necesitan estar por escrito y firmados por ambos, usted y su arrendador. Es importante que obtenga una copia del documento actualizado con estos cambios.

Debe guardar su copia del contrato de arrendamiento en un lugar seguro donde no pueda ser extraviado o destruido. Una forma de hacer esto es tomándole una foto con un teléfono inteligente y enviándosela por correo electrónico a usted mismo o subiéndola a un programa de almacenamiento de archivos tales como Google Drive o Apple Cloud.

Listado de verificación para mudarse a la unidad

Una vez entre en un contrato de arrendamiento y se mude a su nueva unidad, usted puede hacer algunas cosas para ayudarse a sí mismo a protegerse de problemas futuros.

- Obtenga una copia de su contrato de alquiler firmado tanto por usted como por el arrendador. Asegúrese de mantenerlo en un lugar seguro.
- Tome fotos de su unidad cuando se mude a la unidad. Si su arrendador luego trata de cobrarle por daños que usted no causó, estas fotos mostrarán que el daño estaba ahí antes de que se mudara.
- Inspeccione por daños. Aun cuando haya mirado la unidad antes de mudarse, debe verificar la unidad entera por cualquier daño o cosas rotas. Asegúrese de anotar cualquier daño en su lista de verificación de la condición y tómele fotos. Si encuentra problemas y quiere que el arrendador los arregle, vea **"Problemas al comienzo de su alquiler"** en la página 22.
- Complete el listado de verificación de condición. Puede usar el ejemplo **"Listado de verificación de condición"** (**"Condition Checklist"** en inglés) en la página 78. Este listado de verificación es una manera fácil de documentar la condición de su unidad y cualquier daño. Si su arrendador luego trata de cobrarle por un daño que usted no causó, este listado de verificación mostrará que el daño estaba ahí antes de que usted se mudara a la unidad. En su listado de verificación, debería anotar la condición de todo en la unidad cuando se mudó a la unidad y describir cualquier daño. Usted puede enviar una copia del listado de verificación de condición a su arrendador por correo o entregársela a la mano para que este tenga una copia. También debería guardar una copia para usted en un lugar seguro.

Problemas al comienzo de su alquiler

Su arrendador no lo deja mudarse a la unidad

Si su arrendador no lo deja mudarse a la unidad después de que usted ya haya entrado en el contrato de arrendamiento, es posible que usted pueda terminar su alquiler. Si su arrendador no le da las llaves, cambia la fecha en que puede mudarse, o le dice que no puede mudarse a la unidad en la fecha acordada en su contrato de alquiler, usted debería hablar con un abogado de inmediato.

No tiene que pagar renta por el tiempo durante el cual no se le permite estar en la unidad. Puede terminar su alquiler enviándole un aviso escrito a su arrendador por correo o entregándolo a la mano. Este aviso debería decir que su alquiler terminará en cinco días porque el arrendador "falló en entregarle posesión de la propiedad". El aviso también debería incluir una dirección a donde el arrendador pueda enviarle cualquier renta o depósito de seguridad que usted ya haya pagado. Ver la sección **"Enviando avisos"** en la página 27.

Usted debería hablar con un abogado antes de terminar su arrendamiento. Para solicitar asistencia de Legal Aid of Nebraska, llame a nuestra línea de acceso al 1 (877) 250-2016 o solicite en línea en www.legalaidofnebraska.org.

(Neb. Rev. Stat. § 76-1426)

Encuentra problemas justo después de mudarse a la unidad

Si usted encuentra un problema, como cosas dañadas o rotas en su unidad, debe decirle a su arrendador de inmediato. Usted podría terminar su arrendamiento si su arrendador no arregla los problemas, pero debe darle un aviso por escrito a su arrendador. Para más información sobre como enviar avisos y terminar su arrendamiento, ver **"Arrendador se rehúsa a arreglar un problema"** en la página 35.

Debería hablar con un abogado antes de terminar su arrendamiento. Para solicitar asistencia de Legal Aid of Nebraska, llame a nuestra línea de acceso al 1 (877) 250-2016 o solicite en línea en www.legalaidofnebraska.org.

(Neb. Rev. Stat. § 76-1425)

MIENTRAS ESTÁ RENTANDO

Responsabilidades del Arrendador

Su arrendador tiene ciertas responsabilidades con usted como su inquilino para proteger su salud y seguridad y asegurarse de que su unidad cumple con los requisitos básicos de un hogar residencial. Su arrendador debe:

- Mantener su hogar al día con los estándares de salud y seguridad del código de vivienda local. Esto aplica únicamente si su ciudad tiene un código de vivienda local. Para saber si su ciudad tiene un código de vivienda local, llame a la ciudad o a la secretaría del condado.
- Realizar todas las reparaciones y hacer lo que sea necesario para mantener su hogar en una condición habitable. Debe decirle por escrito a su arrendador que se necesita hacer reparaciones. En muchos casos, su arrendador puede no saber acerca de los problemas hasta que usted le avisa. Enviar el aviso por escrito asegura que su arrendador sepa del problema y crea un récord que muestra que usted hizo su parte al traer el problema a la atención del arrendador. Para ejemplos de cartas que puede enviarle a su arrendador, vea las cartas que comienzan con **"Solicitud para hacer reparaciones"** (**"Request to Make Repairs"** en inglés) en la página 61.
- Si su unidad es parte de un edificio compartido, como un complejo de apartamentos, su arrendador debe mantener todos los espacios compartidos en condiciones limpias y seguras. Esto incluye asegurarse de que las escaleras, pasillos, entradas, y barandas están seguras para usar.
- Mantener en buen estado y funcionamiento seguro todo:
    - Lo eléctrico,
    - Plomería,
    - Saneamiento,
    - Calefacción,
    - Ventilación,
    - Aire acondicionado,
    - Elevadores, y
    - Otras facilidades y enseres suplidos o que se le requiera al arrendador suplir.
- Mantener la zapata, pisos, paredes, techo y tejado:
    - A prueba del clima,
    - A prueba de agua, y
    - A prueba de roedores.
- Proveer contenedores para basura, cenizas, y otros desperdicios y hacer arreglos para el recogido de la basura regularmente.
- Suplir:
    - Agua en todo momento,

- Cantidades razonables de agua caliente en todo momento, y
- Una cantidad razonable de calefacción.

Si le ha dejado saber a su arrendador acerca de un problema y su arrendador no lo ha arreglado, debería hablar con un abogado. Para solicitar asistencia de Legal Aid of Nebraska, llame a nuestra línea de acceso al 1 (877) 250-2016 o solicite en línea en www.legalaidofnebraska.org. Mientras tanto, asegúrese de continuar pagando su renta a tiempo. Aun cuando su arrendador ha fallado en cumplir con sus responsabilidades, el arrendador aún puede ir a corte para desalojarlo por no pagar la renta.

(Neb. Rev. Stat. § 76-1419)

Sus responsabilidades como inquilino

Como inquilino, usted y su visita debe:

- Pagar su renta a tiempo.
- Mantener su unidad limpia y segura.
- Cuando se mude fuera de su unidad, límpiela lo mejor que pueda.
- Disponer de la basura de manera segura y limpia.
- Usar de manera responsable la electricidad, plomería, sanitario, calefacción, ventilación, aire acondicionado, y otras utilidades.
- No dañar ninguna parte de la unidad, ni a propósito ni por descuido, ni permitir que alguien de su visita o de su hogar lo hagan.
- Arreglar cualesquiera daños a su unidad causados por los miembros de su hogar o su visita, que sean más allá de desgaste normal por el uso.
- No molestar a los vecinos con ruido o comportamiento inapropiado o permitir actividad criminal en la propiedad.

Usted no es responsable por el "desgaste ordinario" ("ordinary wear and tear" en inglés) de la unidad. El desgaste ordinario generalmente incluye cosas como alfombras desgastadas, ventanas sucias, o algunos pequeños agujeros de clavos por colgar fotografías. Su arrendador no puede cobrarle o deducir cargos de su depósito de seguridad por desgaste ordinario. Manchas grandes, ventanas o "screens" rotos, agujeros en las paredes o puertas, rasguños profundos en las paredes, o basura dejada en la unidad generalmente no son considerados desgaste ordinario, aun cuando hayan sido el resultado de un accidente. Su arrendador puede cobrarle o deducir cargos de su depósito de seguridad si usted daña la unidad más allá de desgaste ordinario.

Usted puede documentar la condición de su unidad al completar una **lista de verificación de la condición** de la unidad cuando se muda a ella y fuera de ella, para que usted y su arrendador tengan un récord de la condición antes y después del periodo del alquiler. Una lista de verificación de la condición también puede notificarle a su arrendador de cualesquiera problemas que existan al

mudarse a la unidad. Para un ejemplo de una lista de verificación ver **"Lista de verificación de condición"** (**"Condition Checklist"** en inglés) en la página 78.

(Neb. Rev. Stat. § 76-1421)

Cuando puede el arrendador entrar a su unidad

Un arrendador **puede** entrar a su unidad a:

- Inspeccionar la unidad,
- Hacer reparaciones, o
- Mostrar la unidad a inquilinos o compradores potenciales.

Para entrar a su unidad, su arrendador **debe**:

- Obtener su permiso o
- Entregarle un aviso por escrito con al menos 24 horas de anticipación. También debe decirle la razón por la que tiene la intención de entrar a su unidad, y cuando tiene la intención de entrar a su unidad.
- **Excepción:** Si hay una emergencia (un tubo roto en su unidad inundando el edificio, humo saliendo de su unidad, etc.)

Un arrendador **no puede**:

- Entrar a su unidad sin permiso y sin un aviso por escrito de 24 horas, a menos que haya una emergencia. Su arrendador también debe decirle por qué planea entrar a su unidad, y debe decirle una hora razonable en la cual planea entrar a su unidad.
- Entrar a su unidad a horarios irrazonables, como a mitad de la noche. Su arrendador y sus empleados o agentes, generalmente deberían entrar a su unidad durante el día a horario normal de trabajo solamente. Usted puede llegar a un acuerdo con su arrendador para que entren a su unidad tarde en la noche o en otros horarios inusuales, si eso funciona mejor con su itinerario o si necesita que le hagan reparaciones en un horario específico.
- Solicitudes repetidas para entrar a su unidad sin una buena razón.

Si su arrendador no le da un aviso de 24 horas antes de entrar a su unidad, entra a su unidad a horarios irrazonables, o le solicita repetidamente entrar a su unidad, usted puede enviarle una carta a su arrendador. Para un ejemplo de una carta, ver **"Aviso por abuso de acceso"** (**"Notice of Abuse of Access"** en inglés) en la página 72. Si el problema continúa, debería hablar con un abogado.

(Neb. Rev. Stat. § 76-1423)

Enviando Avisos

Si usted tiene que enviar cualquiera de los avisos o cartas descritas en este manual:

- Ponga el aviso por escrito.
    - Imprima cualquier aviso que prepare. No envíe ningún aviso o carta a su arrendador por texto o correo electrónico.
- Escriba la fecha y firme cualquier comunicación escrita que le envíe a su arrendador.
- Revise su contrato de arrendamiento para ver si hay instrucciones específicas sobre cómo dar avisos por escrito.
- Envíe el aviso por correo a la dirección especificada por su arrendador.
- Guarde una copia de la carta que envíe.
- Si usa correo certificado, guarde el acuse de recibo ("return receipt" en inglés).

Correo certificado

Una manera de probar que usted envió un aviso al arrendador es enviar la carta por correo certificado con acuse de recibo. Correo certificado es un servicio donde la persona que entrega el correo hace que el destinatario firme un recibo indicando que recibió la carta, el cual puede serle devuelto a usted. Si su arrendador después alega que no recibió un aviso, el acuse de recibo ("return receipt" en inglés) puede servir de evidencia sobre que usted si le dio el aviso.

Enviar correo certificado **no** garantiza que su arrendador recibirá su carta. Si no hay nadie presente en la dirección cuando el cartero llegue, la carta le será devuelta a usted. En la alternativa, su arrendador puede rehusarse a aceptar el aviso y devolverlo sin firmar. En estos casos, el recibo sigue siendo evidencia de que usted intentó enviar el aviso, pero usted deberá encontrar otra manera de notificar a su arrendador para que este pueda atender sus preocupaciones.

Correo primera clase

Enviar una carta por correo de primera clase no le provee un acuse de recibo, pero será entregada aun cuando el arrendador no esté presente para recibirla. A diferencia del correo certificado, su arrendador no puede rehusarse a recibir la entrega de correo de primera clase. El correo de primera clase también es más económico: correo certificado añade $3.35 a su cargo por envío, más $2.75 para recibir el acuse de recibo en papel (o $1.45 por un recibo electrónico). La opción que mejor le funcione dependerá de su situación específica.

Problemas mientras está rentando

No hay agua, agua caliente, calefacción, electricidad, o gas

Su arrendador no puede interferir con su acceso a:

- Electricidad

- Gas
- Agua caliente y fría

Esto significa que su arrendador no puede desconectarles el acceso a estas utilidades o causar que le sean desconectadas a propósito. No se le requiere a su arrendador asegurarse de que usted tenga acceso a estos servicios sin importar qué. Por ejemplo, si su compañía de utilidades le desconecta el servicio porque usted no pagó su factura, no es la responsabilidad de su arrendador volverle a conectar las utilidades. Su arrendador no puede desconectarle sus utilidades él mismo o hacer que uno de sus empleados o agentes las desconecte, a menos que tenga un propósito válido.

Si su arrendador necesita desconectar estas utilidades por un propósito válido (tal como mantenimiento), debe avisarle con anticipación dejándole saber cuáles utilidades serán desconectadas y por cuánto tiempo estarán desconectadas.

Si pierde acceso a alguna de estas utilidades, debería enviarle un aviso por escrito a su arrendador de inmediato. Usted debería dejarle saber que está sin estos servicios y solicitarle a su arrendador que les regrese el acceso a estos servicios de inmediato.

Si su arrendador no arregla el problema, usted tiene varias opciones. **Hable con un abogado antes de tomar estos pasos.** Para solicitar asistencia de Legal Aid of Nebraska, llame a nuestra línea de acceso al 1-877-250-2016 o solicite en línea en www.legalaidofnebraska.org.

Opción A: Si desea quedarse en la unidad:

- Si su arrendador desconecta su electricidad, gas, calefacción, o agua **a propósito**, y no arregla el problema después de que se le haya dado un aviso por escrito del problema, usted podría hacer una de las siguientes opciones:
    a. Usted puede pagarle a alguien para que arregle el problema y deducir la cantidad que pagó de su próximo pago de la renta.
    b. Usted puede buscar otro lugar para quedarse hasta que el arrendador arregle el problema. Si usted hace esto, no tiene que pagar renta por los días que no viva en la unidad.
- Si el arrendador desconecta su servicio a propósito, puede hacer una de estas dos cosas arriba mencionadas Y demandarlo por un mes de renta y sus honorarios de abogado.

Opción B: Si quiere terminar su arrendamiento:

- Si su arrendador desconecta su electricidad, gas, calefacción, o agua **a propósito**, usted puede terminar su arrendamiento. Para terminar su arrendamiento, envíele o entréguele un aviso por escrito a su arrendador diciéndole:
    - El problema y
    - Que usted está terminando el arrendamiento.
- Asegúrese de ponerle la fecha al aviso y de guardar una copia para usted. Su arrendamiento terminará, y usted puede mudarse fuera de la unidad y no pagar renta.

- Después de terminar el arrendamiento, usted también puede demandar a su arrendador por no arreglar el problema. Usted puede obtener una cantidad igual a lo que hubiesen sido 3 meses de renta, más honorarios de abogado si usted gana. Usted puede no recibir este dinero si está atrasado en la renta.

Debería hablar con un abogado antes de tomar estos pasos. Para solicitar asistencia de Legal Aid of Nebraska, llame a nuestra línea de acceso al 1-877-250-2016 o solicite en línea en www.legalaidofnebraska.org.

(Neb. Rev. Stat. § 76-1430)

Arrendador no hace las reparaciones

Su arrendador debe mantener su unidad y las áreas comunes alrededor de la unidad en buen estado, seguras y limpias. Para más información sobre las responsabilidades del arrendador, ver **"Responsabilidades del arrendador"** en la página 24. Si hay un problema en su unidad o en las áreas comunes, usted debería enviarle un aviso por escrito a su arrendador diciéndole sobre las reparaciones que son necesarias. Para un ejemplo de un aviso escrito, ver las cartas que comienzan con **"Solicitud para hacer reparaciones"** (**"Request to Make Repairs"** en inglés) en la página 61.

Si su arrendador no hace las reparaciones después de usted haberle enviado un aviso por escrito, usted tiene diferentes opciones dependiendo de si usted quiere quedarse en su unidad o terminar su contrato de arrendamiento. Usted debería discutir sus opciones con un abogado. Para solicitar asistencia de Legal Aid of Nebraska, llame a nuestra línea de acceso al 1-877-250-2016 o solicite en línea en www.legalaidofnebraska.org.

Opción A: Si desea quedarse en la unidad:

- Si su ciudad tiene una oficina de cumplimiento del código de vivienda local: Llame a la oficina de cumplimiento del código de vivienda local. Pregunte si tiene que enviarle un aviso a su arrendador antes de hacer el reporte con la oficina de cumplimiento del código. Si es así, usted debe enviarle a su arrendador un aviso por escrito antes de hacer el reporte. Para un ejemplo de una carta, ver **"Solicitud para hacer reparaciones dentro de 14 días - Cumplimiento del Código"** (**"Request to Make Repairs Within 14 Days - Code Enforcement"** en inglés) en la página 65. Después de que le haya enviado el aviso al arrendador, puede presentar una queja con la oficina de cumplimiento del código.
    - Usted también podría demandar por daños monetarios si su arrendador no arregla el problema. En el aviso, dígale a su arrendador que usted "seguirá con sus otros remedios legales" si no arreglan el problema en 14 días.
    - Si no está seguro de si su ciudad tiene una oficina de cumplimiento del código de vivienda, puede llamar a la oficina de la ciudad y preguntar.
- Si su ciudad no tiene una oficina de cumplimiento del código de vivienda local: Dígale a su arrendador por escrito, que tiene que reparar el problema dentro de 14 días o seguirá

adelante con otros remedios legales. Para un ejemplo de una carta, ver **"Solicitud para hacer reparaciones dentro de 14 días" ("Request to Make Repairs Within 14 Days"** en inglés) en la página 62.

- Usted podría demandar por daños monetarios si el arrendador no arregla el problema.
- También es posible que pueda obtener un "injunction", lo que se conoce como "cese y desista" en español. Un "injunction" es una orden de la corte diciéndole al arrendador que haga o deje de hacer algo.

Opción B: Si usted quiere terminar su arrendamiento:

- Si usted quiere terminar el contrato de arrendamiento, tiene que decirle a su arrendador por escrito que:
  - Usted terminará el contrato de arrendamiento en 30 días a partir de la fecha del aviso si su arrendador no arregla el problema dentro de 14 días.
  - Esta carta se llama aviso de 14/30-días. Para un ejemplo de este aviso ver **"Aviso de 30 días para terminar si las reparaciones no son realizadas en 14 días"** (**30 Day Notice to Terminate if Repairs not Made in 14 Days"** en inglés) en la página 67.

Cuando envíe avisos a su arrendador:

- Envíe el aviso por correo de primera clase o correo certificado.
  - Para información sobre las diferencias y beneficios de cada tipo de correo, ver **"Enviando Avisos"** en la página 27.
- Haga una copia del aviso.
- Guarde la copia del aviso, junto con el acuse de recibo del correo certificado si tiene uno. Debería guardar esto en un lugar seguro donde no puedan ser extraviados o destruidos.
- Tome fotos del problema. Es posible que pueda usar las fotos como evidencia si tiene que ir a la corte.

Debería hablar con un abogado antes de tomar estos pasos. Para solicitar asistencia de Legal Aid of Nebraska, llame a nuestra línea de acceso al 1-877-250-2016 o solicite en línea en www.legalaidofnebraska.org.

(Neb. Rev. Stat. § 76-1419, 76-1425)

Represalias del arrendador

Su arrendador no puede "tomar represalias" (vengarse de usted) porque usted:

- Llama a la oficina de cumplimiento del código de vivienda para reportar un problema, o
- Se une u organiza una organización de inquilinos.

Si usted hace una de estas cosas, su arrendador no puede tomar represalias en su contra:

- Aumentando su renta,
- Disminuyendo servicios, o
- Desalojándolo, o amenazando con desalojarlo.

Esto no significa que usted está 100% seguro contra un desalojo si usted llama a la oficina de cumplimiento del código de vivienda local o participa en una organización de inquilinos. Si una de estas situaciones le aplica a usted, es posible que su arrendador aun pueda ir a la corte a desalojarlo:

- La razón por la que su hogar está por debajo de los estándares del código de vivienda es primordialmente debido a una falta de cuidado razonable por parte de su hogar o cualquier otra persona en su hogar con su consentimiento.
- Debe renta.
- El cumplimiento con los códigos de vivienda requiere tanto trabajo que efectivamente lo privaría del uso de su unidad.

Hable con un abogado si usted cree que su arrendador está tomando represalias en su contra. Para solicitar asistencia de Legal Aid of Nebraska, llame a nuestra línea de acceso al 1-877-250-2016 o solicite en línea en www.legalaidofnebraska.org.

(Neb. Rev. Stat. §76-1439)

El arrendador lo dejó fuera de la unidad

Un arrendador no puede negarle la entrada a su unidad cambiándole las cerraduras o prohibirle la entrada a su unidad a menos que usted haya sido desalojado mediante una orden de la corte. El arrendador debe hacer que alguien autorizado o un alguacil vaya a desalojarlo (hacerlo mudarse fuera de la unidad). Si su arrendador intenta sacarlo de su hogar el mismo, **llame a la policía**. Si su arrendador intenta echarlo de su hogar sin una orden de la corte, esto es llamado “desalojo ilegal”.

Si su arrendador le impide la entrada a su hogar, usted debería enviarle a su arrendador un aviso por escrito acerca de la negación de acceso a su unidad. En este aviso escrito, usted debería hacer una de las siguientes dos cosas:

- Demandar que su arrendador le permita volver a entrar a la unidad inmediatamente, O
- Decirle a su arrendador que está terminando el contrato de arrendamiento.

Asegúrese de guardar una copia del aviso que le envíe a su arrendador.

Usted también puede demandar a su arrendador por sacarlo fuera de la unidad. Si usted gana, usted podría obtener:

- Daños monetarios iguales a 3 meses de renta,
- Sus honorarios de abogado,

- Reembolso de su depósito de seguridad,
- Reembolso de cualquier renta que usted haya prepagado.

Si el arrendador lo dejó fuera de su unidad, usted debería hablar con un abogado de inmediato. Para solicitar asistencia de Legal Aid of Nebraska, llame a nuestra línea de acceso al 1-877-250-2016 o solicite en línea en www.legalaidofnebraska.org.

(Neb. Rev. Stat. § 76-1430)

Fuegos, inundaciones, o desastres naturales

Si su unidad es severamente dañada por un fuego, inundación, u otro desastre que no es su culpa, usted tiene 2 opciones. Para que pueda tener estas opciones, el daño a su unidad debe ser lo suficientemente severo de manera que le impide el disfrute de su unidad sustancialmente.

- Si se quiere quedar en su unidad: Si se le permite quedarse en su unidad legalmente, puede desocupar cualquier parte de su unidad que no se puede usar debido al fuego o desastre. Se le puede reducir la renta por la pérdida en el valor rentable que sufrió al no poder utilizar la parte dañada de su unidad.
- Si quiere irse de la unidad: Puede irse de su unidad inmediatamente. Después de haberse ido, usted tiene 14 días para decirle por escrito a su arrendador que está terminando el contrato de arrendamiento. Si usted hace esto, no deberá nada de renta a partir del día en que se mude fuera de la unidad. Guarde una copia de cualquier aviso que le envíe a su arrendador.

Usted debería hablar con un abogado antes de tomar cualquiera de estos pasos. Para solicitar asistencia de Legal Aid of Nebraska, llame a nuestra línea de acceso al 1-877-250-2016 o solicite en línea en www.legalaidofnebraska.org.

(Neb. Rev. Stat. § 76-1429)

Otros asuntos

Hay muchas otras situaciones que pueden surgir al rentar. Debido a que este manual no puede cubrir cada posible situación, aquí incluimos algunos consejos generales que aplican a casi cualquier situación:

- Comuníquese por escrito. Esto creará un récord de cada comunicación que tenga con su arrendador, y puede ser buena evidencia si tiene que ir a corte más adelante. Debería asegurarse de que todo lo que le envía a su arrendador está:
    - Escrito de forma clara y al punto. Puede usar los ejemplos de cartas que están al final de este manual, comenzando en la página 60.
    - Incluye la fecha y su firma.

    - Fotocopiado. Siempre debería guardar una copia de todo lo que le envía a su arrendador. Ponga estas copias en un lugar seguro donde no puedan ser extraviadas o dañadas.
    - En papel. Debería escribir su carta ya sea a mano o impreso. Enviarle un correo electrónico o mensaje de texto no será igual de efectivo como enviarle un aviso o carta física.
- Contacte a su arrendador lo antes posible si algo está mal.
- Pague su renta y utilidades a tiempo.
- Si es posible, pague su renta con un cheque o giro postal en lugar de efectivo.
- Obtenga un recibo de su arrendador cada vez que pague la renta.
- Guarde todos sus documentos relacionados a la vivienda (contrato de arrendamiento, cartas a su arrendador, recibos, fotos, etc.) juntos en un lugar seguro donde no puedan ser extraviados o destruidos.
- Tome fotos. Con frecuencia, las fotos pueden ser la mejor evidencia que pueda tener. Debería tomar fotos cuando se mude a la unidad, cuando se mude fuera de la unidad, si su unidad tiene algún daño, si se hace alguna reparación, o si hay algún otro problema.
    - **Nota:** Si va a corte, debe imprimir cualesquiera fotos que quiera darle al juez. El juez necesita copias de las fotos en papel, y probablemente no aceptará fotos de su teléfono o computadora. Lo mismo es cierto para los mensajes de texto y correo electrónicos. Si no tiene una impresora en la casa, puede ir a la biblioteca local.
- Puede que tenga que hablar con un abogado acerca de su problema en específico. Ver **"A dónde ir para ayuda si no puede pagar un abogado"** en la página 55. Para solicitar asistencia de Legal Aid of Nebraska, llame a nuestra línea de acceso al 1-877-250-2016 o solicite en línea en www.legalaidofnebraska.org.

TERMINANDO SU ARRENDAMIENTO

Usted quiere mudarse fuera de la unidad

Si quiere mudarse o si no podrá pagar la renta el mes que viene, usted debería seguir estos pasos para terminar su arrendamiento.

Contrato de arrendamiento escrito

Si tiene un contrato de arrendamiento con duración de un año o contrato por escrito:

- Verifique su contrato de arrendamiento cuidadosamente para ver si hay reglas especiales para terminarlo. Puede que quiera llamar a un abogado para asesoramiento.
- Dígale a su arrendador, por escrito, que está terminando el contrato de arrendamiento.
- Incluya la fecha en que se mudará fuera de la unidad.
- Puede pedirle a su arrendador un **acuerdo de terminación mutua**. Esto es un acuerdo por escrito entre usted y su arrendador para terminar el alquiler. El acuerdo debería incluir la fecha en que se mudará fuera de la unidad, qué pasa con el depósito de seguridad y cualquier renta prepagada, y la cantidad e itinerario de pago de cualquier dinero adeudado. Para un ejemplo de un acuerdo, ver **"Acuerdo de Terminación Mutua"** en la página 75.
- Aún si se muda fuera de la unidad antes, usted es responsable de pagar la renta por el resto del periodo del contrato de arrendamiento.
    - **Excepción:** Si su arrendador puede rentarle la unidad a alguien más luego de que usted se mude fuera de la unidad, usted puede recibir un crédito contra la cantidad de renta que deba por los meses en que la unidad es rentada a los nuevos inquilinos.
    - **Ejemplo:** Si tiene un alquiler de un año que termina el 30 de septiembre, y usted le da a su arrendador un aviso escrito de que se mudará el 30 de junio, usted sigue siendo responsable por la renta de julio, agosto, y septiembre. Si su arrendador renta su unidad a alguien más comenzando el 1 de agosto, usted sería responsable únicamente por la renta de julio.

Contrato de arrendamiento mes-a-mes, semana-a-semana, o verbal

Si usted tiene un contrato de arrendamiento mes-a-mes, semana-a-semana, o verbal:

- Dígale a su arrendador, por escrito, que usted está terminando su contrato de arrendamiento.
- Incluya la fecha en que se mudará fuera de la unidad.
- Si tiene un contrato mes-a-mes: Envíe el aviso al menos 30 días antes de la fecha en que tendría que pagar renta nuevamente.
    - **Ejemplo:** Si paga la renta el primer día de cada mes y quiere terminar su contrato de arrendamiento el 1 de noviembre, usted tiene que darle un aviso por escrito a su arrendador en o antes del 1 de octubre.

- Si tiene un contrato de semana-a-semana: Envíe el aviso al menos 7 días antes de la fecha en que se quiere mudar fuera de la unidad.
- **Nota:** Si tiene un contrato de arrendamiento con duración de un año, y ni usted ni su arrendador da un aviso con al menos 30 días antes de que termine, usualmente, su contrato de arrendamiento se convertirá en un arrendamiento de mes-a-mes. Su contrato de arrendamiento puede que explique lo que pasa cuando el contrato termina, así que asegúrese de leerlo cuidadosamente.

(Neb. Rev. Stat. § 76-1437)

Arrendador se niega a arreglar un problema

Si usted quiere mudarse porque su arrendador no arreglará un problema en su unidad, puede darle a su arrendador un **aviso de 14/30-días**.

- Dígale por escrito a su arrendador que su arrendamiento terminará en 30 días a partir de la fecha del aviso si su arrendador no arregla el problema dentro de 14 días.
- Guarde una copia del aviso.
- Para un ejemplo de un aviso de 14/30-días, ver **"Aviso para terminar en 30 días si las reparaciones no están hechas en 14 días" ("30 Day Notice to Terminate If Repairs Not Made in 14 Days"** en inglés) en la página 67.
- Para ejemplos de problemas que su arrendador debe arreglar, ver **"Responsabilidades del arrendador"** en la página 24.
- **Nota:** Si su arrendador arregla el problema dentro de 14 días, usted no puede terminar su arrendamiento.

(Neb. Rev. Stat. § 76-1425)

Abuso doméstico

Si usted o cualquier otro miembro de su hogar son víctimas de violencia doméstica o abuso, usted puede terminar su contrato de arrendamiento antes de tiempo y mudarse fuera de la unidad. Para poder hacer esto, debe completar lo siguiente:

- Mostrarle a su arrendador una copia de una orden de protección o de restricción activa en contra del abusador.
    - Si usted no tiene una orden de protección o restricción activa, usted puede obtener una certificación que confirme que su situación es una de abuso doméstico.
        - Esta certificación debe venir de una organización sin fines de lucro cualificada que provee servicios a víctimas de violencia doméstica.
- También debe darle a su arrendador un aviso que le diga en qué fecha usted desea ser relevado de su contrato de arrendamiento.
    - Esta fecha tiene que ser más de 14 días después pero menos de 30 días después de darle el aviso.

    - También debe incluir los nombres de cualquier otro miembro del hogar que también se irá. Los nombres que usted incluya serán los únicos relevados del contrato de arrendamiento.
- Usted seguirá siendo responsable de pagar la renta por el mes completo en el que sea relevado del contrato de arrendamiento.
    - No se le puede cobrar un cargo por terminar su contrato de arrendamiento antes de tiempo, y no se le puede hacer responsable por los daños que le sucedan a la propiedad después de que se haya ido.
- Un perpetrador de violencia doméstica no puede terminar el contrato de arrendamiento antes de tiempo.

(Neb. Rev. Stat. § 76-1431)

Su arrendador quiere que usted se mude fuera de la unidad

Por no pagar la renta

Si su arrendador quiere que usted se mude fuera de la unidad porque no ha pagado la renta, debe darle un **aviso de 7-días**.

El aviso debe decir:

- La cantidad de renta que debe,
- Que debe pagar en 7 días, y
- Que su arrendamiento terminará si usted no paga la cantidad completa dentro de 7 días.

Cuando su arrendador puede darle un aviso de 7-días:

- Su arrendador puede darle este tipo de aviso si usted no ha pagado la renta para el día en que se debe. Por ejemplo, si debe la renta el primero del mes y no paga la renta de agosto el 1 de agosto, su arrendador puede darle un aviso de 7-días el día 2 de agosto.

Qué hacer si recibe un aviso de 7-días:

- Si recibe un aviso de 7-días, usted necesita pagar la cantidad completa de renta y cargos por atraso dentro de 7 días. Si usted no paga, su arrendador puede presentar un caso en la corte para desalojarlo. Su arrendador no puede desalojarlo sin antes obtener una orden de la corte. Si usted paga la cantidad completa dentro de los 7 días, su arrendador debe aceptarla y usted puede continuar quedándose en la unidad.
- Usted puede ofrecer pagar parte de la cantidad adeudada, pero su arrendador no está obligado a aceptarlo.
- Si usted no tiene todo el dinero que debe, puede hablar con su arrendador sobre establecer un **plan de repago**. Bajo un plan de repago, usted acuerda pagar una cantidad específica

del dinero que debe de manera regular (tal como mensual) por un periodo de tiempo en lugar de todo a la vez. Por ejemplo, si le debe $300 a su arrendador, puede pedir un plan de repago donde pague $100 adicionales cada mes por tres (3) meses.
- Tenga por escrito cualesquiera ofertas que haga para pagar la renta y mantenga récords de cualesquiera comunicaciones entre usted y su arrendador. Estas pueden ser de ayuda si su arrendador comienza un caso en la corte.

(Neb. Rev. Stat. § 76-1431)

Por romper los términos del contrato de arrendamiento

Si su arrendador quiere que se mude porque ha roto los términos del contrato de arrendamiento, debe darle un **aviso de 14/30-días**.

Un aviso de 14/30-días debe decir:

- Los términos del contrato que rompió,
- Que tiene 14 días para arreglar el problema, y
- Que su alquiler terminará en 30 días si usted no arregla el problema dentro de 14 días.

Cuándo puede su arrendador darle un aviso de 14/30-días:

- Su arrendador puede darle este tipo de aviso si usted hace algo que no está permitido en su contrato de arrendamiento (tener una mascota, fumar en su unidad, etc.), usted daña su unidad, o hace algo que afecta la salud o seguridad de otros inquilinos.

Qué hacer si recibe un aviso de 14/30-días:

- Si usted recibe un aviso de 14/30-días, usted tiene que arreglar el problema dentro de 14 días. Si usted no arregla el problema, su arrendador puede comenzar un caso en la corte para desalojarlo. Su arrendador no puede desalojarlo sin antes obtener una orden de la corte. Si usted arregla el problema dentro de 14 días, usted puede continuar quedándose en la unidad.
- Si usted no puede arreglar el problema dentro de 14 días, puede pedirle a su arrendador más tiempo. Debería explicar los pasos que ha tomado para arreglar el problema y por qué no puede arreglarlo en 14 días. Tenga por escrito cualesquiera ofertas que haga para arreglar el problema y mantenga récords de cualesquiera comunicaciones entre usted y su arrendador. Estas pueden ser de ayuda si su arrendador comienza un caso en la corte.

Si dentro de 6 meses usted rompe los mismos términos del contrato de arrendamiento nuevamente:

- Su arrendador puede darle un **aviso de 14-días** si usted ha recibido un aviso de 14/30-días dentro de los pasados 6 meses y usted rompe los mismos términos del contrato de arrendamiento.
- Usted no tiene derecho a arreglar el problema.

- Si usted no se muda fuera de la unidad dentro del periodo de tiempo señalado en el aviso (debe darle al menos 14 días), su arrendador puede comenzar un caso en la corte para desalojarlo. Su arrendador no puede desalojarlo sin antes obtener una orden de la corte.
- Contacte a un abogado de inmediato. Para solicitar asistencia de Legal Aid of Nebraska, llame a nuestra línea de acceso al 1-877-250-2016 o solicite en línea en www.legalaidofnebraska.org.

(Neb. Rev. Stat. § 76-1431)

Por actividad criminal

Si su arrendador quiere que usted se mude porque usted o alguien más ha participado en actividades delictivas, debe darle un **aviso de 5-días**.

Un aviso de 5-días debe decir:

- Que usted, alguien en su hogar, su visita, o alguien más estando en la propiedad, ha participado en actividades delictivas con su permiso.
- Que su arrendamiento terminará en 5 días, y
- Que usted no tiene el derecho a "curar" o arreglar el problema.

Cuándo puede su arrendador darle un aviso de 5-días:

- Su arrendador puede darle este tipo de aviso si usted, alguien en su hogar, su visita, o alguien más estando en la propiedad, con su permiso, ha participado en:
    - Ataque físico,
    - Amenaza de ataque físico,
    - Uso ilegal de un arma de fuego u otra arma,
    - Amenaza de uso ilegal de un arma de fuego u otra arma,
    - Venta ilegal de drogas,
    - Posesión ilegal de drogas, o
    - Cualquier otra actividad que amenaza la salud y seguridad de otros.
- **Nota:** Un arrendador puede darle un aviso de 5-días aun cuando la persona no ha sido arrestada o convicta de un crimen.
- **Nota:** Puede que tenga algunas protecciones si usted no participó de la actividad criminal y buscó obtener una orden de protección o de restricción en contra de la persona que participó de la actividad o si reportó la actividad a la policía.

Qué hacer si le dan un aviso de 5-días:

- Contacte a un abogado de inmediato. Para solicitar asistencia de Legal Aid of Nebraska, llame a nuestra línea de acceso al 1-877-250-2016 o solicite en línea en www.legalaidofnebraska.org.

- Si usted no se muda fuera de la unidad dentro de los 5 días, su arrendador puede comenzar un caso en la corte para desalojarlo. Su arrendador no puede desalojarlo sin antes obtener una orden de la corte.
- Si usted solicita una orden de protección o de restricción, o si hace un reporte con la policía, obtenga documentación. Esto puede ser de ayuda si su arrendador comienza un caso con la corte.

(Neb. Rev. Stat. § 76-1431)

Por otra razón

Tanto usted como su arrendador pueden terminar un contrato de arrendamiento mes-a-mes, semana-a-semana, o verbal, al darle al otro un aviso por escrito. Tanto usted como su arrendador puede terminar el alquiler por cualquier razón o ninguna razón. Si usted tiene un contrato de mes-a-mes, su arrendador debe darle este aviso al menos 30 días antes de la próxima vez que le tocaría pagar la renta. Si usted tiene un contrato de semana-a-semana, su arrendador debe darle este aviso al menos 7 días antes de que su arrendamiento termine.

Ver ejemplo de **"Aviso para terminar contrato de arrendamiento"** (**"Notice of Termination of Rental Agreement"** en inglés) en la página 74.

(Neb. Rev. Stat. § 76-1437)

Proceso de desalojo

Desalojo es el proceso legal que un arrendador utiliza para terminar su arrendamiento y sacarlo de la unidad. Su arrendador **no** puede desalojarlo sin antes ir a la corte y obtener una orden de desalojo de un juez. Su arrendador **no** puede tratar de sacarlo fuera de la unidad cambiando las cerraduras o desconectando servicios tales como electricidad, gas, o agua. Si su arrendador ha hecho esto, ver **"El arrendador lo dejó fuera de la unidad"** en la página 31 y **"No hay agua, agua caliente, calefacción, electricidad, o gas"** en la página 27.

Esta es una descripción general del proceso de desalojo. El proceso puede variar dependiendo de dónde usted viva y los hechos específicos de su caso. Si usted ha recibido cualquier aviso de su arrendador o de la corte, debería contactar a un abogado de inmediato. Para solicitar asistencia de Legal Aid of Nebraska, llame a nuestra línea de acceso al 1-877-250-2016 o solicite en línea en www.legalaidofnebraska.org.

Antes de la corte

Paso 1: Su arrendador le da un aviso

Para comenzar el proceso de desalojo, su arrendador **debe** darle un aviso por escrito. Este aviso puede ser llamado aviso para dejar de hacer que en inglés sería **"notice to quit"**, un aviso para

desalojar que en inglés se conoce como **"notice to vacate"**, un aviso para terminar que en inglés sería **"notice to terminate"**, o algo similar. Este aviso **no es** un desalojo y usted no tiene que mudarse fuera de la unidad.

El aviso debe ser por escrito y decir:

- Que su arrendador está terminando su arrendamiento,
- La razón por la que su arrendador está terminando su arrendamiento, y
- El número de días restantes para que termine su arrendamiento.

Su arrendador puede darle uno de los siguientes avisos:

- **Aviso de 7-días** por no pagar la renta. Si dentro de los 7 días, usted paga toda la renta y cargos por atraso que debe, su arrendador no puede comenzar un desalojo en corte. Si usted no paga toda la renta y cargos por atraso que debe, dentro de los 7 días, su arrendador puede comenzar un caso de desalojo.
- **Aviso de 14/30-días** o **aviso de 14-días** por romper los términos del contrato de arrendamiento. Si usted recibe un **aviso de 14/30-días**, usted tiene 14 días para arreglar el problema o su alquiler terminará en 30 días y su arrendador podrá comenzar un caso de desalojo después de eso. Si usted arregla el problema dentro de los 14 días, su arrendador no puede comenzar un caso de desalojo. Su arrendador puede darle un **aviso de 14-días** si usted ha recibido un aviso de 14/30 días anteriormente y rompe los mismos términos del contrato de arrendamiento, otra vez, dentro de los 6 meses siguientes. Si usted no se muda fuera de la unidad en 14 días, su arrendador puede comenzar un caso de desalojo.
- **Aviso de 5-días** por actividad criminal o actividad que amenaza la salud y seguridad de otros. Si usted recibe este tipo de aviso y no se muda dentro de los 5 días, su arrendador puede comenzar un caso de desalojo.
- **Aviso de 30-días** por cualquier razón (o por ninguna razón) si usted no tiene un contrato de arrendamiento por escrito o si tiene un contrato mes-a-mes. Su arrendador debe darle este aviso al menos 30 días antes de la fecha en que se vence su próximo pago de la renta. Si no se muda fuera antes de los 30 días, su arrendador puede comenzar un caso de desalojo.
- Para más información sobre estos avisos, ver **"Su arrendador quiere que usted se mude fuera de la unidad"** en la página 36.

(Neb. Rev. Stat. §§ 76-1431 and 76-1437)

Paso 2: Evitar un desalojo

Debería tratar de evitar un desalojo ordenado por la corte. Si su arrendador comienza un caso de desalojo con la corte, ese caso de desalojo estará en su historial de alquiler. Esto puede hacer que le sea extremadamente difícil encontrar un nuevo lugar para vivir, resultar en la terminación o pérdida de sus beneficios de vivienda, afectar su habilidad para recibir beneficios de vivienda en el futuro, o afectar su puntuación crediticia.

Qué hacer si recibe un aviso de su arrendador:

- No lo ignore. Si puede, trate de pagar cualquier renta que deba o de arreglar cualquier violación al contrato de alquiler dentro del periodo de tiempo provisto en el aviso.
- Si no tiene todo el dinero que debe, puede hablar con su arrendador sobre hacer un **plan de repago**. Bajo un plan de repago, usted acuerda pagar cierta cantidad del dinero que debe en intervalos regulares (tal como mensual) por un periodo de tiempo en lugar de todo a la vez. Por ejemplo, si le debe a su arrendador $300, podría pedir un plan de repago donde pagaría $100 adicionales cada mes por 3 meses.
- Si no puede arreglar las violaciones al contrato de alquiler dentro de los 14 días, puede pedirle a su arrendador más tiempo para arreglar el problema. Debería explicar los pasos que ha tomado para arreglar el problema y por qué no podrá arreglarlo dentro del periodo de tiempo provisto.
- Si su arrendador no está dispuesto a dejarlo quedarse, debería tratar de llegar a un acuerdo antes de que el arrendador vaya a la corte. Puede pedirle a su arrendador que firme un **acuerdo de terminación mutua**, conocido como **"mutual termination agreement"** en inglés. Esto es un acuerdo por escrito que dice que tanto usted como su arrendador, acuerdan terminar el alquiler. El acuerdo debe incluir la fecha en que usted se mudará fuera de la unidad, qué pasa con el depósito de seguridad y cualquier renta prepagada, y la cantidad e itinerario de pago de cualquier dinero adeudado. Ver un ejemplo de un **acuerdo de terminación mutua**, en inglés **"Mutual Termination Agreement"**, en la página 75.
- Tenga por escrito cualesquiera ofertas que haga para pagar la renta o para arreglar las violaciones al contrato de alquiler y mantenga los récords de cualesquiera comunicaciones habidas entre usted y su arrendador. Esto puede ser de ayuda si arrendador comienza un caso en la corte.

Paso 3: Su arrendador comienza un caso en la corte

Una vez el periodo de días en el aviso terminan y usted no ha pagado la renta o arreglado el problema, su arrendador puede presentar un caso en la corte. Para hacer esto, su arrendador presenta ante la corte un documento legal llamado demanda (**"complaint"** en inglés). Este documento explica las razones legales por las que su arrendador cree que la corte debe desalojarlo y/o ordenarle pagar dinero. La corte programará una audiencia, entre 10 a 14 días después de que se archivó la demanda, para decidir si usted debe ser desalojado.

(Neb. Rev. Stat. §§ 76-1441 and 76-1446)

Paso 4: Usted recibe papeles legales de la corte

Si su arrendador comienza un caso en la corte en contra suya, usted recibirá un aviso legal de la corte. Un alguacil o persona autorizada le dará los papeles en persona o dejará una copia en su puerta del frente y luego enviando una segunda copia por correo. Los papeles incluirán la notificación conocida como **"summons"** en inglés y la demanda conocida como **"complaint"** en

inglés. La notificación le dirá cuándo y dónde será su audiencia. La demanda es el documento que su arrendador presenta a la corte explicando las razones legales por las que cree que la corte debe desalojarlo. Estos documentos tienen información importante, y usted no debería ignorarlos.

(Neb. Rev. Stat. § 76-1442)

Paso 5: Usted puede responder al caso de su arrendador

Usted puede responder al caso hecho por su arrendador al presentar una **respuesta**, un documento legal diciendo su lado del caso. Puede presentar su respuesta con la corte en o antes de la fecha de su audiencia. Aun si no presenta una respuesta antes de la audiencia, usted siempre puede ir a la audiencia y contar su lado del caso. Es posible que la oficina de la secretaría de la corte del condado tenga un formulario de respuesta que usted pueda usar, o puede usar el formulario en línea localizado aquí www.supremecourt.nebraska.gov/answer-general-denial-certificate-service.

Debería tener por escrito por qué usted no debería ser desalojado y/o por qué no debe el dinero que su arrendador dice que usted debe. Debería hablar con un abogado antes de presentar su respuesta. Para solicitar asistencia de Legal Aid of Nebraska, llame a nuestra línea de acceso al 1-877-250-2016 o solicite en línea en www.legalaidofnebraska.org.

(Neb. Rev. Stat. § 76-1445)

Su respuesta puede incluir cualesquiera **defensas** y cualesquiera **contrademandas** que usted tenga en contra de su arrendador. Las defensas son razones legales por las cuales su arrendador no puede desalojarlo. Las contrademandas son reclamaciones que usted tiene en contra de su arrendador.

Defensas comunes:

- Sin aviso o aviso incompleto: Su arrendador no le dio un aviso por escrito o el aviso no tenía toda la información requerida. (Neb. Rev. Stat. §§ 76-1431 and 76-1437)
- Renuncia: Su arrendador ha renunciado a su derecho a desalojarlo al aceptar renta o al firmar un nuevo contrato de arrendamiento entre la fecha del aviso y la fecha de la audiencia. (Neb. Rev. Stat. § 76-1433)
- Discriminación: Su arrendador ha discriminado en su contra por razón de su raza, color, religión, origen nacional, sexo o género, discapacidad, o estatus familiar (tener hijos menores de 18 y/o alguien que está embarazada en su hogar). Ver **"Discriminación"** en la página 51.
- Represalias: Su arrendador está tratando de vengarse de usted por llamar al inspector de edificios o la organización conjunta de inquilinos. Ver **"Represalias por el arrendador"** en la página 30. (Neb. Rev. Stat. § 76-1439)

Contrademandas comunes:

- Desalojo ilegal: Su arrendador ha cambiado las cerraduras o desconectado los servicios de utilidades, tales como la electricidad, gas, o agua. Aun si el arrendador vuelve a conectar

los servicios de vuelta, puede que usted aún tenga una contrademanda. Ver **"El arrendador lo dejó fuera de la unidad"** en la página 31 y **"No hay agua, agua caliente, calefacción, electricidad, o gas"** en la página 27. (Neb. Rev. Stat. § 76-1430)

- Abuso de acceso: Su arrendador ha entrado a su unidad sin su permiso y sin darle un aviso al menos 24 horas antes de entrar, cuando no ha habido una emergencia. También puede que tenga una contrademanda, si su arrendador ha entrado a su unidad en horarios irrazonables (tales como durante la noche) o si su arrendador ha solicitado entrar a su unidad repetidamente sin una buena razón. Ver **"Cuándo su arrendador puede entrar a su unidad"** en la página 26. (Neb. Rev. Stat. § 76-1438)
- Arrendador falló en mantener los alrededores de la propiedad en aptas condiciones: Su arrendador no ha mantenido su unidad o el edificio en una buena condición. (Ejemplos: no hace reparaciones después de usted haberle dado un aviso por escrito, no mantener el edificio y todos los enseres en una condición segura y limpia, o no suplir agua, agua caliente, o calefacción en el invierno.) Ver **"Responsabilidades del arrendador"** en la página 24. (Neb. Rev. Stat. § 76-1419)
- Incumplimiento con la garantía de habitabilidad: Su arrendador ha fallado en proveer una vivienda segura y decente. (Ejemplo: falta de calefacción en el invierno, falta de agua y/o de agua caliente, insectos, ratones, u otras pestes.)

Ir a la corte

Paso 6: Preparándose para ir a la corte

Esté preparado. Debería tener lista toda la documentación y los testigos que quiere llevar a la corte antes del día de la audiencia.

- Imprima y organice toda su documentación en un expediente. Debería tener al menos 3 copias de todos los papeles que planea darle a la corte. Es probable que el juez no acepte evidencia en su teléfono, así que tiene que imprimir todas las fotos, mensajes de texto, y correos electrónicos. Si no tiene una impresora en la casa, puede ir a su biblioteca local.
- Anote las preguntas que le hará a quien usted esté trayendo como testigo y las preguntas que le puede hacer a quienes el arrendador pueda traer como testigo.
- Tenga por escrito lo que quiera decirle al juez. Tendrá la oportunidad de hacer una declaración, así que debería estar preparado para presentar su caso.

Qué llevar a la audiencia:

- Copias del contrato de arrendamiento.
- Copias de cualesquiera avisos que haya recibido de su arrendador.
- Recibos de pagos si su arrendador dice que usted está atrasado en la renta o si pagó la cantidad adeudada después de que recibió el aviso.
- Fotos o documentación escrita sobre su unidad, si quiere mencionar la condición de la unidad.

- Reportes de inspección si llamó a un inspector de edificios.
- Cualesquiera cartas, correos electrónicos, textos, o récords escritos de cualesquiera ofertas que usted le haya hecho al arrendador para arreglar el problema (pagar la renta debida o arreglar violaciones al contrato de alquiler). Recuerde imprimir varias copias de cualquier cosa que quiera mostrarle al juez.

Paso 7: Audiencia para decidir si puede ser desalojado

Vaya a su audiencia. Es importante ir a la corte en la fecha y hora provista en cualquier aviso de la corte. Planee estar temprano en la corte para que pueda encontrar estacionamiento, encontrar la sala correcta, y estar en la sala **antes** de la hora en que comienza la audiencia.

Si no va a su audiencia o si llega tarde:

- Si usted no está en la sala de la corte cuando el juez llama su caso, el juez puede ordenar una **sentencia en rebeldía**, **"default judgment"** en inglés. Esto significa que usted automáticamente pierde su caso porque falló en ir a la corte. El juez aprobará el desalojo y le ordenará pagar el dinero que su arrendador solicitó. Si el juez ordena una sentencia en rebeldía, usted recibirá una copia de la orden por correo.

(Neb. Rev. Stat. § 76-1444)

Si el juez o su arrendador pide mediación:

- El juez y/o su arrendador o el abogado de su arrendador pueden preguntar si usted quiere intentar **mediación**. Esto significa que usted y su arrendador o el abogado de su arrendador hablará fuera de la sala de la corte y tratarán de alcanzar un acuerdo para que así usted no tenga que tener una audiencia.
- La mediación es una oportunidad para que usted y su arrendador hablen y traten de llegar a un acuerdo que funcione para ambos. Usted puede pedir por cosas tales como más tiempo para mudarse fuera de la unidad o un plan de repago para pagar el dinero que debe.
- Usted no tiene que aceptar nada. Usted tiene derecho a una audiencia con un juez.
- No firme ningún acuerdo si no entiende o no está de acuerdo con todos sus términos.
- Si usted y su arrendador llegan a un acuerdo, tendrá que dárselo al juez. El juez llamará su caso, leerá el acuerdo en la corte, y le preguntará si usted está de acuerdo con el acuerdo. Luego el acuerdo será final y usted y su arrendador deben cumplir con el acuerdo.

Si tiene una audiencia:

- Juramentación: Al comienzo de la audiencia, el juez puede "juramentarlo" tanto a usted como su arrendador o al abogado de su arrendador. Aquí es cuando usted jura decir la verdad.

- Argumento inicial: Usted y su arrendador o el abogado de su arrendador pueden hacer una declaración corta al comienzo de la audiencia. Puede explicarle al juez el por qué usted no debería ser desalojado.
- Evidencia: Esta es su oportunidad para mostrarle al juez los hechos. Usted puede llevar evidencia, tales como recibos, avisos, correos electrónicos, cartas, mensajes de texto, o fotos. No lleve evidencia que esté en su teléfono. Imprima su evidencia, y asegúrese de tener varias copias de todo lo que lleve, porque tendrá que darle una copia a la corte y posiblemente a su arrendador.
- Testigos: Usted y su arrendador o el abogado de su arrendador pueden llevar a la corte personas que saben sobre la situación. Usted y su arrendador o el abogado de su arrendador tendrán la oportunidad de hacerle preguntas a todos los testigos.
- Testimonio: Usted puede escoger "testificar" (hablar como un testigo) durante la audiencia. Si usted testifica, su arrendador o el abogado del arrendador puede hacerle preguntas.
- Argumento de cierre: Tanto usted como su arrendador o el abogado de su arrendador, pueden hacer declaraciones finales sobre la razón por la cual el juez debe decidir a su favor. Esta es su última oportunidad para exponer su caso y decirle al juez por qué usted no debe ser desalojado.

(Neb. Rev. Stat. § 76-1446)

Paso 8: El juez toma una decisión

Después de que ambas partes presenten su caso, el juez mirará toda la evidencia y tomará una decisión. El juez puede decidir a favor de su arrendador, en cuyo caso, usted será desalojado. El juez puede decidir a su favor y usted se puede quedar en la unidad. El juez escribirá su decisión en un documento llamado orden. La corte le enviará por correo una copia de la orden a la última dirección conocida que la corte tenga para usted. Debería asegurarse de que la corte tenga su dirección actual y dejarle saber a la corte si cambia de dirección. También puede obtener una copia de la orden pidiéndola en la oficina de la secretaría de la corte del condado.

(Neb. Rev. Stat. § 76-1446)

El juez también puede decidir otorgarle un **reseñalamiento** tanto a usted como a su arrendador. Un **reseñalamiento** es la concesión de tiempo adicional para prepararse antes o durante un juicio. Para poder obtener un señalamiento, usted debe proveer al juez una muy buena razón por la cual usted piensa que merece un reseñalamiento. La decisión sobre si su razón es lo suficientemente buena depende únicamente del juez. Un ejemplo de una "buena causa" para un reseñalamiento podría incluir el no estar disponible para ir a la corte debido a una enfermedad severa, o un cambio significativo y no anticipado en el estatus de su caso.

Si su reseñalamiento aprobado se extiende a un periodo nuevo de alquiler, se le requerirá continuar depositando los pagos de renta mientras su caso de desalojo esté pendiente.

No debería confiarse en poder obtener un reseñalamiento en cualquier punto de su procedimiento de desalojo. Sin embargo, es importante estar consciente de que la cronología y el tiempo del proceso legal puede variar de caso a caso. Su caso puede ser más largo o más corto de lo que espera.

(Neb. Rev. Stat. § 76-1443)

Paso 9: Usted puede apelar la decisión del juez

Una **apelación** es una solicitud a una corte de mayor jerarquía para que revise la decisión de la corte del condado. Si su arrendador gana, usted puede apelar la decisión del juez. Si usted gana, su arrendador puede apelar la decisión del juez. Usted debe presentar la apelación ante la corte del condado dentro de 30 días a partir de la decisión del juez. Si usted no presenta la apelación dentro de ese tiempo, usted pierde su derecho a presentar una apelación. Usted le puede pedir a la secretaría de la corte del condado por la documentación que tiene que presentar o puede encontrarla en línea en www.supremecourt.nebraska.gov/self-help/appeals.

El proceso de apelar una decisión de la corte puede ser un reto difícil. Es importante entender que la mayoría del proceso de apelación involucra seguir procedimientos estrictos. Durante una apelación de un caso de propietario-inquilino, un juez de la corte de distrito revisa el expediente del caso para determinar si el juez en su caso cometió algún error. En apelación, usted no puede traer evidencia o testigos nuevos.

Puede que usted pueda quedarse en su unidad alquilada durante una apelación, si usted hace ciertas cosas. Para poder quedarse en su unidad durante una apelación, necesitará una orden específica de la corte; pagar ciertos cargos; y pagar su renta mensual en una cuenta manejada por la corte.

Debería hablar con un abogado antes de presentar una apelación.

(Neb. Rev. Stat. § 76-1447)

Si el juez ordena el desalojo (restitución de la propiedad)

Paso 10: Alguacil o persona autorizada lo saca a usted y a sus pertenencias fuera de la unidad

Si el juez ordena su desalojo, su arrendador puede pedirle a la corte que le dé al alguacil o persona autorizada, un papel llamado "writ", ordenándoles a sacarlo a usted de la unidad dentro de 10 días. **El alguacil o persona autorizada lo pueden sacar de la unidad tan pronto como reciban la orden ("writ") o en cualquier momento durante los 10 días**, así que usted debería mudarse fuera de la unidad tan pronto la corte ordene el desalojo. Si usted no se muda, un alguacil o persona autorizada irá a su unidad, lo sacará fuera de la unidad y cambiará las cerraduras.

(Neb. Rev. Stat. § 76-1446)

Paso 11: Recuperando sus pertenencias personales

Si usted es desalojado por la corte, **debería mudar sus pertenencias fuera de la unidad de inmediato**. Si usted no remueve todas sus pertenencias, puede que sea difícil regresar a recuperarlas, y su arrendador puede cobrar cargos por mudanza y almacenamiento. Sin embargo, su arrendador no puede simplemente tirar todo para afuera. Dentro de 6 meses, su arrendador debe darle un aviso por escrito diciéndole dónde usted puede ir a buscar sus pertenencias y cuánto usted debe por cargos de mudanza y almacenamiento.

- Si su arrendador le da este aviso en persona, usted tiene al menos 7 días para pagar el cargo y recoger sus pertenencias.
- Si su arrendador le envía este aviso por correo, usted tiene al menos 14 días a partir de la fecha en que el aviso fue enviado por correo para pagar los cargos y recoger sus pertenencias.

Su arrendador puede vender sus pertenencias si usted no las recoge y paga los cargos antes de la fecha límite. Sus pertenencias serán vendidas en una venta pública, y su arrendador debe darle el dinero que obtenga de la venta, menos los costos asociados al almacenamiento y la venta. Si su arrendador no puede encontrarlo, tiene que darle el dinero a la Oficina del Tesorero del Estado. Si usted cree que su arrendador le ha dado el dinero de la venta de sus pertenencias a la Oficina del Tesorero, usted puede contactar la división de propiedad sin reclamar al (402) 471-8497 o en línea en www.treasurer.nebraska.gov/up.

Su arrendador puede quedarse o tirar sus pertenencias si usted no las recoge y no paga los cargos antes de la fecha límite, y su arrendador piensa que el total de sus pertenencias tienen un valor menor de $2,000.

(Neb. Rev. Stat. §§ 69-2301 to 69-2314)

Paso 12: Segunda audiencia para decidir si usted debe dinero

Si su arrendador también está pidiendo dinero por renta adeudada o daños, la corte señalará una segunda audiencia para decidir si usted le debe dinero a su arrendador por renta no pagada, cargos por pago atrasado, o daños. Usted tiene derecho a presentar una respuesta para disputar las reclamaciones de su arrendador. Debería presentar su respuesta dentro de 30 días después de recibir la demanda.

Si usted no está de acuerdo con las reclamaciones de su arrendador, usted debe ir a la audiencia. En la audiencia, usted puede decirle al juez por qué usted cree que no le debe a su arrendador esa cantidad. Usted debería llevar documentos para mostrarle al juez, tales como recibos de pagos o fotos de la unidad. Puede hacer referencia al Paso 6 de esta sección para ayuda con respecto a qué llevar a la audiencia.

Si usted no va a esta audiencia, perderá y su arrendador ganará porque usted no estuvo presente para argumentar su caso. La corte le ordenará a usted pagarle el dinero a su arrendador.

Lista de verificación para mudarse fuera de la unidad

Cuando se muda fuera de su unidad, usted puede hacer varias cosas para protegerse de problemas futuros.

- Limpie su unidad. Debería planificar sacar tiempo para limpiar su unidad antes de mudarse. Asegúrese de barrer o pasar la aspiradora a todos los pisos y de limpiar todos los lavabos, inodoros, duchas, tinas, mostradores, y armarios. No olvide limpiar los enseres tales como la estufa, horno, y refrigerador.
- Remueva todas sus pertenencias personales de la unidad. Asegúrese de que tiene todo fuera de la unidad para el día en que termina su alquiler. Si usted deja alguna pertenencia en la unidad, su arrendador puede cobrarle el costo de almacenarlo o el costo de deshacerse de lo que haya dejado, ver **"Paso 11: Recuperando sus pertenencias personales"** en la página 47.
- Tome fotos de su unidad después de haber limpiado y removido sus pertenencias. Si luego su arrendador trata de cobrarle por limpieza o daños que usted no causó, estas fotos mostrarán la condición de la unidad cuando usted se mudó.
- Complete una lista de verificación de condición. Puede usar el ejemplo de la **"Lista de verificación de condiciones"** en la página 78. Si usted completó una lista de verificación de condición cuando se mudó a la unidad, debería utilizar la misma forma, de ser posible. Esta lista de verificación es una manera fácil de documentar la condición en que dejó su unidad. Si luego su arrendador trata de cobrarle por daños que usted no causó, esta lista de verificación, mostrará que el daño estaba ahí antes de usted mudarse o fue causado después de que usted se mudara fuera de la unidad. En su lista de verificación, debería escribir la condición de todo en su unidad al momento en que usted se muda fuera de la unidad y describir cualquier daño. Debería proveerle a su arrendador una copia de la lista de verificación. También debería guardar una copia para usted en un lugar seguro.
- Informar a su arrendador su nueva dirección. Su arrendador debe devolverle su depósito de seguridad dentro de 14 días después de que su alquiler haya terminado. Para asegurarse de recibir su depósito de seguridad devuelta, debe darle su nueva dirección a su arrendador. Ver **"Obtener su depósito de seguridad de vuelta"** en la página 48 y los ejemplos de cartas en **"Solicitando la devolución de su depósito de seguridad"** en las páginas 69 y 71.

Obtener su depósito de seguridad de vuelta

Después de haberse mudado fuera de la unidad, su arrendador debe devolver su depósito de seguridad y/o proveer una explicación sobre el dinero que se haya deducido del depósito y por qué. Este le debe ser enviado por correo dentro de 14 días de terminado su contrato de arrendamiento. Debe darle a su arrendador la dirección a donde este debe enviarle su depósito de seguridad. Para un ejemplo de una carta, ver **"Aviso de dirección para la devolución del**

depósito de seguridad" en la página 69. Debería proveerle a su arrendador su nueva dirección ya sea antes o inmediatamente después de mudarse.

Su depósito de seguridad probablemente nunca le llegará si usted no les da su nueva dirección. Sin embargo, su arrendador no puede retener su depósito de seguridad si usted no le da su nueva dirección. El arrendador debe intentar enviárselo por correo. Si usted decide no darle su nueva dirección a su arrendador, su arrendador no tiene el derecho a quedarse con este dinero, pero después de pasado un año de mudarse fuera de la unidad, el depósito le pertenece a nadie y usted ya no podrá recuperarlo jamás.

(Neb. Rev. Stat. § 76-1485)

Qué puede su arrendador deducir de su depósito de seguridad

Su arrendador puede tomar dinero de su depósito de seguridad **solamente** para pagar por:

- Cualesquiera daños que sufrió su arrendador por usted no seguir los términos de su contrato de arrendamiento, usualmente por no devolver la unidad limpia y en buen estado.
- Cualquier renta que usted deba.

Si su arrendador toma cualquier dinero de su depósito de seguridad, debe enviarle dentro de 14 días, cualquier dinero que sobre y una explicación sobre lo que tomó. Esta explicación debe incluir la cantidad que tomó de su depósito de seguridad y las razones por las que tomó esa cantidad de dinero. Su arrendador debe devolver cualquier dinero que no tome de su depósito de seguridad para pagar por daños o renta adeudada.

Qué no puede deducir su arrendador de su depósito de seguridad

- Su arrendador no puede tomar dinero de su depósito de seguridad por desgaste ordinario de su unidad.
    - Para más información sobre desgaste ordinario, ver **"Sus responsabilidades como inquilino"** en la página 25.
- Su arrendador no puede tomar dinero de su depósito de seguridad sin ninguna razón, o por cualquier razón que no sean las dos razones arriba indicadas.

Qué puede hacer para aumentar sus posibilidades de recuperar su depósito de seguridad

- Asegúrese de que su unidad está limpia antes de irse. No deje ninguna basura o pertenencias personales en la unidad.
- Asegúrese de que todo está en buenas condiciones. Todo debería estar reparado y en una condición similar a cuando llegó a la unidad.
- Tome fotos y complete una lista de verificación de condición antes de mudarse a la unidad y después de mudarse fuera de ella. Puede usar el ejemplo de la **"Lista de verificación de condición"** en la página 78.

- Dígale a su arrendador por escrito de cualesquiera problemas en su unidad de inmediato. Si el daño no es su culpa, asegúrese de que su arrendador lo sepa. Para ejemplos de cartas que puede enviar a su arrendador, ver las cartas comenzado con **"Solicitud para hacer reparaciones"** en la página 61.
- Dígale a su arrendador su nueva dirección. Sin ella, el arrendador no sabrá a donde enviar su depósito.

Qué hacer si su arrendador no devuelve su depósito de seguridad

Su arrendador debe enviar por correo su depósito de seguridad, junto con una explicación si tomó dinero del depósito, dentro de 14 días a partir de la fecha en que se mudó fuera de la unidad. Si su depósito de seguridad no es enviado hasta el día 14, puede que no reciba el depósito hasta unos cuantos días después del día 14. Por esta razón, puede que tenga que esperar algunos días después del día 14 antes de saber con certeza si el depósito de seguridad fue enviado a tiempo.

Si su arrendador no devuelve su depósito de seguridad dentro de 14 días, debería enviar una carta solicitando la devolución de su depósito de seguridad. Para un ejemplo de una versión de esta carta, ver **"Solicitud del depósito de seguridad"** en la página 71.

También puede demandar a su arrendador en la Corte de Reclamaciones Pequeñas ("Small Claims Court" en inglés) para la devolución de su depósito de seguridad. No necesita un abogado para demandar en la Corte de Reclamaciones Pequeñas. Para averiguar cómo radicar en la Corte de Reclamaciones Pequeñas, visite www.supremecourt.nebraska.gov/self-help/small-claims/filing-small-claims-case-nebraska.

Cuando usted va a la audiencia en la Corte de Reclamaciones Pequeñas, asegúrese de llevar:

- Una copia de la carta solicitando su depósito,
- Si la envió por correo certificado, el acuse de recibo ("return receipt" en inglés) mostrando que el arrendador recibió la carta,
- Su contrato de arrendamiento, y
- Cualesquiera otros documentos o fotos que tenga relacionados a su unidad o el depósito de seguridad.

Cuando usted radica en la Corte de Reclamaciones Pequeñas, se toma el riesgo de que su arrendador lo demande para atrás. Puede que lo demanden por más dinero del que usted esté pidiéndole al arrendador. El arrendador también puede contratar un abogado para mover el caso a la corte del condado. Por eso es que es importante que usted hable con un abogado antes de tomar este paso.

Aun si gana su caso en la Corte de Reclamaciones Pequeñas, no hay garantía de que su arrendador le pagará el dinero que le debe. Usted es responsable de colectar el dinero de la sentencia de la corte. Usted puede visitar el sitio web de la Corte Suprema de Nebraska para más información

sobre cómo colectar una sentencia: https://supremecourt.nebraska.gov/self-help/small-claims/collecting-your-money-after-judgment-information-judgment-debtor.

(Neb. Rev. Stat. § 76-1416)

Para información sobre cómo obtener asistencia legal si no puede pagar un abogado, ver **"A dónde ir para ayuda si no puede pagar un abogado"** en la página 55. Para solicitar asistencia de Legal Aid of Nebraska, llame a nuestra línea de acceso al 1-877-250-2016 o solicite en línea en www.legalaidofnebraska.org.

DISCRIMINACIÓN

¿Qué es discriminación en la vivienda?

Ambas, la Ley de Vivienda Justa federal ("Fair Housing Act") y la ley de Nebraska hace ilegal que los arrendadores, manejadores de propiedades, y corredores de bienes raíces, lo traten diferente cuando está rentando o comprando una casa por razón de su raza, color, religión, origen nacional, sexo o género, discapacidad, estatus familiar (tener hijos menores de 18 y/o alguien que está embarazada en su hogar).

¿Quién está protegido?

La ley federal y estatal prohíbe la discriminación en la vivienda debido a las siguientes aplicables a una persona:

- Raza
- Color
- Religión
- Origen nacional
- Sexo o género
- Discapacidad
- Estatus familiar (tener hijos menores de 18 y/o alguien embarazada en su hogar)

¿Qué acciones están cubiertas?

Es discriminación ilegal que un arrendador, manejador de propiedad, o corredor de bienes raíces haga las siguientes cosas por razón de la raza de la persona, el color, religión, origen nacional, sexo o género, discapacidad, o estatus familiar:

- Negarse a rentar
- Negarse a negociar la renta de una unidad
- Desanimar a un inquilino potencial de rentar una unidad
- Decir que una unidad no está disponible para la renta cuando está disponible
- Hacer que la vivienda no esté disponible de cualquier otra manera

- Usar procedimientos o requisitos diferentes cuando alguien está aplicando para la unidad
- Establecer términos o condiciones diferentes para rentar
- Establecer cantidades de renta diferente
- Desalojar a un inquilino
- Negarse a hacer reparaciones
- Acosar a alguien
- Negarse a hacer acomodo razonable
- Hacer anuncio publicitario que establece una preferencia hacia o en contra de personas

Esta no es una lista completa de acciones ilegales. Puede averiguar más visitando www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp.

¿Qué es acomodo razonable?

Un **acomodo razonable** es un cambio en las reglas, políticas, prácticas, o servicios que le permiten a una persona con una discapacidad usar y disfrutar de la vivienda. Bajo la Ley de Vivienda Justa, una persona tiene una discapacidad si (1) tiene una discapacidad física y mental que limita substancialmente una o más actividades principales de la vida; (2) tiene un récord de tal discapacidad; o (3) se considera o percibe que tiene tal impedimento. Es discriminación ilegal que un arrendador se niegue a hacer un acomodo razonable.

Un acomodo razonable podría incluir cambios en las reglas tales como permitirle a un inquilino transferirse al primer piso, establecer un itinerario de pagos de renta que se acomode a un individuo que recibe asistencia económica, o permitirle a un individuo que tenga un animal de servicio en un edificio con política de no-mascotas.

La ley no requiere que la solicitud sea hecha de una forma específica. Puede solicitar un acomodo o modificación razonable ya sea de forma verbal o por escrito. Es una buena idea hacer su solicitud por escrito y guardar una copia para que tenga un récord de su solicitud. Usted puede hacer su solicitud o alguien más puede hacer la solicitud por usted. Usted solo necesita dejar claro que está solicitando una excepción, cambio, o un ajuste a una regla, política, practica, servicio, o estructura física debido a su discapacidad.

Usted puede proveer una carta de su doctor, psiquiatra, terapista, trabajador social, o alguien más que sepa sobre su situación, certificando que usted tiene una discapacidad y que requiere el acomodo o modificación razonable debido a su discapacidad. Su arrendador puede aprobar su solicitud, denegar su solicitud, o pedir más información. Su arrendador **no** puede pedir ver su expediente médico, hablar con su proveedor médico, o pedir información médica detallada.

Si usted piensa que su arrendador le ha denegado su solicitud injustamente, ver **“¿Qué puedo hacer si pienso que han discriminado en mi contra?”** en la página 54.

Su arrendador **debe** responder a su solicitud de acomodo o modificación razonable. Si su arrendador no responde a su solicitud, ver **"¿Qué puedo hacer si pienso que han discriminado en mi contra?"** en la página 54.

¿Y si tengo un animal de servicio o de apoyo emocional?

Hay dos tipos de animales de asistencia que ayudan a personas con discapacidades: (1) animales de servicio y (2) animales de apoyo emocional. Un animal de asistencia no es una mascota.

Un **animal de servicio** es un perro que está adiestrado individualmente para hacer trabajo o realizar tareas para una persona con una discapacidad.

Un **animal de apoyo emocional** provee apoyo emocional que ayuda a mejorar los síntomas o efectos de una persona con una discapacidad. Un animal de apoyo emocional no tiene que estar adiestrado o certificado. Mientras los perros son los más comunes, hay otros animales que también pueden ser animales de apoyo.

Si usted tiene un animal de asistencia y quiere rentar una unidad, debe dejarle saber a su arrendador con anticipación que usted tiene un animal de asistencia. Si usted ya está rentando una unidad y quisiera tener un animal de asistencia, debería dejarle saber a su arrendador **antes** de obtener el animal de asistencia.

Si su arrendador tiene una **política de no mascotas**, usted tiene que pedir un **acomodo razonable** para mantener o añadir un animal de asistencia a su unidad. Puede proveer una carta de su doctor, psiquiatra, terapista, trabajador social, o alguien más que sepa sobre su situación, certificando que usted tiene una discapacidad y que requiere el animal de asistencia debido a su discapacidad. Su arrendador puede pedir más información acerca de su necesidad de tener un animal de asistencia relacionada a su discapacidad. Su arrendador **no** puede pedir ver expedientes médicos, hablar con sus proveedores médicos, o por información médica detallada.

Su arrendador **debe** responder a su solicitud de acomodo razonable. Si su arrendador no responde a su solicitud, ver **"¿Qué puedo hacer si pienso que han discriminado en mi contra?"** en la página 54.

Los arrendadores **no** pueden cobrarle un cargo o depósito por mascota por un animal de servicio. Los arrendadores no pueden tener restricciones de peso, tamaño o raza para animales de servicio. Los arrendadores pueden tener reglas para la salud y seguridad de otros, tales como requerirles a los dueños que limpien los desperdicios de sus animales o prohibir que los animales tengan mal comportamiento como morder, brincar encima de otros, o molestar a otros.

¿Qué puedo hacer si pienso que han discriminado en mi contra?

Si usted piensa que ha experimentado discriminación, puede presentar una queja con la Comisión de Igualdad de Oportunidades de Nebraska o con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés). Si vive en Omaha o Lincoln, puede contactar la oficina de la ciudad. Debe presentar la queja **dentro de 1 año** de cuando experimentó la discriminación. También tiene el derecho a presentar su queja dentro de dos años a partir de la fecha en que experimentó la discriminación. El Centro de Vivienda Justa de Nebraska y Iowa pueden asistirle con su solicitud de acomodo razonable o modificación y con su queja o si necesita más información acerca de discriminación en la vivienda.

- Centro de Vivienda Justa de Nebraska (Nebraska Fair Housing Center)
  - (402) 934-675 or (800) 639-5853
  - www.fhasinc.org/fair-housing-center.html
- Departamento de Relaciones y Derechos Humanos de la Ciudad de Omaha
  (City of Omaha Human Rights and Relations Department)
  - (402) 444-5055
  - 1819 Farnam Street, Suite 502
  - www.humanrights.cityofomaha.org
- Comisión de Derechos Humanos de la Ciudad de Lincoln
  (City of Lincoln Commission on Human Rights)
  - (402) 441-7624
  - lchr@lincoln.ne.gov
  - County/City Building, 555 South 10th Street, Suite 304
  - www.lincoln.ne.gov/city/attorn/human
- Comisión de Igualdad de Oportunidades de Nebraska
  (Nebraska Equal Opportunity Commission)
  - Oficina de Lincoln: (402) 471-2024 or (800) 642-6112
  - Oficina de Omaha: (402) 595-2028 or (800) 382-7820
  - Oficina de Scottsbluff: (308) 632-1340 or (800) 830-8633
  - www.neoc.ne.gov
- Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (HUD)
  (U.S. Department of Housing and Urban Development)
  - (800) 669-9777
  - www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/online-complaint

A DÓNDE IR PARA AYUDA SI NO PUEDE PAGAR UN ABOGADO

Si necesita asistencia legal pero no puede pagar un abogado, es posible que pueda obtener ayuda libre de costo o representarse a sí mismo en corte. A continuación, hay algunos recursos que podrían ser de ayuda.

Servicios legales de bajos ingresos

Legal Aid of Nebraska

www.legalaidofnebraska.org

Legal Aid of Nebraska provee servicios legales civiles a personas de bajos ingresos y de edad avanzada. Llame a la Línea de Acceso de Legal Aid of Nebraska para ver si cualifica para asistencia. También puede aplicar en línea a cualquier hora en www.legalaidofnebraska.org.

- Línea de acceso (AccessLine®) al 1 (877) 250-2016
  - Para español, presione #2
  - Lunes & miércoles 8:30 a.m. a 11:30 a.m. CST
  - martes & jueves 1:00 p.m. a 4:00 p.m. CST
- Línea de acceso para adultos de edad avanzada (Elder AccessLine®) al 1 (800) 527-7249
  - Para personas mayores de 60 años
  - lunes – jueves 9:00 a.m. a 12:00 p.m. & 1:00 p.m. a 3:00 p.m. CST
- Línea de acceso para el nativo americano (Native American AccessLine®) al 1 (800) 729-9908
  - lunes – viernes 9:00 a.m. a 12:00 p.m. CST
- Línea directa de respuesta rural al 1 (800) 464-0258
  - lunes – viernes 8:00 a.m. a 5:00 p.m. CST
- Línea directa de alivio del desastre al 1 (844) 268-5627
  - Para víctimas de un desastre reciente, tales como un tornado o inundación
  - lunes – jueves 9:00 a.m. a 12:00 p.m. & 1:00 p.m. a 3:00 p.m. CST
- Asistencia legal para personas con discapacidades del desarrollo (LAPDD, por sus siglas en inglés) (Solo para el condado de Douglas) al 1 (844) 535-3533
  - lunes – jueves 9:00 a.m. a 12:00 p.m. y 1:00 p.m. a 3:00 p.m. CST
  - viernes 9:00 a.m. a 12:00 p.m. CST
- Línea directa del programa de desarrollo para agricultores y ganaderos principiantes al 1 (855) 660-1391
  - lunes– viernes 8:00 a.m. a 5:00 p.m. CST

Centros de Acceso a la Justicia de Legal Aid of Nebraska (A2J)

Los Centros de Acceso a la Justicia de Legal Aid of Nebraska (conocidos como A2J) son centros de auto ayuda donde personas de bajos ingresos y de edad avanzada pueden tener acceso a recursos legales libre de costo incluyendo computadoras, formularios, y clínicas legales de auto ayuda.

- Omaha
  - 209 S. 19th Street, segundo piso
  - Lunes, martes, y miércoles de 1:00 p.m. a 4:00 p.m. *El horario del Centro de A2J puede variar.*
  - Llame al (402) 348-1069 o al número gratuito al 1 (888) 991-9921, o visite nuestro sitio web para obtener más información.
- Lincoln
  - 941 "O" Street, tercer piso
  - Lunes, miércoles, y jueves de 1:00 p.m. a 4:00 p.m. *El horario del Centro de A2J puede variar.*
  - Llame al (402) 435-2161 o al número gratuito al 1 (800) 742-7555, o visite nuestro sitio web para obtener más información.

Clínicas legales de las escuelas de derecho

Clínica de Derecho Civil de la Escuela de Derecho de la Universidad de Nebraska-Lincoln

www.law.unl.edu/civil-clinic-clients

El programa de la Clínica de Derecho Civil de UNL acepta un número limitado de casos. Los clientes están representados por estudiantes bajo la supervisión de la facultad de Derecho. Para completar una solicitud de asistencia, llame a la clínica al (402) 472-3271 entre las 8:00 a.m. y 5:00 p.m. de lunes a viernes.

Clínica Legal de la Escuela de Derecho de la Universidad de Creighton

www.law.creighton.edu/clinics/abrahams-legal-clinic/civil-law-clinic-services

Para residentes del condado de Douglas. La Clínica de Derecho de Creighton acepta un número limitado de casos. Los clientes son representados por abogados asistidos por estudiantes de derecho de tercer año. Para completar una solicitud de asistencia, llame a la clínica al (402) 280-3068 entre las 8:30 a.m. y 4:00 p.m. de lunes a viernes, o envíe un correo electrónico a la clínica al clinic@creighton.edu.

Recursos de Autoayuda

Law Help NE

www.lawhelpne.org

Law Help NE es un programa que ayuda a las personas, que tienen que representarse a sí mismas, a saber, qué hacer cuando han sido demandados o tienen que ir a los tribunales. Law Help NE tiene

una sección extensa sobre la ley de propietarios e inquilinos. Puede acceder al programa a través del enlace anterior.

Formularios de autoayuda de la Corte Suprema de Nebraska

www.supremecourt.nebraska.gov/self-help

El sitio web de la Corte Suprema de Nebraska ofrece un centro de autoayuda legal en línea. El sitio contiene información, enlaces a recursos legales y formularios de autoayuda para ayudar a las personas a representarse a sí mismas en los tribunales sin un abogado.

Centros de Autoayuda

Los centros de autoayuda están abiertos **cuando el juzgado está abierto y cuando hay voluntarios disponibles.** Los voluntarios atienden a los visitantes sin cita previa, por orden de llegada. Debido a la demanda de servicios, debe llegar al menos una hora antes del cierre, si desea asistencia ese día. Cada ubicación publicará sus propios horarios y servicios. Este manual proporciona información proporcionada por los tribunales, pero tenga en cuenta que esta información puede cambiar en cualquier momento. Comuníquese con el centro de autoayuda correspondiente para obtener información actualizada.

- **Condado de Buffalo:** Primer viernes del mes de 10:00 a.m. a 2:00 p.m.
  - 1512 Central Avenue in Kearney, frente a la oficina de la Secretaría del Tribunal de Distrito
- **Condado de Douglas:** Lunes y miércoles de 10:00 a.m. a 1:00 p.m.; primer viernes del mes de 9:30 a.m. a 12:30 p.m.
  - 17th and Farnam Street en Omaha, frente a la biblioteca de Derecho del Condado de Douglas, nivel de la calle Harney
- **Condado de Hall:** Viernes de 11:00 a.m. a 1:00 p.m.
  - 111 West First Street en Grand Island, nivel inferior frente a la sala de audiencias #3
- **Condado de Kimball:** Primer martes del mes de las 12:00 p.m. a 1:00 p.m.
  - 114 East Third Street en Kimball
- **Condado de Madison:** Tercer viernes del mes de las 11:00 a.m. a 1:00 p.m.
  - 313 North Main Street en Madison, regístrese con el secretario de la oficina del Tribunal de Distrito (primera oficina en la entrada del Tribunal)
- **Condado de Scottsbluff:** Primer y tercer jueves del mes de las 11:00 a.m. a 1:30 p.m.
  - 1725 10th Street en Scottsbluff, nivel del sótano

Respuestas legales gratuitas de Nebraska

www.ne.freelegalanswers.org

Respuestas legales gratuitas de Nebraska (“Nebraska Free Legal Answers”) es una clínica gratuita de asesoramiento legal en línea donde los residentes de Nebraska de bajos ingresos que cualifiquen pueden hacerle una pregunta a un abogado voluntario sobre un problema legal civil (no criminal). Para ser elegible, debe tener al menos 18 años, vivir en Nebraska, no estar encarcelado

actualmente, y tener ingresos y bienes familiares que cumplan con ciertas pautas de ingresos en nivel de pobreza.

Bibliotecas

Biblioteca del estado

www.supremecourt.nebraska.gov/administration/state-library

Puede ir a la biblioteca estatal si necesita acceso a recursos legales, incluyendo el uso de internet para realizar investigaciones legales. Un bibliotecario de referencia está disponible para ayudar en persona o por correo electrónico en NSC.lawlibrary@nebraska.gov.

Bibliotecas públicas

Su biblioteca pública local puede tener algunos recursos y acceso público a computadoras e internet. Para encontrar su biblioteca local, puede visitar www.nlc.state.ne.us/libraries/list.asp?libtype=PL.

Biblioteca de la escuela de Derecho de la Universidad de Nebraska

www.law.unl.edu/library

La biblioteca de la Escuela de Derecho de la UNL está ubicada en el lado este del campus de UNL en 1875 North 42nd Street en Lincoln. La biblioteca de Derecho tiene una computadora de acceso público para que los miembros del público realicen investigaciones legales. La asistencia de referencia está disponible de lunes a viernes de 9:00 a.m. a 12:00 p.m. y 1:00 p.m. a 4:00 p.m. Puede ponerse en contacto con la biblioteca de Derecho llamando al (402) 472-3548. Puede ponerse en contacto con el escritorio de referencia enviando un correo electrónico a lawref@unl.edu. Los horarios pueden variar durante las vacaciones escolares y durante el verano.

Biblioteca de la escuela de Derecho de la Universidad de Creighton

www.law.creighton.edu/academics/law-library

La biblioteca de la escuela de Derecho de Creighton está ubicada en 2133 Cass Street en Omaha. La biblioteca está en el segundo piso del Ahmanson Law Center. La biblioteca de la escuela de Derecho de Creighton tiene computadoras de acceso público disponibles para investigaciones legales. También hay disponible asistencia de referencia. La biblioteca de Derecho está abierta al público en general con necesidades de investigación legal de lunes a viernes de7:00 a.m. a 7:00 p.m. mientras la escuela está en sesión. El teléfono general de la biblioteca es (402) 280-2875. Los horarios pueden variar durante las vacaciones escolares y durante el verano.

Juzgados del condado

Algunos juzgados del condado pueden tener bibliotecas legales o acceso a computadoras. Pregunte en el juzgado de su condado para averiguar.

Servicios de Referidos

A continuación, se incluyen algunas formas de encontrar un abogado privado. Los abogados privados pueden cobrar por sus servicios.

Nebraska State Bar Association Lawyer Referral

www.nefindalawyer.com

El servicio de referidos llamado “Nebraska Find a Lawyer Referral Service” es proporcionado por la Asociación de Abogados del Estado de Nebraska para personas que necesitan un abogado con licencia para practicar en el estado de Nebraska y no están familiarizados con la comunidad legal.

Omaha Bar Association Lawyer Referral Service

www.omahalawyerreferral.com

El servicio de referidos de abogados de la Asociación de Abogados de Omaha refiere a las personas que llaman a abogados en la práctica privada en los condados de Douglas y Sarpy. Para obtener más información llame al 402-280-3603 o visite su sitio web.

EJEMPLO DE CARTAS Y LISTA DE VERIFICACIÓN DE CONDICIÓN

Estos ejemplos de cartas son plantillas que puede utilizar para enviar avisos a su arrendador. Puede completar los espacios en blanco en las cartas de muestra o usarlas como guía para escribir las suyas propias. Puede completar la lista de verificación de condición para documentar la condición de la unidad cuando se mude a ella y fuera de ella. Recuerde guardar siempre una copia de cualquier carta que envíe a su arrendador.

Tabla de Contenido

Solicitándole a su arrendador que haga reparaciones

Solicitud para hacer reparaciones 61

Solicitud para hacer reparaciones dentro de 14 días 62

Solicitud para hacer reparaciones dentro de 14 días (o llamaré al Cumplimiento del Código) 65

Aviso de 30 días para terminar si las reparaciones no están hechas en 14 días 67

Solicitando su depósito de seguridad devuelta

Aviso de dirección para devolución del depósito de seguridad 69

Solicitud del depósito de seguridad 71

Diciéndole a su arrendador que no entre a su unidad sin antes dejarle saber

Aviso de abuso de acceso 72

Diciéndole a su arrendador que se mudará fuera de la unidad en 30 días (si usted tiene un acuerdo mes-a-mes o un acuerdo verbal)

Aviso de terminación del contrato de alquiler 74

Acordando con su arrendador que usted se mudará fuera de la unidad

Acuerdo de terminación mutua 75

Lista de verificación para mudarse a la unidad y fuera de ella

Lista de verificación de condición 78

Request to Make Repairs

Solicitud para hacer reparaciones

Date: _____
Fecha:

To: _____
Para: *Nombre del arrendador*

_____
Dirección del arrendador

_____
Ciudad, Estado, Código postal del arrendador

From: _____
De: *Nombre del inquilino*

_____
Dirección del inquilino

_____
Ciudad, Estado, Código postal del inquilino

This is a request for repairs to the property at _____.
Esta es una solicitud para reparación de la propiedad en Tenant's address *(dirección del inquilino)*

Specifically, the following repairs need to be made:
Específicamente, se deben realizar las siguientes reparaciones:

_____

_____

_____

Please complete these repairs by _____. Please ensure that you give notice at least 24 hours before you, your contractor, or your employee enters the rental property.
Date

Por favor, complete estas reparaciones antes del _____. Asegúrese de dar aviso al menos 24 horas antes de que usted, su contratista o su empleado ingresen a la propiedad de alquiler.
fecha

Thank you for your prompt attention to this matter.
Gracias por su pronta atención a este asunto.

_____
Tenant's signature
Firma del inquilino

Certificate of Service

Certificado de servicio

The undersigned hereby certifies that a true and accurate copy of the above and foregoing was (check all that apply) ___ mailed first class postage prepaid ___ hand delivered on: _____ to
Date

_____ at _____.
Landlord's Name Landlord's Address

El abajo firmante certifica que una copia fiel y exacta de lo anterior fue (marque todo lo que corresponda) ___enviado por correo postal pre-pagado de primera clase ___entregado a la mano en _____ a _____ en _____.
Fecha *nombre del arrendador* *dirección del arrendador*

_____
Tenant's signature
Firma del inquilino

Request to Make Repairs Within 14 Days

Solicitud para hacer reparaciones dentro de 14 días

Date: _____
Fecha:

To: _____
Para: *Nombre del arrendador*

_____
Dirección del arrendador

_____
Ciudad, Estado, Código postal del arrendador

From: _____
De: *Nombre del inquilino*

_____
Dirección del inquilino

_____
Ciudad, Estado, Código postal del inquilino

I am writing to give you notice of certain defects in the property located at _____. Pursuant to Neb. Rev. Stat. § 76-1425, I am giving you notice of the following defects in my unit:
Tenant's Address

_____
Describe needed repairs

_____

Le escribo para notificarle sobre ciertos defectos en la propiedad ubicada en _____. De conformidad con Neb. Rev. Stat § 76-1425, le estoy notificando de los siguientes defectos en mi unidad:
dirección del inquilino

_____
Describa las reparaciones requeridas

_____

These defects are a material noncompliance with our rental agreement and affect my household's health and safety. These defects were not caused by my household or guests. Pursuant to Neb. Rev. Stat. § 76-1425, you have fourteen (14) days to fix these defects. If these defects are not fixed within fourteen (14) days, I will pursue my legal remedies. Please ensure that you give notice at least 24 hours before you, your contractor, or your employee enters the rental property. Thank you for your prompt attention to this matter.

Estos defectos son un incumplimiento material de nuestro contrato de alquiler y afectan la salud y seguridad de mi hogar. Estos defectos no fueron causados por mi hogar o invitados. De conformidad con Neb. Rev. Stat. § 76-1425, usted tiene catorce (14) días para corregir estos defectos. Si estos defectos no se solucionan dentro de los catorce (14) días, proseguiré con mis remedios legales. Asegúrese de dar aviso al menos 24 horas antes de que usted, su contratista o su empleado entren a la propiedad de alquiler. Gracias por su pronta atención a este asunto.

_____
Tenant's Signature
Firma del inquilino

Certificate of Service

Certificado de servicio

The undersigned hereby certifies that a true and accurate copy of the above and foregoing was (check all that apply) ___ mailed first class postage prepaid ___ hand delivered on: _____ to
Date
_____ at _____.
Landlord's Name Landlord's Address

El abajo firmante certifica que una copia fiel y exacta de lo anterior fue (marque todo lo que corresponda) ___enviado por correo postal prepagado de primera clase ___entregado a la mano en _____ a _____ en _____.
Fecha nombre del arrendador dirección del arrendador

_____
Tenant's signature
Firma del inquilino

Request to Make Repairs Within 14 Days – Code Enforcement

Solicitud para hacer reparaciones en 14 días- Cumplimiento del código

Date: _____
Fecha:

To: _____
Para: *Nombre del arrendador*

_____
Dirección del arrendador

_____
Ciudad, Estado, Código postal del arrendador

From: _____
De: *Nombre del inquilino*

_____
Dirección del inquilino

_____
Ciudad, Estado, Código postal del inquilino

I am writing to give you notice of certain defects in the property located at _____. Pursuant to Neb. Rev. Stat. § 76-1425, I am giving you notice of the following defects in my unit:
Tenant's Address

_____
Describe needed repairs

_____

Le escribo para notificarle sobre ciertos defectos en la propiedad ubicada en _____. De conformidad con Neb. Rev. Stat § 76-1425, le estoy notificando de los siguientes defectos en mi unidad:
dirección del inquilino

_____
Describa las reparaciones requeridas
_____

These defects are a material noncompliance with our rental agreement and affect my household's health and safety. These defects were not caused by my household or guests. Pursuant to Neb. Rev. Stat. § 76-1425, you have fourteen (14) days to fix these defects. If these defects are not fixed within fourteen (14) days, I will contact the code enforcement office for the City of _____ and request that this property be inspected. I will also pursue other legal remedies. Please ensure that you give notice at least 24 hours before you, your contractor, or your employee enters the rental property. Thank you for your prompt attention to this matter.
Tenant's City

Estos defectos son un incumplimiento material de nuestro contrato de alquiler y afectan la salud y seguridad de mi hogar. Estos defectos no fueron causados por mi hogar o invitados. De conformidad con Neb. Rev. Stat. § 76-1425, usted tiene catorce (14) días para corregir estos defectos. Si estos defectos no se solucionan dentro de los catorce (14) días, me pondré en contacto con la oficina de cumplimiento del código de la ciudad de _____ y solicitaré que se inspeccione esta propiedad. También proseguiré con otros remedios legales. Asegúrese de dar aviso al menos 24 horas antes de que usted, su contratista o empleado entren a la propiedad de alquiler. Gracias por su pronta atención a este asunto.

_____
Tenant's Signature
Firma del inquilino

Certificate of Service

Certificado de servicio

The undersigned hereby certifies that a true and accurate copy of the above and foregoing was (check all that apply) ___ mailed first class postage prepaid ___ hand delivered on: _____ to
Date

_____ at _____.
Landlord's Name Landlord's Address

El abajo firmante certifica que una copia fiel y exacta de lo anterior fue (marque todo lo que corresponda) ___enviado por correo postal pre-pagado de primera clase ___entregado a la mano en _____ a _____ en _____.
Fecha *nombre del arrendador* *dirección del arrendador*

_____
Tenant's Signature
Firma del inquilino

30 Day Notice to Terminate
If Repairs Not Made in 14 Days
Aviso de 30 días para terminar si las reparaciones no se realizan en 14 días

Date: _____
Fecha:

To: _____
Para: *Nombre del arrendador*

_____
Dirección del arrendador

_____
Ciudad, Estado, Código postal del arrendador

From: _____
De: *Nombre del inquilino*

_____
Dirección del inquilino

_____
Ciudad, Estado, Código postal del inquilino

I am writing to give you notice of certain defects in the property located at _____. Pursuant to Neb. Rev. Stat. § 76-1425, I am giving you notice of the following defects in my unit:
Tenant's Address

_____
Describe needed repairs

_____

Le escribo para notificarle sobre ciertos defectos en la propiedad ubicada en _____. De conformidad con Neb. Rev. Stat § 76-1425, le estoy notificando de los siguientes defectos en mi unidad:
dirección del inquilino

_____
Describa las reparaciones requeridas
_____

These defects are a material noncompliance with our rental agreement and affect my household's health and safety. These defects were not caused by my household or guests. Pursuant to Neb. Rev. Stat. § 76-1425, you have fourteen (14) days to fix these defects. If these defects are not fixed within fourteen (14) days, our rental agreement will terminate in thirty (30) days. Please ensure that you give notice at least 24 hours before you, your contractor, or your employee enters the rental property. Thank you for your prompt attention to this matter.

Estos defectos son un incumplimiento material de nuestro contrato de alquiler y afectan la salud y seguridad de mi hogar. Estos defectos no fueron causados por mi hogar o invitados. De conformidad con Neb. Rev. Stat. § 76-1425, usted tiene catorce (14) días para corregir estos defectos. Si estos defectos no se solucionan dentro de los catorce (14) días, nuestro contrato de alquiler terminará en treinta (30) días. Asegúrese de dar aviso al menos 24 horas antes de que usted, su contratista o empleado entren a la propiedad de alquiler. Gracias por su pronta atención a este asunto.

_____
Tenant's Signature
Firma del inquilino

Certificate of Service

Certificado de servicio

The undersigned hereby certifies that a true and accurate copy of the above and foregoing was (check all that apply) ___ mailed first class postage prepaid ___ hand delivered on: _____ to
Date
_____ at _____.
Landlord's Name Landlord's Address

El abajo firmante certifica que una copia fiel y exacta de lo anterior fue (marque todo lo que corresponda) ___enviado por correo postal pre-pagado de primera clase ___entregado a la mano en _____ a _____ en _____.
Fecha *nombre del arrendador* *dirección del arrendador*

_____
Tenant's Signature
Firma del inquilino

Notice of Address for Return of Security Deposit

Aviso de dirección para devolución del depósito de seguridad

Date: _____
Fecha:

To: _____
Para: *Nombre del arrendador*

_____
Dirección del arrendador

_____
Ciudad, Estado, Código postal del arrendador

From: _____
De: *Nombre del inquilino*

_____
Dirección del inquilino

_____
Ciudad, Estado, Código postal del inquilino

I am writing to inform you of the address that my security deposit should be sent to within fourteen (14) days of my tenancy ending on _____. I paid a security deposit in the amount of
Date
$_____. The remaining balance of my security deposit along with an itemized list of any
Security Deposit Amount
deductions can be sent to the following address:

_____.
Tenant's New Address

Le escribo para informarle la dirección a la que se debe enviar mi depósito de seguridad dentro de los catorce (14) días posteriores a la finalización de mi arrendamiento en _____. Pagué un depósito de seguridad por la cantidad de $ _____. El saldo restante de mi depósito de seguridad junto con una lista detallada de las deducciones, se pueden enviar a la siguiente dirección.
fecha *Cantidad del depósito de seguridad*

_____.
Dirección nueva del inquilino

Pursuant to Neb. Rev. Stat. § 76-1416, this security deposit along with an itemized list of any deductions must be sent within fourteen (14) days of my tenancy ending. Thank you for your prompt attention to this matter.

De conformidad con Neb. Rev. Stat. § 76-1416, este depósito de seguridad junto con una lista detallada de cualesquiera deducciones deben enviarse dentro de los catorce (14) días posteriores a la finalización de mi arrendamiento. Gracias por su pronta atención a este asunto.

_____
Tenant's Signature
Firma del inquilino

Certificate of Service

Certificado de servicio

The undersigned hereby certifies that a true and accurate copy of the above and foregoing was (check all that apply) ___ mailed first class postage prepaid ___ hand delivered on: _____ to
Date

_____ at _____.
Landlord's Name Landlord's Address

El abajo firmante certifica que una copia fiel y exacta de lo anterior fue (marque todo lo que corresponda) ___enviado por correo postal pre-pagado de primera clase ___entregado a la mano en _____ a _____ en _____.
Fecha *nombre del arrendador* *dirección del arrendador*

_____
Tenant's Signature
Firma del inquilino

Demand for Security Deposit

Solicitud de depósito de seguridad

Date: _____
Fecha:

To: _____
Para: *Nombre del arrendador*

_____
Dirección del arrendador

_____
Ciudad, Estado, Código postal del arrendador

From: _____
De: *Nombre del inquilino*

_____
Dirección del inquilino

_____
Ciudad, Estado, Código postal del inquilino

Pursuant to Neb. Rev. Stat. § 76-1416, my security deposit along with an itemized list of any deductions should have been sent to me within fourteen (14) days of my tenancy ending. I did not receive my security deposit or an itemized list of deductions within fourteen (14) days of my tenancy ending.

De conformidad con Neb. Rev. Stat. § 76-1416, mi depósito de seguridad junto con una lista detallada de las deducciones debió haberme sido enviado dentro de los catorce (14) días posteriores a la finalización de mi arrendamiento. No recibí mi depósito de seguridad o una lista detallada de deducciones dentro de los catorce (14) días posteriores a la finalización de mi arrendamiento.

If my security deposit and an itemized list of deductions are not returned to me within the next four (4) days, I will pursue other legal remedies. The security deposit and the itemized list of deductions can be sent to the following address:

_____.
Tenant's New Address

Si no me devuelven mi depósito de seguridad y una lista detallada de las deducciones dentro de los próximos cuatro (4) días, buscaré otros remedios legales. El depósito de seguridad y la lista detallada de deducciones pueden ser enviados a la siguiente dirección:

_____.
Nueva dirección del inquilino

Please send these items to me immediately. Thank you for your prompt attention to this matter. *Favor de enviarme estas cosas inmediatamente. Gracias por su pronta atención a este asunto.*

_____
Tenant's Signature
Firma del inquilino

Certificate of Service

Certificado de servicio

The undersigned hereby certifies that a true and accurate copy of the above and foregoing was (check all that apply) ___ mailed first class postage prepaid ___ hand delivered on: _____ to
Date

_____ at _____.
Landlord's Name Landlord's Address

El abajo firmante certifica que una copia fiel y exacta de lo anterior fue (marque todo lo que corresponda) ___enviado por correo postal pre-pagado de primera clase ___entregado a la mano en _____ a _____ en _____.
Fecha *nombre del arrendador* *dirección del arrendador*

_____
Tenant's Signature
Firma del inquilino

Notice of Abuse of Access

Aviso de abuso de acceso

Date: _____
Fecha:

To: _____
Para: *Nombre del arrendador*

_____
Dirección del arrendador

_____
Ciudad, Estado, Código postal del arrendador

From: _____
De: *Nombre del inquilino*

_____
Dirección del inquilino

_____
Ciudad, Estado, Código postal del inquilino

I am writing to notify you that you abused your right to access the property located at _____ (Address) on _____ (Date(s)) by entering the property in the absence of an emergency without invitation or proper notice as required by Neb. Rev. Stat. §§76-1423 and 76-1438.

Le escribo para notificarle que abusó de su derecho para acceder a la propiedad ubicada en _____ (dirección) el _____ (Fecha(s)) al entrar a la propiedad en ausencia de una emergencia, sin una invitación o notificación adecuada como lo requiere el Neb. Rev. Stat. §§76-1423 y 76-1438.

Please be advised that under Nebraska law, unless there is an emergency you may not enter the property without my consent and 24 hours' notice, and you may only enter at reasonable times. Pursuant to Neb. Rev. Stat. §§76-1423 and 76-1438 if you continue to abuse your right of access, I have the right to terminate the rental agreement and am entitled to the return of all prepaid rent and security, along with damages not less than an amount equal to one month's rent. Thank you for your prompt attention to this matter.

Tenga en cuenta que, según la ley de Nebraska, a menos que haya una emergencia, no puede entrar a la propiedad sin mi consentimiento y un aviso de 24 horas, y solo puede entrar en horarios razonables. De conformidad con Neb. Rev. Stat. §§76-1423 y 76-1438, si continúa abusando de su derecho de acceso, tengo el derecho de terminar el contrato de alquiler y tengo derecho a la devolución de toda la renta prepaga y el depósito de seguridad, junto con daños no menores a una cantidad igual a un mes de alquiler. Gracias por su pronta atención a este asunto.

_____
Signature
Firma

Certificate of Service

Certificado de servicio

The undersigned hereby certifies that a true and accurate copy of the above and foregoing was (check all that apply) ___ mailed first class postage prepaid ___ hand delivered on: _____ to
Date

_____ at _____.
Landlord's Name Landlord's Address

El abajo firmante certifica que una copia fiel y exacta de lo anterior fue (marque todo lo que corresponda) ___enviado por correo postal pre-pagado de primera clase ___entregado a la mano en _____ a _____ en _____.
Fecha nombre del arrendador dirección del arrendador

_____
Tenant's Signature
Firma del inquilino

Notice of Termination of Rental Agreement

Aviso de terminación del contrato de alquiler

Date: _____
Fecha:

To: _____
Para: *Nombre del arrendador*

_____
Dirección del arrendador

_____
Ciudad, Estado, Código postal del arrendador

From: _____
De: *Nombre del inquilino*

_____
Dirección del inquilino

_____
Ciudad, Estado, Código postal del inquilino

Pursuant to the Nebraska Uniform Residential Landlord and Tenant Act, I am writing to provide notice that the rental agreement for the property located at _____ will terminate on _____.
Tenant's Current Address — Move-out Date (must be at least 30 days from date of notice)

De conformidad con la Ley Uniforme de Propietarios e Inquilinos Residenciales de Nebraska, le escribo para notificar que el contrato de alquiler de la propiedad ubicada en _____ terminará el _____.
Dirección actual del inquilino — *Fecha de mudanza (Al menos 30 días a partir de la fecha de notificación)*

I paid a security deposit in the amount of $_____. The remaining balance of my security deposit along with an itemized list of any deductions can be sent to the following address:
Security Deposit Amount

_____.
Tenant's New Address

Pagué un depósito de seguridad por la cantidad de $ _____. El saldo restante de mi depósito de seguridad, junto con una lista detallada de las deducciones, pueden ser enviados a la siguiente dirección:

_____.
Dirección nueva del inquilino

Pursuant to Neb. Rev. Stat. § 76-1416, this security deposit along with an itemized list of any deductions must be sent within fourteen (14) days of my tenancy ending. Thank you for your prompt attention to this matter.

De conformidad con Neb. Rev. Stat. § 76-1416, este depósito de seguridad junto con una lista detallada de las deducciones deben ser enviados dentro de los catorce (14) días posteriores a la finalización de mi arrendamiento. Gracias por su pronta atención a este asunto.

_____
Tenant's Signature
Firma del inquilino

Certificate of Service

Certificado de servicio

The undersigned hereby certifies that a true and accurate copy of the above and foregoing was (check all that apply) ___ mailed first class postage prepaid ___ hand delivered on: _____ to
Date

_____ at _____.
Landlord's Name Landlord's Address

El abajo firmante certifica que una copia fiel y exacta de lo anterior fue (marque todo lo que corresponda) ___enviado por correo postal pre-pagado de primera clase ___entregado a la mano en _____ a _____ en _____.
Fecha nombre del arrendador dirección del arrendador

_____
Tenant's Signature
Firma del inquilino

Mutual Termination Agreement

Acuerdo de terminación mutua

_____
Fecha

_____
Nombre del Arrendador

_____
Dirección del arrendador

_____
Ciudad, Estado, Código postal del arrendador

_____
Nombre del inquilino

_____
Dirección del inquilino

_____
Ciudad, Estado, Código postal del inquilino

The parties, _____, landlord, and _____, tenant, agree to terminate the rental agreement between the parties for the property located at _____. Said termination is effective at 11:59 PM on _____. Rent pursuant to the rental agreement between the parties will end as of that time. By mutually agreeing to terminate the rental agreement, the landlord does not waive any claim for damages that they may have against tenant, nor does the agreement have any effect on the parties' responsibilities regarding the return of the tenant's damage deposit or the application of said deposit to appropriate damages. Upon fulfillment of the agreement by the tenant, the landlord will not seek restitution of premises through eviction.

Landlord's Name | Tenant's Name | Rental Property Address | Date

Las partes, _____, arrendador, y _____, inquilino, acuerdan terminar el contrato de alquiler habido entre las partes por la propiedad ubicada en _____. Dicha terminación es efectiva a las 11:59 PM del _____. El alquiler de conformidad con el contrato de alquiler habido entre las partes finalizará a partir de ese momento. Al acordar mutuamente terminar el contrato de alquiler, el arrendador no renuncia a ningún reclamo por daños y perjuicios que pueda tener contra el inquilino, ni el acuerdo tiene ningún efecto sobre las responsabilidades de las partes con respecto a la devolución del depósito por daños del inquilino o la aplicación de dicho depósito a daños que sean apropiados. Tras el cumplimiento del acuerdo por parte del inquilino, el arrendador no buscará la restitución de la propiedad mediante un proceso de desalojo.

Nombre del arrendador | *Nombre de inquilino* | *Dirección de propiedad alquilada* | *fecha*

_____	_____	_____	_____
Tenant/Agent Signature *Firma del inquilino/Agente*	Date *Fecha*	Landlord/Agent Signature	Date

Certificate of Service

Certificado de servicio

The undersigned hereby certifies that a true and accurate copy of the above and foregoing was (check all that apply) ___ mailed first class postage prepaid ___ hand delivered on: _____ to
Date

_____ at _____.
Landlord's Name Landlord's Address

El abajo firmante certifica que una copia fiel y exacta de lo anterior fue (marque todo lo que corresponda) ___enviado por correo postal pre-pagado de primera clase ___entregado a la mano en _____ a _____ en _____.
Fecha nombre del arrendador dirección del arrendador

_____
Tenant's Signature
Firma del inquilino

Condition Checklist

Lista de verificación de condición

Date: _____
Fecha:

To: _____
Para: *Nombre del arrendador*

_____
Dirección del arrendador

_____
Ciudad, Estado, Código postal del arrendador

From: _____
De: *Nombre del inquilino*

_____
Dirección del inquilino

_____
Ciudad, Estado, Código postal del inquilino

Move in Date: _____
Fecha de mudanza:

I/We inspected the unit on _____ and the condition of the unit is circled next to each item. If something is damaged, I/we have explained the damage in the Notes section. I/We have taken photos of each item below. I/We certify that a true and accurate copy of the below was (check all that apply) ___ mailed first class postage prepaid ___ hand delivered on _____ to _____ at _____.
Date (unit inspection) Date (delivery) Landlord's Name Landlord's Address

Inspeccioné/Inspeccionamos la unidad el día _____ y la condición de la unidad está marcada con un círculo al lado de cada artículo. Si algo está dañado, yo/hemos explicado el daño en la sección de Notas. He/hemos tomado fotos de cada artículo a continuación. Yo/Nosotros certificamos que una copia fiel y exacta de lo siguiente fue (marque todo lo que corresponda) _____ enviada por correo postal pre-pagado de primera clase _____ entregado en mano el día _____ a _____ en _____.
fecha *fecha* *Nombre de arrendador* *Dirección de arrendador*

_____ _____
Tenant Signature(s) Date
Firma(s) del inquilino(s) *Fecha*

Move out Date: _____
Fecha de Mudanza fuera de la unidad:

I/We inspected the unit on _____ and the condition of the unit is circled next to each item. If something is damaged, I/we have explained the damage in the Notes section. I/We have cleaned the unit and removed all personal property. I/We have taken photos of each item below. I/We certify that a true and accurate copy of the below was (check all that apply) ___ mailed first class postage prepaid ___ hand delivered on _____ to _____ at _____.
Date — Landlord's Name — Landlord's Address

Inspeccioné/Inspeccionamos la unidad el día _____ y la condición de la unidad está marcada con un círculo al lado de cada artículo. Si algo está dañado, yo/hemos explicado el daño en la sección de Notas. He/Hemos limpiado la unidad y sacado todas las pertenencias personales. He/Hemos tomado fotos de cada artículo a continuación. Yo/Nosotros certificamos que una copia fiel y exacta de lo siguiente fue (marque todo lo que corresponda) _____ enviada por correo postal pre-pagado de primera clase _____ entregado en mano el día _____ a _____ en _____.
fecha — *Nombre de arrendador* — *Dirección de arrendador*

_____ _____
Tenant Signature(s) — Date
Firma(s) del inquilino(s) — *Fecha*

Living Room
Sala

	Move In ***Mudanza***	**Move Out** ***Desalojo***
Walls ***Paredes***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*
Floors ***Pisos***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*
Ceiling ***Techo***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*
Light Fixtures ***Lámparas***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*
Windows ***Ventanas***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*
Other ***Otros***		

Kitchen
Cocina

	Move In ***Mudanza***	**Move Out** ***Desalojo***
Walls ***Paredes***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado

	Notes: *Notas:*	Notes: *Notas:*
Floors ***Pisos***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*
Ceiling ***Techo***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*
Light Fixtures ***Lámparas***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*
Windows ***Ventanas***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*
Refrigerator ***Refrigerador***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*
Stove/Oven ***Estufa/horno***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*
Dishwasher ***Lavaplatos***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado

	Notes: *Notas:*	Notes: *Notas:*
Sink ***lavabo***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*
Counters ***mostradores***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*
Cabinets ***Armarios/ gabinetes***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*
Other ***Otro***		

Bathroom(s)
Baño(s)

#1	**Move In** ***Mudanza***	**Move Out** ***Desalojo***
Walls ***Paredes***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*
Floors ***Pisos***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*
Ceiling ***Techo***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado

	Notes: *Notas:*	Notes: *Notas:*
Light Fixtures ***Lámparas***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*
Windows ***Ventanas***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*
Bathtub/ Shower ***bañera / ducha***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*
Sink ***lavabo***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*
Toilet ***Inodoro***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*
Other ***Otro***		
#2	**Move In** ***Mudanza***	**Move Out** ***Desalojo***
Walls ***Paredes***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*

Floors ***Pisos***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*
Ceiling ***Techo***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*
Light Fixtures ***Lámparas***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*
Windows ***Ventanas***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*
Bathtub/ Shower ***bañera / ducha***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*
Sink ***lavabo***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*
Toilet ***Inodoro***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*

Other ***Otro***		

*If there are more bathrooms, attach additional page(s).
**Si hay más baños, adjunte paginas adicionales*

Bedroom(s)
Dormitorio(s)

#1	**Move In** ***Mudanza***	**Move Out** ***Desalojo***
Walls ***Paredes***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*
Floors ***Pisos***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*
Ceiling ***Techo***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*
Light Fixtures ***Lámparas***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*
Windows ***Ventanas***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*
Other ***Otro***		
#2	**Move In** ***Mudanza***	**Move Out** ***Desalojo***

Walls ***Paredes***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*
Floors ***Pisos***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*
Ceiling ***Techo***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*
Light Fixtures ***Lámparas***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*
Windows ***Ventanas***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*
Other ***Otro***		
#3	**Move In** ***Mudanza***	**Move Out** ***Desalojo***
Walls ***Paredes***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*
Floors ***Pisos***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre*	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre*

	Damaged Dañado Notes: *Notas:*	Damaged Dañado Notes: *Notas:*
Ceiling ***Techo***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*
Light Fixtures ***Lámparas***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*
Windows ***Ventanas***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*
Other ***Otro***		
#4	**Move In** ***Mudanza***	**Move Out** ***Desalojo***
Walls ***Paredes***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*
Floors ***Pisos***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*
Ceiling ***Techo***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado

	Notes: *Notas:*	Notes: *Notas:*
Light Fixtures ***Lámparas***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*
Windows ***Ventanas***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*
Other ***Otro***		

*If there are more bedrooms, attach additional page(s).
** Si hay más dormitorios, adjunte paginas adicionales.*

Other
Otro

	Move In ***Mudanza***	**Move Out** ***Desalojo***
Front Door ***Puerta Frontal***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged *Dañado* Lock works: Yes No *Cerraduras funcionan: Si No* Notes: *Notas:*	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged *Dañado* Lock works: Yes No *Cerraduras funcionan: Si No* Notes: *Notas:*
Back Door ***Puerta trasera***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged *Dañado* Lock works: Yes No *Cerraduras funcionan: Si No* Notes: *Notas:*	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged *Dañado* Lock works: Yes No *Cerraduras funcionan: Si No* Notes: *Notas:*
Smoke Detectors ***Detectores de humo***	All smoke detectors were tested and work: Yes No *Todos los detectores de humo fueron examinados y funcionan: Si No*	All smoke detectors were tested and work: Yes No *Todos los detectores de humo fueron examinados y funcionan: Si No*

	Notes: *Notas:*	Notes: *Notas:*
Fire Extinguisher ***Extintor de fuego***	Fire extinguisher: Yes No *Extintor de fuego: Si No* New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged *Dañado* Notes: *Notas:*	Fire extinguisher: Yes No *Extintor de fuego: Si No* New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged *Dañado* Notes: *Notas:*
Hallways ***Pasillos***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*
Stairs ***Escaleras***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*
Air Conditioning ***Aire acondicionado***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*
Heat System ***Sistema de calentamiento***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*
Parking Area ***Aparcamiento***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*
Lawn ***césped***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre*	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre*

	Damaged Dañado Notes: *Notas:*	Damaged Dañado Notes: *Notas:*
Patio, Deck, Terrace, etc. ***Patio, plataforma, terraza, etc.***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*
Basement ***sótano***	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*	New Good Fair Poor *Nuevo Bueno Justo Pobre* Damaged Dañado Notes: *Notas:*
Other ***Otro***		

Additional Comments
Comentarios adicionales