



Guía para propietarios e inquilinos

HOUSING JUSTICE CLINIC

Facultad de Derecho de la
Universidad Estatal de Michigan

Edición 2024



HOUSING JUSTICE CLINIC

Guía para propietarios e inquilinos

Housing Justice Clinic
Facultad de Derecho de la Universidad Estatal de Michigan

648 North Shaw Lane
Law College Building • Room 215
East Lansing, MI 48824
Teléfono (517) 432-6880 • Fax (517) 432-6990
rent@law.msu.edu

Nota de accesibilidad: La Housing Justice Clinic (HJC) es accesible para todas las personas, incluidas las personas con discapacidades y los hablantes no nativos de inglés, entre otros. Todo el contenido de esta guía se puede adaptar a lectores de voz electrónicos y servicios de traducción.¹

Estimado lector:

Gracias por su interés en la Guía para propietarios e inquilinos. El propósito de esta guía es ayudar a los inquilinos a comprender sus derechos y responsabilidades según las leyes federales y estatales aplicables, incluida la Ley de Propietarios e Inquilinos de Michigan (Michigan Landlord-Tenant Act) de 1972 y la Ley de Veracidad en los Alquileres de Michigan (Michigan Truth in Renting Act) de 1978. Los estudiantes de derecho inscritos en la Housing Justice Clinic (HJC) de la Facultad de Derecho (College of Law) de la Universidad Estatal de Michigan (Michigan State University, MSU) durante el semestre de otoño de 2022 revisaron esta guía. Estos estudiantes de derecho representan una variedad diversa de contextos sociales y actúan como líderes y miembros de las organizaciones estudiantiles de la Facultad de Derecho, por ejemplo, Asian Pacific American Law Student Association, First-Generation Students, Triangle (LGBTQIA+) Bar Association y Women's Law Caucus.

La misión de la HJC es defender una vivienda segura, decente, justa y asequible para todos los habitantes de Michigan. Para promover esta misión, la HJC se centra en lo siguiente: ayudar a las personas que enfrentan un desalojo, objetar la discriminación conforme a la Ley de Vivienda Justa (Fair Housing Act) y otras leyes contra la discriminación y ayudar a las personas anteriormente encarceladas que buscan vivienda. Esta guía sirve como una referencia útil para una variedad de asuntos, incluidos, entre otros: la comprensión del contrato de arrendamiento, los depósitos de garantía, el subarrendamiento, los procedimientos de desalojo, la mediación, las reparaciones y el mantenimiento, y preocupaciones adicionales, como los derechos civiles, las protecciones LGBTQIA+, posibles reformas legales y otras leyes que pueden afectar los contratos de arrendamiento.

Tenga en cuenta que esta guía no reemplaza el papel de un abogado autorizado y no constituye asesoramiento legal. Si necesita asistencia legal, comuníquese con la HJC o con uno de los proveedores legales enumerados en el capítulo 11 para obtener más información. Esperamos que esta guía le resulte útil.

Atentamente,

Jonathan Liu, estudiante de derecho
Megan Morrison, estudiante de derecho

Nicholas Mathews, estudiante de derecho
Jake Thompson, estudiante de derecho

Descargo de responsabilidad

¹ La HJC no respalda ningún servicio específico de accesibilidad ni de traducción. La HJC no se responsabiliza por la información inexacta que se pueda generar con los servicios de accesibilidad o de traducción.

Reconocimiento de tierras

La HJC reconoce que la MSU ocupa las tierras ancestrales, tradicionales y contemporáneas de los Anishinaabeg: Confederación Tres Fuegos de los pueblos Ojibwe, Odawa y Potawatomi. La Universidad está ubicada en tierras cedidas en el Tratado de Saginaw de 1819 y respetamos a las 12 naciones nativas de Michigan reconocidas a nivel federal, a las comunidades indígenas históricas y a aquellas personas que viven aquí en este momento y que fueron desalojadas por la fuerza.

Índice

Capítulo 1. Arrendamientos y alquileres.....	6
Capítulo 2. El depósito de garantía	15
Capítulo 3. Subarrendamiento	21
Capítulo 4. El proceso de desalojo.....	25
Capítulo 5. Mediación	40
Capítulo 6. Tribunal de reclamos menores.....	44
Capítulo 7. Reparaciones y mantenimiento.....	50
Capítulo 8. Consideraciones adicionales	55
a. Derechos civiles y protección contra la discriminación	
b. Restricciones para mascotas y excepciones por discapacidades calificadas	
c. Consumo de tabaco	
d. Consumo de marihuana	
e. Detectores de humo	
f. Chinchas de cama	
g. Estatuto antibloqueo de Michigan, MCL § 600.2918	
h. Pintura a base de plomo	
Capítulo 9. Cronología del desalojo.....	62
Capítulo 10. Programa de Resolución de Disputas Comunitarias	66
Capítulo 11. Recursos por condado	70

1. Arrendamientos y alquileres

Un arrendamiento es una relación legal de naturaleza contractual entre un propietario y el/los inquilino/s de una propiedad en alquiler. Un propietario, por lo general, se interpreta como el dueño de una propiedad, pero los propietarios también pueden ser una sociedad de responsabilidad limitada, una corporación u otra entidad dueña de una propiedad. El inquilino es cualquier persona que alquila o arrienda la propiedad del propietario. La mayoría de las propiedades de alquiler residencial son casas unifamiliares, dúplex, apartamentos o casas móviles.



El tipo específico de propiedad residencial (casa unifamiliar, dúplex o apartamento) puede influir en el hecho de que se apliquen las leyes de vivienda justa y de qué manera. Comuníquese con la HJC si tiene preguntas sobre qué protección le brinda su contrato de arrendamiento.

El contrato de arrendamiento es el contrato entre el propietario y el inquilino, y rige las obligaciones, las responsabilidades y los derechos contractuales de las partes durante la vigencia del contrato de arrendamiento. Aunque un contrato de arrendamiento válido puede ser oral o escrito, la legislación de Michigan establece que los contratos de arrendamiento que tienen una duración de un (1) año o más deben hacerse por escrito. En otras palabras, la mayoría de los contratos de arrendamiento orales no están permitidos en Michigan. Los contratos de arrendamiento son inherentemente temporales y, por lo general, tienen un plazo (período) fijo, aunque algunos no lo tienen, como los contratos de arrendamiento mensuales.

Independientemente del tipo de arrendamiento, el propietario no transfiere la propiedad del inmueble en alquiler al inquilino. En cambio, el propietario otorga al inquilino el derecho a poseer, usar y disfrutar la propiedad alquilada, en general por un período determinado. A cambio, el inquilino paga al propietario un alquiler. Debido a que el inquilino no es el propietario de la propiedad en alquiler, tiene prohibido ejercer ciertos derechos que sí están disponibles para el propietario. Por ejemplo, un inquilino no puede transferir el contrato de arrendamiento sin el consentimiento del propietario. El inquilino tampoco puede realizar modificaciones importantes en la propiedad alquilada sin el consentimiento del propietario. Es fundamental que el inquilino comprenda esto. La ignorancia no se puede usar como defensa; si un inquilino infringe una disposición del contrato de arrendamiento, un tribunal puede considerarlo responsable, lo que podría ser costoso.



¿Mi contrato de arrendamiento se debe hacer por escrito?

La legislación de Michigan exige que los contratos de arrendamiento se hagan por escrito si tienen una duración superior a un año para considerarlos válidos. Un acuerdo verbal con una duración superior a un año se considerará nulo según la legislación de Michigan en casi todas las ocasiones. Consulte Mich. Comp. L. Ann. § 566.106.

¿Qué pasa si no existe un contrato de arrendamiento por escrito?

Según la legislación de Michigan, existirá un contrato oral si hay oferta, aceptación y contraprestación. A los efectos de la relación entre el propietario y el inquilino, el pago del alquiler por parte del inquilino a cambio de la posesión, uso y disfrute de la propiedad alquilada del propietario satisfará este requisito.

Hay tres tipos principales de arrendamientos en Michigan: arrendamiento a plazo fijo (arrendamiento por años), arrendamiento periódico (arrendamiento sin plazo fijo) y ocupación extemporánea (o arrendamiento en precario), todos ellos se analizan en detalle a continuación.

a. Arrendamiento a plazo fijo (arrendamiento por años)

En un contrato de arrendamiento a plazo fijo, el contrato especifica cuándo comienza y cuándo termina el arrendamiento. Por ejemplo, un contrato de arrendamiento de un apartamento que comienza el 15 de agosto de 2023 y finaliza el 14 de agosto de 2024 se considera un contrato de arrendamiento a plazo fijo. El término legal para el arrendamiento a plazo fijo, *arrendamiento por años*, puede ser bastante engañoso: un arrendamiento a plazo fijo no tiene por qué durar años. De hecho, la mayoría de los contratos de arrendamiento a plazo fijo suelen tener una duración de un año, pero pueden durar meses, semanas o incluso días.

En un contrato de arrendamiento a plazo fijo, la rescisión del contrato se produce en la fecha de finalización especificada en el contrato. En el ejemplo anterior, el contrato de arrendamiento finaliza el 14 de agosto de 2024. Sin embargo, algunos contratos de arrendamiento contienen disposiciones que establecen que el contrato de arrendamiento a plazo fijo se convierte automáticamente en un arrendamiento mensual (periódico) al finalizar el contrato. Este escenario, por lo general, ocurre cuando el inquilino no notifica por escrito al propietario que (1) tiene la intención de renovar el contrato de arrendamiento por otro plazo fijo o que (2) tiene la intención de mudarse al final del plazo del contrato de arrendamiento.



Los contratos de arrendamiento de apartamentos en Michigan suelen ser por 1 año, 6 meses o 3 meses. Los contratos de arrendamiento de casas móviles en Michigan suelen ser por 2 años, 1 año o 6 meses, pero, a veces, pueden ser más largos.



Si no tiene intención de renovar su contrato de arrendamiento ni de que se convierta en un contrato de arrendamiento mensual al final de su contrato de arrendamiento a plazo fijo, asegúrese de revisar con atención su contrato de arrendamiento para detectar cualquier cláusula de “notificación” que exija a los inquilinos enviar una notificación por escrito al propietario antes de que finalice el plazo del arrendamiento. Esta notificación, llamada **notificación de no renovación**, en general, se entrega 30 o 60 días antes de la fecha de finalización del contrato de arrendamiento, pero algunos propietarios pueden exigir a los inquilinos que entreguen la notificación antes.

Cuando el contrato se convierte en un contrato de arrendamiento mensual, el inquilino es responsable de continuar con los pagos del alquiler. En esta situación, el inquilino sigue obligado a enviar una notificación (con un mes de antelación) al propietario para rescindir el contrato de arrendamiento mensual si aún no lo ha hecho.

b. Arrendamiento periódico (arrendamiento sin plazo fijo)

Un contrato de arrendamiento periódico tiene una duración indefinida, lo que significa que continuará en vigencia mientras el propietario y el inquilino continúen cumpliendo con los requisitos contractuales del contrato de arrendamiento. Según la legislación de Michigan, se puede crear un contrato de arrendamiento periódico mediante consentimiento real o implícito y, por lo general, se oficializa en un contrato de arrendamiento por escrito. Los alquileres periódicos suelen ser contratos de arrendamiento mensuales, pero también pueden ser anuales o semanales. La legislación de Michigan establece que un contrato de arrendamiento periódico puede rescindirse mediante una notificación a la otra parte con una antelación correspondiente a un período de pago. En el caso de un alquiler mensual, esto significa que se requiere una notificación con 1 mes de antelación; en el caso de un alquiler semanal, una notificación con solo 7 días de antelación puede ser suficiente.



¿Cuáles son las ventajas de un arrendamiento periódico?

Dado que los alquileres periódicos son indefinidos, ofrecen flexibilidad a los inquilinos que desean movilidad. Un inquilino no está obligado a continuar un contrato de arrendamiento mensual de la misma manera que lo requeriría un contrato de arrendamiento a plazo fijo. Esto significa que un inquilino puede mudarse con gran flexibilidad, siempre que entregue la notificación legal (un mes de antelación) al propietario.

Consulte Mich. Comp. L. Ann. § 554.134.

¿Cuáles son las desventajas de un arrendamiento periódico?

Costos más altos y posible variabilidad del alquiler

Los arrendamientos mensuales son, por lo general, más costosos y menos frecuentes que los arrendamientos a plazo fijo debido a la incertidumbre que enfrentan los propietarios al alquilar el inmueble a un inquilino temporal. Además, en un contrato de arrendamiento periódico, el propietario puede aumentar el monto del alquiler con la notificación correspondiente. En teoría, esto significa que un propietario, después de entregar la notificación correspondiente al inquilino, podría aumentar el monto del alquiler después de cada período de alquiler subsiguiente (semana, mes o año).

Inestabilidad

Los arrendamientos periódicos presentan problemas de inestabilidad únicos para los inquilinos porque el propietario puede decidir rescindir el contrato de alquiler al final del período de arrendamiento. Esto se diferencia de un contrato de arrendamiento a plazo fijo, en el que la vivienda del inquilino está garantizada contractualmente durante la duración del contrato de arrendamiento. Aun así, el propietario debe cumplir con el requisito de notificación legal (un mes de antelación), lo que significa que el propietario debe notificar al inquilino su decisión de no renovación del contrato y darle el plazo de un mes para desocupar la propiedad alquilada. En este caso, el inquilino se verá básicamente obligado a mudarse y no le quedarán más opciones que empezar a empacar cajas.

c. Ocupación extemporánea (arrendamiento en precario)

Un contrato de arrendamiento en precario es muy sencillo: siempre que un inquilino permanece más allá del final del plazo de arrendamiento (ya sea fijo o periódico), se crea un contrato de arrendamiento en precario. Estos arrendamientos se crean en virtud de la ley. En otras palabras, las partes no pueden crear este tipo de arrendamiento mediante un contrato de arrendamiento. En el período inmediatamente posterior a la conclusión del plazo de arrendamiento, un inquilino que permanece en la propiedad se considera un intruso según la legislación de Michigan. Sin embargo, si el propietario no inicia de inmediato el proceso de desalojo, el inquilino infractor ya no podrá ser considerado un intruso y, en cambio, podrá convertirse en un inquilino extemporáneo.



Según la legislación de Michigan, existe un contrato de arrendamiento extemporáneo si se cumplen los siguientes elementos:

1. El inquilino obtuvo posesión de la propiedad legalmente.
2. El derecho legal del inquilino a la posesión ha terminado.
3. El inquilino permanece sin el consentimiento del propietario.



Los arrendamientos extemporáneos son indeseables por muchos motivos y pueden causar problemas legales complejos al inquilino extemporáneo porque su derecho legal a la posesión del alquiler ha concluido. Los inquilinos deben ser conscientes de que un contrato de arrendamiento en precario puede servir de fundamento para que el propietario inicie una demanda por daños y perjuicios o para recibir otro tipo de resarcimiento. Sin embargo, es importante reconocer que un contrato de arrendamiento en precario es diferente al caso en que un contrato de arrendamiento a plazo fijo se convierte en un contrato de arrendamiento periódico, como se analizó anteriormente en la sección 1.a.

d. El contrato de arrendamiento

Las *cláusulas* del contrato de arrendamiento son sus normas vinculantes, que (1) regulan la relación legal entre el propietario y el inquilino, (2) crean obligaciones y responsabilidades potenciales para cada parte y (3) describen las operaciones procesales (incluida la rescisión y la renovación) del arrendamiento.

La Ley de Veracidad en los Alquileres (Truth in Renting Act, TRA) de Michigan, que protege a los inquilinos y a otras partes del comportamiento abusivo por parte de los propietarios, obliga al propietario a revelar cierta información en un contrato de arrendamiento *por escrito*. Los arrendamientos sujetos a la TRA deberán incluir lo siguiente:

1. Nombre y firma del propietario.
2. Nombre y firma del inquilino.
3. Monto del alquiler a pagar, fechas de vencimiento del pago y lugar donde se debe efectuar el pago.
4. Dirección de la propiedad en alquiler.
5. Fechas de inicio y finalización si se trata de un contrato de arrendamiento a plazo fijo.
6. Dirección postal del propietario.
7. Monto del depósito de garantía, si lo hubiere.
8. Nombre y dirección de la institución financiera que mantiene el depósito de garantía.
9. Notificación de la obligación del inquilino de proporcionar una dirección de envío al propietario dentro de los 4 días siguientes a la finalización del arrendamiento.
10. Mención de la parte responsable de pagar los servicios públicos.
11. Responsabilidades de reparación y mantenimiento.
12. Procedimientos de desalojo.
13. Cualquier otro término y condición que hayan acordado el propietario y el inquilino.
14. La siguiente declaración, que deberá figurar en un lugar destacado del contrato de arrendamiento, en un tamaño de fuente de 12 puntos como mínimo:
“NOTIFICACIÓN: La legislación de Michigan establece derechos y obligaciones para las partes en los contratos de alquiler. Este acuerdo es necesario para cumplir con la Ley de Veracidad en los Alquileres. Si tiene alguna pregunta sobre la interpretación o la legalidad de una disposición de este Acuerdo, puede buscar ayuda de un abogado u otra persona calificada”.



No todos los contratos de arrendamiento están sujetos a la TRA. Algunos contratos de arrendamiento muy simples que solo incluyen (1) la identidad de las partes, (2) una descripción de las instalaciones, (3) el período de alquiler, (4) el monto total de alquiler adeudado, (5) el número de pagos del alquiler y (6) las fechas de vencimiento de los pagos, no están sujetos a la ley.

Consulte Mich. Comp. L. Ann. § 554.632.

Además, la TRA prohíbe el uso de ciertas disposiciones del contrato de arrendamiento. En el caso de los contratos de arrendamiento sujetos a la TRA, un contrato de arrendamiento *por escrito* **no puede** incluir ninguna disposición que haga lo siguiente:

1. Renuncie o modifique un recurso disponible para una parte cuando la propiedad en alquiler está en una condición que infringe los convenios de adecuación y habitabilidad.
2. Renuncie a un derecho establecido en las leyes que regulan los depósitos de garantía.
3. Excluya o discrimine ilegalmente a una persona en infracción de las leyes relativas a los derechos civiles.
4. Prevea un allanamiento a la demanda, por ejemplo, que exija que una persona renuncie a ciertos derechos legales por adelantado.
5. Libere al propietario de responsabilidad por el incumplimiento de una obligación por parte del propietario o por el cumplimiento negligente de una obligación impuesta por ley (sin embargo, la obligación del propietario podría eximirse en la medida en que un inquilino pudiera recuperar a través una póliza de seguro la pérdida, el daño o las lesiones causados por un incendio u otro accidente).
6. Renuncie o altere el derecho de una parte a exigir un juicio con jurado o cualquier otro derecho de notificación o procedimiento exigido por ley.
7. Establezca que una parte es responsable de los costos legales o los honorarios de abogados incurridos por la otra parte que excedan los costos u honorarios específicamente permitidos por ley.
8. Prevea que el propietario tome un derecho de garantía sobre cualquiera de los bienes personales del inquilino para garantizar el pago del alquiler u otros cargos, salvo que esté específicamente permitido por ley.
9. Establezca que se pueden adelantar los pagos del alquiler si el inquilino infringe una disposición del contrato de arrendamiento, a menos que ese monto sea determinado por el tribunal.
10. Renuncie o altere el derecho de una parte con respecto a los procedimientos de posesión o desalojo.
11. Libere a una parte de la obligación de mitigar (o minimizar) los daños.
12. Establezca que el propietario puede alterar una disposición del contrato de arrendamiento una vez que este haya comenzado sin el consentimiento por escrito del inquilino, EXCEPTO mediante una notificación por escrito con 30 días de antelación, en cuyo caso el propietario puede hacer los siguientes tipos de modificaciones, *si* existe una cláusula que lo permita:
 - a. Cambios requeridos por leyes, normas o reglamentos federales, estatales o locales.
 - b. Cambios en las normas relativas a la propiedad destinadas a proteger la salud, la seguridad y el disfrute pacífico.
 - c. Cambios en el monto de los pagos de alquiler para cubrir los costos adicionales incurridos por el propietario debido a aumentos en los impuestos a la propiedad, aumentos en los servicios públicos y aumentos en las primas de seguro de propiedad.
13. Infrinja la Ley de Protección al Consumidor de Michigan (Michigan Consumer Protection Act), que enumera múltiples prácticas comerciales desleales.
14. Requiera que el inquilino le dé al propietario un poder notarial.

Una disposición legalmente prohibida que infrinja la TRA se considera nula, lo que significa que no se puede hacer cumplir. En otras palabras, no tiene efecto jurídico y no es vinculante para ninguna de las partes. Una disposición inaplicable no invalida la totalidad del contrato de arrendamiento. Sin embargo, si el propietario no corrige la disposición en cuestión dentro de los 20 días posteriores a la notificación por escrito del inquilino sobre una infracción de la TRA, el inquilino puede iniciar una acción legal para lo siguiente:

1. Anular la totalidad del contrato de arrendamiento.
2. Exigir que el propietario elimine la disposición prohibida de todos los contratos de arrendamiento en los que esté incluida (o agregue una disposición obligatoria).
3. Recuperar un monto de USD 250 por acción (en el caso de disposiciones prohibidas) o USD 500 por acción (en el caso de disposiciones de divulgación exigidas por ley faltantes), o daños reales, lo que sea mayor.

Consulte Mich. Comp. L. Ann. § 553.636.



¿Mi propietario puede aumentar el monto de alquiler?

Por lo general, el propietario no puede modificar una disposición del contrato de arrendamiento una vez que este haya comenzado sin el consentimiento por escrito del inquilino. Por supuesto que hay excepciones. A través de una notificación por escrito con 30 días antelación, el propietario puede realizar los siguientes tipos de modificaciones, si existe una cláusula en el contrato de arrendamiento que lo permita:

- Cambios requeridos por leyes, normas o reglamentos federales, estatales o locales.
- Cambios en las normas relativas a la propiedad destinadas a proteger la salud, la seguridad y el disfrute pacífico.
- Cambios en el monto de los pagos de alquiler para cubrir los costos adicionales incurridos por el propietario debido a aumentos en los impuestos a la propiedad, aumentos en los servicios públicos y aumentos en las primas de seguro de propiedad.

e. Rescisión del contrato de arrendamiento

Arrendamientos a plazo fijo

La rescisión normal de un contrato de arrendamiento a plazo fijo se produce automáticamente en la fecha de finalización del contrato especificada (algunos contratos de arrendamiento también incluyen una hora de finalización específica) que acuerdan mutuamente las partes. Muchos contratos de arrendamiento a plazo fijo incluyen disposiciones que convierten el plazo del arrendamiento de “fijo” a “mensual” al finalizar el plazo original.



Lea atentamente su contrato de arrendamiento para determinar si hay una disposición que establezca que el arrendamiento se convierte en un arrendamiento mensual al final del plazo fijo. Preste especial atención a las disposiciones que permitirán un aumento del monto de alquiler si un inquilino permanece más allá del plazo fijo.

Arrendamientos mensuales y otros arrendamientos periódicos

La mayoría de los arrendamientos periódicos se manifiestan en forma de contratos de arrendamiento mensual, y todas las formas de arrendamientos periódicos tienen una duración indefinida. Dado que se constituye por consentimiento real o implícito, el procedimiento de rescisión está regido por ley y requiere una notificación con una antelación equivalente al período de arrendamiento. Un contrato de arrendamiento periódico se considera renovado al final de cada período de arrendamiento (mensual o semanal, dependiendo de la frecuencia con la que se deba pagar el alquiler).

f. Rescisión anticipada del contrato de arrendamiento

La mayoría de los contratos de arrendamiento contienen *cláusulas de rescisión anticipada*, que penalizan económicamente al inquilino por “interrumpir el contrato de arrendamiento” (es decir, mudarse o devolver la posesión de la propiedad al propietario antes de la fecha de finalización del arrendamiento). Por lo general, un inquilino que rescinde un contrato de arrendamiento antes de tiempo está obligado a pagar el monto total del alquiler adeudado según el contrato de arrendamiento. Debido a que un inquilino decide interrumpir un contrato de arrendamiento (en otras palabras, infringe los términos del contrato de arrendamiento), usualmente enfrenta grandes sanciones financieras.

Lo más común es que los propietarios permitan a los inquilinos rescindir sus contratos de arrendamiento de tres maneras: (1) el inquilino paga una tarifa por rescisión anticipada, (2) el inquilino paga el monto de alquiler restante correspondiente al plazo del contrato de arrendamiento, o (3) el inquilino continúa pagando el alquiler hasta que se encuentre un nuevo inquilino.



No existe un estándar que regule lo que un propietario puede cobrar por una rescisión anticipada, así que asegúrese de revisar el contrato de arrendamiento para ver si hay alguna cláusula de “rescisión anticipada”.

g. Excepciones para la rescisión anticipada del contrato de arrendamiento

Hay algunas excepciones a la norma que establece que un inquilino que rescinde un contrato de arrendamiento antes de tiempo está obligado a pagar el monto total de alquiler adeudado.

A continuación, se presentan formas legales que permiten a un inquilino rescindir el contrato de arrendamiento sin penalización financiera adicional.

Rescisión anticipada para víctimas de violencia doméstica, MCL § 554.601b

Según la legislación de Michigan, un inquilino que tenga un temor razonable de un peligro actual para dicho inquilino o su hijo puede quedar liberado de su obligación de pago del alquiler. Para ello, el inquilino debe presentar una notificación por escrito de su intención de solicitar una rescisión anticipada y proporcionar documentación por escrito que indique que tiene un temor razonable de que él/ella o su hijo estén en riesgo de violencia doméstica, agresión sexual o acoso. Los inquilinos deben enviar esta notificación por escrito al propietario por correo certificado. Además, los inquilinos que deseen utilizar esta opción deben cumplir con ciertas disposiciones legales y se les recomienda revisar el estatuto mencionado anteriormente o comunicarse con un abogado para obtener ayuda.

Rescisión anticipada para personas mayores e incapacitadas, MCL § 554.601a

Según la legislación de Michigan, los inquilinos que hayan ocupado su propiedad alquilada durante más de 13 meses pueden rescindir su contrato de alquiler mediante una notificación por escrito con 60 días de antelación si el inquilino (1) se vuelve elegible para una vivienda subsidiada para personas mayores y proporciona al propietario prueba por escrito de dicha elegibilidad o (2) se vuelve incapaz de vivir de forma independiente, según lo certificado por un médico en una declaración notariada.

Rescisión anticipada para militares en servicio activo

Según la legislación federal, un inquilino puede interrumpir un contrato de arrendamiento sin penalización si ingresa al servicio activo en el ejército de los Estados Unidos y permanece en servicio activo por 90 días como mínimo durante el período del contrato de arrendamiento. Los inquilinos deben demostrar (1) que firmaron el contrato de arrendamiento antes de ingresar al servicio activo y (2) proporcionar una notificación por escrito que indique su intención de interrumpir el contrato de arrendamiento y entregar una copia de sus órdenes militares a su propietario.



Los inquilinos que firmaron un contrato de arrendamiento después de haber comenzado el servicio activo también pueden rescindir el contrato de arrendamiento antes de tiempo sin penalización si (1) recibieron órdenes de traslado permanente o de despliegue que excedan los 90 días y (2) proporcionan al propietario una notificación por escrito que indique la rescisión del contrato de arrendamiento y una copia de las órdenes militares.

Consulte Servicemembers Civil Relief Act, 50 U.S.C. §§ 501 et. seq.

Rescisión anticipada para entornos de vivienda inhabitables

Según la legislación de Michigan, un inquilino tiene derecho a la *garantía implícita de habitabilidad*. Esto significa que un propietario debe mantener su propiedad en alquiler y todas las áreas comunes en condiciones adecuadas y habitables desde el inicio del contrato de alquiler hasta que este finalice. En otras palabras, los propietarios tienen la obligación de garantizar que la propiedad sea adecuada para vivir en todo momento durante el contrato de arrendamiento, incluso si el contrato no establece explícitamente que el propietario debe realizar reparaciones. Si el entorno habitacional de un inquilino se vuelve inhabitable y el propietario no proporciona una vivienda adecuada según las leyes estatales o locales, un tribunal puede determinar que el propietario ha “desalojado constructivamente” a un inquilino al proporcionarle una vivienda inhabitable. En tal caso, es posible que el inquilino no sea responsable de continuar con los pagos del alquiler debido al incumplimiento de esta garantía por parte del propietario.



Las infracciones de esta garantía implícita suelen estar definidas por ordenanzas locales, así que asegúrese de consultar los estatutos locales sobre qué se considera un incumplimiento de la garantía.

Consulte Mich. Comp. L. Ann. § 554.139; *Rome v. Walker*, 198 N.W.2d 458, 464 (1972).

2. El depósito de garantía

La mayoría de los contratos de alquiler residenciales de Michigan exigen un depósito de garantía. Un depósito de garantía es un monto fijo en dólares que el inquilino paga al propietario, además del primer pago de alquiler. En la mayoría de los casos, el depósito de garantía es equivalente a un (1) mes de alquiler. Según la legislación de Michigan, un depósito de garantía no puede exceder un mes y medio (1,5) de alquiler. El depósito de garantía sigue siendo propiedad legal del inquilino, pero el propietario lo conserva durante el plazo del contrato de arrendamiento para garantizar que el inquilino pague el alquiler adeudado, abone las facturas de servicios públicos y devuelva la propiedad alquilada en condiciones adecuadas.



Una vez finalizado el contrato de arrendamiento, el inquilino tiene derecho a recuperar el monto total del depósito de garantía *a menos que* el propietario pueda justificar un reclamo de este por una o más de las siguientes razones:

- El inquilino adeuda monto de alquiler impago.
- El inquilino adeuda facturas de servicios públicos impagas.
- El inquilino causó daños a la propiedad alquilada más allá del desgaste razonable.

Según la legislación de Michigan, tanto el inquilino como el propietario tienen obligaciones y deben realizar acciones específicas con respecto al depósito de garantía. La comprensión de las obligaciones es fundamental para garantizar que el inquilino reciba el monto total de su depósito de garantía una vez finalizado el plazo del contrato de arrendamiento. La ley exige disposiciones de notificación obligatoria, comunicaciones por escrito, envíos postales

y **estricto cumplimiento** de los plazos. Si las obligaciones no se cumplen con precisión, el inquilino corre el riesgo de perder la devolución de su depósito de garantía y el propietario corre el riesgo de perder el derecho a reclamarlo. En este capítulo, se explican las obligaciones y las medidas necesarias que se deben tomar.



Asegúrese de revisar con atención su contrato de arrendamiento antes de firmarlo. Pídale al propietario o al agente de arrendamiento que le aclare cualquier tarifa o depósito confuso si tiene alguna inquietud.

a. Definición del depósito de garantía

La ley define el término “depósito de garantía” y limita el monto que se puede cobrar. Según la legislación de Michigan, un depósito de garantía no debe exceder una vez y media (1,5) el alquiler mensual. Cualquier pago anticipado de alquiler, excepto el primer período de pago completo de alquiler establecido en el contrato de arrendamiento, y cualquier tarifa o depósito reembolsable, se consideran por ley como parte del depósito de garantía.

Ejemplo: Si un propietario cobra un alquiler de USD 500 al mes, el monto máximo que el propietario puede cobrar como depósito de garantía es USD 750 ($\text{USD } 500 \times 1,5 = \text{USD } 750$).

A veces, el contrato de arrendamiento exige que se pague tanto el primer como el último mes de alquiler antes de que el inquilino se mude a la propiedad. Si este es el caso, el alquiler del último mes se consideraría un depósito de garantía. A veces, se cobran tarifas o depósitos adicionales para mantener la propiedad en alquiler en concepto de verificación de crédito, mascotas, limpieza, llaves, buzones de correo, almacenamiento, entre muchas otras razones. Si bien es posible que estas tarifas o depósitos no se definan como “depósitos de garantía” en un contrato de arrendamiento, si son reembolsables, la ley los considera parte del depósito de garantía y están sujetos a las estrictas normas que Michigan ha adoptado, incluido el límite en el monto total que un propietario puede cobrar.



¿Existe alguna diferencia entre una tarifa y un depósito?

Sí. La ley define el término “depósito de garantía” y limita el monto que se puede cobrar (sin exceder 1,5 veces el alquiler mensual). Las tarifas *reembolsables* se consideran, por definición, depósitos de garantía. Las tarifas *no reembolsables* no lo son; se pueden cobrar por cualquier monto y por cualquier motivo. Sin embargo, a veces, un tribunal impondrá un concepto general de “razonabilidad” al determinar si se puede cobrar un monto de tarifa particular, como en el caso de los cargos por alquiler atrasado.

Ejemplo: El alquiler mensual es de USD 500 y el contrato de arrendamiento exige un depósito de garantía de USD 750. Además del depósito de garantía, el contrato de arrendamiento exige una tarifa *reembolsable* por la remoción de nieve de USD 100 para “retirar la nieve de cualquier área común” y una tarifa comunitaria *no reembolsable* de USD 250 por el “costo de eventos sociales patrocinados por el propietario y la remoción de nieve de áreas comunes”. Debido a que la tarifa de remoción de nieve de USD 100 es reembolsable, se consideraría parte del depósito de garantía e infringiría la legislación de Michigan porque el monto cobrado por un depósito de garantía excedería el límite de alquiler mensual de 1,5 veces. La tarifa no reembolsable de USD 250 infringe la legislación de Michigan porque aborda un asunto también cubierto por una tarifa reembolsable. Si, en cambio, el contrato de arrendamiento exigiera una tarifa no reembolsable por la remoción de nieve y una tarifa comunitaria no reembolsable por el “costo de eventos sociales patrocinados por el propietario”, en general, estarían permitidas, salvo que existieran otros términos de arrendamiento contrarios o confusos. Se podrán cobrar tarifas no reembolsables de cualquier monto si el inquilino las acepta al firmar el contrato de arrendamiento.

b. Obligaciones del propietario después de cobrar el depósito de garantía

Después de cobrar el depósito de garantía al inquilino, el propietario debe hacer lo siguiente:

- Depositar el dinero en una institución financiera regulada (por ejemplo, un banco).
- Depositar una fianza en efectivo o una fianza de garantía, para garantizar la totalidad del depósito ante el secretario de Estado. Si el propietario hace esto, podrá utilizar el dinero en cualquier momento y para cualquier propósito. La fianza garantiza que haya dinero disponible para reembolsar el depósito de garantía del inquilino.



¿Qué sucede con el depósito de garantía si un propietario vende su propiedad alquilada?

Si el propietario vende la propiedad alquilada, sigue siendo responsable del depósito de garantía del inquilino hasta que ocurra una de las siguientes situaciones:

- El propietario transfiere el depósito al nuevo propietario y notifica al inquilino, por correo, el nombre y la dirección del nuevo propietario.
- El propietario devuelve el depósito al inquilino.

¿Qué derechos y responsabilidades tiene el propietario con respecto al depósito de garantía del inquilino?

Según la legislación de Michigan, el propietario debe proporcionar ciertas notificaciones al inquilino. Dentro de los 14 días a partir del día en que el inquilino se muda, el propietario debe proporcionar notificación por escrito de todas las siguientes disposiciones:

1. El nombre y la dirección del propietario para recibir comunicaciones relativas al arrendamiento.
2. El nombre y la dirección de la institución financiera donde se mantiene el depósito de garantía, o el nombre y la dirección de la compañía fiadora, y el nombre de quien presentó la fianza ante el secretario de Estado.
3. La obligación del inquilino de proporcionar una nueva dirección, por escrito, dentro de los cuatro días posteriores a su mudanza.

c. Lista de verificación de inventario

Una lista de verificación de inventario es una de las mejores herramientas que tienen los inquilinos para protegerse y, generalmente, la completa el inquilino dentro de los siete (7) días posteriores a la toma de posesión de la unidad de alquiler. La lista de verificación conserva alguna prueba de la condición de la propiedad alquilada en el momento en que el inquilino se mudó a la propiedad. Al momento de la mudanza, el propietario debe proporcionar al inquilino dos (2) copias en blanco de una lista de verificación de inventario, que haga referencia a todos los artículos de la unidad en alquiler del propietario, incluidos, entre otros, alfombras, cortinas, electrodomésticos, ventanas, muebles, paredes, armarios, estantes, pintura, puertas, accesorios de plomería y accesorios eléctricos.



El inquilino también puede solicitar una copia de la lista de verificación del inventario de mudanza (rescisión) del inquilino anterior, que, por lo general, se trata de una lista detallada de los daños causados por el inquilino anterior. A solicitud del nuevo inquilino, el propietario **deberá** proporcionarle una copia.

El propietario debe proporcionar una notificación por escrito en la primera página de la lista de verificación que indique que el inquilino debe completar adecuadamente la lista de verificación, anotar la condición de la propiedad y devolverla al propietario dentro de los siete (7) días posteriores a la mudanza, a menos que el inquilino y el propietario acuerden un plazo más corto o más largo.



¿Es importante completar adecuadamente la lista de verificación de inventario?

Sí. Los inquilinos siempre deben tomarse el tiempo de completar la lista de verificación de inventario de forma completa y adecuada al momento de mudarse. La lista de verificación de inventario cumple una función importante en la protección del inquilino al crear un registro de la condición de la propiedad al momento en que el inquilino se muda a la propiedad por primera vez.

Si el inquilino no completa adecuadamente la lista de verificación o no la devuelve al propietario en la fecha límite especificada en el contrato de arrendamiento, se expone a una responsabilidad innecesaria por daños que posiblemente no haya causado. Básicamente, si surge una disputa sobre un cargo por daños entre el inquilino y el propietario después de la mudanza, se convierte en la palabra del inquilino contra la palabra del propietario.



Recorra la unidad de alquiler y tome fotografías y grabaciones de video de las instalaciones antes y después de mudarse. Asegúrese de guardar la evidencia fotodocumental en un lugar seguro.

d. Recuperación del depósito de garantía al final del plazo del arrendamiento

Obligaciones del inquilino para recuperar el depósito de garantía

Al finalizar el plazo del arrendamiento, el inquilino debe proporcionar su nueva dirección, por escrito, al propietario dentro de los cuatro (4) días posteriores a la mudanza. La notificación verbal no es suficiente. Si bien el propietario debe informar al inquilino sobre esta obligación al comienzo del período de arrendamiento, los inquilinos, con frecuencia, olvidan proporcionar su nueva dirección cuando se mudan. **A falta de una dirección de envío, el propietario no tiene la obligación de organizar la devolución del depósito de garantía.** Si la dirección de envío se proporciona dentro de los cuatro días, el propietario tiene treinta (30) días a partir de la mudanza para devolver el depósito o responder con una lista detallada de los daños evaluados contra el depósito.

Obligaciones del propietario con respecto al depósito de garantía

Una vez que el propietario recibe por escrito la dirección de envío del inquilino dentro de los cuatro días posteriores a la mudanza, el propietario tiene 30 días a partir de la mudanza para lo siguiente:

- Devolver el monto total del depósito de garantía mediante cheque o giro postal.
- Enviar por correo una lista detallada de los daños legalmente evaluados contra el depósito y un cheque o giro postal por el saldo restante del depósito (si lo hubiera).



La legislación de Michigan exige que esta lista detallada de daños también incluya la siguiente notificación: *“Debe responder a esta notificación por correo dentro de los 7 días posteriores a su recepción. De lo contrario, perderá el monto reclamado por daños y perjuicios”.*



¿Qué debe hacer el inquilino cuando recibe una lista detallada de daños?

Si el inquilino disputa algún elemento de la lista detallada de daños, debe responder por correo, de manera pormenorizada, dentro de los 7 días posteriores a la recepción de la lista. “Responder de manera pormenorizada” significa dar razones específicas por las cuales el inquilino acepta o disputa cada cargo por daños enumerado y el motivo por el cual el inquilino no debería ser responsable por el daño indicado. **Una simple declaración general de que el inquilino no está de acuerdo no es suficiente; el inquilino debe abordar cada elemento de la lista de manera individual.** La respuesta detallada del inquilino debe enviarse al propietario por correo, y la fecha de envío se considerará la fecha de la respuesta del inquilino.

¿Qué debe hacer el propietario una vez que recibe notificación de la disputa del inquilino sobre la lista detallada de daños?

Si el inquilino disputa la totalidad o una parte de la lista detallada de daños, el propietario tiene dos opciones:

- Negociar o mediar un acuerdo por escrito con el inquilino.
- Presentar una demanda ante el tribunal para obtener una sentencia monetaria por daños y perjuicios que reclame contra el depósito de garantía del inquilino en disputa.

Recuerde que el depósito de garantía sigue siendo propiedad del inquilino hasta que el propietario demuestre que tiene derecho a este, ya sea mediante un acuerdo o por orden judicial. Si el propietario y el inquilino no pueden llegar a un acuerdo y el propietario lleva el asunto a los tribunales, el propietario debe demostrar que el inquilino es responsable de los daños.

e. Presentación de una demanda por el depósito de garantía

Tanto el propietario como el inquilino pueden ser querellantes en una demanda por un depósito de garantía.

Responsabilidades del propietario de presentar una demanda

El propietario podrá presentar una demanda dentro de los cuarenta y cinco (45) días posteriores a la finalización de la posesión del inquilino. Si tanto el inquilino como el propietario han seguido perfectamente el cronograma del depósito de garantía y existe una disputa sobre el monto de los daños evaluados contra el depósito de garantía del inquilino, el propietario puede presentar una reclamación para retener el depósito. Si el propietario no presenta una demanda, podrá ser responsable ante el inquilino del doble del monto del depósito de garantía retenido.

Responsabilidades del inquilino de presentar una demanda

El inquilino puede estar obligado a presentar una demanda en determinadas circunstancias. La carga de presentar una demanda recae sobre el inquilino en los siguientes casos:

- El inquilino no proporcionó su nueva dirección por escrito dentro de los cuatro (4) días posteriores a la finalización de la ocupación.
- El inquilino no respondió, por correo, a la lista detallada de daños dentro de los siete (7) días posteriores a su recepción.
- El propietario no devolvió el depósito del inquilino después de recibir la respuesta del inquilino que disputa el monto evaluado en su contra.

3. Subarrendamiento

Términos clave

- Propietario: el dueño o arrendador de la unidad o propiedad en alquiler.
- Inquilino (subarrendador): la parte o el arrendatario que ocupa una propiedad del propietario alquilada en virtud de un contrato de arrendamiento.
- Subinquilino (subarrendatario): un tercero que toma posesión y uso de la propiedad alquilada del inquilino original, en virtud de un contrato de subarrendamiento. El subinquilino acuerda con el inquilino original, no con el propietario, pero, generalmente, con el permiso del propietario.
- Subarrendamiento: el contrato entre el inquilino original y el subinquilino, por el que se transfiere la posesión y el uso de la propiedad alquilada. Un contrato de subarrendamiento por escrito proporciona la mejor protección para ambas partes. Debido a que un subarrendamiento solo puede transferir el resto de los derechos otorgados al inquilino en el contrato de arrendamiento original, es importante que el inquilino proporcione al subinquilino una copia del contrato de arrendamiento original.
- Cesión: cuando un inquilino cede sus derechos a un nuevo inquilino. El inquilino original sigue siendo responsable del contrato de arrendamiento a menos que el propietario lo libere del contrato de arrendamiento existente. Un contrato de cesión es diferente a uno de subarrendamiento. En el caso de la cesión, el nuevo inquilino no se considera subinquilino.

Consulte Mich. Comp. L. Ann. § 554.601.

Cuando un inquilino permite que un tercero alquile una propiedad que ha arrendado a un propietario, el inquilino *subarrienda* la propiedad al tercero, conocido como subinquilino. El subarrendamiento, por lo general, ocurre porque el inquilino ha firmado un contrato de arrendamiento a plazo fijo y desea (por cualquier motivo) rescindirlo antes de que finalice. Dado que el inquilino original aceptó regirse por los términos del contrato de arrendamiento, no puede simplemente abandonar la propiedad y dejar de pagar el alquiler. Para evitar la carga financiera que supone rescindir el contrato de arrendamiento antes de tiempo, el inquilino suele intentar encontrar un subinquilino que asuma esa carga y continúe pagando el alquiler en nombre del inquilino.



El subarrendamiento no está exento de problemas, así que asegúrese de establecerlo por escrito. En virtud de un subarrendamiento, el inquilino original sigue estando vinculado por contrato con el propietario según los términos del contrato de arrendamiento. Si el subinquilino deja de pagar el alquiler o causa daños a la propiedad alquilada, el inquilino original, no el subinquilino, debe responder ante el propietario. Por supuesto, el inquilino original puede tener un fundamento de demanda contra el subinquilino por una infracción del contrato de subarrendamiento.

a. Consentimiento del propietario para el subarrendamiento

Por lo general, el propietario debe estar de acuerdo en permitir que el inquilino subarriende la propiedad. La mayoría de los contratos de arrendamiento especifican que no se permite subarrendar ni ceder un interés en la propiedad alquilada sin el consentimiento del propietario o que no se permite subarrendar ni ceder la propiedad en absoluto.



Para determinar si puede subarrendar la propiedad, revise los términos de su contrato de arrendamiento para ver si el subarrendamiento está permitido con el consentimiento del propietario o si no está permitido en absoluto. Si su contrato de arrendamiento indica que puede subarrendar la propiedad con el permiso de su arrendador, consulte con el arrendador antes de hacerlo.



Si el inquilino decide subarrendar la propiedad, ¿qué puede subarrendar exactamente?

El inquilino solo podrá subarrendar los derechos que le hayan sido otorgados en el contrato de arrendamiento original. En otras palabras, el inquilino no puede transferir más derechos en un subarrendamiento de los que originalmente tenía en su contrato de arrendamiento original.

Por ejemplo, si al inquilino solo le quedan tres meses de un contrato de arrendamiento de un año, el inquilino solo puede subarrendar la propiedad durante tres meses como máximo. Lo mismo ocurre con las restricciones incluidas en el contrato de arrendamiento original: todas se aplican al subinquilino y el inquilino original no puede renunciar a ellas. El inquilino también tiene la opción de decidir subarrendar una cantidad menor de los derechos otorgados en el contrato de arrendamiento original (por ejemplo, puede decidir regresar a la propiedad alquilada).

¿Qué obligaciones tiene el inquilino original al subarrendar una propiedad?

Según la legislación de Michigan, cuando un inquilino subarrienda una propiedad, asume la posición de propietario en relación con el subinquilino. En consecuencia, todas las leyes que se aplican a los propietarios también se aplicarán a un inquilino que subarrienda una propiedad. A continuación, se mencionan algunas de estas:

1. Cumplir con la obligación de mantener una propiedad alquilada en condiciones habitables y hacer reparaciones razonables, cuando sea necesario.
2. Cumplir con la obligación de registrar o licenciar la propiedad en alquiler según las ordenanzas locales (consulte con la oficina de vivienda local).
3. Cumplir con las obligaciones impuestas por las leyes y los procedimientos de depósito de garantía.
4. Cumplir con las leyes y los procedimientos de desalojo, en caso de que el inquilino original quiera desalojar al subinquilino de la propiedad alquilada.

Obligaciones de reparación y mantenimiento en el caso de subarrendamientos

La reparación y el mantenimiento seguirán siendo responsabilidad última del propietario original. Debido a que es probable que el subinquilino no tenga una relación con el propietario, las solicitudes de reparación se harán al inquilino, quien luego enviará una solicitud de reparación al propietario. En algunas situaciones, el propietario conocerá al subinquilino ya que le otorgó permiso al inquilino para subarrendar la propiedad, por lo que podrá responder a las solicitudes de reparación del subinquilino.

b. Preocupaciones sobre el depósito de garantía en el caso de subarrendamientos

Dado que no se modifica ningún elemento del contrato de arrendamiento original cuando un inquilino subarrenda la propiedad a un subinquilino, el propietario mantendrá el depósito de garantía del inquilino original. El inquilino puede decidir cobrar un depósito de garantía al subinquilino para protegerse contra la falta de pago del alquiler, los cargos de servicios públicos o daños a la propiedad alquilada más allá del desgaste razonable causado por el subinquilino. Recuerde que el inquilino original sigue siendo responsable ante el propietario según el contrato de arrendamiento original. El depósito de garantía del inquilino original podría estar en juego.



¿Un subarrendador puede cobrar un depósito de garantía al subinquilino?

Sí. Si el inquilino original (subarrendador) decide cobrar un depósito de garantía al subinquilino, simplemente seguirá todos los pasos habituales que cualquier propietario seguiría para cobrar un depósito de garantía según la legislación de Michigan. Estos incluyen proporcionar la notificación correspondiente a tiempo, colocar el depósito de garantía en una institución financiera, proporcionar listas de verificación de inventario y proporcionar la lista detallada de daños. El depósito de garantía cobrado al subinquilino no puede exceder 1,5 veces el monto del alquiler mensual.

c. Protección de los intereses financieros del inquilino original

Para proteger al inquilino en caso de que un subinquilino deje de pagar el alquiler, el inquilino puede hacer lo siguiente:

1. Exigir que el subinquilino firme un contrato de subarrendamiento por escrito que incluya el mismo lenguaje que el contrato de arrendamiento original.
2. Exigir al subinquilino que pague un depósito de garantía al inquilino original.



Si el inquilino original permite que el subinquilino pague el alquiler directamente al propietario, el inquilino corre el riesgo de no saber si el subinquilino continúa cumpliendo con las obligaciones de alquiler. Si el subinquilino paga el alquiler directamente al inquilino (y el inquilino paga el alquiler al propietario), existe mucho menos riesgo para el inquilino.



¿Qué pasa si el subinquilino deja de pagar el alquiler?

Si el subinquilino deja de pagar el alquiler, el propietario puede responsabilizar al inquilino original por los pagos faltantes. Este monto se puede retener del depósito de garantía del inquilino original, al igual que los cargos por facturas de servicios públicos impagas y daños más allá del desgaste razonable causado por el subinquilino. El recurso del propietario es ante el inquilino, conforme al contrato de arrendamiento original, no ante el subinquilino. El recurso del inquilino es ante el subinquilino, conforme al contrato de subarrendamiento.

Por esta razón, puede ser riesgoso subarrendar una propiedad en alquiler. Por lo tanto, los inquilinos deben tomar todas las precauciones necesarias para asegurarse de que están subarrendando una propiedad a un subinquilino financieramente responsable (por ejemplo, realizar una verificación de crédito y solicitar una referencia de un propietario anterior).

d. Liberación de las obligaciones del inquilino original en virtud del contrato de arrendamiento

En ocasiones, se puede liberar al inquilino original de sus obligaciones conforme al contrato de arrendamiento. El subarrendamiento puede ser un procedimiento complicado, en particular, si el inquilino abandona el área durante el período del subarrendamiento. Hay otras dos formas en las que un inquilino puede liberarse de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, que difieren de un acuerdo de subarrendamiento:

Acuerdo mutuo

Aunque es poco común, a veces, el propietario permite que el inquilino rescinda el contrato de arrendamiento antes de tiempo. Por lo tanto, se recomienda hablar con el propietario antes de buscar a otra persona para subarrendar la propiedad.



Si el propietario permite que el inquilino interrumpa el contrato de arrendamiento, el inquilino debe asegurarse de recibir del propietario un documento firmado que describa el acuerdo.

Cesión

En virtud de un contrato de cesión, el nuevo inquilino sustituye al inquilino original. Una vez hecho esto, el inquilino original queda “excluido” de todo el contrato de arrendamiento

y el nuevo inquilino ocupa el lugar del inquilino original. En consecuencia, el nuevo inquilino será responsable de todas las obligaciones conforme al contrato de arrendamiento original, incluidos el alquiler, los servicios públicos y los daños; el inquilino original quedará liberado de todas las obligaciones.



Si el propietario permite una cesión, el inquilino debe asegurarse de recibir un documento firmado que describa la cesión y la liberación de obligaciones del propietario para protegerse de la responsabilidad legal una vez finalizado el plazo de su contrato de arrendamiento.

4. El proceso de desalojo

Si el propietario desea desalojar a un inquilino de su propiedad alquilada, deberá utilizar el proceso de desalojo. El proceso de desalojo se denomina *procedimiento sumario* y se desarrolla con rapidez para restituir la propiedad alquilada a la persona que legalmente tiene derecho a su posesión. Consulte el capítulo 9: Cronograma de desalojo para obtener un cuadro de referencia sobre este tema.

El proceso comienza con la notificación y puede implicar comparecencias ante el tribunal y un juicio. La notificación, en general, se denomina *Notificación de desahucio* o *Demanda de posesión*,² pero, para simplificar, lo llamaremos *notificación de desalojo*. Si el propietario logra probar su caso ante el tribunal, se dictará sentencia contra el inquilino. La entrada en vigor de la sentencia a favor del propietario significa, esencialmente, que el tribunal está de acuerdo en que el propietario tiene derecho a la posesión de la propiedad.

Después del juicio, el inquilino, en general, tendrá diez (10) días para mudarse, apelar, presentar una moción posterior al juicio, intentar pagar el alquiler pendiente (si se trata de un caso de falta de pago) o negociar otro acuerdo con el propietario para evitar el desalojo. Cualquier acuerdo posterior al juicio debe constar por escrito para proteger a las partes. Una vez transcurrido el período de redención de 10 días, el propietario puede solicitar que se emita una *orden de desalojo*.

Consulte Mich. Ct. Rule 4.201(L)(1)(d); Mich. Comp. L. Ann. § 600.5744(5).

² Una Demanda de posesión y una Notificación de desahucio son ambos tipos de notificaciones de desalojo. Consulte Kelsey Cooke, *Eviction Notices for Lease Violations in Michigan*, NOLO, disponible en <https://www.nolo.com/legal-encyclopedia/eviction-notices-lease-violations-michigan.html>. Una Demanda de posesión se utiliza cuando el “propietario quiere desalojar al inquilino debido a la falta de pago del alquiler”, mientras que una Notificación de desahucio se utiliza cuando “el propietario quiere desalojar al inquilino... por alguna otra infracción del contrato de arrendamiento o porque el contrato de arrendamiento o alquiler ha finalizado”. *Id.*



Una vez que el tribunal emite una orden de desalojo, un funcionario del tribunal puede desalojar al inquilino y sus artículos personales de la propiedad alquilada. Sin embargo, es importante recordar que hay muchos pasos en el proceso de desalojo antes de que el inquilino sea desalojado físicamente, y la mayoría de los propietarios e inquilinos llegan a un acuerdo mucho antes de que el asunto llegue tan lejos.

a. Inicio del proceso de desalojo antes de acudir a los tribunales

El propietario nunca debe desalojar por la fuerza al inquilino (u ocupante). Desalojar a un inquilino por la fuerza puede incluir cosas como cambiar cerraduras, cortar los servicios públicos o algún otro acto u omisión que interfiera con el derecho del inquilino a poseer, usar y disfrutar la propiedad alquilada. Esto es ilegal y se sanciona con importantes indemnizaciones económicas. Consulte el capítulo 8: Consideraciones adicionales para obtener más información del Estatuto antibloqueo de Michigan (Michigan Anti-Lockout Statute).



¿Qué razones legales se deben dar para desalojar a un inquilino?

Existen nueve motivos especificados por ley que permiten al arrendador iniciar un procedimiento de desalojo con la notificación descrita anteriormente:

1. Falta de pago del alquiler.
2. Daños físicos importantes y continuos a la propiedad.
3. Peligro grave y continuo para la salud.
4. Actividad ilegal relacionada con drogas en las instalaciones en el caso en que una persona haya presentado un informe policial formal en el que el propietario puede confiar y una disposición del contrato de arrendamiento permite dicha rescisión.
5. Infracción de una disposición del contrato de arrendamiento y el contrato de arrendamiento permite dicha rescisión.
6. Ingreso por la fuerza o ingreso pacífico con permanencia por la fuerza o intrusión.
7. Permanencia en la propiedad después del vencimiento natural del plazo de arrendamiento.
8. “Causa justificada” para expulsar a un inquilino de una vivienda subsidiada por el gobierno.
9. “Causa justificada” para expulsar a un inquilino de un parque de casas móviles; estos son algunos ejemplos de causa justificada:
 - El inquilino infringió una disposición del contrato de arrendamiento o una norma del parque relacionada con la salud, la seguridad y el bienestar del parque, sus empleados u otros inquilinos.
 - El inquilino no mantuvo las condiciones físicas de la casa móvil.
 - El inquilino utilizó la casa móvil para algún otro propósito que no sea el de ser un lugar para vivir, como un negocio.
 - El inquilino causó “molestia sustancial” a otros inquilinos o al parque, después

de que se le notificó la infracción y se le dio la oportunidad de detener o solucionar el problema.

Consulte Mich. Comp. L. Ann. §§ 125.694a; 600.5714; 600.5775 (definiciones legales de “causa justificada”); Mich. Legal Help, *Illegal Drug Activity in Your Home-Eviction to Recover Possession of Property*, disponible en www.michiganlegalhelp.org/self-help-tools/housing/eviction-recover-possession-of-property (descripción de los requisitos para entregar una notificación de rescisión con 24 horas de antelación); Mich. Legal Help, *Mobile Home Park Evictions – Special Rules* (2022), disponible en www.michiganlegalhelp.org/self-help-tools/housing/mobile-home-park-evictions-special-rules (enumeración de circunstancias adicionales en las que podría surgir una causa justificada).

Responsabilidad solidaria en los arrendamientos

La mayoría de los contratos de arrendamiento incluyen una disposición que establece que todos los inquilinos *son solidariamente responsables* de todas las infracciones del contrato. Esto significa que cada persona es responsable, no solo de sus obligaciones individuales, sino también de las obligaciones de todos los demás inquilinos. Además, si un inquilino subarrenda o cede su interés en el arrendamiento a otro, los demás inquilinos son responsables de las obligaciones del subarrendatario o cesionario. Esto incluye el pago del alquiler y el cumplimiento de todos los demás términos del contrato de arrendamiento. Por lo tanto, si solo un inquilino deja de pagar el alquiler y el propietario no recibe el monto total del alquiler adeudado (o solo un inquilino infringe alguna otra disposición del contrato de arrendamiento), el propietario puede optar por desalojar a alguno o a todos los inquilinos. Además, el propietario puede optar por cobrar el alquiler u otro monto por los daños ocasionados por alguno o todos los inquilinos.



Si un compañero de vivienda se muda y deja de pagar el alquiler, ¿los demás inquilinos pueden ser desalojados? Puede parecer duro e injusto, pero sí, los demás inquilinos que todavía estén pagando el alquiler pueden ser desalojados. El propietario tiene derecho legal a recibir el monto total del alquiler. Quien firme el contrato de arrendamiento quedará obligado por sus términos y condiciones. Si en el contrato de arrendamiento hay una cláusula de “responsabilidad solidaria”, al propietario no le preocupa el monto que paga cada persona. En ocasiones, cada compañero de vivienda tiene un contrato de arrendamiento por separado con el propietario. En este caso, los compañeros de vivienda deberían estar protegidos contra el desalojo si uno de ellos deja de pagar el alquiler.

b. Requisitos de notificación

Es muy importante proporcionar la notificación correspondiente por escrito. La notificación (un tipo de debido proceso) salvaguarda y protege los derechos individuales previstos por ley. Si el propietario desea desalojar a un inquilino de su propiedad alquilada, debe utilizar el proceso de desalojo, y este comienza con la notificación correspondiente. Antes de que un tribunal dicte sentencia, el inquilino debe haber recibido una notificación de desalojo correspondiente (generalmente, *Notificación de desahucio* o *Demanda de posesión*). Además, la legislación de Michigan establece que la demanda de posesión o el pago debe realizarse por escrito. Esto

significa que una demanda de posesión o alquiler oral no será reconocida en los tribunales de Michigan.



A menudo, el problema del alquiler se puede solucionar simplemente con una notificación de desalojo. Por ejemplo, si el inquilino simplemente olvidó pagar el alquiler, la notificación puede servir como recordatorio y, una vez que paga el alquiler, el proceso de desalojo finaliza.

La notificación de desalojo puede adoptar muchas formas. Debe indicar que el propietario tiene la intención de desalojar al inquilino dentro de un tiempo específico (generalmente, 24 horas, 7 días o 30 días) debido a un motivo o problema específico. Si el motivo o el problema no se soluciona dentro del tiempo especificado, la notificación explica que se tomarán acciones legales contra el inquilino.



Un propietario puede renunciar (es decir, anular) a una notificación proporcionada correctamente al “aceptar pagos de alquiler por un período de tiempo posterior a la fecha especificada en la notificación”.

Park Forest of Blackman v. Smith, 112 Mich. Ct. App. 421, 426 (1982).



¿Qué debe incluir una notificación de desalojo correspondiente?

La notificación de desalojo debe incluir cierta información; sin esa información, la notificación no se considera apropiada. Si bien muchos tribunales de distrito proporcionan formularios de desalojo estándar, una carta puede constituir una notificación correspondiente siempre que incluya todo lo siguiente:

1. nombre del inquilino;
2. dirección o descripción de la propiedad en alquiler;
3. motivo del desalojo;
4. tiempo para tomar medidas correctivas;
5. fecha;
6. firma del propietario.



¿Con cuánto tiempo de antelación se debe notificar al inquilino antes de que el propietario pueda presentar una demanda?

Cada motivo de desalojo tiene un período de tiempo específico que **debe** transcurrir antes de que el propietario pueda iniciar una demanda (24 horas, 7 días o 30 días).

Notificación con 24 horas de antelación

Se puede entregar una notificación con 24 horas de antelación cuando se descubren actividades ilegales relacionadas con drogas en las instalaciones, alguien ha presentado un informe policial formal en el que el propietario puede confiar y una disposición del contrato de arrendamiento permite la rescisión por tales motivos.



Hay varias consideraciones importantes que se deben comprender acerca de lo que constituye una actividad relacionada con drogas a los efectos de esta disposición de notificación, como se enumeran a continuación.

- La actividad relacionada con drogas puede involucrar acciones por parte de un inquilino, un miembro del hogar del inquilino u otras personas bajo el control del inquilino.
- La actividad ilegal relacionada con drogas se define como la fabricación, la distribución, la posesión con intención de distribuir o la posesión de una sustancia controlada.
- La posesión y el consumo de marihuana adquirida de manera legal, tanto para fines recreativos como medicinales, es legal en Michigan y no se considera actividad relacionada con drogas a los efectos de esta disposición de notificación. Consulte el capítulo 8: Consideraciones adicionales para obtener más información sobre este tema.

Notificación con 7 días de antelación

Se podrá entregar una notificación con 7 días de antelación por los siguientes motivos:

- Falta de pago del alquiler.
- Daños físicos importantes (o graves) y continuos a la propiedad.
- Peligro grave y continuo para la salud.



En caso de desalojo debido a daños físicos importantes y continuos a la propiedad, el propietario debe iniciar procedimientos dentro de los noventa días posteriores al descubrimiento del daño a la propiedad.

Consulte Mich. Comp. L. Ann. § 600.5714(1)(d).

Notificación con 30 días de antelación

Se podrá entregar una notificación con 30 días de antelación por cualquiera de los siguientes motivos:

- Infracción de una disposición del contrato de arrendamiento cuando el contrato de arrendamiento permite la rescisión debido a esa infracción.
- Ingreso por la fuerza o ingreso pacífico con permanencia por la fuerza o intrusión.
- Permanencia en la propiedad después del vencimiento natural del plazo de arrendamiento.
- “Causa justificada” para expulsar a un inquilino de un parque de casas móviles.
- “Causa justificada” para expulsar a un inquilino de una vivienda subsidiada por el gobierno.

c. Requisitos de entrega de una notificación correspondiente

Una vez preparada la notificación de desalojo, el propietario debe asegurarse de que se entregue correctamente al inquilino.

La notificación de desalojo deberá entregarse de una de las siguientes maneras:

- En persona al inquilino.
- En la propiedad alquilada, a un miembro del hogar del inquilino (de edad apropiada), con la solicitud de entrega al inquilino.
- Por correo de primera clase, dirigido al inquilino.
- Mediante notificación electrónica, si el inquilino ha consentido específicamente por escrito la recepción de notificación electrónica y si el consentimiento o la confirmación del consentimiento ha sido enviado por una de las partes y la otra parte ha respondido de manera afirmativa mediante envío electrónico. Por lo general, una disposición dentro de su contrato de arrendamiento permitirá la notificación electrónica. La dirección de correo electrónico utilizada por la parte se entenderá como la dirección de notificación electrónica correcta a menos que la parte receptora notifique a la otra parte que ya no tiene una dirección electrónica.

Si la notificación se entrega personalmente, el plazo de la notificación comienza a correr al día siguiente. Si la notificación se envía por correo, el plazo comienza a correr el día posterior a la entrega del correo (no un domingo ni feriado).

d. Distinción entre una notificación de desalojo y una orden de desalojo

La notificación de desalojo no es lo mismo que una orden (o auto) de desalojo. El inquilino no está obligado a mudarse cuando vence la notificación de desalojo; es posible que tenga una defensa válida ante el motivo del desalojo del propietario. El vencimiento del plazo de 24 horas, 7 días o 30 días solo habilita al propietario a presentar una demanda.



Solo un funcionario judicial puede desalojar al inquilino y sus artículos personales de la propiedad alquilada, y únicamente en virtud de una orden judicial.

e. Inicio de acciones judiciales

Esta subsección describirá cómo el propietario puede iniciar una acción y qué puede esperar el inquilino cuando es demandado.



¿Cuándo puede el propietario presentar una demanda para desalojar a un inquilino?

Si las partes no pueden llegar a un acuerdo, se ha entregado la notificación de desalojo correctamente y ha transcurrido el período de notificación de 24 horas, 7 días o 30 días, el propietario puede iniciar una demanda, conocida como *Procedimiento sumario*.



Los trámites necesarios para iniciar una demanda incluyen lo siguiente:

1. citación;
2. demanda;
3. copia de la notificación de desalojo (adjunto a la denuncia);
4. contrato de arrendamiento (adjunto a la demanda), si lo hubiere.

La mayoría de los tribunales de distrito proporcionarán al propietario formularios judiciales previamente aprobados si los solicita. Estos formularios cumplen con todos los requisitos legales y judiciales de Michigan. Sin embargo, deben completarse correctamente. Cualquier persona que no utilice los formularios judiciales previamente aprobados debe consultar con un abogado.

Inicio de la demanda

La demanda de desalojo comienza como cualquier otra demanda: el demandante (el propietario en un escenario de desalojo) presenta la documentación correspondiente ante el tribunal. La jurisdicción sobre los procedimientos de desalojo se otorga al tribunal de distrito y a los pocos tribunales municipales que quedan en Michigan.

La demanda explica al tribunal por qué el propietario pretende recuperar la posesión de su propiedad alquilada, de forma muy similar a la notificación de desalojo original.

La demanda debe incluir lo siguiente:

1. Una descripción de la propiedad en alquiler.
2. El motivo del desalojo.
3. Una demanda de un juicio con jurado (si el propietario quiere un jurado).
4. Si se debe el alquiler u otro monto, el período y la tarifa del alquiler, el monto adeudado e impago cuando se presentó la denuncia y las fechas en que vencieron los pagos.
5. Alegaciones de que el propietario mantuvo la propiedad residencial alquilada en condiciones para el uso previsto y realizó reparaciones razonables durante el plazo del arrendamiento (a menos que el plazo sea de un año o más y las partes hayan modificado estas obligaciones por contrato) y en cumplimiento con las leyes de salud y seguridad aplicables.

Documentos necesarios para acompañar la denuncia

Se debe adjuntar a la denuncia presentada ante el tribunal de distrito una copia de la *notificación de desalojo*, el *contrato de arrendamiento* (a menos que el arrendamiento se haya constituido mediante un acuerdo verbal) y la *citación*. La *citación* ordena al inquilino (el demandado) a comparecer ante el tribunal para una audiencia previa al juicio.

La citación también deberá informar al inquilino lo siguiente:

1. El inquilino tiene derecho a contratar un abogado.
2. Si el inquilino no tiene un abogado, pero puede contratar uno, puede comunicarse con el Colegio de Abogados del estado de Michigan o con un servicio local de referencia de abogados.
3. Si el inquilino no puede pagar un abogado, podría cumplir con los requisitos para recibir asistencia legal gratuita.
4. El inquilino tiene derecho a un juicio con jurado (los honorarios deben pagarse cuando se realiza la demanda en la primera respuesta, escrita u oral, a menos que se exima el pago de honorarios de conformidad con MCR 2.002).

Audiencia previa al juicio y elección de la jurisdicción

Se llevará a cabo una audiencia previa al juicio en una fecha y hora específicas que, a veces, puede realizarse de forma virtual. Si el tribunal realiza la audiencia virtualmente, el inquilino

puede participar en la audiencia de forma remota. El inquilino tiene derecho a que su caso sea juzgado en el condado, distrito o tribunal correspondiente. El caso se transferirá al condado, distrito o tribunal correspondiente si el inquilino solicita al tribunal dicha transferencia.



Tenga en cuenta que la Corte Suprema de Michigan realizó las siguientes enmiendas, entre otras, a las normas que rigen los procedimientos entre propietarios e inquilinos en 2023.

- Una enmienda que requiere que los propietarios afirmen en la demanda que la propiedad alquilada cumple con las leyes de salud y seguridad estatales y locales aplicables.
- Una enmienda que permite a un demandado presentar una demanda ante un jurado ya sea en forma oral en su primera comparecencia o por escrito cinco días después de su primera comparecencia, donde recibió notificación de ciertos derechos, incluido el derecho a un abogado, una jurisdicción adecuada, un jurado y otra información específica requerida por las Leyes del Tribunal de Michigan.
- Una enmienda que requiere que el propietario proporcione cierta información por escrito como parte de la citación, incluida información sobre el derecho del inquilino a un abogado, incluso a través del Colegio de Abogados del estado de Michigan, un servicio de referencia de abogados o asistencia legal, el derecho a un juicio con jurado y la disponibilidad de asistencia para el alquiler y otra asistencia para la vivienda proporcionada por agencias de asistencia legal o de financiación locales.

Consulte Mich. Ct. Rule 4.201(B)(3)(c); (C)(3); (G)(4) y (K)(2)(a).

Presentación correcta de la documentación ante el tribunal

La documentación debe presentarse correctamente ante el tribunal de distrito correspondiente porque solo este tribunal tiene jurisdicción sobre los procedimientos de desalojo. La demanda de desalojo se presenta ante el tribunal de distrito del condado donde se encuentra la propiedad alquilada. A veces, los límites de jurisdicción del tribunal de distrito son los mismos que los límites municipales, pero este no siempre es el caso.



Consulte con el tribunal para determinar el tribunal de distrito adecuado para presentar una demanda.

Notificación correspondiente al inquilino

La documentación se debe entregar correctamente al inquilino (demandado) para notificarle que se han iniciado acciones legales. El propietario (demandante) también debe presentar ante el tribunal prueba de cómo y cuándo se entregó la documentación al inquilino.



La citación, la demanda y una copia de la notificación de desalojo original y el contrato de arrendamiento se deben entregar correctamente al inquilino por (1) correo y (2) de al menos una de las siguientes opciones:

- a) Personalmente (entrega en mano).
- b) Por correo de primera clase, certificado, con acuse de recibo y entrega restringida.
- c) En la propiedad alquilada, a un miembro del hogar del inquilino (de edad apropiada), con la solicitud de entrega al inquilino.
- d) Después de diligentes intentos de notificación personal, colocar de forma segura los documentos en la entrada principal de la unidad de propiedad en alquiler.

Tenga en cuenta que el método de entrega aquí difiere de la entrega de la notificación de desalojo inicial. Aquí se requieren dos métodos de entrega.

Responsabilidades y derechos del inquilino (demandado)

La demanda de desalojo es como cualquier otra demanda. Una vez recibida una demanda, el inquilino debe comparecer y responderla antes de la fecha que figura en la citación. El período de tiempo es corto, por lo general de 3 a 10 días. En la audiencia, el inquilino debe responder en persona, oralmente o a través de una respuesta por escrito que aborde cada una de las alegaciones incluidas en la demanda del propietario. La respuesta del inquilino, por lo general, se opone a los motivos del propietario para el desalojo y explica por qué el tribunal no debería desalojar al inquilino de la propiedad alquilada. El inquilino también puede presentar una contrademanda con la respuesta y solicitar un jurado en la comparecencia inicial.



El inquilino debe estar seguro de admitir o negar **todas** las alegaciones formuladas en la demanda del propietario. Cualquier demanda que no sea negada se entenderá como admitida.



Lista de verificación para determinar si un procedimiento de desalojo ha comenzado correctamente

1. ¿Se entregó correctamente la *notificación de desalojo* al inquilino y ha transcurrido el plazo adecuado (24 horas, 7 días o 30 días)?
2. ¿Se han completado correctamente los formularios judiciales previamente aprobados (la *denuncia* y la *citación*)? ¿Estos documentos contienen la información necesaria para que los inquilinos participen adecuadamente en el procedimiento? (es decir, ¿la citación incluye información para obtener un abogado y recibir asistencia para el alquiler?).
3. ¿Se adjuntan a la *denuncia* copias de la *notificación de desalojo* y del *contrato de arrendamiento*?
4. ¿Se ha presentado toda la documentación ante el tribunal municipal o de distrito correspondiente?
5. ¿Se ha entregado correctamente toda la documentación al inquilino?



¿Qué pasa si el inquilino no se presenta y no responde después de recibir la demanda? Si el inquilino no se presenta ante el tribunal según lo ordenado en la citación, se dictará una sentencia en rebeldía contra el inquilino (que devolverá la posesión de la propiedad alquilada al propietario) (es decir, no presentarse representa una pérdida automática). Después de 10 días, a petición del propietario, el tribunal emitirá una *orden de desalojo* y un funcionario del tribunal desalojará físicamente al inquilino y sus artículos personales de la propiedad alquilada.

Además, el tribunal puede dictar una sentencia monetaria contra el inquilino. Esto permitiría al propietario iniciar procedimientos de cobro, que pueden incluir el embargo de salarios, cuentas bancarias y reembolsos de impuestos. También puede incluir la ejecución contra la propiedad personal del inquilino, como su automóvil. Además, una sentencia monetaria podría aparecer en el informe crediticio del inquilino, lo que dificultaría su capacidad de obtener un préstamo o una tarjeta de crédito.



- ¡No deje de presentarse y responder!
- Nunca escuche a nadie que le diga que no asista a una audiencia, a menos que sea su propio abogado.



Tenga en cuenta la Ley 4.201(G)(5), que rige las sentencias en rebeldía. A continuación, se detallan los requisitos necesarios para que al arrendador se le otorgue una sentencia en rebeldía:

- El propietario debe efectuar la notificación personal del proceso al inquilino de conformidad con MCR 2.105.
- El propietario debe alegar y probar, con notificación, una denuncia conforme a MCL 600.5714(b), (d), (e) o (f) que cumpla con los requisitos legales y las leyes judiciales.
 - MCL 600.5714(b) permite que un propietario recupere la posesión si una persona permanece en la propiedad durante 24 horas después de la notificación de una demanda de posesión por escrito debido a la rescisión del contrato de arrendamiento de conformidad con una cláusula del contrato de arrendamiento que prevé la rescisión debido a que un inquilino ha estado involucrado en la fabricación, venta, entrega o posesión ilegal de sustancias ilícitas.
 - MCL 600.5714(d) permite que un propietario recupere la posesión si el inquilino, de manera voluntaria o negligente, causa un peligro grave y continuo para la salud en las instalaciones o causa daños físicos importantes y continuos en las instalaciones.
 - MCL 600.5714(e) permite que un propietario recupere la posesión cuando un inquilino permanece en la propiedad durante 7 días después de la notificación de desalojo por escrito debido a la rescisión del contrato de arrendamiento después de que el inquilino haya causado o amenazado con causar lesiones físicas a un individuo.
 - MCL 600.5714(f) permite que un propietario recupere la posesión cuando un inquilino toma posesión de las instalaciones mediante un ingreso por la fuerza, mantiene la posesión de las instalaciones por la fuerza después de un ingreso pacífico o toma posesión de las instalaciones por intrusión sin título aparente ni otro interés posesorio.
- El inquilino no se presenta ni en la fecha y hora de la citación ni en la fecha del juicio.
- El inquilino no se presenta en la fecha del juicio después de haber comparecido en la fecha y hora de la citación.



Una vez iniciada una demanda, ¿las partes todavía pueden intentar negociar o mediar para llegar a un acuerdo?

Sí. Hasta que comience el juicio, las partes pueden llegar a un acuerdo y resolver el caso por sí mismas, o pueden decidir resolver su disputa mediante mediación. Las partes pueden incluso negociar en el pasillo del tribunal antes del juicio. Las partes pueden optar por mediar antes o después de presentar una demanda. La mediación es una técnica alternativa de resolución de disputas que es voluntaria, empoderadora, confidencial, conveniente, efectiva y se ofrece a un costo mínimo o de manera gratuita. Consulte el capítulo 5: Mediación para obtener más información sobre este tema.



Si las partes llegan a un acuerdo, ¿aún tienen que comparecer ante el tribunal?

¡Sí! A menos que el tribunal les indique directamente a las partes que no necesitan comparecer ante el tribunal.

En cualquier momento antes del juicio, el propietario y el inquilino pueden decidir llegar a un acuerdo. De hecho, la mayoría de las demandas de desalojo terminan en un acuerdo, a veces, minutos antes del juicio. Al llegar a un acuerdo, las partes podrán hacer lo siguiente:

- a) Firmar un acuerdo llamado *sentencia de consentimiento*, que pone fin al caso por consentimiento y por orden del juez.
- b) Aceptar una desestimación sujeta a alguna condición (*desestimación condicional*) (por ejemplo, que el inquilino pague el alquiler en un día determinado o que el inquilino desocupe voluntariamente la propiedad alquilada en un día determinado). Cumplida la condición, el juez ordenará la desestimación. Si el inquilino no cumple con las condiciones de una desestimación, el propietario puede presentar una declaración jurada de incumplimiento, una sentencia en rebeldía y una orden de desalojo sin necesidad de ninguna audiencia adicional. Luego, se dictará sentencia, la cual puede dar lugar a un desalojo forzoso.

Recuerde, si se ha emitido una citación, el inquilino debe presentarse ante el tribunal. Si se llega a un acuerdo, esto se debe notificar al tribunal.

f. Defensas disponibles para un inquilino en una demanda de desalojo

Si el inquilino ha manifestado cierta conducta legal, la legislación de Michigan le proporciona varias defensas, incluso cuando el propietario pueda probar cualquiera de las nueve razones para un desalojo legal. A continuación, se analizan las defensas más comunes.

Una reclamación por desalojo en represalia

Según la legislación de Michigan, existe una presunción de represalia si el propietario-demandante inició los procedimientos de desalojo dentro de los noventa (90) días posteriores a que el inquilino-demandado intentara ejercer sus derechos en virtud de la ley (por ejemplo, denunciar infracciones del código de salud y seguridad, ejercer derechos conforme al contrato de arrendamiento, presentar una denuncia contra el propietario por la infracción de la ley o unirse como miembro a una organización de inquilinos).



Si la acción oficial no dio lugar a la desestimación ni a la negación del intento o la denuncia, surge una presunción a favor de la defensa de la rescisión por represalia, a menos que el demandante establezca por preponderancia de la evidencia que la rescisión del arrendamiento no fue en represalia por los actos.

Consulte Mich. Comp. L. Ann. § 600.5720.

Pago total del alquiler adeudado

Después de la presentación de una demanda por falta de pago del alquiler, es posible que el inquilino haya pagado efectivamente el monto total del alquiler adeudado.

Incumplimiento de la garantía de habitabilidad y del deber de reparación por parte del propietario

Para que un inquilino pueda plantear esta defensa, el propietario debe haber recibido notificación del problema (en general por escrito) y debe haber recibido una cantidad de tiempo razonable para solucionar el problema. Si se retuvo una parte del alquiler con el fin de abordar los problemas de mantenimiento o reparación, se lo debe haber depositado en una cuenta de depósito en custodia (la parte del alquiler retenido debe estar razonablemente relacionada con el costo de la reparación o con el daño que el inquilino sufrió debido al problema). El inquilino debe demostrar que, salvo por las reparaciones y el mantenimiento necesarios, estaba listo, dispuesto y era capaz de pagar la totalidad del alquiler adeudado.

Renuncia del propietario a la notificación de desalojo

Un propietario puede renunciar (es decir, anular) a una notificación de desalojo proporcionada correctamente al “aceptar pagos de alquiler por un período de tiempo posterior a la fecha especificada en la notificación”. Una notificación nula sería motivo de desestimación.

Consulte Park Forest of Blackman v. Smith, 112 Mich. Ct. App. 421, 426 (1982).



Tener una defensa y poder demostrarla son dos cuestiones diferentes. Si el inquilino logra presentar sus pruebas, generalmente, se le permite permanecer en posesión de la propiedad alquilada. El tribunal no puede ordenar un desalojo si considera que el inquilino cumplió con la ley y actuó solo para proteger sus derechos, aun cuando el propietario pueda haber tenido una razón legal para desalojarlo.

g. Rumbo al juicio

Si las partes de una demanda de desalojo no pueden llegar a un acuerdo, tendrán que acudir a los tribunales para que se decidan los asuntos por ellos. Incluso cuando las partes llegan a los tribunales, la mayoría de los casos se resuelven antes de entrar en la sala del tribunal. Los jueces, en general, animan a las partes a llegar a un acuerdo; los abogados que representan a las partes también animan a sus clientes a hacerlo. Si no pueden llegar a un acuerdo, las partes proceden a juicio donde el juez o el jurado decidirá el resultado.

En el juicio, a ambas partes se les dará la oportunidad de contar su versión al juez (o al jurado). Se les permitirá ofrecer testimonio y mostrar documentación que pueda persuadir al juez (o al jurado), por una preponderancia de la evidencia (51 %), a fallar a su favor. En la sala del tribunal, todo tiene un orden. El propietario primero debe demostrar que existe una razón legal para el desalojo y que tiene derecho a recuperar la posesión como propietario de la propiedad alquilada. Luego, el inquilino puede ofrecer evidencia de que, si bien existe una razón legal para el desalojo, existe una defensa legal que lo protege de ser desalojado. Después de que ambas partes hayan tenido la oportunidad de ofrecer sus pruebas al juez (o jurado), se tomará una decisión, ya sea a favor del propietario (recuperar la posesión) o a favor del inquilino (permanecer en posesión). En un caso de impago de alquiler, el juez también decidirá cuánto alquiler se debe pagar para conservar la posesión.

5. Mediación

Las partes de una disputa pueden optar por mediar antes o después de presentar una demanda. La mediación es una técnica alternativa de resolución de disputas que es empoderadora, confidencial, conveniente y efectiva.



Si el propietario gana la demanda de desalojo, ¿cuándo se puede desalojar al inquilino y sus bienes personales?

En general, incluso si el propietario gana la demanda de desalojo, el tribunal no puede emitir una *orden de desalojo* durante, al menos, diez (10) días, con algunas excepciones en el caso de desalojos basados en el consumo de drogas o riesgos para la salud. Esto le da tiempo al inquilino para subsanar el problema, es decir, solucionarlo, con el pago del alquiler adeudado si ese fue el motivo del desalojo, y les da tiempo a las partes para negociar un acuerdo. Sin embargo, si el motivo del desalojo fue algo distinto al incumplimiento del pago del alquiler, poco puede hacer el inquilino para solucionar el problema antes de que se emita una orden de desalojo.

Solo después de esperar 10 días, el propietario vencedor puede solicitar que el juez emita una *orden de desalojo*. Aun así, la legislación de Michigan no permite que el propietario desaloje por la fuerza al inquilino ni su propiedad. Solo un funcionario del tribunal, mediante orden del juez, puede desalojar al inquilino y sus bienes de la propiedad alquilada. Generalmente, dicho funcionario es el shériff o un miembro de la oficina del shériff. Este proceso de desalojo del inquilino y su propiedad se llama *ejecución de la orden de desalojo*.

¿El inquilino puede ser desalojado y aun así estar obligado a pagar daños monetarios al propietario?

Sí. Además de recuperar la posesión de la propiedad alquilada, el propietario puede haber persuadido al juez (o al jurado) de que tiene derecho a una sentencia monetaria. El juez puede otorgarle al propietario una sentencia monetaria por cuestiones como alquiler impago, servicios públicos impagos, daños a la propiedad en alquiler más allá del desgaste razonable causado por el inquilino y cualquier otro daño incurrido debido a la infracción del contrato de arrendamiento por parte del inquilino.

Siempre se recomienda evitar una sentencia monetaria. Si la opción de pago aún está disponible, la parte perdedora (si tiene la capacidad financiera para hacerlo) debe pagar lo adeudado. Una vez que se otorga una sentencia monetaria, la parte vencedora, a través de un proceso de cobro legal, puede embargar salarios, cuentas bancarias y reembolsos de impuestos. También es posible que la parte vencedora tenga derecho a otro recurso: ejecutar la sentencia monetaria contra bienes personales (un automóvil, joyas finas, objetos de colección y artículos similares).

A menudo, esto se proporciona a un costo mínimo o de manera gratuita.³ La mediación puede ser voluntaria o el juez puede ordenarle acudir a mediación. La mediación funciona mejor cuando es voluntaria y ambas partes creen que ayudará a resolver la disputa. Sin embargo, la mediación aún puede funcionar bien cuando el juez la ordena.



¿Qué es la mediación?

- Un proceso que ayuda a las personas a resolver disputas. Los mediadores capacitados facilitan un proceso de comunicación que ayuda a las personas a llegar a acuerdos mutuamente satisfactorios.
- Una alternativa a la confrontación destructiva, la evasión ineficaz, los litigios costosos y la violencia potencial.
- Una oportunidad para que las personas en conflicto utilicen sus propias habilidades para resolver problemas, asuman responsabilidades y encuentren soluciones que satisfagan mejor sus necesidades.
- Una herramienta diseñada para preservar los intereses individuales y, al mismo tiempo, fortalecer las relaciones entre personas y grupos.
- Una oportunidad de aprender un método exitoso para resolver conflictos que puede servir como modelo para resolver de forma constructiva conflictos futuros.



La mediación no sustituye la necesidad de asesoramiento jurídico. Los mediadores no proporcionan asesoramiento legal ni representan a las partes. No todos los mediadores son abogados colegiados. La mediación puede reducir la necesidad de un abogado, pero los inquilinos aún deberían considerar hablar con un abogado, quien está calificado para explicar los derechos de los inquilinos y las consecuencias legales de resolver un asunto a través de una mediación.

a. El proceso de mediación

1. Cualquier persona u organización puede iniciar una mediación.

³ “Los mediadores cobran su propia tarifa por hora, por lo que el costo puede variar. Muchos condados tienen un Centro de Resolución de Disputas Comunitarias (Community Dispute Resolution Center, CDRC), que puede tener una escala móvil de tarifas. Es probable que el juez ordene a cada parte pagar la mitad de los costos. Si el juez ordena la mediación, pero usted no puede costearla, puede pedirle al juez un mediador gratuito o de bajo costo. “No hay mediadores gratuitos o de bajo costo disponibles en todos los condados”. Mich. Legal Help, *Mediation and Other Forms of Settlement* (2022), disponible en www.michiganlegalhelp.org/self-help-tools/family/mediation-and-other-forms-of-settlement.

2. Un profesional capacitado hablará con usted para determinar si su situación es apropiada para la mediación. Si es así, se le pedirá información básica sobre usted y las otras personas involucradas.
3. Con su permiso, el centro de mediación se comunicará con las otras personas involucradas para alentarlas a participar en una sesión de mediación.
4. Si ambas partes están de acuerdo, el centro de mediación programará una sesión de mediación en un momento y lugar conveniente para todos.
5. En la sesión de mediación, mediadores capacitados escucharán a todas las partes de la disputa. Cada parte tendrá la oportunidad de explicar, sin interrupciones, su punto de vista. El mediador fomentará la comunicación entre todas las partes para descubrir hechos, identificar problemas y explorar posibles soluciones.
6. Cuando las partes lleguen a una solución, su acuerdo quedará plasmado por escrito por el mediador. Se trata entonces de un documento con validez legal.



Para obtener más información sobre la mediación a través del CDRP, llame al (517) 373-4839 o visite www.courts.michigan.gov/administrative/offices/office-of-dispute-resolution/CDRP/.

b. Centros de mediación comunitaria

Estos centros brindan conciliación, mediación y otras formas de resolución de disputas según la Ley de Resolución de Disputas Comunitarias de Michigan (Michigan's Community Dispute Resolution Act). Consulte el capítulo 10 para obtener una lista de mediadores disponibles en el Programa de Resolución de Disputas Comunitarias.

c. Cómo decidir si se debe utilizar la mediación

Al pensar si debe buscar una mediación, considere los siguientes pros y contras.

Ventajas

La mediación puede tener estos beneficios en comparación con un proceso judicial regular:

- Puede resolver una disputa más rápidamente, sobre todo, en los casos en que las partes están de acuerdo en la mayoría de los asuntos.
- Puede ser menos costoso, por ejemplo, en concepto de tasas judiciales o de solicitudes de ausencias laborales para las fechas de comparecencia ante el tribunal.
- Puede ser más confidencial que un juicio. La sentencia final es un registro público, pero las negociaciones del acuerdo permanecen privadas.
- Las partes tienen más control sobre el resultado de la disputa.
- Puede evitar el proceso judicial litigante. Esto puede ser beneficioso para la relación entre un propietario y un inquilino, sobre todo, si el inquilino ya renovó su contrato de arrendamiento por un nuevo período.
- Si todas las partes se ponen de acuerdo sobre una solución, es más probable que la respeten.

Desventajas

Es posible que la mediación no sea la mejor opción si se cumple alguna de las siguientes condiciones:

- Existe un historial de abuso o intimidación entre las partes.
- Una de las partes está acostumbrada a tener el control y tomar todas las decisiones.
- Es posible que a una o ambas partes les resulte difícil expresar sus ideas u opiniones en la mediación. Por ejemplo, esto podría suceder si una de las partes es menos competente en inglés o si una de las partes tiene más experiencia en negociaciones.
- La salud o la seguridad de una o ambas partes podrían estar en riesgo debido a la mediación.
- Las partes no tienen toda la información necesaria para tomar una decisión fundamentada. Si este es el caso, tal vez sea demasiado pronto para intentar una mediación.

6. Tribunal de reclamos menores

Es posible que un inquilino desee presentar una demanda en un tribunal de reclamos menores si el propietario no le devolvió el depósito de garantía, un compañero de vivienda se mudó sin pagar su parte justa o si reclama otro monto de dinero o daños y perjuicios. La siguiente información lo guiará a través de los pasos necesarios para presentar un procedimiento en la división de reclamos menores del tribunal de distrito. También puede encontrar información adicional en la siguiente dirección: <https://www.courts.michigan.gov/SCAO-forms/small-claims/>.



¿Qué sucede en un tribunal de reclamos menores?

La división de casos menores del tribunal de distrito trata casos que están diseñados para decidirse sin la presencia de abogados. El tribunal tiene un monto de reclamo en dólares limitado. Los montos actuales de reclamos menores no pueden exceder los USD 6500. Está previsto que el monto aumente a USD 7000 en enero de 2024.

a. Inicio del proceso de reclamos menores

Si un inquilino (el demandante en este escenario) no puede resolver su disputa a través de la mediación (*consulte* el capítulo 5: Mediación), el inquilino puede presentar una demanda contra el propietario (demandado) en la división de reclamos menores del tribunal de distrito. La demanda debe presentarse en la ciudad o el condado donde se encuentra la propiedad alquilada o donde se encuentra el propietario demandado. Si un demandante demanda a más de una entidad, la demanda puede presentarse en el tribunal de distrito del lugar donde vivan cualquiera de las personas o donde operen cualquiera de las empresas.



Un inquilino que desee presentar una demanda puede visitar el tribunal y notificar al secretario que desea presentar un caso de reclamos menores. El secretario le proporcionará una declaración jurada y un formulario de reclamo (formulario DC 84) para que los complete. Las personas también tienen la opción de completar el formulario disponible en el sitio web proporcionado anteriormente, imprimirlo y llevarlo al tribunal para presentarlo.

Tasas judiciales

El costo de presentación de una demanda es de USD 30 para reclamos de hasta USD 600, USD 50 para reclamos desde USD 600 hasta USD 1750, y USD 70 para reclamos desde USD 1750 hasta USD 6500. El inquilino (demandante) es responsable de pagar la tasa de presentación y otras tasas requeridas. Otras tasas aplicables son los gastos de envío y notificación. La mayoría de los tribunales publican los montos de las tasas y los métodos de

pago aceptables en sus sitios web. Si esta información no está disponible en Internet, llame al secretario del tribunal para obtenerla.

Notificación del proceso

Una vez presentada la demanda, esto se debe notificar al demandado (es decir, notificar a la parte demandada que se ha presentado un caso judicial en su contra) y proporcionar la fecha y hora en que debe comparecer ante el tribunal. En general, el tribunal notificará al demandado en casos de reclamos menores, pero el demandante debe pagar los honorarios del servicio. El demandado puede responder a la demanda antes de la audiencia o puede esperar para responder en la audiencia.



Las tasas judiciales incurridas pueden concederse como parte de la sentencia contra el demandado (la parte demandada) si el juez decide a favor del demandante.

Resolución del asunto

El demandado puede ofrecer un acuerdo extrajudicial después de enterarse de que el demandante ha presentado una demanda en su contra. Si el demandante decide resolver el asunto de manera extrajudicial, puede desestimar voluntariamente la demanda u obtener una sentencia. Si el inquilino desea una sentencia ejecutable, los términos del acuerdo de conciliación deben estar detallados por escrito y firmados tanto por el demandante como por el demandado. Se debe presentar ante el tribunal una copia del acuerdo de resolución.

b. Ser demandado en un tribunal de reclamos menores

Respuestas del demandado ante una denuncia

La parte a la que se le notifica con documentos judiciales se denomina demandado. El demandado tiene varias formas de responder a la declaración jurada y el formulario de reclamo.

- Para negar la demanda, el demandado debe responder a la demanda antes de la fecha de la audiencia o comparecer ante el tribunal en la fecha de la audiencia. Si un demandado comparece ante el tribunal, es importante que presente pruebas disponibles para respaldar sus razones de denegación.
- Si el demandado desea representación legal, deberá notificar al tribunal antes de la fecha de audiencia inicial, y el caso se transferirá del tribunal de reclamos menores al tribunal de distrito.
- Si el demandado tiene un reclamo contra el demandante, también puede presentar una contrademanda. La contrademanda deberá presentarse por escrito ante el tribunal y se deberá notificar al demandante por correo de primera clase.
- La falta de comparecencia a la audiencia puede dar lugar a que el tribunal dicte una sentencia en rebeldía contra el demandado. Esto significa que el juez puede dictar una sentencia a favor del demandante sin escuchar la respuesta del demandado a la demanda. La decisión judicial puede aparecer en el informe crediticio de la parte perdedora.



Recuerde, un caso de reclamos menores será tratado por un juez o magistrado fiscal; las partes no tienen derecho a un juicio con jurado y la audiencia no será grabada.

Derecho a cambiar de jurisdicción

Ambas partes tienen derecho a solicitar que el caso se trate en la división civil general del tribunal de distrito. Para que el caso se traslade al tribunal de distrito, complete la demanda de desalojo (formulario DC 86), imprímala y llévela al tribunal de reclamos menores antes o el mismo día de la audiencia. La demanda de desalojo debe presentarse ante el secretario del tribunal de reclamos menores. El tribunal notificará a la persona que presenta la demanda si el demandado realiza tal solicitud.



En la división civil general del tribunal de distrito, tanto el demandante como el demandado tienen derecho a ser representados por un abogado. Quien pierda el caso podrá ser condenado a pagar las tasas judiciales y los honorarios de los abogados.

Antes de la audiencia

En la fecha de la audiencia inicial, puede ocurrir cualquiera de las siguientes situaciones:

- Si tanto el demandante como el demandado comparecen, el juez puede recomendar que las partes vayan a mediación y el caso puede aplazarse. Si alguna de las partes no desea intentar la mediación, se procederá a la audiencia.
- Si el demandante no comparece y el demandado sí, el caso podrá ser desestimado.
- Si el demandado no comparece, el demandante puede solicitar una sentencia en rebeldía. Esto significa que, si el juez decide que el demandante tiene un reclamo válido, el demandante puede obtener una sentencia sin audiencia porque el demandado no compareció para impugnar el reclamo.



Cuando asista a una audiencia judicial, asegúrese de llevar consigo todas las pruebas que respalden su reclamo. Esto podría incluir un recibo de venta, una garantía, un contrato de arrendamiento, un presupuesto de reparaciones, fotografías, videos o un informe de accidente. Si un artículo dañado es demasiado grande para llevarlo consigo, se pueden presentar fotografías como evidencia. Cualquier testigo que desee que hable en su nombre también deberá comparecer ante el tribunal.

Durante la audiencia

La audiencia, por lo general, tendrá lugar en el tribunal donde el demandante presentó la demanda. Algunos jueces pueden ofrecer audiencias virtuales, así que asegúrese de verificar cómo se llevará a cabo la audiencia.



Es muy importante presentarse puntualmente a la audiencia. Si la persona que presentó la demanda está ausente cuando se llama a juicio, se puede desestimar el caso. Asimismo, si el demandado está ausente cuando se llama a juicio, se podrá dictar sentencia en rebeldía en su contra. Ambas partes deben asegurarse de llevar toda la documentación y pruebas pertinentes y asegurarse de que todos los testigos estén en el tribunal a tiempo.

El secretario del tribunal llamará a declarar el caso y ambas partes comparecerán ante el juez. El juez pedirá al demandante que exponga su reclamo. Cuando el demandante termine, el demandado tendrá la oportunidad de explicar su versión del caso. Cada parte debe escuchar atentamente. Es útil tener un bolígrafo y papel a mano para tomar notas mientras la otra persona habla. Si alguna de las partes piensa que alguien está omitiendo algo o tergiversando hechos, debe asegurarse de informárselo al juez. Ambas partes deben tomarse su tiempo para explicar su versión de los hechos en detalle y el motivo por el que consideran que el juez debería fallar a su favor. El demandante buscará la compensación solicitada en la demanda, mientras que el demandado puede pedir al tribunal que conceda alguna otra forma de compensación o que desestime la demanda por completo. Cada parte podrá presentar pruebas para respaldar su argumento. A los testigos se les permitirá informar al tribunal sobre hechos que conozcan y que respalden la versión de los hechos de cualquiera de las partes.

Si su caso de reclamos menores es tratado por un magistrado fiscal, tiene siete (7) días para apelar la decisión del magistrado. Luego, el caso será tratado por un juez del tribunal de distrito. La decisión de un juez del tribunal de distrito de la división de reclamos menores es definitiva, ya sea que se tome después de apelar una decisión de un magistrado o en primera instancia. Ninguna de las partes puede apelar ante un tribunal superior una vez que un juez del tribunal de distrito haya decidido el caso.

c. Uso de formularios judiciales

Hay formularios judiciales disponibles para su uso en procedimientos de reclamos menores. Estos formularios siguen los procedimientos establecidos por la legislación de Michigan y las Leyes del Tribunal de Michigan y se pueden utilizar sin la ayuda de un abogado.

Al utilizar formularios judiciales, el demandante debe proporcionar la cantidad total de copias para uso por parte del tribunal, las partes y cualquier otra persona u organización que deba recibir el formulario. La esquina superior derecha de cada formulario proporciona una referencia para determinar el número de copias requeridas y quién debe recibirlas. Los formularios completados por Internet deben imprimirse para su presentación ante el tribunal y su entrega a las partes. Si no proporciona al tribunal la cantidad correcta de copias, el tribunal podría rechazar el formulario por incumplimiento conforme a MCR 8.119(C) o podría cobrarle por las copias. Por lo general, el tribunal no es responsable de hacer copias de los formularios para usted.

d. Cobro de sentencias monetarias

Cuando el demandante obtenga una sentencia contra el demandado, el tribunal proporcionará instrucciones sobre los cobros posteriores a la sentencia. El demandado puede pagar la sentencia más las tasas judiciales inmediatamente después de la audiencia, pero si no tiene el dinero para pagar de inmediato, el juez puede conceder un tiempo razonable para que el demandado pague y puede establecer un cronograma de pago.

Si el demandado no paga la sentencia cuando se le ordena, el demandante debe regresar al tribunal y presentar documentos adicionales para cobrar la sentencia; esto, en general, se logra con el embargo del salario, las cuentas bancarias y las declaraciones de impuestos del demandado, o bien a través de la orden de que se incauten los bienes del demandado. Esto no puede ocurrir hasta veintiún (21) días después de que se dicte la sentencia. Como parte de la sentencia, el demandado debe proporcionar información al tribunal que pueda utilizarse en los esfuerzos de cobro posteriores a la sentencia.



Los siguientes formularios del tribunal de reclamos menores están disponibles en este sitio web: www.courts.michigan.gov/SCAO-forms/small-claims/. Asegúrese de leer todas las instrucciones y seguirlas cuidadosamente al completar los formularios.

- Declaración jurada y reclamo, DC 84
- Sentencia de reclamos menores, DC 85
- Demanda y orden de desalojo, DC 86



¿Cómo puedo cobrar una sentencia?

Si un demandante gana en un tribunal de reclamos menores, el tribunal prepara la sentencia de reclamos menores (formulario DC 85) después de la audiencia. El tribunal también se asegurará de que la sentencia sea entregada a ambas partes. El tribunal, por lo general, brindará instrucciones sobre cómo una parte puede cobrar una sentencia. Si el demandado no paga la sentencia cuando se le ordena, el demandante deberá volver al tribunal y solicitar que se embargue el salario o la cuenta bancaria del demandado o que se confisque su propiedad. El demandante debe esperar, al menos, 21 días después de que se dicte la sentencia para solicitar al tribunal que le ayude a cobrarla.

7. Reparaciones y mantenimiento

Los problemas de reparación y mantenimiento pueden variar desde problemas simplemente molestos hasta problemas que representan una amenaza inmediata para la salud y la seguridad del inquilino. Es importante entender que, tanto el propietario como el inquilino, tienen cierta responsabilidad por el mantenimiento de la propiedad alquilada.

Hay tres tipos generales de problemas de mantenimiento:

1. **Emergencias** (requieren acción dentro de las 24 horas y representan una amenaza inmediata para la salud y la seguridad de los ocupantes, por ejemplo, fuga de gas, inundaciones, horno defectuoso o daños importantes en el techo).
2. **Problemas importantes** (que afectan la calidad del entorno residencial, pero no al grado de poner en peligro de inmediato la vida del ocupante, por ejemplo, calentador de agua defectuoso, drenaje obstruido o un problema de calefacción en una parte de una casa).
3. **Problemas menores** (caen en la categoría de molestias, por ejemplo, iluminación defectuosa, problemas menores con las cerraduras, grifos que gotean, posibles plagas domésticas o pintura y papel tapiz descascarados).

a. Responsabilidades del propietario

Según la legislación de Michigan, el propietario tiene la obligación de mantener la propiedad alquilada y todas las áreas comunes:

1. apta para el uso previsto por las partes;
2. en *condiciones razonables de reparación* durante el plazo del contrato de arrendamiento;
3. en cumplimiento con las leyes de salud y seguridad.

Consulte Mich. Comp. L. Ann. § 554.139.

La obligación del propietario de reparar un problema depende de dos factores: (1) la naturaleza del problema en sí, y (2) si la obligación de reparación del propietario ha sido modificada, ya sea por la conducta del inquilino o por acuerdo mutuo.



El término “reparación razonable” no está definido por ley; es una cuestión de hecho, que sería decidida por un juez o un jurado durante el litigio. Sin embargo, en este caso es prudente aplicar el sentido común. Si bien es razonable que un propietario repare un desagüe obstruido o un calentador de agua defectuoso, es posible que no sea razonable exigirle que repare un pequeño desprendimiento en una encimera o un papel tapiz descascarado. El propietario queda liberado de su obligación de reparación y cumplimiento el deterioro o la infracción de las leyes de salud o seguridad se deben a una conducta intencionada, irresponsable o indebida por parte del inquilino.

El propietario y el inquilino podrán, de común acuerdo, modificar estas obligaciones y responsabilizar al inquilino de las reparaciones. Esta modificación de obligaciones solo podrá producirse si el contrato de arrendamiento tiene una vigencia de, al menos, un (1) año. En otras palabras, si el plazo del arrendamiento es inferior a un año, la obligación del propietario de reparación y mantenimiento no puede modificarse.

Además, casi todos los tribunales reconocen que un contrato de arrendamiento residencial incluye la obligación implícita de que la propiedad alquilada debe ser apta para ser habitada por seres humanos. Esto significa que la propiedad alquilada debe cumplir con algunos estándares mínimos para no exponer a los ocupantes a riesgos de salud irrazonables. No se puede renunciar a esta obligación implícita ni se la puede modificar. Consulte el capítulo 1: Arrendamientos y alquileres para obtener más información sobre la rescisión anticipada de un contrato de arrendamiento debido a condiciones de vivienda inhabitables.

Además de los requisitos de la ley estatal, los gobiernos locales pueden promulgar ordenanzas que establezcan requisitos adicionales para los propietarios más allá de los estándares mínimos de habitabilidad. La mayoría de los municipios tienen un código de vivienda que protege la salud, la seguridad y el bienestar de sus ciudadanos. Algunas ordenanzas pueden requerir que la propiedad alquilada sea inspeccionada de manera periódica. Algunos incluso pueden exigir una autorización antes de que un inquilino pueda mudarse a la propiedad.



Consulte con la oficina de cumplimiento del código del gobierno local de la ciudad o del condado para conocer los estándares adicionales impuestos a los propietarios en el mantenimiento de sus propiedades en alquiler. También puede visitar www.library.municode.com/mi para ver las ordenanzas locales en todo Michigan.

b. Responsabilidades del inquilino

Aunque las responsabilidades pueden modificarse en ciertos casos (de mutuo acuerdo entre el propietario y el inquilino), se espera lo siguiente del inquilino:

1. Pagar el alquiler a tiempo.
2. Mantener la propiedad alquilada en condiciones seguras y sanitarias.
3. Notificar de inmediato al propietario sobre problemas de mantenimiento.
4. En términos generales, exterminar los insectos que aparezcan si no estaban allí cuando el inquilino se mudó a la propiedad.
5. Dejar la propiedad alquilada en buenas condiciones, excepto por el desgaste razonable.

Pasos importantes a seguir

Dependiendo del problema, la solicitud de una reparación podría ser tan simple como hacer una rápida llamada telefónica o tan complicado como presentar una demanda. A continuación, se muestran los pasos recomendados a seguir para solucionar un problema de reparación y mantenimiento.

Paso 1: *Notifique al propietario y proporcione un tiempo razonable para la reparación.*

El inquilino debe notificar al propietario, explicar los motivos de la reparación y programar una fecha de finalización. Una simple llamada telefónica suele funcionar. Sin embargo, la llamada telefónica debe ser seguida de una carta para garantizar que exista documentación. Se recomienda enviar la carta mediante correo certificado. En algunos casos, el propietario puede exigir que se complete un formulario específico o una orden de reparación antes de continuar con las reparaciones. Se pueden utilizar correos electrónicos y mensajes de texto como documentación de solicitudes de reparación si es necesario. Cuando un inquilino completa una solicitud de reparación por Internet, debe asegurarse de que haya un registro de la solicitud disponible para él (por ejemplo, un correo electrónico de confirmación de que el propietario recibió la solicitud).



Lea el contrato de arrendamiento y hable con el administrador de la propiedad o el propietario para determinar el mejor camino a seguir. Recuerde conservar copias de las comunicaciones y notas de sus conversaciones.

Paso 2: *Si el problema es importante, comuníquese con un inspector de construcción y programe una inspección.* Si la propiedad alquilada cumple con los estándares del código municipal, el inquilino será responsable de pagar el honorario del inspector. Si no cumple con el código, el propietario es responsable del honorario y también es posible que deba pagar una tarifa de nueva inspección una vez realizada la reparación.

Paso 3: *Si el propietario no ha realizado las reparaciones necesarias dentro de un tiempo razonable, el inquilino tiene dos opciones: (1) retener el alquiler y depositarlo en una cuenta de depósito en custodia, o (2) pagar la reparación y deducir el costo del alquiler.*

- Si el alquiler, o una parte de este, se retiene con el propósito de abordar problemas de mantenimiento o reparación, el inquilino debe enviar una carta por correo certificado, con acuse de recibo, que indique por qué se retendrá el alquiler, dónde se depositará (el nombre de la institución financiera) y que el pago se liberará cuando se hayan corregido los problemas de mantenimiento.
- Si el costo de la reparación se deducirá del alquiler, obtenga tres presupuestos de reparación. Si se trata de un trabajo que el inquilino puede reparar él mismo, compare el costo de las piezas. Hay empresas de reparación con buena reputación que pueden visitar la propiedad y proporcionar un presupuesto gratuito por escrito. Envíe copias de los presupuestos al propietario, indique que el inquilino solucionará el problema a menos que el propietario acepte hacerlo en una fecha determinada y establezca que el costo de la reparación se pagará con el dinero del alquiler retenido. Conserve todos los recibos, anote las fechas de reparación y envíe copias al propietario, junto con la parte restante del alquiler.



Si bien el método de reparación y deducción puede funcionar bien en el caso de reparaciones pequeñas, probablemente no sea práctico en el caso de reparaciones grandes y costosas.



¿Qué porcentaje del monto del alquiler debo retener?

En el caso de que un inquilino haya solicitado reparaciones y el propietario no las realice, el inquilino puede optar por retener el alquiler ya que el propietario no realiza las reparaciones o el mantenimiento razonable. En este caso, el monto total retenido debe estar relacionado con el costo de las reparaciones o los daños sufridos por el inquilino debido a la falta de reparación por parte del propietario. En cualquier caso, el monto retenido deberá depositarse en una cuenta de depósito en custodia.

Consulte Mich. Tenant Counseling Program, *How to Abate or Withhold Rent*, disponible en www.michigantenants.org.

Por ejemplo: Un inquilino debería retener un monto menor de alquiler por un desagüe obstruido y debería retener un monto mayor por un inodoro o una ducha en condiciones inutilizables. Solo los problemas más catastróficos justificarán la retención de todo el monto del alquiler.

¿Qué pasa si mi propietario intenta desalojarme?

Si el propietario tiene un problema con la oficina de cumplimiento del código municipal o si no recibe el alquiler, puede decidir iniciar el proceso para desalojar al inquilino. Afortunadamente, la legislación de Michigan contempla que el inquilino (que actuó legalmente) tenga ciertas defensas. El inquilino, sin embargo, debe poder probar los hechos que dan lugar a la defensa planteada. Las defensas disponibles incluyen las siguientes:

1. **Una demanda de desalojo en represalia.** Según la legislación de Michigan, existe una presunción de represalia si el propietario inició los procedimientos de desalojo dentro de los noventa (90) días posteriores a que el inquilino intentara ejercer sus derechos en virtud de la ley (por ejemplo, denunciar infracciones del código de salud y seguridad, ejercer derechos conforme al contrato de arrendamiento, presentar una denuncia contra el propietario por infracción de la ley o unirse como miembro a una organización de inquilinos). Si la acción oficial no dio lugar a la desestimación ni a la negación del intento o la denuncia, surge una presunción a favor de la defensa de la rescisión por represalia, a menos que el demandante establezca por preponderancia de la evidencia que la rescisión del arrendamiento no fue en represalia por los actos.
Consulte Mich. Comp. L. Ann. § 600.5720.
2. **Incumplimiento por parte del propietario de la garantía de habitabilidad y de la obligación de reparación.** El inquilino debe demostrar que se le notificó al propietario el problema y que se le dio un tiempo razonable para solucionarlo. El inquilino también debe demostrar que el propietario no realizó las reparaciones necesarias.
3. **El alquiler fue retenido y colocado como depósito en custodia debidamente.** El inquilino debe poder demostrar que estaba listo y era capaz de pagar el alquiler si no hubieran sido necesarias las reparaciones y el mantenimiento.

El proceso de desalojo puede ser largo, por lo que la negociación puede ser la forma más rápida de resolver un problema entre el propietario y el inquilino. Si el propietario no negocia, y si el inquilino ha documentado cuidadosamente todas las comunicaciones sobre las reparaciones y el mantenimiento necesarios, el inquilino puede ganar la demanda de desalojo.

El propietario y el inquilino deben recordar que, en muchas disputas, las cuestiones básicas se tornan complicadas debido a desacuerdos personales que pueden surgir y seguir creciendo y agravándose. Si no se puede llegar a un acuerdo, intente la mediación, ya sea antes de presentar la demanda o después. La mediación puede ayudar a empoderar a las partes para que utilicen sus propias habilidades de resolución de problemas, asuman responsabilidades y encuentren soluciones que satisfagan mejor las necesidades de ambas, al tiempo que fortalecen la relación entre el propietario y el inquilino. Los servicios de mediación se ofrecen a través del Programa de Resolución de Disputas Comunitarias (Community Dispute Resolution Program, CDRP), financiado por la Corte Suprema de Michigan.



Para más obtener más información sobre la mediación a través del CDRP, llame al (517) 373-4839 o visite www.courts.michigan.gov/administration/offices/office-of-dispute-resolution/CDRP/.

8. Consideraciones adicionales

Los inquilinos de Michigan tienen ciertos derechos que no están codificados en la Ley de Relaciones entre Propietarios e Inquilinos de Michigan de 1972 ni la Ley de Veracidad en los Alquileres de Michigan de 1978. A continuación, encontrará otros derechos establecidos por la legislación federal y estatal que pueden aplicarse a su situación.

a. Derechos civiles y protección contra la discriminación

La Ley Federal de Vivienda Justa (Fair Housing Act, FHA), la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (Americans with Disabilities Act, ADA), la sección 504 de la Ley de Rehabilitación (Rehabilitation Act) de 1974, la Ley de Barreras Arquitectónicas (Architectural Barriers Act), la Ley de Derechos Civiles Elliot-Larsen de Michigan (Michigan Elliot-Larsen Civil Rights Act) y la Ley de Derechos Civiles de las Personas con Discapacidades de Michigan (Michigan Persons with Disabilities Civil Rights Act) prohíben la discriminación en materia de vivienda en todo Michigan por motivos de raza, color, religión, nacionalidad, sexo (incluida la identidad de género y la orientación sexual), estado familiar (presencia de niños menores de 18 años o embarazo), discapacidad, edad y estado civil.



En algunas comunidades, las ordenanzas locales ofrecen mayores protecciones contra la discriminación en materia de vivienda por motivos de estatus migratorio, fuente de ingresos, estado de estudiante, asociación educativa, afiliación política y ciertos antecedentes de arrestos. Además, algunos gobiernos locales tienen ordenanzas específicas que protegen a la comunidad LGBTQIA+ contra la discriminación por motivos de orientación sexual, identidad de género, expresión de género y condición de VIH o SIDA.

La discriminación en materia de vivienda se presenta de muchas formas. Algunas manifestaciones comunes de discriminación incluyen negar la posibilidad de alquilar o comprar una vivienda, estar sujeto a términos, condiciones o privilegios diferentes para la venta o el alquiler de una vivienda o recibir información falsa de que la vivienda no está disponible para su alquiler o venta.



Para obtener información adicional sobre las clases de personas protegidas por las leyes de vivienda justa federales, estatales o locales o para registrar una denuncia por discriminación ilegal en materia de vivienda, comuníquese con la HJC, su Centro de Vivienda Justa local, el Departamento de Derechos Civiles de Michigan (Michigan Department of Civil Rights) o el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. (U.S. Department of Housing and Urban Development). *Consulte* el capítulo 12 para obtener una lista de recursos adicionales.

b. Restricciones para mascotas y excepciones por discapacidades calificadas

En general, los propietarios pueden cobrar tarifas por mascotas o prohibir que los inquilinos tengan mascotas en una unidad de alquiler. Los tribunales de Michigan han permitido el desalojo de inquilinos que infringían una disposición del contrato de arrendamiento que les prohibía tener mascotas en una unidad de alquiler. Sin embargo, los propietarios no pueden discriminar a una persona con discapacidad que mantenga animales de servicio, de apoyo emocional o de compañía.

Excepciones para animales de servicio, apoyo emocional y compañía

Según la FHA, las personas con discapacidades calificadas que poseen animales de servicio, animales de apoyo emocional y animales de compañía tienen derecho a adaptaciones razonables en las políticas generales de “no mascotas” cuando las adaptaciones sean necesarias para que esa persona tenga acceso y disfrute igualitario de su hogar. Los proveedores de vivienda *cubiertos* (lo que significa que la FHA se aplica a ellos) están obligados a permitir, como adaptación razonable, el uso de animales que trabajen, ayuden o realicen tareas que beneficien a las personas con discapacidades o brinden apoyo emocional para aliviar un síntoma o efecto de una discapacidad.

Además, la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (ADA) se aplica a los programas de vivienda administrados por los gobiernos estatales y locales, como las autoridades de vivienda pública, y lugares de alojamiento público, como las universidades públicas y privadas. Michigan utiliza la definición de discapacidad que se encuentra en la ADA, que define a una persona calificada como una “persona que tiene un impedimento físico o mental que limita sustancialmente una o más actividades importantes de la vida”.

Un animal de servicio se define como un perro o un caballo miniatura entrenado individualmente para trabajar o realizar tareas que están directamente relacionadas con la discapacidad del cuidador y la mitigan. Los animales de servicio no se consideran mascotas y no deberían estar sujetos a tarifas por mascotas ni a políticas para animales excesivamente restrictivas. Por otro lado, los animales de apoyo emocional (emotional support animals, ESA) y los animales de compañía no están entrenados para trabajar ni realizar tareas que mitiguen la discapacidad del cuidador; en cambio, es la presencia del animal la que proporciona beneficios relacionados con la discapacidad. Los ESA y los animales de compañía no entran en la definición de animal de servicio; sin embargo, pueden solicitarse como adaptación para la vivienda según la FHA. Como en el caso anterior, los propietarios no pueden cobrar tarifas adicionales por mascotas ni imponer políticas irrazonables sobre animales. Sin embargo, los propietarios pueden negar un animal de apoyo emocional o de compañía si se comporta mal o es un peligro para otros inquilinos.



¿Cuál es la diferencia entre un animal de servicio y un ESA o animal de compañía?

La legislación federal solo clasifica como animales de servicio a los perros o caballos miniatura que están “entrenados individualmente para realizar trabajos o ejecutar tareas que están directamente relacionadas con la discapacidad del cuidador y la mitigan”. Por ejemplo, un animal de servicio puede estar entrenado para buscar objetos para una persona en silla de ruedas o para guiar a una persona con trastorno de estrés postraumático (TEPT) hacia un lugar seguro durante un episodio relacionado con el TEPT. Todas las demás especies de animales, entrenados o no, no están reconocidas como animales de servicio en Michigan. En otras palabras, un animal de servicio tiene más privilegios legales que un ESA o un animal de compañía.

Consulte 28 C.F.R. § 36.104; MICH. DEP'T OF CIV. RTS., *Serv. Animals in Mich. Frequently Asked Questions* (junio de 2021).



¿Mi arrendador puede rechazar mi solicitud de adaptación razonable para mi animal de servicio o ESA?

Por lo general, los proveedores de vivienda no pueden negarse a realizar adaptaciones razonables para animales de servicio o animales de apoyo emocional. La FHA, usualmente, requiere que los propietarios otorguen una adaptación para un animal de apoyo emocional si el solicitante es una persona con una discapacidad y le entrega al propietario documentación suficiente relacionada con la discapacidad del solicitante.

¿Mi arrendador o proveedor de vivienda puede preguntarme sobre mi discapacidad después de solicitar una adaptación para mi animal de servicio o ESA?

Un proveedor de vivienda solo puede hacer dos preguntas: (1) si la persona que realiza la solicitud tiene una discapacidad y (2) si la persona que realiza la solicitud necesita el animal en relación con una discapacidad. Si la discapacidad es evidente o conocida, el proveedor de vivienda no puede hacer más indagaciones; sin embargo, si la discapacidad y la necesidad de tener un animal en relación con la discapacidad no son fácilmente evidentes, el proveedor de vivienda puede solicitar información que demuestre la [conexión] entre la discapacidad del individuo y la necesidad de tener un animal.

Consulte Dana Adams, *Emotional Support Animals: Reasonable Accommodations and Misrepresentation*, State Notes: Topics of Legis. Int., Mich. Senate Fiscal Agency (verano de 2020).

c. Consumo de tabaco

Un propietario puede restringir a los inquilinos que fuman a determinadas unidades de apartamentos, edificios o áreas y puede negarse a alquilarles a fumadores. El fiscal general de Michigan declaró que “ni la legislación estatal ni la federal prohíben que un complejo de apartamentos de propiedad privada alquile únicamente a no fumadores o, como alternativa, restrinja a los fumadores a ciertos edificios dentro de un complejo de apartamentos”. Las leyes de Michigan relacionadas con fumar en lugares públicos no se aplican a las propiedades de alquiler. Algunas comunidades locales pueden tener ordenanzas más estrictas con respecto a fumar en propiedades residenciales de alquiler.



Según la legislación de Michigan, el consumo de tabaco se refiere a fumar un cigarro o cigarrillo, fumar pipa o consumir cualquier materia o sustancia encendida que contenga un producto de tabaco.

Consulte Mich. Comp. L. Ann. § 333.12601.

Consulte Mich. Att’y Gen. Op. N.º 6719 (4 de mayo de 1992).

d. Consumo de marihuana

Es importante señalar que tanto la marihuana recreativa como la medicinal siguen siendo ilegales según la legislación federal. La legislación federal se aplica a las viviendas subsidiadas. Los inquilinos que residen en viviendas subsidiadas deben cumplir con la legislación federal relativa a la marihuana y corren el riesgo de ser desalojados si poseen o consumen marihuana en la propiedad.

Según la legislación de Michigan, un propietario no puede prohibir a un inquilino poseer legalmente marihuana ni consumir formas de marihuana sin humo, como en productos comestibles, bebidas o aceites que contengan THC. Sin embargo, por las mismas razones que las enumeradas en la sección sobre el consumo de tabaco mencionadas anteriormente, los propietarios pueden restringir a los inquilinos que fumen marihuana (ya sea para uso medicinal o recreativo) a determinadas unidades de apartamentos, edificios o áreas. Los propietarios también pueden negarse por completo a alquilar viviendas a fumadores. Los propietarios también pueden regular el consumo y la exhibición de marihuana en la propiedad, pero no pueden prohibir la posesión legal y el consumo sin humo de marihuana por parte de un inquilino en un contrato de arrendamiento por escrito.



Un inquilino puede correr el riesgo de ser desalojado si un propietario descubre evidencia verificable de que un inquilino fuma en la propiedad en infracción del contrato de arrendamiento. Además, los propietarios pueden prohibir a los inquilinos cultivar marihuana en la propiedad alquilada, incluso si el inquilino posee una licencia válida.

Marihuana recreativa

Los propietarios pueden prohibir fumar marihuana en la propiedad. Sin embargo, los propietarios no pueden prohibir la posesión de marihuana adquirida de manera legal ni prohibir a los inquilinos consumir formas de marihuana sin humo. Según la legislación de Michigan, es legal que una persona posea hasta 70,8 g (2,5 oz) de marihuana *sin respaldo* en su lugar de residencia; cantidades adicionales de marihuana deben almacenarse en un contenedor o un área de almacenamiento cerrado con llave o restringido.

Marihuana medicinal

Se recomienda a los inquilinos que hayan obtenido legalmente una licencia médica para la posesión de marihuana, que notifiquen a su propietario si tienen la intención de fumar marihuana en su propiedad alquilada. La legislación de Michigan permite a los propietarios prohibir que las personas fumen o cultiven marihuana en la propiedad, *si* las prohibiciones contra fumar o cultivar marihuana figuran en el contrato de arrendamiento por escrito. Los inquilinos deben consultar con un abogado y su propietario si tienen la intención de cultivar marihuana para uso medicinal según la Ley de Marihuana Medicinal de Michigan (Michigan Medicinal Marijuana Act).

Reforma de la política federal sobre la marihuana

Si bien la marihuana sigue siendo ilegal según la legislación federal, los propietarios de Michigan no pueden prohibir la posesión de marihuana adquirida de manera legal ni prohibir el consumo de formas de marihuana sin humo porque es legal poseerla y consumirla según la legislación de Michigan. La legislación federal continúa regulando la marihuana como una sustancia controlada de la Lista I, y es ilegal poseerla, fabricarla, cultivarla o distribuirla. De hecho, esto crea una zona gris sobre la legalidad de la marihuana porque la mayoría de los estados y territorios se han desviado de una prohibición general de la marihuana. En octubre de 2022, el presidente Biden anunció reformas a la política federal sobre la marihuana para flexibilizar las restricciones actuales. Esta es un área del derecho federal en rápido desarrollo. Comuníquese con su Centro de Vivienda Justa local, la HJC o un abogado si tiene preguntas sobre este asunto.

Consulte Controlled Substances Act, 21 U.S.C. §§ 812(b)(1) et. seq.; Lisa Sacco, The Schedule I Status of Marijuana, Cong. Rsch. Serv. (7 de octubre de 2022).

e. Detectores de humo

Algunas comunidades han adoptado códigos de vivienda u otros requisitos específicos que pueden afectar la condición o los requisitos de equipamiento de las propiedades residenciales en alquiler. Entre ellas, se incluye el requisito de que se instalen detectores de humo en las viviendas. Asegúrese de revisar las ordenanzas locales para ver si la propiedad en alquiler está cubierta.

f. Chinchas de cama

Si bien la legislación estatal actual no aborda las chinches directamente, hay varias herramientas disponibles para los inquilinos con preocupaciones sobre las chinches. El propietario de un terreno tiene la obligación legal en virtud de la legislación de Michigan de reparar los defectos que conoce o debería haber conocido, pero el propietario no tiene la obligación de inspeccionar con regularidad las instalaciones en busca de defectos. Por lo tanto, un inquilino que cree que hay chinches debe notificar al propietario que piensa que existe un problema. Además, la jurisprudencia indica que, cuando se notifica a un propietario sobre un problema y este no toma medidas razonables para solucionarlo, es posible que el inquilino tenga derecho a rescindir su contrato de arrendamiento y evitar pagar cualquier monto de alquiler restante adeudado.

Consulte Mich. Comp. L. Ann. § 554.139.

g. Estatuto antibloqueo de Michigan, MCL § 600.2918

Según la legislación de Michigan, los propietarios no pueden obstaculizar ilegalmente el interés posesorio de un inquilino en la propiedad sin una orden judicial. Esto significa que los propietarios no pueden ingresar por la fuerza a una propiedad para cambiar o alterar cerraduras existentes ni agregar cerraduras nuevas sin dar llaves o códigos de acceso a los inquilinos existentes. Otras formas de obstaculización ilegal incluyen, entre otras, el uso de la fuerza o amenazas por parte del propietario, el desalojo o la destrucción de bienes personales de un inquilino, el cercado de la propiedad para evitar el ingreso, la interrupción del servicio público generado por el inquilino y la introducción de ruidos, olores o molestias.



Los inquilinos que sean expulsados de la propiedad alquilada o se vean afectados por la obstaculización ilegal del propietario pueden recuperar un monto equivalente a tres (3) veces el monto de los daños (monto mínimo de recuperación de USD 200) y tienen derecho a recuperar la posesión de la propiedad.

Sin embargo, existen ciertas excepciones para los propietarios. En limitadas circunstancias, los propietarios pueden evitar la responsabilidad al tomar medidas de desalojo por cuenta propia contra inquilinos e intrusos. Los propietarios evitan la responsabilidad al tomar medidas de desalojo por cuenta propia contra los inquilinos cuando el propietario cree de buena fe que un inquilino ha abandonado permanentemente la propiedad alquilada. En este escenario, el propietario, después de notificar al inquilino de manera suficiente que tiene la intención de cambiar las cerraduras debido al abandono de la propiedad de parte del inquilino, puede cambiar las cerraduras. Es importante que los propietarios documenten el abandono de la propiedad por parte del inquilino y le proporcionen notificaciones al inquilino para utilizar esta excepción. Además, “las acciones de un propietario no interfieren ilegalmente con la posesión de las instalaciones por parte de un ocupante si el ocupante tomó posesión mediante ingreso por la fuerza, mantiene la posesión por la fuerza o entró en posesión por intrusión sin título aparente ni otro interés posesorio”. De esta manera, el desalojo por cuenta propia puede estar justificado si, después de una ejecución hipotecaria o el abandono de una propiedad, un intruso se muda allí y toma posesión.

Consulte *McLaurin v. Miles*, n.º 348022 (Mich. Ct. App. 15 de octubre de 2020) (Dictamen no publicado); Mich. Comp. L. Ann. § 600.2918(5).

Se recomienda a cualquier persona que crea que puede estar sujeta a un desalojo similar a lo detallado anteriormente, que se comuniquen con un abogado o con la HJC para que pueda informarse sobre la legislación actual y sus derechos.

h. Pintura a base de plomo

Desde 1996, los propietarios deben proporcionar a los inquilinos que viven en propiedades construidas antes de 1978 cierta información sobre las pinturas a base de plomo. Esta información incluye (1) un folleto del gobierno federal titulado *Protect Your Family From Lead in Your Home* (Proteja a su familia del plomo en su hogar) y un formulario *Disclosure of Information on Lead-Based Paint and/or Lead-Based Paint Hazards (Rentals)* (Divulgación de

información sobre la pintura a base de plomo o los peligros de la pintura a base de plomo [alquileres]).



Existen ciertas excepciones a este requisito federal, incluidas excepciones para alquileres comerciales, apartamentos monoambientes y unidades de alquiler certificadas como libres de plomo por un inspector de eliminación de plomo calificado. Para obtener más información sobre este requisito, comuníquese con el Centro Nacional de Información sobre el Plomo (National Lead Information Center Clearinghouse) al 1-800-424-LEAD.

Otro caso en el que se requiere entregar un folleto a un inquilino es cuando se realizan actividades de renovación o actividades que alteren superficies pintadas que contienen plomo dentro de propiedades en alquiler. En estas circunstancias, el renovador debe proporcionar el folleto *Lead-Safe Certified Guide to Renovate Right* (Guía certificada para hacer renovaciones correctamente sin riesgos por plomo) a los inquilinos no más de 60 días antes de comenzar las actividades de renovación en las unidades residenciales y áreas comunes. Las regulaciones permiten al renovador notificar por escrito a todos los ocupantes afectados si no pueden comunicarse directamente con los residentes; sin embargo, el renovador debe proporcionar instrucciones sobre cómo obtener el folleto.

Consulte 40 C.F.R. § 745.84; Mich. Admin. Code R. 325.99409.

Es importante que se comunique con los inspectores de plomo y los evaluadores de riesgos de su jurisdicción para determinar si los propietarios están obligados a realizar pruebas de plomo constantes. Por ejemplo, en Detroit, se requieren evaluaciones constantes del riesgo de plomo cada dos o tres años para que los propietarios mantengan su elegibilidad para alquilar viviendas a inquilinos.



Se puede encontrar información adicional en el Departamento de Salud y Servicios Humanos de Michigan (Michigan Department of Health and Human Services), www.michigan.gov/mdhhs/.

9. Cronología del desalojo

Cronología del desalojo	Obligaciones del propietario	Obligaciones del inquilino
Algunos incidentes dan lugar al desalojo. Estatuto de Michigan 600.5714 Se requiere una NOTIFICACIÓN CON 24 HORAS DE ANTELACIÓN por el siguiente motivo: a) Actividad ilegal relacionada con drogas y presentación de un informe policial formal (la cláusula del contrato de arrendamiento debe permitir la rescisión). Se requiere una NOTIFICACIÓN CON 7 DÍAS DE ANTELACIÓN por los siguientes motivos: a) Falta de pago del alquiler. b) Daños físicos importantes y continuos a la propiedad. c) Peligro grave y continuo para la salud Se requiere una NOTIFICACIÓN CON 30 DÍAS DE ANTELACIÓN por los siguientes motivos: a) Infracción de una disposición del contrato de arrendamiento y el contrato permite su rescisión. b) Ingreso por la fuerza O ingreso pacífico pero con permanencia por la fuerza O intrusión. c) Permanencia en la propiedad después del vencimiento natural del plazo de arrendamiento. d) Causa justificada para expulsar a un inquilino de un parque de casas móviles. e) Causa justificada para expulsar a un inquilino de una vivienda subsidiada por el gobierno.	Proporcionar la notificación correspondiente sobre la intención de desalojo. Estatutos de Michigan 600.5716, 600.5718 Formularios DC 100a, DC 100c (del tribunal) La notificación DEBE cumplir con lo siguiente: a) Hacerse por escrito. b) Estar dirigida al inquilino. c) Describir la propiedad en alquiler (la dirección es suficiente). d) Indicar el motivo del desalojo. e) Indicar el plazo que deberá cumplir el inquilino para tomar medidas correctivas. f) Incluir la firma del propietario. g) Incluir la fecha. La notificación DEBE ser entregada de la siguiente manera: a) En persona al inquilino. b) En la propiedad alquilada, a un miembro del hogar del inquilino (de edad adecuada) con la solicitud de entrega al inquilino. c) Por correo de primera clase dirigido al inquilino. d) Mediante notificación electrónica, si el inquilino ha consentido específicamente por escrito la recepción de notificación electrónica y si el consentimiento o la confirmación del consentimiento ha sido enviado por una de las partes y la otra parte ha respondido de manera afirmativa mediante envío electrónico.	Leer la notificación. Ciertas causas de desalojo pueden solucionarse (por ejemplo, la falta de pago del alquiler puede solucionarse mediante su pago). Hay otras razones que no se pueden solucionar y el inquilino debe mudarse (por ejemplo, incumplimiento del contrato de arrendamiento, actividad ilegal relacionada con drogas). De lo contrario, podría ser demandado. <i>Recomendación:</i> Comuníquese con el propietario para analizar pacíficamente los motivos del desalojo. Trate de resolver el problema para permanecer en la propiedad alquilada.
INICIO DE LA DEMANDA: Una vez transcurrido el plazo de la notificación (7 o 30 días), si no se puede resolver el problema:	La citación. La citación ordena al inquilino a comparecer ante el tribunal para el juicio.	La citación incluirá la fecha y la hora en que el inquilino deberá comparecer ante el

El propietario presentará una citación y demanda ante el tribunal de distrito y le notificará al inquilino. Estatuto de Michigan 600.5735	Ley del Tribunal de Michigan 4.201(C), formulario DC 104 (del tribunal) La denuncia. La denuncia constituye una notificación adicional sobre el fundamento de la demanda o los motivos del desalojo. El propietario DEBE adjuntar lo siguiente: a) Una copia del contrato de arrendamiento. b) Una copia de la notificación de intención de desalojo, que indique cuándo y cómo se entregó. Ley del Tribunal de Michigan 4.20 (B), formularios DC 102a, DC 102c (del tribunal) La citación y la demanda DEBEN entregarse (y se debe presentar ante el tribunal prueba de cómo y cuándo se entregaron) al inquilino POR CORREO Y DE OTRA FORMA: a) Personalmente. b) Por correo: certificado, con acuse de recibo o entrega restringida. c) En la propiedad alquilada, a un miembro del hogar del inquilino (de edad adecuada), con la solicitud de entrega al inquilino. d) Después de diligentes intentos de notificación personal, colocar de forma segura los documentos en la entrada principal de la unidad en alquiler. Ley del Tribunal de Michigan 4.201(D)	tribunal. Como lo ordena la citación, DEBE comparecer ante el tribunal para esta audiencia. Usted DEBE comparecer para la audiencia judicial. Debe responder la demanda antes de la fecha que figura en la citación. Puede hacerlo por escrito u oralmente en la audiencia. <i>Recomendación:</i> Lo mejor es contactar a un abogado para que lo ayude en este proceso.
Cronología del desalojo (cont.)	Obligaciones del propietario (cont.)	Obligaciones del inquilino (cont.)
Juicio: Dentro de los 10 días posteriores se celebrará el juicio o la audiencia. Ley del Tribunal de Michigan 4.201(F) Si cualquiera de las partes comparece sin abogado, pero solicita contratar uno, generalmente, el juez aplazará la audiencia del juicio por 7 días.	Usted tiene derecho a un abogado; puede solicitar tiempo para contratar uno. En general, el juez aplazará la sesión por 7 días. Usted tiene derecho a un juicio con jurado; sin embargo, debe exigirlo en la demanda y pagar los honorarios del jurado. (Los honorarios comienzan en USD 50 y aumentan dependiendo del monto en controversia). Proporcione testimonio, documentos	Usted debe comparecer y responder la demanda. Usted tiene derecho a un abogado; puede solicitar tiempo para contratar uno. En general, el juez aplazará la sesión por 7 días. Usted tiene derecho a un juicio con jurado; sin embargo, debe exigirlo en su primera respuesta, escrita u oral, y pagar los honorarios del

	y otras pruebas de que tiene derecho legal a recuperar la posesión de su propiedad en alquiler. <i>Recomendación:</i> Vístase bien, esté preparado y sea respetuoso con el proceso legal.	jurado.⁴ (Los honorarios comienzan en USD 50). Sin embargo, hay una enmienda propuesta ante la Corte Suprema de Michigan que permitiría que se presente una solicitud al jurado hasta 2 días antes del juicio programado. Defender el reclamo del propietario puede requerir que usted testifique y proporcione documentos y otras pruebas de por qué debería tener derecho a permanecer en posesión de la propiedad alquilada. <i>Recomendación:</i> Vístase bien, esté preparado y sea respetuoso con el proceso legal.
	Si el fallo es a su favor, el propietario, puede incluir una indemnización por el dinero adeudado y los costos. Puede iniciar cobros sobre la sentencia monetaria si el inquilino no paga de otra manera ni apela. Tendrá que esperar para recuperar la posesión de la propiedad con la solicitud de una orden de desalojo. Estatuto de Michigan 600.5741 Si la sentencia es a favor del inquilino, este podrá permanecer en posesión de su propiedad alquilada.	Si la sentencia es a su favor, el inquilino, usted podrá permanecer en posesión de la propiedad alquilada. Estatuto de Michigan 600.5747 Si la sentencia es a favor del propietario, usted deberá hacer lo siguiente: a) Realizar el pago <i>total</i> (si el desalojo se puede solucionar mediante el pago). b) Resolver la disputa. c) Mudarse. d) Apelar la decisión del juez.

⁴ Es importante destacar que la Ley 4.201(F)(4), que aborda las demandas del jurado, puede ser modificada por la Corte Suprema de Michigan para permitir que un inquilino solicite un jurado al menos 2 días antes de que esté programado que comience el juicio aplazado o en la primera comparecencia del inquilino, lo que ocurra más tarde.

APELACIÓN: Dentro de los 10 días posteriores a la sentencia, cualquiera de las partes podrá apelar la decisión del juez. La parte que apela la decisión del juez debe pagar una fianza de apelación, tasas de presentación y tasas de transcripción para preservar la apelación y detener la emisión de la orden de desalojo. Ley del Tribunal de Michigan 4.201(N)	Decida rápidamente si apelaré.	Decida rápidamente si apelaré.
DESALOJO: Después de 10 días, se puede solicitar, emitir y ejecutar una orden de desalojo. Estatuto de Michigan 600.5744(4); Ley del Tribunal de Michigan 4.201(L) Expedición: La expedición debe ocurrir dentro de los 56 días después de que se dicte la sentencia y debe ejecutarse a más tardar 56 días después de que se dicte la orden. Importante: Ciertas situaciones pueden permitir la expedición de una orden de desalojo de inmediato. Estatuto de Michigan 600.5744(2)	Una vez que el shériff ejecute la orden, usted recuperará la posesión de su propiedad en alquiler.	Si el motivo del desalojo fue la falta de pago del alquiler, el pago total del alquiler, más los honorarios y los costos adjudicados puede detener la expedición de la orden de desalojo. El pago parcial no detendrá la expedición de la orden. Advertencia: Es posible que otras razones de desalojo no se solucionen con el pago y usted debe mudarse antes de que el shériff ejecute la orden y retire sus pertenencias por usted. Rev. 10/2022

10. Programa de Resolución de Disputas Comunitarias

Los siguientes centros brindan servicios de conciliación, mediación y otras formas de resolución de disputas de conformidad con la Ley de Resolución de Disputas Comunitarias de Michigan. Para encontrar la información más actualizada sobre los centros de mediación, utilice el localizador de centros de mediación en: www.courts.michigan.gov/administration/offices/office-of-dispute-resolution/CDRP/.

Condados: Berrien, Branch, Cass, Kalamazoo, St. Joseph y Van Buren

Citizens Mediation Service, Inc. | www.citizensmediation.org

Contacto: Jenny Miner

811 Ship Street, Suite 2, St. Joseph, Michigan 49085

Teléfono (269) 982-7898 • Fax (269) 982-7899

Correo electrónico: jenny@citizensmediation.org

Condados: Charlevoix y Emmet

Citizen Dispute Resolution Service, Inc. | <http://www.northernmediation.org>

Contacto: Jane Millar

415 State Street, Petoskey, MI 49085

Teléfono (231) 487-1771 • Fax (231) 487-1770

Correo electrónico: jane@northernmediation.org

Condados: Delta, Baraga, Dickinson, Gogebic, Houghton, Iron, Keweenaw, Menominee, Ontonagon y Schoolcraft

Resolution Services Program, UPCAP Services, Inc. | www.upcap.org

Contacto: Shannon Taylor

P.O. Box 606, Escanaba, MI 49829

Teléfono (906) 789-9580 • Fax (906) 786-5853

Correo electrónico: taylors@upcap.org

Condados: Genesee, Arenac, Bay, Clare, Gladwin, Midland, Ogemaw, Roscommon y Saginaw

Community Resolution Center | www.mediation-crc.org

Contacto: Dayna Harper

315 East Court Street, Suite 200, Flint, MI 48502

Teléfono (989) 799-5949

Correo electrónico: dlh.mediation@yahoo.com

Condados: Grand Traverse, Antrim, Benzie, Leelanau,

Missaukee y Wexford

Conflict Resolution Services Inc. | www.crsmediationtc.org

Contacto: Brandie Sigler

3143 Logan Valley Road, Traverse City, MI 49684

Teléfono (231) 941-5835 • Fax (231) 941-4530

Correo electrónico: execdir@crsmediationtc.org

Condados: Ingham, Clinton, Eaton, Gratiot, Isabella y Shiawassee

Resolution Services Center of Central Michigan | www.rscgm.org

Contacto: Lisa Bonney

516 S. Creyts Road, Suite A, Lansing, MI 48917

Teléfono (517) 485-2274

Correo electrónico: lbbonney@rscgm.org

Condados: Jackson, Calhoun, Hillsdale, Lenawee y Monroe

Southeastern Dispute Resolution Services | www.sedrs.org

Contacto: Marc Stanley

P.O. Box 1345, 536 N. Jackson Street, Jackson, MI 49204

Teléfono (517) 990-0279 • Fax (517) 539-8003

Correo electrónico: mstanley@sedrs.org

Condados: Kent, Ionia, Lake, Mecosta, Montcalm, Newaygo y Osceola

Dispute Resolution Center of West Michigan | www.drcwm.org

Contacto: Christine Gilman

Community Reconciliation Center

678 Front Avenue, NW Suite 250, Grand Rapids, MI 49504

Teléfono (616) 774-0121 • Fax (616) 774-0323

Correo electrónico: cgilman@drcwm.org

Condados: Macomb, Huron, Lapeer, Sanilac, St. Clair y Tuscola

The Resolution Center | www.theresolutioncenter.com

Contacto: Craig R. Pappas

176 South Main Street, Suite 2, Mt. Clemens, MI 48043

Teléfono (586) 469-4714 • Fax (586) 469-0078

Correo electrónico: cpappas@thesolvingcenter.com

Condados: Marquette y Alger

Mars-Mediation | www.marsmediation.org

Contacto: Jennine Frazier

715 W. Washington Street, Suite A, Marquette, MI 49855

Teléfono (906) 226-8600 • Fax (906) 226-5399

Correo electrónico: director@marsmediation.org

Condados: Muskegon, Manistee, Mason y Oceana

Mediation & Restorative Services | www.mediatewestmichigan.com

Contacto: Jackie Hallberg

27 East Clay Avenue, Muskegon, MI 49442

Teléfono (231) 727-6001 • Fax (231) 727-6011

Correo electrónico: jhallberg@mediatewestmichigan.com

Condado: Oakland

Oakland Mediation Center, Inc. | www.mediation-omc.org

Contacto: Charity Burke

550 Hulet Drive, Suite 102, Bloomfield Hills, MI 48302

Teléfono (248) 338-4280 • Fax (248) 338-0480

Correo electrónico: cburke@mediation-omc.org

Condados: Otsego, Alcona, Alpena, Cheboygan, Chippewa, Crawford, Losco, Luce, Kalkaska, Mackinac, Montmorency, Oscoda y Presque Isle

Community Mediation Services | www.mimmediation.com

Contacto: Annette Wells

114 East Main Street, Suite #1, Gaylord, MI 49735

Teléfono (989) 732-1576 • Fax (989) 705-1337

Correo electrónico: annette@mimmediation.com

Condados: Ottawa, Allegan y Barry

Mediation Services | www.mediationservices.works

Contacto: Wilma Hart

291 West Lakewood Blvd, Suite 9, Holland, MI 49424

Teléfono (616) 399-1600 • Fax (616) 399-1090

Correo electrónico: admin@mediationservices.works

Condados: Washtenaw y Livingston

Dispute Resolution Centers of Michigan, Inc. | www.thedisputeresolutioncenter.org

Contacto: Belinda Dulin

The Dispute Resolution Center

4133 Washtenaw Avenue, Suite B125, Ann Arbor, MI 48107

Teléfono (734) 794-2125 • Fax (734) 794-2126

Correo electrónico: dulinb@thedrcmi.org

Condado: Wayne

Wayne County Dispute Resolution Center | www.wcdrc.org

Contacto: Sue Wilson

The Dearborn Atrium

835 Mason, Suite C-300 Dearborn, MI 48124

Teléfono (313) 561-3500, ext. 315 • Fax (313) 561-3600

Correo electrónico: swilson@wcdrc.org

11. Recursos por condado

Nota: La HJC busca ayudar a la mayor cantidad posible de personas que enfrentan situaciones de desalojo, discriminación en virtud de la Ley de Vivienda Justa y otras leyes contra la discriminación, y dificultades con la vivienda después del encarcelamiento. Sin embargo, como somos una clínica jurídica pequeña dirigida por estudiantes, y debido al gran volumen de llamadas que recibimos, la HJC no puede ayudar a todos. Esta lista de recursos está disponible para brindar asistencia adicional. Si necesita asistencia legal, visite el sitio web de Michigan Legal Help en www.michiganlegalhelp.org para obtener información de autoayuda o consulte el Servicio de Referencia de Abogados del Colegio de Abogados del estado de Michigan para una consulta de USD 25 con un abogado en <https://lrs.michbar.org/LRS-Info/Lawyer-Referral-Service> o al (800) 968-0738.

Alcona

- Legal Services of Northern Michigan: (989) 356-9081 (propietario-inquilino)
- Consorcio de la Región 7B: (989) 423-0518 (reingreso)

Alger

- Great Lakes Recovery Services: (906) 458-0616 (reingreso)
- Legal Services of Northern Michigan: (906) 228-5620 (propietario-inquilino)

Allegan

- Fair Housing Center of West Michigan: (616) 451-2980 (discriminación)
- Legal Aid of Western Michigan: (616) 394-1380 (propietario-inquilino)
- West Central Michigan Works: (616) 902-5994 (reingreso)

Alpena

- Legal Services of Northern Michigan: (989) 356-9081 (propietario-inquilino)
- Consorcio de la Región 7B: (989) 423-0518 (reingreso)

Antrim

- Legal Services of Northern Michigan: (231) 941-0771 (propietario-inquilino)
- Networks Northwest: (231) 922-3731 (reingreso)

Arenac

- Legal Services of Eastern Michigan: (888) 783-8190 (propietario-inquilino)
- Legal Services of Eastern Michigan Fair Housing Center: (800) 322-4512 (discriminación)
- Consorcio de la Región 7B: (989) 312-5151 (reingreso)

Baraga

- Great Lakes Recovery Services: (906) 458-0616 (reingreso)
- Legal Services of Northern Michigan: (906) 482-3908 (propietario-inquilino)

Barry

- Fair Housing Center of Southwest Michigan: (866) 637-0733 (discriminación)
- Legal Services of South Central Michigan: (269) 965-3951 (propietario-inquilino)
- West Central Michigan Works: (616) 902-5994 (reingreso)

Bay

- Legal Services of Eastern Michigan: (888) 783-8190 (propietario-inquilino)
- Legal Services of Eastern Michigan Fair Housing Center: (800) 322-4512 (discriminación)
- Consorcio de la Región 7B: (989) 312-5151 (reingreso)

Benzie

- Legal Services of Northern Michigan: (231) 941-0771 (propietario-inquilino)
- Networks Northwest: (231) 922-3731 (reingreso)

Berrien

- Fair Housing Center of Southwest Michigan: (866) 637-0733 (discriminación)
- Kinexus: (269) 743-3243 (reingreso)
- Legal Aid of Western Michigan: (269) 983-6363 (propietario-inquilino)

Branch

- Fair Housing Center of Southwest Michigan: (866) 637-0733 (discriminación)
- Kinexus: (269) 743-3243 (reingreso)
- Legal Services of South Central Michigan: (269) 965-3951 (propietario-inquilino)

Calhoun

- Fair Housing Center of Southwest Michigan: (866) 637-0733 (discriminación)
- Kinexus: (269) 743-3243 (reingreso)
- Legal Services of South Central Michigan: (269) 965-3951 (propietario-inquilino)

Cass

- Fair Housing Center of Southwest Michigan: (866) 637-0733 (propietario-inquilino)
- Kinexus: (269) 743-3243 (reingreso)
- Legal Aid of Western Michigan: (269) 344-8113 (propietario-inquilino)

Charlevoix

- Legal Services of Northern Michigan: (989) 705-1067 (propietario-inquilino)
- Networks Northwest: (231) 922-3731 (reingreso)

Cheboygan

- Legal Services of Northern Michigan: (989) 705-1067 (propietario-inquilino)
- Consorcio de la Región 7B: (989) 423-0518 (reingreso)

Chippewa

- Great Lakes Recovery Services: (906) 458-0616 (reingreso)
- Legal Services of Northern Michigan: (906) 632-3361 (propietario-inquilino)

Clara

- Legal Services of Eastern Michigan: (888) 783-8190 (propietario-inquilino)
- Legal Services of Eastern Michigan Fair Housing Center: (800) 322-4512 (discriminación)
- Consorcio de la Región 7B: (989) 312-5151 (reingreso)

Clinton

- Fair Housing Center of Southeast & Mid-Michigan: (877) 979-3247 (discriminación)
- Financial Empowerment Center: (517) 483-4550 (reingreso)
- Legal Services of South Central Michigan: (888) 783-8190 (propietario-inquilino)

Crawford

- Legal Services of Northern Michigan: (989) 705-1067 (propietario-inquilino)
- Consorcio de la Región 7B: (989) 423-0518 (reingreso)

Delta

- Great Lakes Recovery Services: (906) 458-0616 (reingreso)
- Legal Services of Northern Michigan: (906) 786-2303 (propietario-inquilino)

Dickinson

- Great Lakes Recovery Services: (906) 458-0616 (reingreso)
- Legal Services of Northern Michigan: (906) 228-5620 (propietario-inquilino)

Eaton

- Fair Housing Center of Southeast & Mid-Michigan: (877) 979-3247 (discriminación)
- Financial Empowerment Center: (517) 483-4550 (reingreso)
- Legal Services of South Central Michigan: (888) 783-8190 (propietario-inquilino)

Emmet

- Legal Services of Northern Michigan: (989) 705-1067 (propietario-inquilino)
- Networks Northwest: (231) 922-3731 (reingreso)

Genesee

- Catholic Charities of Shiawassee & Genesee Counties: (810) 232-9950 ext. 704 (reingreso)
- Legal Services of Eastern Michigan: (888) 783-8190 (propietario-inquilino)
- Legal Services of Eastern Michigan Fair Housing Center: (800) 322-4512 (discriminación)

Gladwin

- Legal Services of Eastern Michigan: (888) 783-8190 (propietario-inquilino)
- Legal Services of Eastern Michigan Fair Housing Center: (800) 322-4512 (discriminación)
- Consorcio de la Región 7B: (989) 312-5151 (reingreso)

Gogebic

- Great Lakes Recovery Services: (906) 458-0616 (reingreso)
- Legal Services of Northern Michigan (asistencia fuera del condado): (800) 872-8432 (propietario-inquilino)

Grand Traverse

- Fair Housing Center of West Michigan: (616) 451-2980 (discriminación)
- Legal Services of Northern Michigan: (231) 941-0771 (propietario-inquilino)
- Networks Northwest: (231) 922-3731 (reingreso)

Gratiot

- Legal Services of Eastern Michigan: (888) 783-8190 (propietario-inquilino)
- Legal Services of Eastern Michigan Fair Housing Center: (800) 322-4512 (discriminación)
- Consorcio de la Región 7B: (989) 312-5151 (reingreso)

Hillsdale

- Catholic Social Services of Washtenaw County: (734) 971-9781 ext. 536 (reingreso)
- Fair Housing Center of Southeast & Mid-Michigan: (877) 979-3247 (discriminación)
- Legal Services of South Central Michigan: (517) 787-6111 (propietario-inquilino)

Houghton

- Great Lakes Recovery Services: (906) 458-0616 (reingreso)
- Legal Services of Northern Michigan: (906) 482-3908 (propietario-inquilino)

Huron

- Legal Services of Eastern Michigan: (888) 783-8190 (propietario-inquilino)
- Legal Services of Eastern Michigan Fair Housing Center: (800) 322-4512 (discriminación)

Ingham

- Fair Housing Center of Southeast & Mid-Michigan: (877) 979-3247 (discriminación)
- Financial Empowerment Center: (517) 483-4550 (reingreso)
- Legal Services of South Central Michigan: (888) 783-8190 (propietario-inquilino)
- Kendall Perry, Esq.: (517) 928-1067 (propietario-inquilino)

Ionia

- Fair Housing Center of West Michigan: (616) 451-2980 (discriminación)
- Legal Aid of Western Michigan: (616) 774-0672 (propietario-inquilino)
- West Central Michigan Works: (616) 902-5994 (reingreso)

Iosco

- Legal Services of Northern Michigan (asistencia fuera del condado): (800) 872-8432 (propietario-inquilino)
- Consorcio de la Región 7B: (989) 423-0518 (reingreso)

Iron

- Great Lakes Recovery Services: (906) 458-0616 (reingreso)
- Legal Services of Northern Michigan: (906) 228-5620 (propietario-inquilino)

Isabella

- Legal Services of Eastern Michigan: (888) 783-8190 (propietario-inquilino)
- Legal Services of Eastern Michigan Fair Housing Center: (800) 322-4512 (discriminación)
- Consorcio de la Región 7B: (989) 312-5151 (reingreso)

Jackson

- Catholic Social Services of Washtenaw County: (734) 971-9781 ext. 536 (reingreso)
- Fair Housing Center of Southeast & Mid-Michigan: (877) 979-3247 (discriminación)
- Legal Services of South Central Michigan: (517) 787-6111 (propietario-inquilino)

Kalamazoo

- Fair Housing Center of Southwest Michigan: (866) 637-0733 (discriminación)
- Kinexus: (269) 743-3243 (reingreso)
- Legal Aid of Western Michigan: (269) 344-8113 (propietario-inquilino)

Kalkaska

- Legal Services of Northern Michigan: (989) 705-1067 (propietario-inquilino)
- Networks Northwest: (231) 922-3731 (reingreso)

Kent

- Fair Housing Center of West Michigan: (616) 451-2980 (discriminación)
- Legal Aid of Western Michigan: (616) 774-0672 (propietario-inquilino)
- West Central Michigan Works: (616) 902-5994 (reingreso)

Keweenaw

- Great Lakes Recovery Services: (906) 458-0616 (reingreso)
- Legal Services of Northern Michigan: (906) 482-3908 (propietario-inquilino)

Lake

- Legal Aid of Western Michigan: (231) 726-4887 (propietario-inquilino)
- West Central Michigan Works: (616) 902-5994 (reingreso)

Lapeer

- Legal Services of Eastern Michigan: (888) 783-8190 (propietario-inquilino)
- Legal Services of Eastern Michigan Fair Housing Center: (800) 322-4512 (discriminación)

Leelanau

- Legal Services of Northern Michigan: (231) 941-0771 (propietario-inquilino)
- Networks Northwest: (231) 922-3731 (reingreso)

Lenawee

- Catholic Social Services of Washtenaw County: (734) 971-9781 ext. 536 (reingreso)
- Fair Housing Center of Southeast & Mid-Michigan: (877) 979-3247 (discriminación)
- Legal Services of South Central Michigan: (734) 241-8310 (propietario-inquilino)

Livingston

- Catholic Social Services of Washtenaw County: (734) 971-9781 ext. 536 (reingreso)
- Fair Housing Center of Southeast & Mid-Michigan: (877) 979-3247 (discriminación)
- Legal Services of South Central Michigan: (888) 783-8190 (propietario-inquilino)

Luce

- Great Lakes Recovery Services: (906) 458-0616 (reingreso)
- Legal Services of Northern Michigan: (906) 632-3361 (propietario-inquilino)

Mackinac

- Great Lakes Recovery Services: (906) 458-0616 (reingreso)
- Legal Services of Northern Michigan: (906) 632-3361 (propietario-inquilino)

Macomb

- Fair Housing Center of Metro Detroit: (313) 579-3247 (discriminación)
- Health Management Systems of America: (313) 964-3100 ext. 8739 (reingreso)
- Lakeshore Legal Aid: (586) 469-5185 (propietario-inquilino)

Manistee

- Legal Services of Northern Michigan: (231) 941-0771 (propietario-inquilino)
- Networks Northwest: (231) 922-3731 (reingreso)

Marquette

- Great Lakes Recovery Services: (906) 458-0616 (reingreso)
- Legal Services of Northern Michigan: (906) 228-5620 (propietario-inquilino)

Mason

- Legal Aid of Western Michigan: (231) 726-4887 (propietario-inquilino)
- West Central Michigan Works: (616) 902-5994 (reingreso)

Mecosta

- Fair Housing Center of West Michigan: (616) 451-2980 (discriminación)
- Legal Aid of Western Michigan: (616) 774-0672 (propietario-inquilino)
- West Central Michigan Works: (616) 902-5994 (reingreso)

Menominee

- Great Lakes Recovery Services: (906) 458-0616 (reingreso)
- Legal Services of Northern Michigan: (906) 786-2303 (propietario-inquilino)

Midland

- Legal Services of Eastern Michigan: (888) 783-8190 (propietario-inquilino)
- Legal Services of Eastern Michigan Fair Housing Center: (800) 322-4512 (discriminación)
- Consorcio de la Región 7B: (989) 312-5151 (reingreso)

Missaukee

- Legal Services of Northern Michigan: (231) 941-0771 (propietario-inquilino)
- Networks Northwest: (231) 922-3731 (reingreso)

Monroe

- Catholic Social Services of Washtenaw County: (734) 971-9781 ext. 536 (reingreso)
- Fair Housing Center of Southeast & Mid-Michigan: (877) 979-3247 (discriminación)
- Legal Services of South Central Michigan: (734) 241-8310 (propietario-inquilino)

Montcalm

- Fair Housing Center of West Michigan: (616) 451-2980 (discriminación)
- Legal Aid of Western Michigan: (616) 774-0672 (propietario-inquilino)
- West Central Michigan Works: (616) 902-5994 (reingreso)

Montmorency

- Legal Services of Northern Michigan: (989) 356-9081 (propietario-inquilino)
- Consorcio de la Región 7B: (989) 423-0518 (reingreso)

Muskegon

- Fair Housing Center of West Michigan: (616) 451-2980 (discriminación)
- Legal Aid of Western Michigan: (231) 726-4887 (propietario-inquilino)
- West Central Michigan Works: (616) 902-5994 (reingreso)

Newaygo

- Fair Housing Center of West Michigan: (616) 451-2980 (discriminación)
- Legal Aid of Western Michigan: (231) 726-4887 (propietario-inquilino)
- West Central Michigan Works: (616) 902-5994 (reingreso)

Oakland

- Fair Housing Center of Metro Detroit: (313) 579-3247 (discriminación)
- Health Management Systems of America: (313) 964-3100 ext. 8739 (reingreso)
- Lakeshore Legal Aid: (888) 783-8190 (propietario-inquilino)

Oceana

- Fair Housing Center of West Michigan: (616) 451-2980 (discriminación)
- Legal Aid of Western Michigan: (231) 726-4887 (propietario-inquilino)
- West Central Michigan Works: (616) 902-5994 (reingreso)

Ogemaw

- Legal Services of Northern Michigan (asistencia fuera del condado): (800) 872-8432 (propietario-inquilino)
- Consorcio de la Región 7B: (989) 423-0518 (reingreso)

Ontonagon

- Great Lakes Recovery Services: (906) 458-0616 (reingreso)
- Legal Services of Northern Michigan (asistencia fuera del condado): (800) 872-8432 (propietario-inquilino)

Osceola

- Fair Housing Center of West Michigan: (616) 451-2980 (discriminación)
- Legal Aid of Western Michigan: (231) 726-4887 (propietario-inquilino)
- West Central Michigan Works: (616) 902-5994 (reingreso)

Oscoda

- Legal Services of Northern Michigan (asistencia fuera del condado): (800) 872-8432 (propietario-inquilino)
- Consorcio de la Región 7B: (989) 423-0518 (reingreso)

Otsego

- Legal Services of Northern Michigan: (989) 705-1067 (propietario-inquilino)
- Consorcio de la Región 7B: (989) 423-0518 (reingreso)
- Fair Housing Center of West Michigan: (616) 451-2980 (discriminación)
- Legal Aid of Western Michigan: (616) 394-1380 (propietario-inquilino)
- West Central Michigan Works: (616) 902-5994 (reingreso)

Presque Isle

- Legal Services of Northern Michigan: (989) 356-9081 (propietario-inquilino)
- Consorcio de la Región 7B: (989) 423-0518 (reingreso)

Roscommon

- Legal Services of Northern Michigan: (989) 705-1067 (propietario-inquilino)
- Consorcio de la Región 7B: (989) 423-0518 (reingreso)

Saginaw

- Legal Services of Eastern Michigan: (888) 783-8190 (propietario-inquilino)
- Legal Services of Eastern Michigan Fair Housing Center: (800) 322-4512 (discriminación)
- Consorcio de la Región 7B: (989) 312-5151 (reingreso)

Sanilac

- Legal Services of Eastern Michigan: (888) 783-8190 (propietario-inquilino)
- Legal Services of Eastern Michigan Fair Housing Center: (800) 322-4512 (discriminación)

Schoolcraft

- Great Lakes Recovery Services: (906) 458-0616 (reingreso)
- Legal Services of Northern Michigan: (906) 786-2303 (propietario-inquilino)

Shiawassee

- Catholic Charities of Shiawassee & Genesee Counties: (810) 232-9950 ext. 704 (reingreso)
- Fair Housing Center of Southeast & Mid-Michigan: (877) 979-3247 (discriminación)
- Legal Services of South Central Michigan: (888) 783-8190 (propietario-inquilino)

St. Clair

- Lakeshore Legal Aid: (810) 985-5107 (propietario-inquilino)
- Legal Services of Eastern Michigan: (888) 783-8190 (propietario-inquilino)
- Legal Services of Eastern Michigan Fair Housing Center: (800) 322-4512 (discriminación)

St. Joseph

- Fair Housing Center of Southwest Michigan: (866) 637-0733 (discriminación)
- Kinexus: (269) 743-3243 (reingreso)
- Legal Aid of Western Michigan: (269) 344-8113 (propietario-inquilino)

Tuscola

- Legal Services of Eastern Michigan: (888) 783-8190 (propietario-inquilino)
- Legal Services of Eastern Michigan Fair Housing Center: (800) 322-4512 (discriminación)

Van Buren

- Fair Housing Center of Southwest Michigan: (866) 637-0733 (discriminación)
- Kinexus: (269) 743-3243 (reingreso)
- Legal Aid of Western Michigan: (269) 344-8113 (propietario-inquilino)

Washtenaw

- Catholic Social Services of Washtenaw County: (734) 971-9781 ext. 536 (reingreso)
- Fair Housing Center of Southeast & Mid-Michigan: (877) 979-3247 (discriminación)
- Legal Services of South Central Michigan: (734) 665-6181 (propietario-inquilino)

Wayne

- Fair Housing Center of Metro Detroit: (313) 579-3247 (discriminación)
- Health Management Systems of America: (313) 964-3100 ext. 8739 (reingreso)
- Lakeshore Legal Aid: (888) 783-8190 (propietario-inquilino)
- Legal Aid and Defender Association: (313) 967-5800 (propietario-inquilino)
- Neighborhood Legal Services Michigan: (313) 964-1975 (propietario-inquilino)

Wexford

- Legal Services of Northern Michigan: (231) 941-0771 (propietario-inquilino)
- Networks Northwest: (231) 922-3731 (reingreso)