

# ¡ARRENDATARIOS, USTEDES TIENEN NUEVOS DERECHOS!



La **Ley de Seguridad en el Hogar 2024 (2024 Safe at Home Act)** ofrece nuevas e importantes medidas de protección a los arrendatarios del estado de Georgia. Este folleto explica sus nuevos derechos y les recuerda sus derechos existentes.

## Antes de mudarse:

- El arrendador no puede cobrarle un **depósito de seguridad** superior al monto de dos meses de alquiler. ☆
- Ya sea que el contrato de alquiler sea por escrito o no, el arrendador debe proporcionar una vivienda **“apta para ser habitada por humanos.”** ☆ Esto significa que la propiedad debe estar en buenas condiciones para que vivan seres humanos. **El arrendador debe realizar las reparaciones necesarias.** La propiedad debe cumplir los requisitos del código de la vivienda.  
+
- Tiene derecho a inspeccionar la propiedad que usted va a alquilar con el arrendador antes de mudarse y cuando usted se retire de dicha propiedad.

## Durante el periodo de alquiler:

- **Los arrendatarios deben mantener las propiedades en buen estado.** Usted debe comunicarle al arrendador sobre cualquier reparación que se necesite. Mantenga un registro escrito de esas comunicaciones.
- Según la ley de Georgia, los arrendatarios no pueden dejar de pagar el alquiler por temas de reparación. Usted puede deducir el costo de las reparaciones del pago del alquiler si notifica por escrito la necesidad de dicha reparación, si el arrendador no realiza la reparación en un plazo razonable, usted podrá contratar a un profesional para que realice la reparación y usted deberá solicitarle un recibo por dicho servicio.
- Los arrendatarios deben mantener la vivienda **“apta para ser habitada por humanos”** mientras usted viva en ella. ☆ Los arrendatarios no pueden intentar retirarlo a usted de su vivienda sin pasar por un procedimiento de desalojo ante un tribunal. Solo pueden desalojarlos si un juez le da permiso al arrendador emitiendo una orden.
- Si el arrendador intenta desalojarlo sin una orden judicial, usted deberá tomar fotos y llevar un registro de lo sucedido. Consulte sus opciones con un abogado.

## Antes que usted pueda ser desalojado:

- Si usted no pagó el alquiler u otros cobros a tiempo, el arrendatario debe comunicarle por escrito que usted debe mudarse o pagar todo el dinero adeudado en un plazo de 3 días hábiles antes de poder solicitar el desalojo. El arrendador debe esperar al menos 3 días hábiles desde que le dio el aviso al arrendatario y aceptar el pago adeudado. Si usted aún no ha pagado, entonces podrán solicitar el desalojo. ☆
- Si usted demuestra ante el tribunal que ha pagado el alquiler atrasado, o que el arrendador no le dio la notificación por escrito o no esperó al menos 3 días hábiles, el tribunal podrá detener el desalojo.

Después de recibir una notificación de desalojo del tribunal, sólo tiene 7 días para presentar una respuesta. La respuesta deberá hacerse en un documento escrito, el cual debe presentar ante el tribunal. En la respuesta, explique por qué el arrendador no tiene derecho legal a desalojarlo. Usted también podrá contrademandar al arrendador.

- Si usted presentó una queja ante el arrendador o ante la Oficina de Cumplimiento de la Ley (Code Enforcement) sobre problemas de salud o sobre su seguridad en la vivienda alquilada antes de que el arrendador presentara la demanda de desalojo y usted estaba al día en el pago del alquiler, el desalojo puede ser una represalia ilegal. ☆
- Si usted presenta la Respuesta a tiempo, el tribunal programará una audiencia. Usted podrá permanecer en la vivienda mientras espera la audiencia. Revise regularmente su correo electrónico para enterarse de las notificaciones del juzgado. ☆

☆ *Estos derechos entraron en vigencia el 7/1/2024 y proporcionan protecciones adicionales.*

## Durante y después de la audiencia

- Debe asistir a la audiencia y traer sus pruebas.

Las pruebas pueden ser el contrato de alquiler, recibos del alquiler, fotos y testigos.

- Si usted no presenta una respuesta o no asiste a la audiencia, el tribunal permitirá que el arrendador obtenga una orden de posesión para desalojarlo inmediatamente.
- Si usted asiste a la audiencia y el tribunal emite una orden de desalojo, usted no será obligado a marcharse hasta transcurrir al menos 7 días desde la fecha de dicha orden. Luego de los 7 días, el arrendador podrá obtener una orden de posesión para desalojarlo.
- Usted tiene derecho a apelar en un plazo de 7 días. Para apelar, tendrá que pagar todo el alquiler atrasado. Si quiere permanecer en la vivienda durante la apelación, también deberá pagar el alquiler cada mes.
- Si el tribunal dicta una orden de posesión para desalojarlo, un alguacil o un agente autorizado fuera de servicio ☆ deberá estar presente cuando se produzca el desalojo.
- Es impredecible saber cuánto tiempo tardarán las fuerzas del orden en sacarlo de la vivienda. Podría ocurrir en cualquier momento después de que el arrendador obtenga una orden de posesión. Pueda que usted no reciba una notificación por adelantado de cuándo el desalojo se llevara a cabo. Busque lo más pronto posible una nueva vivienda, una vez que el arrendador haya obtenido la orden de posesión.



Si tiene preguntas sobre los problemas de mantenimiento y reparación de su vivienda, puede ponerse en contacto con la **Asociación de Ayuda Legal de Atlanta** (Atlanta Legal Aid) llamando al (404) 524-5811 o [atlantalegalaid.org/get-help/](http://atlantalegalaid.org/get-help/) o con la **Fundación de Abogados Voluntarios de Atlanta** (Atlanta Volunteer Lawyers Fundación) llamando al (404) 521-0790 o [avlf.org/get-help/](http://avlf.org/get-help/).



Si vive fuera de los 5 condados del área metropolitana de Atlanta, póngase en contacto con el **Programa de Servicios Legales de Georgia** (Georgia Legal Services Program) llamando al (833) 457-7529 o [glsp.org/need-help/](http://glsp.org/need-help/) para hablar con algún representante sobre su situación específica.

*La información contenida en este documento ha sido elaborada por HouseATL con fines únicamente informativos y no constituye una asesoría legal. Esta información no pretende crear, y su recepción no constituye, una relación abogado-cliente. Usted no debe actuar sobre la base de cualquier información sin consultar ayuda legal profesional.*

