

[Código de Tennessee Anotado § 66-28-101](#)

Actual hasta la Primera Sesión Extraordinaria de 2023.

TN – El Código de Tennessee anotado > Título de propiedad 66 > Capítulo 28 Ley uniforme de arrendador y arrendatario residenciales > Sección 1 Provisiones generales

66-28-101. Título corte.

Este capítulo se sabrá y se puede citar como “La ley uniforme de arrendador y arrendatario residenciales.”

Historia

Acts 1975, ch. 245, §64-2801.

Anotaciones

Comentarios del caso

1. Los sistemas de gestión de cobranza no autorizados prohibidos.
2. Los límites de la toma de decisiones judicial.

COMENTARIOS A LAS DECISIONES

1. Los sistemas de gestión de cobranza no autorizados prohibidos.

La póliza del desarrollo metropolitano y de la autoridad de vivienda de excluir a solicitantes de la asistencia federal por endeudamiento anterior creó un sistema de gestión de cobranza no autorizado que eludió los procedimientos y las protecciones estipulados a ambos los arrendadores y arrendatarios bajo capítulo 18 de este título y este capítulo.

[Ferguson v. Metropolitan Development & Housing Agency, 485 F. Supp. 517, 1980 U.S. Dist. LEXIS 10346 \(M.D. Tenn. 1980\)](#)

2. Los límites de la toma de decisiones judicial.

Donde las partes demandaron que un juicio de jurado procesara todos los problemas de hecho disputados, incluso si los demandantes tenían derecho a los honorarios del abogado, y si es así,

¿cuánto?, no había nada en [T.C.A. § 66-28-504](#) ni cualquier otra sección de este capítulo que se hubiera podido interpretar como permitir que el juez de juicio determine la cantidad de los honorarios del abogado. [McCormic v. Smith, 668 S.W.2d 304, 1984 Tenn. App. LEXIS 2834 \(Tenn. Ct. App. 1984\)](#)

Recursos de investigación y ayudas de práctica

Referencias cruzadas.

Las instalaciones inhabitables, título 68, c. 111.

Libros de texto.

Tennessee Forms (Robinson, Ramsey and Harwell), Nos. 8-401---8-403.

Tennessee Jurisprudence, 8 Tenn. Juris., Courts, § 30; 17 Tenn. Juris., Landlord and Tenant, §§ 1, 2, 5.

Críticas de derecho.

An Overview of the Tennessee Residential Landlord and Tenant Act, 7 Mem. St. U.L. Rev. 109 (1977).

The Tennessee Uniform Residential Landlord and Tenant Act — “A Hodge-podge of Statutory Exclusions,” [34 U. Mem. L. Rev. 903 \(2004\)](#).

CÓDIGO DE TENNESSEE ANOTADO

Derechos de autor @ 2024 por el Estado de Tennessee Todos los derechos reservados

Fin del documento

Código de Tennessee Anotado §66-28-102

Actual hasta la Primera Sesión Extraordinaria de 2023.

TN – El Código de Tennessee Anotado > Título de propiedad 66 > Capítulo 28 Ley uniforme de arrendador y arrendatario residenciales> Sección 1 Provisiones generales

66-28-102. Aplicación – Exención.

- (a) Este capítulo aplica solamente en los condados con una población de más del setenta y cinco mil (75,000), según el censo federal de 2010.
- (b) Este capítulo les aplica a los acuerdos de arrendamiento a los que se llegan, o que se extiende, o que se renueva después del 1 de julio de 1975. Transacciones a las que se llegaron antes del 1 de julio de 1975 y que no se extendieron o que se renovaron después de esa fecha, y los derechos, los deberes, y los intereses viniendo de ellos permanecer vigente y se puede terminar, completar, consumir, o enforzar como requiere cualquier estatuto u otra ley cambiado o revocado por este capítulo como si la enmienda no sucediera.
- (c) A menos de ser creado para eludir la aplicación de este capítulo, los siguientes acuerdos no son gobernados por este capítulo:
- (1) La residencia en una institución, pública o privada, si relacionada con la detención o la provisión de servicios médicos, geriátricos, educativos, de asesoramiento, religiosos, u otro servicio similar;
 - (2) La ocupación bajo un contrato de venta de una unidad de vivienda o la propiedad de la que la unidad es una parte, si el ocupante es el comprador o una persona que sucede a los intereses del comprador;
 - (3) La ocupación transitoria en un hotel o un motel o un alojamiento sometido a la ocupación de habitación o alojamiento transitoria de una ciudad o un estado bajo la Ley sobre Impuestos Especiales, recopilada en título 67, capítulo4, parte 20;
 - (4) La ocupación por un dueño una unidad de condominio o el titular de un contrato de propietario en una cooperativa; o
 - (5) La ocupación bajo un acuerdo de arrendamiento que cubre las propiedades usadas principalmente por el ocupante para los propósitos agrarios.
- (d) Este capítulo no le aplicará a cualquier ocupación en una unidad de vivienda pública u otra unidad de vivienda sometido a la regulación del departamento de vivienda y desarrollo urbano y tenido por una entidad gubernamental o corporación sin ánimo de lucro al grado en el que difiera con la ley del estado, pero aplicará al grado en el que cualquier regulación defiera a la aplicación de la ley del estado.
- (e) En los condados donde este capítulo aplica, este capítulo ocupa y previene toda la legislación que se refiere la regulación de los arrendadores y los arrendatarios. El consejo de administración de un condado sometido a este capítulo no implementará ni enforzará regulaciones que defieren con, o que añaden más a, este capítulo.

Historia

Acts 1975, ch. 245, §§ 1.201, 1.202, 6.101, 6.102; T.C.A., §§ 64-2802, 64-2804, 64-2864; [Acts 1992, ch. 995, §§ 1](#), 4-6; [2001, ch. 101, § 1](#); [2008, ch. 1067, §§ 1](#), 2; [2011, ch. 272, § 1](#); [2012, ch. 847, § 1](#); [2021, ch. 182, §§ 1](#), 2.

Comentarios

Comentarios del compilador

[Acts 1992, ch. 995, § 7](#) estipuló que todas las obligaciones del arrendatario mencionadas en [§ 66-28-301\(a\)](#), relacionadas con los depósitos de seguridad, deben aplicarles solamente a los acuerdos de arrendamiento firmados después del 1 de julio de 1992.

Por la tabla de las decenales poblaciones estadounidenses de los condados de Tennessee, vea Volumen 13 y su suplemento.

[Acts 2008, ch. 1067, § 4](#) estipuló que la ley les aplicaría a los acuerdos de arrendamiento a los que se llegan, o que se extienden o se renuevan el o después del 1 de octubre de 2008.

[Acts 2011, ch. 272, § 16](#) estipuló que la ley, que añadió la subsección (d), les aplicaría a los acuerdos de arrendamiento a los que se llegan el o después del 1 de octubre de 2011.

Referencias de investigación y Ayudas de práctica

Libros del texto.

Tennessee Jurisprudence, 17 Tenn. Juris., Landlord and Tenant, § 1.

Críticas de derecho.

Avoiding Lease-Drafting Pitfalls (C. Dewees Berry IV), 19 No. 2 Tenn. B.J. 11 (1983).

Contracts — Crawford v. Buckner: Public Policy Expansion in the Judicial Review of Contracts (James Lee Deckard), [24 Mem. St. U.L. Rev. 361 \(1994\)](#).

Property Law — Landlord-Tenant — [Validity of Exculpatory Lease Provisions Abolished in Tennessee Crawford v. Buckner, 839 S.W.2d 754, 1992 Tenn. LEXIS 546 \(tenn. 1992\) \(Michael L. Gallion\), 61 Tenn. L. Rev. 351 \(1993\).](#)

CÓDIGO DE TENNESSEE ANOTADO

Derechos de autor © 2024 por el Estado de Tennessee Todos los derechos reservados

Fin del documento

Código de Tennessee Anotado §66-28-103

Actual hasta la Primera Sesión Extraordinaria de 2023.

TN – El Código de Tennessee anotado > Título de propiedad 66 > Capítulo 28 Ley uniforme de arrendador y arrendatario residenciales > Sección 1 Provisiones generales

66-28-103. Propósitos – Reglas de construcción

- (a)** Este capítulo se interpretará generosamente y se aplicará para promover sus propósitos y pólizas subyacentes.
- (b)** Los propósitos y las pólizas subyacentes de este capítulo son para:
- (1)** Simplificar, aclarar, modernizar, y revisar la ley que gobierna el alquiler de las unidades de vivienda y los derechos y las obligaciones del arrendador y arrendatario.
 - (2)** Aminorar al arrendador y al arrendatario a que mantengan y mejoren la calidad de vida.
 - (3)** Estipular la protección igual a todas las partes; y
 - (4)** Hacerle uniforme a la ley de Tennessee.
- (c)** A menos de ser desplazado por este capítulo, los principios de la ley y equidad, incluso la ley con relación a la capacidad de hacer un acuerdo, la salud, la seguridad y la prevención de incendios, la exclusión, el fraude, la falsa representación, el constreñimiento, la coerción, el error, la bancarrota, u otra causa que valida o invalida sus provisiones.
- (d)** Este capítulo, siendo un capítulo general que se entiende como una cobertura unida de su tema de discusión, ninguna sección de él se debe interpretar como revocada implícitamente por legislación subsecuente si esa construcción se puede evitar razonablemente.

Historia

Acts 1975, ch. 245, §§ 1.102 — 1.104; T.C.A., §§ 64-2861 — 64-2863.

Anotaciones

Comentarios del caso

1. Construcción
2. Conocimiento coextensivo

COMENTARIOS DE LAS DECISIONES

- 1. Construcción.**

Ley uniforme de arrendador y arrendatario residenciales(URLTA sigla en inglés) se destinó a promover los cuatro propósitos expresados claramente que se listan en [T.C.A. § 66-28-103\(b\)](#) y a estipular remedios que no se permite de hecho; tomados juntos, el tribunal no puede decir que los principales generales de la exención de responsabilidad del arrendador que son desplazados por los deberes del arrendador bajo la URLTA. [Richardson v. H & J Props., LLC. --- S.W.3d --. 2020 Tenn. App. LEXIS 466 \(Tenn. Ct. App. Oct. 21, 2020\).](#)

2. Conocimiento coextensivo.

Como se codifica en Tennessee, ley uniforme de arrendador y arrendatario residenciales (URLTA) estipula expresamente, a menos de ser desplazado por este capítulo, los principios de la ley y equidad, complementa las provisiones de la URLTA; por consiguiente, en el ausente de una provisión explícita que anula o modifica los principios de hecho aplicables, la regla del conocimiento coextensivo se le aplica a este caso. [Richardson v. H & J Props., LLC, -- S.W. 3d --. 2020 Tenn. App. LEXIS 466 \(Tenn. Ct. App. Oct 21, 2020\).](#)

CÓDIGO DE TENNESSEE ANOTADO

Derechos de autor @ 2024 por el Estado de Tennessee Todos los derechos reservados

Fin del documento

Código de Tennessee Anotado §66-28-104

Actual hasta la Primera Sesión Extraordinaria de 2023.

TN – El Código de Tennessee anotado > Título de propiedad 66 > Capítulo 28 Ley uniforme de arrendador y arrendatario residenciales > Sección 1 Provisiones generales

66-28-104. Propósitos – Reglas de construcción

Sometido a las definiciones adicionales contenidas en este capítulo, que les aplican a secciones específicas de este capítulo, y a menos de que el contexto requiera de otro modo, en este capítulo:

- (1)** “Acción” significa recuperación, contrademanda, compensación, juicio en equidad, y cualquier procedimiento en que se determinan los derechos, incluso una acción para la posesión;
- (2)** “Códigos de construcción y vivienda” significa cualquier ley, ordenanza, o regulación gubernamental con respecto a la aptitud de ocupación, o la construcción, mantenimiento, operación, ocupación, uso, o apariencia de cualquier instalación o unidad de vivienda;
- (3)** “Unidad de vivienda” significa una estructura o secciones de una estructura que es usada como un hogar, residencia, o lugar de dormir por una (1) persona que mantiene una casa o por dos (2) o más personas que mantienen una casa en común;
- (4)** “Buena fe” significa honestidad de hecho en la conducta de la transacción en cuestión;
- (5)** “Arrendador” significa el dueño, arrendador, o subarrendador de la unidad de vivienda o el edificio del que es parte, y también significa administrador de las instalaciones que no revela como es requerido por [§ 66-28-302](#);
- (6)** “Administrador” significa un individuo, un grupo, una empresa o una organización contratado por un arrendador o dueño para supervisar las operaciones cotidianas de las instalaciones;
- (7)** “Vehículo de molestia” significa cualquier vehículo que no es capaz de operar por su propio poder y es perjudicial para la salud, el bienestar, o la seguridad de personas de la comunidad;
- (8)** “Organización” significa una corporación, gobierno, subdivisión o agencia gubernamental, una finca, un fideicomiso comercial, una firma o asociación, dos (2) o más personas con un interés común, y cualquier otra entidad legal o comercial;
- (9)**
 - (A)** “Dueño” significa una (1) o más personas, conjunta o separadamente, de las que se inviste:
 - (i)** Todo o una porción del título de la propiedad; o
 - (ii)** Todo o una porción de la propiedad benéfica y un derecho al uso y disfruta presente de las instalaciones;
 - (B)** “Dueño” significa un acreedor hipotecario en posesión también;
- (10)** “Persona” significa un individuo u organización;
- (11)** “Instalaciones” significa una unidad de vivienda y la estructura de la que es una parte y las facilidades y las propiedades allí dentro y el terreno, áreas y facilidades para el uso de los arrendatarios generalmente o cuyo uso está prometido al arrendatario;

(12) “Acuerdo de arrendamiento” significa todos los acuerdos, escritos u orales, y las reglas y regulaciones validas adoptadas bajo [§ 66-28-402](#) que encarnan los términos y las condiciones con respecto al uso y la ocupación de una unidad de vivienda y las instalaciones;

(13) “Rentas” significa los pagamientos que se le pagan al arrendador bajo el acuerdo de arrendamiento;

(14)

(A) “Depósito de seguridad” significa un pago del fideicomiso que se le paga al arrendador bajo el acuerdo de arrendamiento para el propósito de proteger el arrendador contra la pérdida financiera debido a los daños a las instalaciones a causa de la ocupación del arrendatario parte del uso y desgaste normal y cualquier daño financiero debido a la violación del acuerdo de arrendamiento por el arrendatario;

(B) “Depósito de seguridad” significa no deducirá que el arrendador proporcione cualquier servicio o protección o seguridad personal del arrendatario más allá de lo que receta la ley;

(15) “Deteriorada substancialmente” significa una unidad de vivienda o instalaciones que ha sido determinado inadecuado para la ocupación humana por la autoridad gubernamental;

(16) “Arrendatario” significa una persona que tiene derecho a ocupar una unidad de vivienda a la exclusión de otros bajo un acuerdo de arrendamiento;

(17) “Vehículo no autorizado” significa un vehículo que no se le registra a un arrendatario, un ocupante o visitante conoce del arrendatario, y se ha quedado por más de siete (7) días consecutivos en bienes raíces contratados o alquilados por un arrendador para propósitos residenciales.

(18) “Servicios públicos” significa la provisión de agua, luz, alcantarillado o gas natural; y

(19) “Vehículo” significa cualquier aparato de llevar a pasajeros, ganado, bienes o equipo que mueve en ruedas y/o riel.

Historia

Acts 1975, ch. 245, § 1.301; T.C.A., § 64-2803; [Acts 1999, ch. 284, § 2](#); [2001, ch. 153, §§ 1-3](#); [2005, ch. 156, § 1](#); [2011, ch. 272, § 2](#); [2021, ch. 100, § 2](#).

Anotaciones

Comentarios del caso

Comentarios del compilador

[Acts 2011, ch. 272, § 16](#) estipula que la ley que añadió las definiciones de “Deteriorado substancialmente” y “Servicios públicos” les aplicará a los acuerdos de arrendamiento en los que se entraron el 1 de octubre de 2011 o después.

Referencias de investigación y Ayudas de práctica

Críticas de derecho.

An Overview of the Tennessee Residential Landlord and Tenant Act, 7 Mem. St. U.L. Rev. 109 (1977).

CÓDIGO DE TENNESSEE ANOTADO

Derechos de autor @ 2024 por el Estado de Tennessee Todos los derechos reservados

Fin del documento

[Código de Tennessee Anotado §66-28-105](#)

Actual hasta la Primera Sesión Extraordinaria de 2023.

TN – El Código de Tennessee anotado > Título de propiedad 66 > Capítulo 28 Ley uniforme de arrendador y arrendatario residenciales > Sección 1 Provisiones generales

66-28-105. Jurisdicción y notificación de la demanda

(A) Los tribunales de sesiones generales y de circuito de este estado ejercerán la primera instancia sobre cualquier arrendador o arrendatario con respecto a cualquier conducto en este estado gobernado por este capítulo. Además de cualquier otro método estipulado por ley o estatuto, la jurisdicción personal sobre los partes se puede adquirir por una acción civil o proceso judicial establecido por ley o equidad por notificación de la demanda en la manera estipulada por la ley.

(B) Un arrendador que no es residente de este estado o es una corporación no autorizada a hacer negocios en este estado y que se involucra en una transacción sometido a este capítulo puede designar un agente contra el que se puede hacer una notificación de la demanda en este estado. La designación será por escrito, declarará con el secretario del estado, y describirá el nombre y la dirección postal, incluso el código postal, del agente, el nombre y dirección postal, incluso el código postal, del arrendador y estará acompañado por un gasto administrativo de diez dólares. Si no se hace y se declara una designación o si la demanda no se puede notificar en este estado contra el agente designado, la demanda se puede notificar contra el secretario del estado inmediatamente por mandarle una copia de la demanda o alegatos por correo certificado al demandado a la última dirección conocida de esa parte. La demanda debe estar acompañada por un gasto administrativo de diez dólares y especificar la dirección del demandado. La declaración jurada de notificación se declarará por el secretario del estado con el secretario del juzgado el día de comparecencia del demandado o antes.

Historia

Acts 1975, ch. 245, § 1.203; T.C.A., § 64-2805; [Acts 1991, ch. 297, § 1.](#)

Anotaciones

Comentarios del caso

COMENTARIOS DE LAS DECISIONES

1. Jurisdicción.

[T.C.A. § 66-28-105](#) les da la jurisdicción material exclusiva a los tribunales de circuito y de sesiones generales sobre las disputas entre arrendadores y arrendatarios con relación al conducto gobernado por ley uniforme de arrendador y arrendatario residenciales y una acción con relación a ese tipo de conducto no se puede mantener en el tribunal Chancillería. [Woods v. MTC Mgmt., 967 S.W.2d 800, 1998 Tenn. LEXIS 213 \(Tenn. 1998\)](#)

Referencias de investigación y Ayudas de práctica

Críticas de derecho.

Survey of Tennessee Property Law, II. Estates in General (Toxey H. Sewell), [46 Tenn. L. Rev. 160, 161 \(1978\)](#).

CÓDIGO DE TENNESSEE ANOTADO

Derechos de autor © 2024 por el Estado de Tennessee Todos los derechos reservados

Fin del documento

Código de Tennessee Anotado §66-28-106

Actual hasta la Primera Sesión Extraordinaria de 2023.

TN – El Código de Tennessee anotado > Título de propiedad 66 > Capítulo 28 Ley uniforme de arrendador y arrendatario residenciales > Sección 1 Provisiones generales

66-28-106. Aviso.

- (A) Cualquier parte tiene aviso de un hecho si tal persona:
- (1) Tiene conocimiento real de ello; o
 - (2) Se le ha dado un aviso escrito.
- (B) Todas las partes deben darle un aviso escrito a la última dirección conocida o la dirección designada y contenida en el contrato de arrendamiento.

Historia

Acts 1975, ch. 245, § 1.304; T.C.A., § 64-2806.

CÓDIGO DE TENNESSEE ANOTADO

Derechos de autor @ 2024 por el Estado de Tennessee Todos los derechos reservados

Fin del documento

Código de Tennessee Anotado §66-28-107

Actual hasta la Primera Sesión Extraordinaria de 2023.

TN – El Código de Tennessee anotado > Título de propiedad 66 > Capítulo 28 Ley uniforme de arrendador y arrendatario residenciales > Sección 1 Provisiones generales

66-28-107. La registración del arrendador residencial.

- (a)
- (1) Cada arrendador de uno (1) o más unidades de vivienda está requerido a proveerle la información siguiente a la agencia o el departamento de un gobierno local que es responsable de enforzar los códigos de construcción en la jurisdicción donde las unidades de vivienda se quedan:
- (A) El nombre, el número del teléfono y la dirección física que no incluye un apartado de correos del arrendador o el agente del arrendador; y
- (B) La dirección postal y el número de la unidad, como sea adecuado, de cada unidad de vivienda que el arrendador tiene, arrendar, o subalquila o tiene derecho a tener, arrendar, o subarrendar.
- (2) La información requerida bajo la subdivisión (a)(1) proveerá en un formulario estipulado por la agencia o el departamento responsable de enforzar los códigos de construcción. La agencia o el departamento está autorizado a cobrar un gasto administrativo no excederá diez dólares (\$10.00) por año de un arrendador que demanda el formulario.
- (3) Si alguna información requerida bajo la subdivisión (a)(1) o la posesión de una unidad de vivienda cambia, el arrendador que traspasa la propiedad por venta o de otra manera, o el agente del arrendador, avisará la agencia o el departamento de tal cambio dentro de treinta (30) días del cambio de posesión.
- (b)
- (1) Algún arrendador que falla en registrar o que falla en mandar un aviso de cambio de posesión como está requerido por esta sección será aplicado una multa de cincuenta dólares (\$50.00) por semana por la agencia o el departamento de un gobierno local que es responsable de enforzar los códigos de construcción en la jurisdicción donde se quedan las unidades de vivienda.
- (2) Antes de la aplicación de la multa, al arrendador se le dará una oportunidad de comparecer y ser escuchado en una audiencia que se quedará con respecto al fallo del arrendador en mandar un aviso del cambio de la posesión. Un aviso escrito de la fecha, el tiempo, y el sitio de la audiencia le mandará al arrendador por lo menos de quince (15) días antes de la audiencia prevista.
- (c) Esta sección le aplicará solamente a cualquier condado que tiene una forma de gobierno metropolitana y una población más de quinientos mil (500,000), según el censo federal de 2000 o cualquier censo federal subsecuente.

Historia

[Acts 2006, ch. 800, § 1; 2014, ch. 845, §§ 1-4.](#)

Anotaciones

Comentarios del caso

COMENTARIOS DE LAS DECISIONES

Por las tablas del censo decenal de los condados de Tennessee de los EE. UU., vea volumen 13 y su suplemento.

CÓDIGO DE TENNESSEE ANOTADO

Derechos de autor @ 2024 por el Estado de Tennessee Todos los derechos reservados

Fin del documento

[Código de Tennessee Anotado §66-28-108](#)

Actual hasta la Primera Sesión Extraordinaria de 2023.

TN – El Código de Tennessee anotado > Título de propiedad 66 > Capítulo 28 Ley uniforme de arrendador y arrendatario residenciales > Sección 1 Provisiones generales

66-28-108. Demanda mandada por correo electrónico.

Si el arrendatario proporciona una dirección de correo electrónico en el acuerdo de arrendamiento, cualquier aviso que se requiere mandarle a un arrendatario conforme a este capítulo puede ser hecho por el arrendador por un aviso electrónico a tal dirección electrónico, a menos que una provisión de este capítulo requiera una forma de aviso específica aparte de un aviso electrónico; siempre y cuando el arrendador no requiera que el arrendatario proporcione una dirección electrónico como una condición de hacer un acuerdo de arrendamiento.

Historia

[Acts 2011, ch. 272, § 3.](#)

Anotaciones

Comentarios

Comentarios del compilador

[Acts 2011, ch. 272, §16](#) estipula que la ley que promulgó esta sección aplicará al acuerdo de arrendamiento que se hizo el 1 de octubre de 2011 o después.

Por las tablas del censo decenal de los condados de Tennessee de los EE. UU., vea volumen 13 y su suplemento.

CÓDIGO DE TENNESSEE ANOTADO

Derechos de autor @ 2024 por el Estado de Tennessee Todos los derechos reservados

Código de Tennessee Anotado §66-28-201

Actual hasta la Primera Sesión Extraordinaria de 2023.

TN – El Código de Tennessee anotado > Título de propiedad 66 > Capítulo 28 Ley uniforme de arrendador y arrendatario residenciales > Sección 2 Acuerdos de arrendamiento

66-28-201. Términos y condiciones.

(a) El arrendador y arrendatario pueden incluir en un acuerdo de arrendamiento, los términos y condiciones que no son prohibidos por este capítulo u otra ley incluso la renta, el plazo del acuerdo, y otras provisiones que gobiernan los derechos y las obligaciones de las partes. Un acuerdo de arrendamiento no puede estipular que el arrendatario acuerde dispensar o renunciar a sus derechos y remedios bajo este capítulo. El arrendador o el agente del arrendador avisará por escrito que el arrendador no es responsable de, y no proporcionará, el seguro contra incendio o accidentes para la propiedad personal de arrendatario.

(b) En ausencia de un contrato de arrendamiento, el arrendatario pagará el valor razonable por el uso y la ocupación de la unidad de vivienda.

(c) La renta será pagable sin demanda a la hora y al sitio sobre los que acordaron las partes. El aviso se dispensa con el pago de la renta por el arrendatario solo en caso de que la dispensa sea estipulada en el acuerdo de arrendamiento escrito. A menos que se lo acuerde contrario, la renta es pagable en la unidad de vivienda y la renta periódica es pagable al comienzo de algún plazo de un (1) mes o menos y de otro modo en iguales cuotas mensuales al comienzo de cada mes. Cuando se acuerda, la renta será asignada día a día.

(d) Habrá un periodo de gracia de cinco días que comienza el día que se vence la renta al día que se puede cobrar el cargo por el retraso en el pago de la renta. El día que venció la renta incluirá en el cálculo del periodo de gracia de cinco días. Si el último día del periodo de gracia de cinco días sucede el domingo o feriado legal, como se define en [§ 15-1-101](#), el arrendador no impondrá algún honorario o multa por el retraso de pago de la renta; siempre y cuando la renta se pague el siguiente día hábil. Cualquier honorario o multa, como se describa, que cobra el arrendador por el retraso en el pago de la renta, no excederá diez por ciento (10%) de la suma de la renta por retraso.

Historia

Acts 1975, ch. 245, § 1.401; T.C.A., § 64-2811; Acts 1984, ch. 876, § 1; 1986, ch. 747, § 1; [1989, ch. 503, § 1](#); [2000, ch. 666 § 1](#); [2001, ch. 154 § 1](#); [2011, ch. 272, § 4](#); [2013, ch. 206, § 1](#).

Anotaciones

Historia

Comentarios del compilador.

[Acts 2011, ch. 272, § 16](#) estipula que la ley que cambió la subsección (d), les aplicará a los acuerdos de arrendamiento que se hicieron el 1 de octubre de 2011 o después.

[Acts 2013, ch. 206, § 2](#) estipula que la ley que eliminó la subsección (e) le aplicará a cualquier acuerdo de arrendamiento al que título 66, capítulo 28 aplica y que no incorpora [§ 66-28-201\(e\)](#), como existió antes del 23 de abril de 2013, como un término del acuerdo de arrendamiento, o a cualquier acuerdo de arrendamiento en que título 66, capítulo 28 le aplica que no incorpora [§ 66-28-201 \(e\)](#), como existió antes del 23 de abril de 2023, como un término del acuerdo de arrendamiento si el acuerdo de arrendamiento se hizo el 23 de abril de 2013 o después.

[Sección 66-28-201\(e\)](#), como existió antes del 23 de abril de 2013, leyó: “(e)(1) No honorario o multa por el retraso en el pagamiento de la renta que el arrendatario debe en un proyecto de vivienda pública excederá cinco dólares (\$5.00) por mes. Ningún cobra o multa por retraso no le aplicará a tal arrendatario a menos de que 15 días hayan transcurrido desde la renta venció.

“(2) Esta subsección (e) les aplicará solamente a los condados con una población entre doscientos cincuenta mil (250,000) y trescientos mil (300,000) según el censo federal de 1980 o cualquier censo federal subsecuente.”

Comentarios

1. Recursos equitativos disponibles.
2. Expiración.
3. Cláusula exculpatoria.

COMENTARIOS DE LAS DECISIONES

1. Recursos equitativos disponibles.

Aunque un arrendatario falló en cumplir las provisiones del contrato de arrendamiento que requieren que se le dé un aviso escrito por lo menos de 90 días antes de la expiración del plazo primario, el arrendatario tuvo derecho al beneficio de la regla equitativa que alivia al arrendatario de cumplimiento literal con los términos del contrato de arrendamiento cuando un esfuerzo de buena fe se haya hecho para cumplir y el arrendatario no es culpable de negligencia deliberada o grave, y el arrendador ha sido predispuerto por un aviso retrasado. [Southern Region Indus. Realty, Inc. v. Chattanooga Whse. & Cold Storage Co., 612 S.W.2d 162, 1980 Tenn. App. LEXIS 415, 27 A.L.R. 4th 259 \(Tenn. Ct. App. 1980\).](#)

2. Expiración.

Para los propósitos de los derechos de deudor a la solicitud de Bancarrota Capítulo 13 para curar el impago o mantener pagos bajo un contrato de arrendamiento residencial, el contrato no “vence” hasta la ejecución de un mandamiento de posesión por notificación del arrendatario. [In re Talley, 69 B.R. 219, 1986 Bankr. LEXIS 4788 \(Bankr. M.D. Tenn. 1986\).](#)

3. Cláusula exculpatoria.

Una cláusula exculpatoria en el contexto de una relación entre arrendador y arrendatario refiere a una cláusula que priva al arrendatario del derecho a recuperar los daños y perjuicios por problemas causados por la negligencia del arrendador por librar al arrendador de responsabilidad de las acciones futuras de negligencias. [Crawford v. Buckner, 839 S.W.2d 754, 1992 Tenn. LEXIS 546 \(Tenn. 1992\).](#)

Recursos de investigación y ayudas de práctica

Referencias cruzadas.

Contratos de arrendamiento, título 66, c. 7.

Aviso al arrendatario del intento a convertir las unidades de alquiler a unidades de venta, [§ 66-27-123.](#)

Críticas de derecho.

An Overview of the Tennessee Residential Landlord and Tenant Act, 7 Mem. St. U.L. Rev. 109 (1977).

CÓDIGO DE TENNESSEE ANOTADO

Derechos de autor © 2024 por el Estado de Tennessee Todos los derechos reservados

[Código de Tennessee Anotado §66-28-202](#)

Actual hasta la Primera Sesión Extraordinaria de 2023.

TN – El Código de Tennessee anotado > Título de propiedad 66 > Capítulo 28 Ley uniforme de arrendador y arrendatario residenciales > Sección 2 Acuerdos de arrendamiento

66-28-202. El efecto del acuerdo sin firma o no enviado

(a) Si el arrendador no firma un acuerdo de arrendamiento escrito, la aceptación de la renta sin reservas por el arrendador obliga a las partes a un arrendamiento mes a mes.

(b) Alguna persona que toma posesión sin pagar la renta y que falla en firmar el acuerdo de arrendamiento que le fue entregado por el arrendador o que entró sin acuerdo oral se considera intruso y puede ser desahuciado inmediatamente y se puede considerar responsable por los daños y la renta del plazo de la violación de la propiedad y los honorarios del abogado; en caso de que tal persona o tales personas paguen la renta, que el arrendador acepta, tal persona o tales personas devendrán arrendatarios del arrendador.

Historia

Acts 1975, ch. 245, § 1.402; T.C.A., § 64-2812; [Acts 2011, ch. 272, § 5.](#)

Anotaciones

Comentarios

Comentarios del compilador.

[Acts 2011, ch. 272, § 16](#) estipula que la ley, que cambió la subsección (b), les aplicará a los acuerdos de arrendamiento que se hicieron el 1 de octubre de 2011 o después.

CÓDIGO DE TENNESSEE ANOTADO

Derechos de autor @ 2024 por el Estado de Tennessee Todos los derechos reservados

Código de Tennessee Anotado §66-28-203

Actual hasta la Primera Sesión Extraordinaria de 2023.

TN – El Código de Tennessee anotado> Título de propiedad 66 > Capítulo 28 Ley uniforme de arrendador y arrendatario residenciales> Sección 2 Acuerdos de arrendamiento

66-28-203. El efecto del acuerdo sin firma o no enviado

- (a) Ningún acuerdo de arrendamiento puede estipular que el arrendatario:
- (1) Autoriza a cualquier persona a confesar juicio sobre una demanda que surge a partir del acuerdo de arrendamiento;
 - (2) Acuerda con la exculpación o limitación de cualquier responsabilidad del arrendador del arrendatario que surge a partir de la ley o indemnizar al arrendador por la responsabilidad o los costos conectados con tal responsabilidad.
- (b) Una provisión prohibida por subsección (a) e incluida en un acuerdo es inaplicable. Si un arrendador proporciona deliberadamente un acuerdo de arrendamiento que contiene provisiones sabidas por el arrendador de ser prohibidas por este capítulo, el arrendatario puede recuperar indemnización compensatoria. El arrendatario no puede acordar a dispensar o renunciar los derechos y las remedias bajo este capítulo.

Historia

Acts 1975, ch. 245, § 1.403; T.C.A., § 64-2813.

Anotaciones

Comentarios del caso

COMENTARIOS DE LAS DECISIONES

1. Provisión exculpatoria.

La provisión exculpatoria del contrato de arrendamiento del arrendatario se anuló como contrario de póliza pública. [Crawford v. Buckner, 839 S.W.2d 754, 1992 Tenn. LEXIS 546 \(Tenn. 1992\).](#)

En la relación de arrendador-arrendatario residencial, la póliza publica contra las cláusulas exculpatorias, que afectan el interés público, debe controlar las provisiones del contrato de arrendamiento que limiten

la capacidad del arrendador a sus arrendatarios. [Crawford v. Buckner, 839 S.W. 2d 754, 1992 Tenn. LEXIS 546 \(Tenn. 1992\).](#)

Esta sección declara ninguna póliza publica en el área de las cláusulas exculporias por los condados menos poblados del estado; entonces, la aplicación limitada de la sección no es una declaración por la legislatura que la póliza publica de Tennessee prefiere la libertad del contrato para los contratos de arrendamiento residenciales en los condados que no son cubiertos por esta sección. [Crawford v. Buckner, 839 S.W.2d 754, 1992 Tenn. LEXIS 546 \(Tenn. 1992\).](#)

Recursos de investigación y ayudas de práctica

Críticas de derecho.

An Overview of the Tennessee Residential Landlord and Tenant Act, 7 Mem. St. U.L. Rev. 109 (1977).

Derecho de propiedad – Arrendador-arrendatario -- [Validity of Exculpatory Lease Provisions Abolished in Tennessee](#) (Michael L. Gallion), 61 Tenn. L. Rev. 351 (1993).

CÓDIGO DE TENNESSEE ANOTADO

Derechos de autor @ 2024 por el Estado de Tennessee Todos los derechos reservados

Fin del documento

Código de Tennessee Anotado §66-28-204

Actual hasta la Primera Sesión Extraordinaria de 2023.

TN – El Código de Tennessee anotado > Título de propiedad 66 > Capítulo 28 Ley uniforme de arrendador y arrendatario residenciales > Sección 2 Acuerdos de arrendamiento

66-28-204. Inadmisibilidad.

(a) Si el tribunal, como cuestión legal, encuentra:

(1) Un acuerdo de arrendamiento o alguna otra provisión de este ser inadmisibles cuando se hizo, el tribunal enforzará el resto del acuerdo sin la provisión inadmisibles, o limitará la aplicación de alguna provisión inadmisibles para evitar un resultado inadmisibles; o

(2) Un acuerdo en que una parte dispensa o acuerda renunciar una demanda o un derecho bajo este capítulo o bajo un acuerdo de arrendamiento fue inadmisibles a la hora que se hizo, el tribunal enforzará el resto del acuerdo sin la provisión inadmisibles, o limitará la aplicación de alguna provisión inadmisibles para evitar el resultado inadmisibles.

(b) Si la inadmisibilidad es puesta en tela de juicio por una parte o por el tribunal por su propia moción, a las partes se les ofrece una oportunidad razonable de presentar la evidencia en cuanto al marco, propósito, y efecto del acuerdo de arrendamiento o acuerdo para ayudar al tribunal a hacer la determinación.

(c) Una provisión de un acuerdo de arrendamiento que autoriza a un arrendador a demandar al arrendatario por incumplimiento de acuerdo de arrendamiento según [§ 66-28-505\(f\)](#) no es inadmisibles y se puede enforzar completamente.

Historia

Acts 1975, ch. 245, § 1.303; T.C.A., § 64-2814; [Acts 2018, ch. 960, § 3.](#)

Anotaciones

Comentarios

Comentarios del compilador.

[Acts 2018, ch. 960, § 4](#) estipula que la ley que cambió esta sección aplicará a cualquier acuerdo de arrendamiento que se hizo el 1 de julio de 2018 o después.

Recursos de investigación y ayudas de práctica

Críticas de derecho.

An Overview of the Tennessee Residential Landlord and Tenant Act, 7 Mem. St. U.L. Rev. 109 (1977).

CÓDIGO DE TENNESSEE ANOTADO

Derechos de autor @ 2024 por el Estado de Tennessee Todos los derechos reservados

Fin del documento

[Código de Tennessee Anotado §66-28-205](#)

Actual hasta la Primera Sesión Extraordinaria de 2023.

TN – El Código de Tennessee anotado > Título de propiedad 66 > Capítulo 28 Ley uniforme de arrendador y arrendatario residenciales > Sección 2 Acuerdos de arrendamiento

66-28-205. La terminación del contrato de arrendamiento residencial por una víctima de abuso doméstico, una víctima de abuso sexual, o una víctima de acoso.

(a) Como se usa en esta sección:

- (1) “Víctima de abuso doméstico” tiene el mismo significado como se define en [§ 36-3-601](#);
- (2) “Miembro del hogar” significa un miembro de la familia del arrendatario que vive en el mismo hogar del arrendatario;
- (3) “Víctima de abuso sexual” tiene el mismo significado como se define en [§ 36-3-601](#); y
- (4) “Víctima de acoso” tiene el mismo significado como se define en [§ 36-3-601](#).

(b)

(1) Un arrendatario que cumple los requisitos establecidos en esta subsección (b) puede terminar un acuerdo o contrato de arrendamiento que se hizo el 1 de julio 2021 o después, en cuanto el arrendatario le proporciona al arrendador con un aviso escrito que declara que el arrendatario o un miembro del hogar es una víctima de abuso doméstico, una víctima de abuso sexual, o una víctima de acoso, a pesar de que la víctima sea adulto o niño. Con el objetivo de terminar los derechos y las obligaciones del arrendatario bajo el acuerdo o contrato de arrendamiento y desocupar la vivienda sin responsabilidad para la renta futura y cargo o multas por la terminación temprana, el arrendatario debe proporcionarle al arrendador:

- (A) Un aviso escrito que solicita liberación del acuerdo o contrato de arrendamiento;
- (B) Una fecha de liberación con la que ambos se acordaron dentro de los próximos treinta (30) días de la fecha del aviso escrito; y

(C) Uno de los siguientes:

- (i) Una copia de un orden de protección válida que se expidió o se extendió conforme a [§ 36-3-605](#), según una audiencia durante la que el tribunal encontró por una preponderancia de la evidencia que el arrendatario o un miembro del hogar es una víctima de abuso doméstico, una víctima de abuso sexual, o una víctima de acoso a pesar de que la víctima sea adulto o niño; o
- (ii) La documentación, que evidencia de una acusación de abuso doméstico, abuso sexual, o acoso, basada en un atestado policial que refleja que el arrendatario o un miembro del hogar fue sometido al abuso doméstico, al abuso sexual, o al acoso a pesar de que la víctima sea adulto o niño.

(2) La documentación que el arrendatario ofrece en apoyo a la solicitud de terminación deber ser fechado no más de sesenta (60) días antes del aviso de arrendatario al arrendador.

(3)

(A) A menos de ser obligado por la ley o por un tribunal de jurisdicción competente, un arrendador no revelará ninguna información identificadora con relación al arrendatario que ha terminado un acuerdo o contrato de arrendamiento conforme a esta subsección (b) sin el consentimiento escrito del arrendador.

(B) Como se usa en esta subsección (b)(3), “la información identificadora” significa alguna información que se puede usar razonablemente para localizar el arrendatario o miembro del hogar anterior, incluso una dirección del hogar o del trabajo, número de teléfono, o número de seguro social.

(4) El arrendatario desocupará las instalaciones dentro de treinta (30) días de darle el aviso al arrendador o a cualquier hora con la que puede ser acordada por el arrendador y el arrendatario.

(b) Un arrendatario que termina el acuerdo o contrato de arrendamiento conforme a esta sección es responsable de:

(1) El pago de la renta por el mes completo durante el que el arrendamiento termina; y

(2) Las obligaciones anteriores pendientes el día de terminación.

(c) Esta sección no:

(1) Libera a otras partes del acuerdo o contrato de arrendamiento a las obligaciones bajo el acuerdo o contrato de arrendamiento;

(2) Autoriza al arrendador a terminar el arrendamiento y causar el desahucio de un arrendatario residencial solamente porque el arrendatario es una víctima de abuso doméstico, una víctima de abuso sexual, o una víctima de acoso, a pesar de que la víctima sea adulto o niño; o

(3) Autoriza al arrendador o al arrendatario, o por acuerdo, a dispensar o modificar ninguna provisión de esta sección aparte de subsección (b)(4).

Historia

[Acts 2021, ch. 293, § 2.](#)

CÓDIGO DE TENNESSEE ANOTADO

Derechos de autor © 2024 por el Estado de Tennessee Todos los derechos reservados

Código de Tennessee Anotado §66-28-301

Actual hasta la Primera Sesión Extraordinaria de 2023.

TN – El Código de Tennessee anotado > Título de propiedad 66 > Capítulo 28 Ley uniforme de arrendador y arrendatario residenciales > Sección 3 Obligaciones del arrendador

66-28-301. Depósitos de seguridad.

(a) Todos los arrendadores de propiedades que requieren depósitos de seguridad antes de la ocupación están obligados a depositar todos los depósitos de seguridad en una cuenta que se usa solamente para ese propósito, en cualquier banco u otra institución financiera sometido a regulación por el estado u otra agencia del gobierno de los Estados Unidos.

(b) Con la excepción de lo que estipuló subdivisión (b)(2)(B), el arrendatario tendrá derecho a revisar las instalaciones para determinar la responsabilidad del arrendatario de los daños físicos que son el base de algún cargo contra el depósito de seguridad.

(1)

(A) En cuanto a la solicitud por el arrendador que el arrendatario desocupe o dentro de cinco (5) días después del recibo del arrendador del intento del arrendatario a desocupar, el arrendador puede proporcionarle un aviso al arrendatario de su derecho a estar presente durante el reviso de las instalaciones. Tal aviso puede avisarle al arrendatario que el arrendatario puede solicitar la hora de inspección que será fijada por el arrendador durante las horas de trabajo normal. Es posible que el arrendador requiera que se haga la inspección después de que el arrendador haya desocupado las instalaciones y esté listo terminar la posesión y entregar todos los modos de acceso a las instalaciones; siempre y cuando la inspección sea el día que el arrendatario desocupa completamente las instalaciones o dentro de cuatro (4) días calendarios del día que el arrendatario desocupa las instalaciones. Si el arrendador proporciona un aviso escrito de los derechos del arrendatario a estar presente al reviso del arrendador y el arrendatario programa una inspección, pero falla en asistir tal inspección, el arrendatario despensa el derecho de impugnar cualquieras daños encontrados por el arrendador como un resultado de tal inspección por el arrendador; siempre y cuando el aviso de la despensa del arrendatario en cuanto tales circunstancias sean estipuladas en el acuerdo de arrendamiento;

(B) Si el arrendador solicita una inspección mutua como se estipula en subdivisión (b)(1)(A), el arrendador y el arrendatario revisará las instalaciones y compilará una lista comprehensiva de cualquier daño determinable presentemente a la unidad que es el base de algún cargo contra el depósito de seguridad y el costo estimado en dólares de reparar los daños. El arrendador y el arrendatario firmarán la lista. Con la excepción de lo estipulado en subsección (g), las firmas del arrendador y arrendatario en la lista serán evidencia conclusiva de la exactitud de la lista. Si el arrendatario se niega a firmar la lista, el arrendatario declarará específicamente por escrito los objetos de la lista de los que disiente.

(2)

(A) Si el arrendatario ha actuado en una manera estipulada en las subdivisiones (b)(2)(B)(i)-(vi), el arrendador puede revisar las instalaciones y compilar una lista comprensiva de cualquier daño determinable presentemente a la unidad que es la base de los cargos contra el depósito de seguridad y el costo estimado en dólares de reparar los daños sin permitirle al arrendatario una oportunidad de revisar las instalaciones; siempre y cuando el arrendador proporcione una copia escrita, enviada por correo al arrendatario, de la lista de cualesquiera daños y el costo estimado de las reparaciones al arrendatario en cuanto a la solicitud escrita del arrendatario.

(B) El arrendatario no tendrá derecho a revisar las instalaciones como estipula esta sección si el arrendatario:

- (i)** Ha desocupado las instalaciones de alquiler sin dar aviso escrito;
- (ii)** Ha abandonado las instalaciones;
- (iii)** Ha sido removido judicialmente de las instalaciones;
- (iv)** No se ha puesto en contacto con el arrendador después del aviso de arrendador sobre el derecho a revisar las instalaciones;
- (v)** Ha fallado en aparecer a la hora de inspección planeada como estipula en subdivisión (b)(1); o
- (vi)** Si el arrendatario no ha solicitado una inspección mutua conforme a subsección (b) o es de otro modo inaccesible por el arrendador.

(c) Ningún arrendador tendrá derecho a quedarse con ninguna porción de un depósito de seguridad si el depósito de seguridad no fue depositado en una cuenta como es requerido por subsección (a) y una lista de daños no es proporcionada como es requerido por subsección (b).

(d) Un arrendatario que disputa la exactitud de la lista final de los daños que fue proporcionada conforme a subsección (b) puede presentar una acción en un tribunal de circuito o de sesiones generales de la jurisdicción competente de este estado. La demanda del arrendatario se limitará a los objetos de los que el arrendatario disintió en acuerdo con la lista o de los que disintió específicamente conforme a subsección (b); de otro modo el arrendatario no tendrá derecho a recuperar ningunos daños bajo esta sección.

(e) Si un arrendatario desocupa las instalaciones sin pagar la renta u otras sumas vencidas y debidos, el arrendador puede sacar el depósito de la cuenta y aplicar el dinero a la deuda no pagada.

(f) En caso de que el arrendatario sale sin deber la renta o tener un reembolso vencido, el arrendador mandará un aviso a la última dirección conocida o determinable razonablemente de la suma de cualquier reembolso vencido al arrendatario. En caso de que el arrendador no ha recibido una respuesta del arrendatario dentro de sesenta (60) días de haber mandado tal aviso, el arrendador puede sacar el depósito de la cuenta y quedarse con ello libre de alguna demanda del arrendatario o alguna persona que demanda en nombre del arrendatario.

(g) Nada de esta sección le impide al arrendador que recupere los costos de todos y cada uno de los daños colaterales a los que el arrendador puede tener derecho, más el costo de cualesquiera daños adicionales a las instalaciones que se encuentran después de un reviso que se completó conforme a subsección (b); siempre y cuando, sin embargo, los costos de cualquier daño físico a las instalaciones se puedan recuperar si el daño fue encontrado por el arrendador dentro de:

- (1)** Trente (30) días después de que el arrendatario desocupó o abandonó las instalaciones;
- o
- (2)** Siete (7) días después de que un nuevo arrendatario toma posesión de las instalaciones.

(h) A pesar de subsección (a), todos los arrendadores de propiedad residencial están obligados a avisarles a los arrendatarios, en cuanto tales personas firmen el contrato de arrendamiento y entreguen el depósito de seguridad, de la ubicación de la cuenta que es requerida ser mantenida por esta sección, pero no están obligados a proporcionar el número de la cuenta.

Historia

Acts 1975, ch. 245, § 2.101; T.C.A., § 64-2821; Acts 1984, ch. 645, § 1; [1992, ch. 995, §§ 2, 4-6](#); [1997, ch. 397, §§ 1, 2](#); [2001, ch. 153, § 4](#); [2004, ch. 683, § 1](#); [2008, ch. 1067, § 3](#); [2011, ch. 272, §§ 6-9](#); [2012, ch. 887, § 1](#).

Anotaciones

Comentarios

Comentarios del compilador.

[Acts 1992, ch. 995, § 7](#) estipula que todas las obligaciones del arrendador mencionadas en subsección (a) con relación a los depósitos de seguridad aplicarán solamente a los acuerdos de arrendamiento firmados el 1 de julio de 1992 o después.

[Acts 2008, ch. 1068, § 4](#) estipula que la ley aplicará a los acuerdos de arrendamiento que se hizo, se extendió o se renovó el 1 de octubre de 2008 o después.

[Acts 2011, ch. 272, § 16](#) estipula que la ley que cambió subsecciones (a), (b), (c), y (g), aplicará a los acuerdos de arrendamiento que se hizo el 1 de octubre de 2011 o después.

[Acts 2012, ch. 887, § 3](#) estipula que la ley que cambió subsección (h) aplicará a los acuerdos de arrendamiento que se hizo el 9 de mayo de 2012 o después.

Recursos de investigación y ayudas de práctica

Críticas de derecho.

Avoiding Lease-Drafting Pitfalls (C. Dewees Berry IV), 19 No. 2 Tenn. B.J. 11 (1983).

CÓDIGO DE TENNESSEE ANOTADO

Derechos de autor @ 2024 por el Estado de Tennessee Todos los derechos reservados

Fin del documento

Código de Tennessee Anotado §66-28-302

Actual hasta la Primera Sesión Extraordinaria de 2023.

TN – El Código de Tennessee anotado > Título de propiedad 66 > Capítulo 28 Ley uniforme de arrendador y arrendatario residenciales > Sección 3 Obligaciones del arrendador

66-28-302. Dirección del arrendador o agente.

(a) El arrendador o cualquier persona autorizada a hacer un acuerdo de arrendamiento en nombre del arrendador le revelará al arrendatario por escrito al comienzo o antes del comienzo del arrendamiento el nombre y la dirección de:

(1) El agente autorizado a supervisar las instalaciones; y

(2) Un dueño de las instalaciones o una persona o un agente autorizado a actuar en nombre del dueño para la aceptación de la notificación de la demanda y el recibo de avisos y demandas.

(b) La información que está requerida por esta sección se mantendrá actual y esta sección extiende a y es aplicable contra cualquier arrendador, dueño, o administrador.

(c) Una persona que falla en cumplir con subsección (a) se hace un agente de cada persona que es arrendador para el propósito de notificación de la demanda y el recibo de avisos y demandas.

Historia

Acts 1975, ch. 245, § 2.102; T.C.A., § 64-2822.

CÓDIGO DE TENNESSEE ANOTADO

Derechos de autor @ 2024 por el Estado de Tennessee Todos los derechos reservados

Fin del documento

Código de Tennessee Anotado §66-28-303

Actual hasta la Primera Sesión Extraordinaria de 2023.

TN – El Código de Tennessee anotado > Título de propiedad 66 > Capítulo 28 Ley uniforme de arrendador y arrendatario residenciales > Sección 3 Obligaciones del arrendador

66-28-303. Posesión de la vivienda.

Al comienzo del plazo, el arrendador entregará la posesión de las instalaciones al arrendatario conforme al acuerdo de arrendamiento y [§ 66-28-304](#). El arrendador puede poner una demanda de posesión contra cualquier persona que tiene injustamente posesión y puede recuperar los daños estipulados en [§ 66-28-512\(c\)](#).

Historia

Acts 1975, ch. 245, § 2.103; T.C.A., § 64-2823.

Anotaciones

Recursos de investigación y ayudas de práctica

Críticas de derecho.

An Overview of the Tennessee Residential Landlord and Tenant Act, 7 Mem. St. U.L. Rev. 109 (1977).

CÓDIGO DE TENNESSEE ANOTADO

Derechos de autor © 2024 por el Estado de Tennessee Todos los derechos reservados

Código de Tennessee Anotado §66-28-304

Actual hasta la Primera Sesión Extraordinaria de 2023.

TN – El Código de Tennessee anotado > Título de propiedad 66 > Capítulo 28 Ley uniforme de arrendador y arrendatario residenciales > Sección 3 Obligaciones del arrendador

66-28-304. Mantenimiento por el arrendador.

(a) El arrendador:

(1) Cumplirá todos los requisitos de los códigos de construcción aplicables que afectan materialmente la salud y la seguridad;

(2) Hará todas las reparaciones y lo que sea necesario para hacerle a y mantener las instalaciones en una condición buena y habitable;

(3) Mantendrá todas las áreas de las instalaciones en una condición limpia y segura; y

(4) En un complejo de muchas unidades de cuatro (4) o más unidades, proporcionará y mantendrá los receptáculos y convenientes por la remoción de ceniza, basura, desperdicio, y otra porquería de lugares comunes de colección sometido a [§ 66-28-401\(3\)](#).

(b) Si el deber impuesto por subdivisión (a)(1) es más grande que cualquier deber impuesto por cualquier otro párrafo de subsección (a), el deber del arrendador será determinado por referencia a subdivisión (a)(1).

(c) El arrendador y el arrendatario puede acordar por escrito que el arrendatario hace reparaciones especificados, trabajos de mantenimiento, alteraciones, y remodelaciones, pero solo si la transacción que se hizo en buena fe y no se hizo con el propósito de evitar ninguna obligación del arrendador.

(d) El arrendador no puede tratar el cumplimiento del acuerdo separado descrito en subsección (c) como una condición de cualquier obligación o cumplimiento de algún acuerdo de arrendamiento.

Historia

Acts 1975, ch. 245, § 2.104; T.C.A., § 64-2824.

Anotaciones

Comentarios del caso

1. Responsabilidad del arrendador de condiciones peligrosas.
2. Seguro del arrendador.

NOTAS DE LAS DECISIONES

1. Responsabilidad del arrendador de condiciones peligrosas.

Cuando un arrendador y un arrendatario tienen conocimiento coextensivo de una condición peligrosa, el arrendador no es responsable de las heridas del arrendatario y sus empleados sufridas como un resultado de la condición peligrosa. [Lethcoe v. Holden, 31 S.W.3d 254, 2000 Tenn. App. LEXIS 153 \(Tenn. Ct. App. 2000\)](#), revisión y nueva audiencia negada, [-- S.W.3d--, 2000 Tenn. LEXIS 599 \(Tenn. 2000\)](#).

Los residentes de un parque de casas móviles fallaron en presentar una demanda basada en alegaciones que los dueños y administradores del parque fallaron en mantener las áreas comunes en una condición segura y habitable durante una inundación; el requisito general bajo [T.C.A. § 66-28-304](#) para mantener las instalaciones en una condición limpia, segura, habitable reemplazada por [T.C.A § 66-28-503](#), que relevó de los dueños y administradores la obligación de mantener las áreas comunes donde estuvieron inhabitables a causa de herido. [Guevara v. Umh Props., -- F. Supp. 2d --, 2014 U.S> Dist. LEXIS 154394 \(W.D. Tenn. Oct. 29, 2014\)](#).

El demandante supo del escape de la oficina antes de su herida, y los demandados no estuvieron responsables de las heridas del demandante sufridas por resbalar en el agua que acumuló a causa del escape, como ella falló en establecer una excepción a la regla de no responsabilidad del arrendador; su demanda de negligencia de la ley común y su demanda bajo el estatuto se despidió. [Richardson v. H & J Props., LLC, -- S.W.3d --, 2020 Tenn. App. LEXIS 466 \(tenn. Ct. App. Oct. 21, 2020\)](#).

2. Seguro del arrendador.

La aseguradora estuvo responsable de defender contra la demanda que alega que los arrendatarios hayan sufrido las lesiones corporales debido al molde que afecta el agua de la propiedad porque la póliza proporciona discutible la cobertura por las demandas relacionadas con el molde que viene del incumplimiento alegado del asegurado con [T.C.A. § 66-28-304](#) y la exclusión del molde no aplica porque el agua fue “buena” que se destinó a consumir y entonces cayó como una excepción a la exclusión del molde. [Acuity v. Reed & Assocs. of TN, LLC. -- F. Supp. 2d --, 2015 U.S. Dist. LEXIS 109412 \(W.D. Tenn. Aug. 19, 2015\)](#).

Recursos de investigación y ayudas de práctica

Referencias cruzadas.

Rented premises unfit for habitation, title 68, ch. 111.

Libros de texto.

Tennessee Jurisprudence, 17 Tenn. Juris., Landlord and Tenant, § 22.

Criticas de derecho.

The Unwarranted Implication of a Warranty of Fitness in Commercial Leases — An Alternative Approach, [41 Vand. L. Rev. 1057 \(1988\)](#).

Tort — Premises Liability — *Worsham v. Pilot Oil Corp.*: Imputing Constructive Notice to the Proprietor of a SelfService Establishment in Tennessee, 19 Mem. St. U.L. Rev. 109 (1989).

CÓDIGO DE TENNESSEE ANOTADO

Derechos de autor @ 2024 por el Estado de Tennessee Todos los derechos reservados

Fin del documento

Código de Tennessee Anotado §66-28-305

Actual hasta la Primera Sesión Extraordinaria de 2023.

66-28-305. La limitación de la responsabilidad del arrendador.

A menos de que se acuerde de otro modo, un arrendador que transfiere las instalaciones que incluyen una unidad de vivienda sometida a un acuerdo de arrendamiento en una venta de buena fe a un comprador auténtico, arrendador o agente, o ambos, se revela de responsabilidad bajo el acuerdo de arrendamiento y este capítulo en cuanto a los eventos que sucedieron después del aviso escrito al arrendatario del traspaso y la transferencia del depósito de seguridad al comprador auténtico.

Historia

Acts 1975, ch. 245, § 2.105; T.C.A., § 64-2825; [Acts 2005, ch. 156, § 3.](#)

Anotaciones

Recursos de investigación y ayudas de práctica

Críticas de derecho.

An Overview of the Tennessee Residential Landlord and Tenant Act, 7 Mem. St. U.L. Rev. 109 (1977).

CÓDIGO DE TENNESSEE ANOTADO

Derechos de autor @ 2024 por el Estado de Tennessee Todos los derechos reservados

Código de Tennessee Anotado §66-28-401

Actual hasta la Primera Sesión Extraordinaria de 2023.

TN – El Código de Tennessee anotado> Título de propiedad 66 > Capítulo 28 Ley uniforme de arrendador y arrendatario residenciales> Sección 4 Las obligaciones del arrendatario

66-28-401. Las obligaciones de conducta y el mantenimiento general.

El arrendatario:

- (1) Cumplirá con todas las obligaciones impuestas principalmente a los arrendatarios por las provisiones aplicables de los códigos de construcción y vivienda que afectan materialmente la salud y la seguridad;
- (2) Mantendrá esa sección de las instalaciones que el arrendatario ocupa y usa limpia y segura como la condición de las instalaciones cuando el arrendatario tomó posesión;
- (3) Desechará de la unidad de vivienda del arrendatario todas las cenizas, basura, desperdicio, y otra porquería a las áreas designadas de colección y en los receptáculos;
- (4) No destruirá deliberada o negligentemente, vandalizará, dañará, afectará, o removerá ninguna parte de las instalaciones o no permitirá que ninguna persona lo haga; y no se involucrará en ningún conducto ilegal en las instalaciones; y
- (5) Actuará y requerirá que otras personas en las instalaciones, con el consentimiento del arrendatario u otros ocupantes, actúen en una manera que perturba al gozo tranquilo de las instalaciones por los vecinos.

Historia

Acts 1975, ch. 245, § 3.101; T.C.A., § 64-2831; [Acts 2005, ch. 156, § 4.](#)

Anotaciones

Comentarios del caso

COMENTARIOS DE LAS DECISIONES

1. Condición de las instalaciones

El tribunal de primera instancia hizo correctamente un fallo monetario contra los arrendatarios porque el tribunal de primera instancia que halló que los arrendatarios dejaron las instalaciones en una “condición

deplorable” en violación del contrato de arrendamiento y el estatuto, no había ni transcripto de tribunal ni declaración de evidencia en el registro, su informe falló en conformar a las reglas de procedimiento, y nada en el registro apoyó su alegación que no recibieron una audiencia justa debido a la influencia de la familia del arrendador en el sistema jurídico, ambos los términos del contrato de arrendamiento y los estatutos aplicables dio derecho al arrendador a aplicar el depósito de seguridad a reparar los daños causados por los arrendatarios y a buscar la recuperación por los daños físicos adicionales a las instalaciones además de la suma del depósito de seguridad. [Dykes v. Okorie, -- S.W.3d --, 2020 Tenn. App. LEXIS 254 \(Tenn. Ct. App. May 29, 2020\).](#)

Recursos de investigación y ayudas de práctica

Referencias cruzadas.

Covenant to leave in good repair, [§ 66-7-102](#).

Críticas de derecho.

Avoiding Lease-Drafting Pitfalls (C. Dewees Berry IV), 19 No. 2 Tenn. B.J. 11 (1983).

CÓDIGO DE TENNESSEE ANOTADO

Derechos de autor © 2024 por el Estado de Tennessee Todos los derechos reservados

Fin del documento

[Código de Tennessee Anotado §66-28-402](#)

Actual hasta la Primera Sesión Extraordinaria de 2023.

TN – El Código de Tennessee anotado> Título de propiedad 66 > Capítulo 28 Ley uniforme de arrendador y arrendatario residenciales> Sección 4 Las obligaciones del arrendatario

66-28-402. Reglas y regulaciones.

(a) Un arrendador, ocasionalmente, puede adoptar las reglas y las regulaciones, independiente de cómo describe, con respecto al uso y la ocupación del arrendatario de las instalaciones. Es aplicable contra el arrendatario solo si:

- (1)** El propósito es promover la conveniencia, la seguridad, o el bienestar de los arrendatarios en las instalaciones, preservar la propiedad del arrendador del uso abusivo, o distribuir justa y generalmente los servicios y las facilidades a los arrendatarios;
- (2)** Se relaciona razonablemente con el propósito por el que se adopta;
- (3)** Aplica a todos los arrendatarios en las instalaciones;
- (4)** Es suficiente explícito en la prohibición, la dirección, o la limitación del conducto del arrendatario a informar justamente al arrendatario de lo que el arrendador debe o no debe hacer para cumplir;
- (5)** No es por el propósito de evitar las obligaciones del arrendador; y
- (6)** Le avisa al arrendatario cuando hace el acuerdo de arrendamiento.

(b) Una regla o regulación adoptada después de que el arrendatario hizo el acuerdo de arrendamiento es aplicable contra el arrendatario si un aviso razonable de su adopción le da al arrendatario y no es una modificación substancial al acuerdo de arrendamiento.

Historia

Acts 1975, ch. 245, § 3.102; T.C.A., § 64-2832.

Anotaciones

Recursos de investigación y ayudas de práctica

Críticas de derecho.

An Overview of the Tennessee Residential Landlord and Tenant Act, 7 Mem. St. U.L. Rev. 109 (1977).

CÓDIGO DE TENNESSEE ANOTADO

Derechos de autor @ 2024 por el Estado de Tennessee Todos los derechos reservados

Fin del documento

[Código de Tennessee Anotado §66-28-403](#)

Actual hasta la Primera Sesión Extraordinaria de 2023.

TN – El Código de Tennessee anotado > Título de propiedad 66 > Capítulo 28 Ley uniforme de arrendador y arrendatario residenciales > Sección 4 Las obligaciones del arrendatario

66-28-403. Acceso por arrendador.

- (a) El arrendador no retendrá irrazonablemente el consentimiento para permitir que el arrendador entre en las instalaciones, incluso entrar en la unidad de vivienda, para revisar las instalaciones, hacer las reparaciones, decoraciones, alteraciones, o mejoras necesarias o acordadas, proporcionar los servicios necesarios o acordados, o mostrar las instalaciones a los compradores potenciales o actuales, acreedores hipotecarios, trabajadores o contratistas.
- (b) El arrendador puede entrar en las instalaciones sin el consentimiento del arrendatario en caso de emergencias. “Emergencia” significa un suceso repentino o inesperado generalmente o circunstancias que demandan acción inmediata.
- (c) Dónde no existe ninguna emergencia conocida, si algunas utilidades se apagaron a causa de ninguna culpa del arrendador, el arrendador se permitirá a entrar en las instalaciones. El arrendador puede revisar las instalaciones para verificar cualquier daño a las instalaciones y hacer las reparaciones necesarias de los daños que resultan de la falta de utilidades.
- (d) El arrendador no abusará el derecho al acceso o usarlo a molestar al arrendatario.
- (e) El arrendador no tiene derecho a entrar en las instalaciones excepto:
- (1) Por orden jurídica;
 - (2) Como esta sección, [§§ 66-28-506](#) y [66-28-507\(b\)](#), permita;
 - (3) Si el arrendatario abandonó o entregó las instalaciones;
 - (4) Si el arrendatario está fallecido, incapacitado, encarcelado; o
 - (5) Dentro de los finales treinta (30) días de la conclusión del acuerdo de arrendamiento por el propósito de mostrarles las instalaciones a los arrendatarios potenciales; siempre y cuando tal derecho al acceso se estipule en el acuerdo de arrendamiento y el aviso se le dé al arrendatario por lo menos de veinte-cuatro (24) horas antes del acceso.

Historia

Anotaciones

Comentarios del caso

Comentarios del compilador

[Acts 2011, ch. 272, § 16](#) estipula que la ley que cambió esta sección aplicará a los acuerdos de arrendamiento que se hizo el 1 de octubre de 2011 o después.

Recursos de investigación y ayudas de práctica

Críticas de derecho.

An Overview of the Tennessee Residential Landlord and Tenant Act, 7 Mem. St. U.L. Rev. 109 (1977).

CÓDIGO DE TENNESSEE ANOTADO

Derechos de autor @ 2024 por el Estado de Tennessee Todos los derechos reservados

Fin del documento

Código de Tennessee Anotado §66-28-404

Actual hasta la Primera Sesión Extraordinaria de 2023.

TN – El Código de Tennessee anotado > Título de propiedad 66 > Capítulo 28 Ley uniforme de arrendador y arrendatario residenciales > Sección 4 Las obligaciones del arrendatario

66-28-404. El uso y la ocupación por el arrendatario.

A menos de que se acuerde de otra manera, el arrendatario ocupará la unidad de vivienda como una unidad de vivienda solamente. Es posible que el acuerdo de arrendamiento requiere que el arrendatario le avise al arrendador de cualquier ausencia prolongada de las instalaciones que excede siete (7) días. El aviso le dará el día o el día antes de la ausencia prolongada.

Historia

Acts 1975, ch. 245, § 3.104; T.C.A., § 64-2834

CÓDIGO DE TENNESSEE ANOTADO

Derechos de autor @ 2024 por el Estado de Tennessee Todos los derechos reservados

Fin del documento

Código de Tennessee Anotado §66-28-405

Actual hasta la Primera Sesión Extraordinaria de 2023.

TN – El Código de Tennessee anotado > Título de propiedad 66 > Capítulo 28 Ley uniforme de arrendador y arrendatario residenciales > Sección 4 Las obligaciones del arrendatario

66-28-405. El Abandono.

(a) La ausencia inexplicada o prolongada de las instalaciones treinta (30) días o más sin pagar la renta cuando vence será prueba prima facie del abandono. El arrendador está autorizado expresamente a entrar en y tomar posesión de las instalaciones.

(b)

(1) La falta de pagar la renta por el arrendatario por quince (15) días después del día de vencimiento de la renta, junto con las otras circunstancias razonables y factuales que indican que el arrendatario desocupó permanentemente las instalaciones, incluso pero no es limitado a, quitar todos los bienes y posesiones personales del arrendatario de las instalaciones, o la terminación voluntaria de los servicios públicos a las instalaciones, será también prueba prima facie del abandono.

(2) En casos como los descritos en subdivisión (b)(1), el arrendador pondrá un aviso en las instalaciones de alquiler y también le mandará el aviso al arrendatario por correo con franqueo pagado a la dirección de las instalaciones de alquiler. El aviso dirá:

(A) El arrendador tiene razones por las que él cree que el arrendatario desocupó las instalaciones;

(B) El arrendador tiene la intención de entrar en y tomar posesión de las instalaciones, a menos de que el arrendatario se ponga en contacto con el arrendador dentro de diez (10) días de franquear y mandar el aviso;

(C) Si el arrendatario no se pone en contacto con el arrendador dentro del periodo de diez (10) días,

(D) Si el arrendatario no recupera los bienes y posesiones personales dentro de treinta (30) días de la toma de posesión de los bienes y posesiones personales por el arrendador, el arrendador intenta desechar las posesiones y los bienes personales del arrendatario como estipula subsección (c).

(3) El aviso incluirá un número de teléfono y una dirección postal al que se puede poner en contacto.

(4) Si el arrendatario falla en ponerse en contacto con el arrendador dentro de diez (10) días del franqueo y la manda del aviso, el arrendador puede entrar en y tomar posesión de las instalaciones. Si el arrendatario se pone en contacto con el arrendador dentro de diez (10) días del franqueo y la manda del aviso e indica que querer quedarse con la posesión de las instalaciones de alquiler, el arrendador cumplirá con las provisiones de este capítulo con respecto al término del arrendamiento y la recuperación de la posesión de las instalaciones por el proceso jurídico.

(c) Cuando procede bajo subsección (a) o (b), el arrendador quitará las posesiones y los bienes personales del arrendatario de las instalaciones y los guardará por no menos de treinta (30) días. El arrendatario puede recuperar las posesiones y los bienes personales del arrendador dentro del periodo de treinta días. Si el arrendatario no recupera las posesiones y los bienes personales

dentro del periodo de treinta días, el arrendador puede vender o desechar de otra manera las posesiones y los bienes personales del arrendatario y usar las ganancias de la venta por pagar la renta no pagada, los daños, los honorarios de guarda, el costo de venta, y los honorarios del abogado. Cualquiera saldos serán guardados por el arrendador por un periodo de seis (6) meses después de la venta.

Historia

Acts 1975, ch. 245, § 3.105; T.C.A., § 64-2835; [Acts 2005, ch. 156, § 5](#).

Anotaciones

Comentarios del caso

COMENTARIOS DE LAS DECISIONES

1. El juicio del arrendatario por la violación de sección.

Donde el rol del arrendador en la quita de la propiedad del arrendatario anterior fue especulativo solamente, el arrendatario no puede recuperar los daños del arrendador por la violación de [T.C.A. § 66-28-405](#).

[Leonard v. Gilreath, 625 S.W.2d 722, 1981 Tenn. App. LEXIS 557 \(Tenn. Ct. App. 1981\)](#).

Referencias de investigación y ayudas de práctica

Referencias cruzadas.

Disposition of unclaimed property, title 66, ch. 29.

Críticas de derecho.

An Overview of the Tennessee Residential Landlord and Tenant Act, 7 Mem. St. U.L. Rev. 109 (1977).

CÓDIGO DE TENNESSEE ANOTADO

Derechos de autor @ 2024 por el Estado de Tennessee Todos los derechos reservados

Código de Tennessee Anotado §66-28-406

Actual hasta la Primera Sesión Extraordinaria de 2023.

TN – El Código de Tennessee anotado > Título de propiedad 66 > Capítulo 28 Ley uniforme de arrendador y arrendatario residenciales > Sección 4 Las obligaciones del arrendatario

66-28-406. La excepción a la póliza que prohíbe o que limite, o que requiere pagamiento por, los animales o mascotas del arrendatario o un arrendatario potencial con una discapacidad que requiere el uso de un animal de servicio o animal de apoyo.

(a) Como se usa en esta sección:

(1) "Discapacidad" significa

(A) Una deficiencia física o mental que limite substancialmente uno (1) o más de las actividades principales de la vida;

(B) Un registro de una deficiencia descrita en subdivisión (a)(1)(A); o

(C) Ser visto como tener una deficiencia descrita en subdivisión (a)(1)(A);

(2) "Asistencia médica" significa cualquier asistencia, tratamiento, servicio, o procedimiento para mantener, diagnosticar, o tratar la condición física o mental de un individuo;

(3) "Proveedor de servicios médicos" significa cualquier persona que tiene licencia, está titulada, o está autorizada o permitida de otra manera bajo la ley para administrar la asistencia médica en el curso normal del negocio o la práctica de una profesión;

(4) "Documentación fidedigna" significa la documentación escrita proporcionada por:

(A) Un proveedor de servicios médicos con conocimiento real de la discapacidad de un individuo;

(B) Un individuo o una entidad con una licencia, certificación, o matriculación válida y sin restricción para ayudar a la gente con discapacidades que tiene conocimiento real de la discapacidad del individuo;

(C) Un cuidador, una tercera parte fiable, o una entidad gubernamental con conocimiento real de la discapacidad del individuo;

(5) "Animal de servicio" significa un perro o un caballo miniatura que se entrenó individualmente para trabajar o hacer cosas por un individuo con una discapacidad; y

(6) "Animal de apoyo" significa un animal electo para acompañar a un individuo con una discapacidad que fue rescatado por un proveedor de servicios médicos para trabajar con, proporcionar asistencia por, o hacer cosas por el beneficio del individuo con la discapacidad, o para proporcionar el apoyo emocional que alivia uno (1) o más de los síntomas o efectos identificados de la discapacidad del individuo.

(b) Un arrendatario o arrendatario potencial con una discapacidad que requiere el uso de un animal de servicio o animal de apoyo puede solicitar una excepción a la póliza del arrendador que prohíbe o limite los animales o las mascotas en las instalaciones o que requiere algún pago por el arrendatario para tener un animal o una mascota en las instalaciones.

(c) Un arrendador que recibe una solicitud hecha bajo subsección (b) de un arrendatario o arrendatario potencial puede pedirle al individuo cuya discapacidad no es aparente fácilmente o sabido por el arrendador que le entregue documentación fiable de la discapacidad y la necesidad relatada con la discapacidad de un animal de servicio o animal de apoyo. Si la discapacidad es aparente fácilmente o sabido pero la necesidad relatada con la discapacidad del animal de servicio o animal de apoyo no es, entonces el arrendador puede pedirle al individuo que le entregue la documentación fiable de la necesidad relatada con la discapacidad de un animal de servicio o animal de apoyo.

(d) Un arrendador que recibe la documentación fiable bajo subsección (c) puede verificar la documentación fiable. Sin embargo, nada de esta subsección autoriza al arrendador a obtener los registros médicos que son confidenciales o protegidos o la información médica que es confidencial o protegida con relación a la discapacidad del arrendatario o arrendatario potencial.

(e) Un arrendador puede negar una solicitud hecha bajo subsección (b) si un arrendatario o arrendatario potencial falle en proporcionar documentación precisa o fiable que cumple los requisitos de subsección (c), después de que el arrendador solicita la documentación fiable.

(f)

(1) Se considera incumplimiento material e incumplimiento por parte del inquilino del contrato de alquiler, si el inquilino:

(A) Representa inadecuadamente que existe una discapacidad o una necesidad relatada con el uso de un animal de servicio o animal de apoyo; o

(B) Proporciona documentación bajo subsección (c) que declara falsamente que un animal es un animal de servicio o animal de apoyo.

(2) En el caso de cualquier violación de subdivisión (f)(1), el arrendador puede terminar el arrendamiento y recuperar los daños, incluso pero no limitado a los honorarios del abogado.

(g) A pesar de cualquier otra ley al contrario, un arrendador no está responsable de las lesiones causadas por el animal de servicio o el animal de apoyo de alguien que está permitido estar en las instalaciones como una acomodación razonable a ayudar a la persona con la discapacidad según la Ley de vivienda justa, como se cambió ([42 U.S.C. §§ 3601 et seq.](#)); la Ley de los estadounidenses con discapacidades de 1990 ([42 U.S.C. §§ 12101 et seq.](#)); Sección 504 de la Ley de rehabilitación de 1973, como se cambió, ([29 U.S.C. § 107](#)); o cualquier otra ley federal, estatal, o local.

(h) Solo hasta que difiere de la ley federal o estatal, esta sección no aplica a las unidades de vivienda publicas manejadas por una entidad gubernamental.

Historia

[Acts 2019, ch. 236, § 5.](#)

Anotaciones

Comentarios

Comentarios del compilador.

[Acts 2019, ch. 236, § 6](#) estipula que la ley aplicará a cualquier acuerdo de arrendamiento que se hizo, se cambió, o se renovó el 1 de julio de 2019 o después, y cualquier solicitud de una excepción a la póliza del arrendador que prohíbe o limite los animales en la propiedad hecha el 1 de julio de 2019 o después.

Recursos de investigación y ayudas de práctica

Referencias cruzadas.

La confidencialidad de los archivos públicos, [§ 10-7-504](#).

CÓDIGO DE TENNESSEE ANOTADO

Derechos de autor © 2024 por el Estado de Tennessee Todos los derechos reservados

Fin del documento

[Código de Tennessee Anotado §66-28-501](#)

Actual hasta la Primera Sesión Extraordinaria de 2023.

TN – El Código de Tennessee anotado > Título de propiedad 66 > Capítulo 28 Ley uniforme de arrendador y arrendatario residenciales > Sección 5 La ejecución y las remedias

66-28-501. Incumplimiento con el acuerdo de arrendamiento por el arrendatario.

(a) Con la excepción de lo que estipula este capítulo, el arrendatario puede recuperar los daños, obtener mandato judicial, y recuperar los honorarios del abogado razonables por algún incumplimiento con el acuerdo de arrendamiento u otra sección de este capítulo según el aviso escrito de catorce días.

(b) Si el acuerdo de arrendamiento se termina a causa del incumplimiento después de un aviso suficiente, el arrendador devolverá toda la renta y depósito de seguridad pagados por adelante que son recuperables por el arrendatario bajo [§ 66-28-301](#).

Historia

Acts 1975, ch. 245, § 4.101; 1978, ch. 735, § 1; T.C.A., § 64-2841.

Anotaciones

Recursos de investigación y ayudas de práctica

Referencias cruzadas.

La incautación de la renta por el arrendador a causa del fallo en cumplir con el orden del departamento de salud, [§ 68-111-104](#).

Libros de texto.

Tennessee Jurisprudence, 17 Tenn. Juris., Landlord and Tenant, § 16.

Críticas de derecho.

Self-Help: Extrajudicial Rights, Privileges and Remedies in Contemporary American Society, [37 Vand. L. Rev. 845 \(1984\)](#).

CÓDIGO DE TENNESSEE ANOTADO

Derechos de autor © 2024 por el Estado de Tennessee Todos los derechos reservados

Fin del documento

Código de Tennessee Anotado §66-28-502

Actual hasta la Primera Sesión Extraordinaria de 2023.

TN – El Código de Tennessee anotado > Título de propiedad 66 > Capítulo 28 Ley uniforme de arrendador y arrendatario residenciales > Sección 5 La ejecución y las remedias

66-28-502. El fallo en proporcionar los servicios esenciales.

(a)

(1) Si el arrendador falla deliberada o negligentemente en proporcionar los servicios esenciales, el arrendatario le dará un aviso por escrito al arrendador que especifica la violación y puede hacer uno (1) de los siguientes:

(A) Procurar los servicios esenciales durante el periodo del incumplimiento por el arrendador y deducir los costos reales y razonables de la renta;

(B) Recuperar los daños basados en la disminución del valor justo del alquiler de la unidad de vivienda, con la condición de que el arrendatario siga ocupando las instalaciones; o

(C) Procurar la vivienda alternativa razonable durante el periodo del incumplimiento por el arrendador, durante el que el arrendatario se exime de pagar la renta por el periodo del incumplimiento por el arrendador.

(2) Además de la remedia estipulada en subdivisión (a)(1)(C), el arrendatario puede recuperar el valor real y razonable de la vivienda alternativa y en cualquier caso bajo esta subsección (a), los honorarios del abogado razonables.

(3) “Los servicios esenciales” significan los servicios públicos, incluso el gas, la calefacción, la luz, y las otras obligaciones impuestas al arrendador que afectan materialmente la salud y la seguridad del arrendatario.

(b) El arrendatario que procede bajo esta sección no puede proceder bajo [§ 66-28-501](#) y [§ 66-28-503](#) con relación a esa violación.

(c) Los derechos bajo esta sección no aplican hasta que el arrendatario le haya dado el aviso por escrito al arrendador y haya mostrado que la condición no fue causada por las acciones deliberadas o negligentes o la omisión del arrendatario, un miembro de la familia del arrendatario u otra persona en las instalaciones con el consentimiento del arrendatario.

Historia

Acts 1975, ch. 245, § 4.102; 1978, ch. 735, § 2; T.C.A., § 64-2842

Anotaciones

Comentarios de caso.

COMENTARIOS DE LAS DECISIONES

1. El desahucio constructivo.

El demandado no se desahució constructivamente de la propiedad, por contrario, ella violó el contrato de arrendamiento por el fallo injustificado en pagar la renta como se requiere bajo el contrato. Si el arrendatario no le proporcionó al arrendador una oportunidad de hacer las reparaciones necesarias y arreglar las condiciones defectivas y estuvo claro del testimonio del arrendatario que ella quiso terminar el contrato de arrendamiento sin importar los pasos remediales que hubiera podido hacer. [V.Pate,-- S.W.3d--](#), 2023 Tenn. App. LEXIS 132 (Tenn. Ct. App. Apr. 5, 2023)

Comentarios de caso.

Críticas de derecho.

An Overview of the Tennessee Residential Landlord and Tenant Act, 7 Mem. St. U.L. Rev. 109 (1977).

CÓDIGO DE TENNESSEE ANOTADO

Derechos de autor @ 2024 por el Estado de Tennessee Todos los derechos reservados

Código de Tennessee Anotado §66-28-503

Actual hasta la Primera Sesión Extraordinaria de 2023.

TN – El Código de Tennessee anotado > Título de propiedad 66 > Capítulo 28 Ley uniforme de arrendador y arrendatario residenciales > Sección 5 La ejecución y las remedias

66-28-503. El daño causado por incendio o accidente.

(a) Si la unidad de vivienda o las instalaciones son dañadas o destruidas por incendio o accidente hasta que el uso de la unidad de vivienda es dañada substancialmente, el arrendatario:

(1) Puede desocupar las instalaciones; y

(2) Le avisará al arrendatario por escrito dentro de catorce (14) días después del intento a terminar el acuerdo de arrendamiento por el arrendatario.

(b) Si la unidad de vivienda o las instalaciones son dañadas o destruidas por incendio o accidente hasta que la reparación de la unidad de vivienda o las instalaciones a la condición sin daños requiera que el arrendatario desocupe las instalaciones, el arrendador está autorizado a terminar el acuerdo de arrendamiento dentro de catorce (14) días de avisarle por escrito al arrendatario.

(c) Si el acuerdo de arrendamiento se termina, el arrendador devolverá toda la renta pagada por adelante y los depósitos de seguridad recuperables bajo [§ 66-28-301](#). Si el arrendatario desocupa las instalaciones conforme a esta sección, la cuenta de la renta debe ocurrir por la fecha que el arrendatario le devuelve las llaves al arrendador o desocupa la unidad de vivienda o las instalaciones cualquier fecha que sea más temprano.

Historia

Acts 1975, ch. 245, § 4.103; T.C.A., § 64-2843; [Acts 2013, ch. 107, §§ 1, 2](#).

Anotaciones

Comentarios

Comentarios del compilador.

[Acts 2013, ch. 107, § 3](#) estipula que la ley que añadió la subsección (b) actual y designó la anterior subsección (b) a la subsección (c) actual y cambiada aplicará a los acuerdos de arrendamiento que se hicieron o se renovaron el 1 de julio de 2013 o después.

Comentarios del caso

COMENTARIOS DE LAS DECISIONES

1. Las obligaciones del arrendador.

Los residentes del parque de casas móviles fallaron en presentar una demanda basada en alegaciones que los dueños y administradores del parque fallaran en mantener las áreas comunes en una condición segura y habitable durante una inundación; el requisito general bajo [T.C.A § 66-28-304](#) de mantener las instalaciones en una condición limpia, segura, y habitable fue suplantado por [T.C.A. § 66-28-503](#) que quitó la responsabilidad de mantener las áreas comunes cuando fueron hechas inhabitables por accidente de los dueños y administradores. [Guevara v. Umh Props., -- F. Supp. 2d --, 2014 U.S. Dist. LEXIS 154394 \(W.D. Tenn. Oct. 29, 2014\)](#)

Recursos de investigación y ayudas de práctica

Referencias cruzadas.

La remedia del arrendatario cuando el edificio contratado sufrió un daño por accidente, [§ 66-7-102](#).

Libros de texto.

Tennessee Jurisprudence, 17 Tenn. Juris., Landlord and Tenant, § 31.

Críticas de derecho.

An Overview of the Tennessee Residential Landlord and Tenant Act, 7 Mem. St. U.L. Rev. 109 (1977).

CÓDIGO DE TENNESSEE ANOTADO

Derechos de autor @ 2024 por el Estado de Tennessee Todos los derechos reservados

Fin del documento

[Código de Tennessee Anotado §66-28-504](#)

Actual hasta la Primera Sesión Extraordinaria de 2023.

TN – El Código de Tennessee anotado > Título de propiedad 66 > Capítulo 28 Ley uniforme de arrendador y arrendatario residenciales > Sección 5 La ejecución y las remedias

66-28-504. La expulsión, la exclusión, o la disminución de servicios ilegal

Si el arrendador expulsa o excluye ilegalmente al arrendatario de las instalaciones o le disminuye deliberadamente los servicios al arrendatario por interrumpir los servicios esenciales como es estipula en el acuerdo de arrendamiento del arrendatario, el arrendatario puede recuperar la posesión o terminar el acuerdo de arrendamiento y, en cualquier caso, recuperar los daños reales sostenidos por el arrendatario, y los daños punitivos cuando sea apropiado, más los honorarios del abogado razonables. Si se termina el acuerdo de arrendamiento bajo esta sección, el arrendador devolverá toda la rente pagada por adelante y los depósitos de seguridad.

Historia

Acts 1975, ch. 245, § 4.104; T.C.A., § 64-2844.

Anotaciones

Comentarios del caso

COMENTARIOS DE LAS DECISIONS

1. Los honorarios del abogado.

Donde las partes demandaron un juicio por jurado para revisar todos los asuntos de hecho disputados, incluso si los demandantes tienen derecho a los honorarios del abogado, y si es así, ¿cuánto?, no había

nada en [T.C.A. § 66-28-504](#) o ninguna otra sección de este capítulo que hubiera podido ser interpretado como permitirle al juicio por jurado que determine la suma de los honorarios del abogado. [McCormic v. Smith, 668 S.W.2d 304, 1984 Tenn. App. LEXIS 2834 \(Tenn. Ct. App. 1984\)](#)

Recursos de investigación y ayudas de práctica

Referencias cruzadas.

Las instalaciones de alquiler inhabitables, título 68, c. 111.

Libros de texto.

Tennessee Jurisprudence, 17 Tenn. Juris., Landlord and Tenant, § 16.

Críticas de derecho.

An Overview of the Tennessee Residential Landlord and Tenant Act, 7 Mem. St. U.L. Rev. 109 (1977).

CÓDIGO DE TENNESSEE ANOTADO

Derechos de autor © 2024 por el Estado de Tennessee Todos los derechos reservados

Código de Tennessee Anotado §66-28-505

Actual hasta la Primera Sesión Extraordinaria de 2023.

TN – El Código de Tennessee anotado > Título de propiedad 66 > Capítulo 28 Ley uniforme de arrendador y arrendatario residenciales > Sección 5 La ejecución y las remedias

66-28-505. Incumplimiento por el arrendatario – Fallar en pagar la renta.

(a)

(1) Con la excepción de los casos estipulados en subsección (b), si hay el incumplimiento material por el arrendatario con el acuerdo de arrendamiento o incumplimiento con [§ 66-28-401](#) que afecta materialmente la salud y la seguridad, el arrendador puede entregarle un aviso por escrito al arrendatario que especifica las acciones y las omisiones que constituyen la violación y que el acuerdo de arrendamiento terminará como se estipula en subdivisión (a)(2) o (a)(3).

(2) Si la violación por la que se entregó el aviso en subdivisión (a)(1) es remediable por el pago de la renta, los costos de las reparaciones, los daños, u otra suma vencida al arrendador conforme al acuerdo de arrendamiento, el arrendador puede avisarle al arrendatario de que si la violación no se arregla dentro de catorce (14) días después del recibo de tal aviso, el acuerdo de arrendamiento terminará, sometido a lo siguiente:

(A) Todas las reparaciones que van a ser hechas por el arrendatario para arreglar la violación del arrendatario deben ser solicitadas por escrito por el arrendatario y autorizadas por escrito por el arrendador antes de hacer tales reparaciones; siempre y cuando el aviso entregado conforme a esta subdivisión (a)(2) informe al arrendatario que la autorización por adelantado y por escrito debe ser entregada por el arrendador conforme a esta subdivisión (a)(2)(A); y

(B) Si la misma acción u omisión substancialmente que constituye el incumplimiento anterior del que se entregó un aviso ocurre de nuevo dentro de seis (6) meses, el arrendador puede terminar el acuerdo de arrendamiento después de presentar un aviso por escrito de siete (7) días especificando la violación y la fecha de terminación del acuerdo de arrendamiento.

(3) Si la violación por la que se entregó el aviso en subdivisión (a)(1) no se puede arreglar con el pago de la renta, el costo de las reparaciones, los daños u otra suma vencida al arrendador conforme al acuerdo de arrendamiento, el arrendador puede informarle al arrendatario que el acuerdo de arrendamiento terminará en una fecha no menos de catorce (14) días después del recibo del aviso.

(4) Nada en subdivisión (a)(2) o (a)(3) no se interpretará como requerirle al arrendador que le proporcione un aviso adicional al arrendatario otro que el aviso requerido por esta sección.

(b) Con la excepción de subsección (a), si el arrendatario dispensa algún aviso requerido por esta sección, el arrendador puede proceder a presentar un orden inmediatamente después de la violación del acuerdo de arrendamiento por el fallo en pagar la renta a menos de que el

arrendador le proporcione un aviso de tal violación al arrendatario; siempre y cuando esta subsección (b) no disminuirá el periodo de gracia del arrendatario como se estipula en [§ 66-28-201](#). El dispense del arrendatario conforme a esta subsección (b) será en la fuente de tamaño doce (12) o más grande en el acuerdo de arrendamiento.

(c) Con la excepción de la violación o la presentación de un orden conforme a esta sección, el acuerdo de arrendamiento es aplicable por el arrendador para la colección de la renta por el resto del término del acuerdo de arrendamiento.

(d) Con la excepción de lo que se estipula en este capítulo, el arrendador puede recuperar los daños y obtener mandato judicial por algún incumplimiento por el arrendatario con el acuerdo de arrendamiento o [§ 66-28-401](#). El arrendador puede recuperar los honorarios del abogado razonables por la violación del contrato y el impago de la renta como se estipula en el acuerdo de arrendamiento.

(e) El arrendador puede recuperar los daños punitivos del arrendatario por la destrucción deliberada de la propiedad por el arrendatario o alguna otra persona que estuvo en las instalaciones con el consentimiento del arrendatario.

(f)

(1) Se considera el incumplimiento material e incumplimiento por el arrendatario con el acuerdo de arrendamiento, si el arrendatario:

(A) Representa inadecuadamente que exista una discapacidad o una necesidad relacionada con la discapacidad para el uso de un animal de servicio o un animal de apoyo; o

(B) Proporciona la documentación bajo [§ 66-28-406\(c\)](#) que declara incorrectamente que un animal sea un animal de servicio o un animal de apoyo.

(2) Como se usa en esta subsección (f), “animal de servicio” o “animal de apoyo” llevan los mismos significados que los términos definidos en [§ 66-28-406\(a\)](#).

(3) En el caso de alguna violación bajo subdivisión (f)(1), el arrendador puede terminar el arrendamiento y recuperar los daños que incluyen, pero no son limitados a los honorarios del abogado razonables.

(4) Solo hasta que defiera con la ley federal o estatal, esta subsección (f) no aplica a las unidades de vivienda pública manejadas por una entidad gubernamental.

Historia

Acts 1975, ch. 245, § 4.201; T.C.A., § 64-2845; [Acts 2011, ch. 272, § 11](#); [2014, ch. 593, §§ 1-3](#); [2018, ch. 960, § 2](#); [2019, ch. 236, § 4](#).

Anotaciones

Comentarios

Comentarios del compilador.

[Acts 2011, ch. 272, § 16](#) estipuló que la ley que cambió esta sección aplicará a los acuerdos de arrendamiento que se hicieron el 1 de octubre de 2011 o después.

[Acts 2018, ch. 960, § 4](#) estipuló que la ley que había cambiado esta sección aplicará a cualquier acuerdo de arrendamiento que se hizo o se renovó el 1 de julio de 2018 o después.

[Acts 2019, ch. 236, § 6](#) estipuló que la ley aplicará a cualquier acuerdo de arrendamiento que se hizo, se cambió, o se renovó el 1 julio de 2019 o después, y cualquier solicitud para una excepción a la póliza del arrendador que prohíbe o limite los animales en la propiedad que se hizo el 1 julio de 2019 o después.

Comentarios del caso

COMENTARIOS DE LAS DECISIONES

1. Fallar en conceder los daños.

El tribunal de primera instancia no proporcionó ningún razonamiento legal por su decisión de no concederle los daños al arrendador por el resto de los meses del contrato de arrendamiento. Mientras la evidencia refleja que el arrendatario desocupó la propiedad en marzo, el tribunal de primera instancia no encontró que el arrendador falló en mitigar los daños ni el arrendatario no hizo ese argumento. [V. Pate, -- S.W.3d --, 2023 Tenn. App. LEXIS 132 \(Tenn. Ct. App. Apr. 5, 2023\)](#)

Recursos de investigación y ayudas de práctica

Referencias cruzadas.

El nombramiento del interés en el contrato de arrendamiento o en la renta, [§ 66-26-116](#).

Libros de texto.

Tennessee Jurisprudence, 17 Tenn. Juris., Landlord and Tenant, §§ 12, 28, 32.

Críticas de derecho.

An Overview of the Tennessee Residential Landlord and Tenant Act, 7 Mem. St. U.L. Rev. 109 (1977).

CÓDIGO DE TENNESSEE ANOTADO

Derechos de autor @ 2024 por el Estado de Tennessee Todos los derechos reservados

Fin del documento

[Código de Tennessee Anotado §66-28-506](#)

Actual hasta la Primera Sesión Extraordinaria de 2023.

TN – El Código de Tennessee anotado > Título de propiedad 66 > Capítulo 28 Ley uniforme de arrendador y arrendatario residenciales > Sección 5 La ejecución y las remedias

66-28-506. El fallo por el arrendatario de mantener la vivienda.

Si hay incumplimiento por el arrendatario con [§ 66-28-401](#) que afecta materialmente la salud y la seguridad que puede ser arreglado por reparar, reemplazar algo dañado o limpiar, y el arrendatario falla en cumplir tan rápidamente como requieren las condiciones en casos de emergencias o dentro de catorce (14) días después de un aviso escrito por el arrendador que especifica la violación y pide que el arrendatario lo remedie dentro de ese periodo de tiempo, el arrendador puede entrar en la unidad de vivienda y hacer que el trabajo sea hecho de una manera competente y entregar una factura detallada del costo real y razonable o el valor justo y razonable del mismo como la renta la próxima fecha que vence la renta periódica, o si el acuerdo de arrendamiento se terminó, por el pagamiento inmediato.

Historia

Acts 1975, ch. 245, § 4.202; T.C.A., § 64-2846.

Anotaciones

Referencias de investigación y Ayudas de práctica

Referencias cruzadas.

Compromiso de dejarlo en buen estado, [§ 66-7-102](#).

Críticas de derecho.

Avoiding Lease-Drafting Pitfalls (C. Dewees Berry IV), 19 No. 2 Tenn. B.J. 11 (1983).

CÓDIGO DE TENNESSEE ANOTADO

Derechos de autor @ 2024 por el Estado de Tennessee Todos los derechos reservados

[Código de Tennessee Anotado §66-28-507](#)

Actual hasta la Primera Sesión Extraordinaria de 2023.

TN – El Código de Tennessee anotado > Título de propiedad 66 > Capítulo 28 Ley uniforme de arrendador y arrendatario residenciales > Sección 5 La ejecución y las remedias

66-28-507. Ausente, desuso, o abandono por el arrendatario.

(a) Si el acuerdo de arrendamiento requiere que el arrendatario le dé aviso al arrendador de un ausente prolongado que excede siete (7) días como se requiere en [§ 66-28-404](#) y el arrendatario falla deliberadamente en hacerlo, el arrendador puede recuperar los daños reales del arrendatario.

(b) Durante cualquier ausente del arrendatario que excede siete (7) días, el arrendador puede entrar en la unidad de vivienda cuando sea razonablemente necesario.

(c) Si el arrendatario abandona la unidad de vivienda, el arrendador usará los intentos razonables de alquilar de nuevo la unidad de vivienda para el valor justo del alquiler. Si el arrendador alquila la unidad de vivienda por un periodo que empieza antes de la terminación del acuerdo de arrendamiento, el acuerdo de arrendamiento se termina a partir de la fecha del nuevo arrendamiento. Si el arrendamiento es del mes a mes, o de la semana a semana la duración del acuerdo de arrendamiento por este propósito se considerará de ser un mes o una semana, como sea el caso.

Historia

Acts 1975, ch. 245, § 4.203; T.C.A., § 64-2847.

Anotaciones

Referencias de recurso & ayudas de practica

Críticas de derecho.

An Overview of the Tennessee Residential Landlord and Tenant Act, 7 Mem. St. U.L. Rev. 109 (1977).

CÓDIGO DE TENNESSEE ANOTADO

Derechos de autor @ 2024 por el Estado de Tennessee Todos los derechos reservados

Fin del documento

Código de Tennessee Anotado §66-28-508

Actual hasta la Primera Sesión Extraordinaria de 2023.

TN – El Código de Tennessee anotado > Título de propiedad 66 > Capítulo 28 Ley uniforme de arrendador y arrendatario residenciales > Sección 5 La ejecución y las remedias

66-28-508. La dispensa del arrendador de su derecho a terminar.

Si el arrendador acepta la renta sin duda y con el conocimiento del impago del arrendatario, el arrendador por tal aceptación condona el impago y, por consiguiente, dispensa el derecho de tal arrendador y se prohíbe de terminar el acuerdo de arrendamiento por tal violación.

Historia

Acts 1975, ch. 245, § 4.204; T.C.A., § 64-2848.

Anotaciones

Comentarios del caso

COMENTARIOS DE LAS DECISIONES

1. Relevancia.

El Tribunal encontró, conforme a su análisis de las conclusiones de hecho bajo [T.R.A.P. 13\(d\)](#), que un tribunal de primera instancia ordenó que un arrendatario y su asistente de salud a domicilio desocuparan las instalaciones del arrendador bajo las provisiones de la Ley Federal de Vivienda de 1959 porque: (1) No importa que la falsificación por la que el asistente fue declarado culpable sucedió más o menos cinco (5) años antes porque [24 C.F.R. § 5.855](#) que autoriza al arrendador a obtener los antecedentes penales del asistente y no estipuló ningún límite de tiempo; y, (2) suponiendo que el arrendador aceptó la renta después de presentar el aviso y con el conocimiento completo del impago, [T.C.A. § 66-28-508](#) no aplicó porque la póliza federal publica, en proporcionando la vivienda subsidiada segura, fue primordial a cualquier póliza sobre el tapete en [§ 66-28-508](#).

[Ross v. Broadway Towers, Inc., 228 S.W.3d 113, 2006 Tenn. App. LEXIS 788 \(Tenn. Ct. App. Dec. 14, 2006\)](#), apelación rechazada, [-- S.W.3d --, 2007 Tenn. LEXIS 622 \(Tenn. June 25, 2007\)](#), desestimado, [-- S.W.3d --, 2007 Tenn. LEXIS 871 \(Tenn. Aug. 20, 2007\)](#), avocamiento rechazado, 169 L. Ed. 2d 389, 128 S. Ct. 543, 552 U.S. 1019, 2007 U.S. LEXIS 12037 (2007)

Referencias de recurso & ayudas de practica

Criticas de derecho.

Avoiding Lease-Drafting Pitfalls (C. Dewees Berry IV), 19 No. 2 Tenn. B.J. 11 (1983).

CÓDIGO DE TENNESSEE ANOTADO

Derechos de autor @ 2024 por el Estado de Tennessee Todos los derechos reservados

Fin del documento

Código de Tennessee Anotado §66-28-509

Actual hasta la Primera Sesión Extraordinaria de 2023.

TN – El Código de Tennessee anotado > Título de propiedad 66 > Capítulo 28 Ley uniforme de arrendador y arrendatario residenciales > Sección 5 La ejecución y las remedias

66-28-509. Gravámenes de arrendador.

Un gravamen contratado o interés de seguridad en nombre del arrendador en los bienes del arrendatario no será aplicable a menos de que sea perfeccionado por un archivo del Código Uniforme Comercial con el secretario del estado. Todos los otros gravámenes son por la presente expresamente prohibidos bajo este capítulo. El arrendador será responsable de cancelar el gravamen después de la expiración o la terminación del contrato de arrendamiento.

Historia

Acts 1975, ch. 245, § 4.205; T.C.A., § 64-2849.

Anotaciones

Referencias de recurso & ayudas de practica

Libros de texto.

Tennessee Jurisprudence, 3 Tenn. Juris., Attachment and Garnishment, § 138; 17 Tenn. Juris., Landlord and Tenant, § 13.

Criticas de derecho.

An Overview of the Tennessee Residential Landlord and Tenant Act, 7 Mem. St. U.L. Rev. 109 (1977).

CÓDIGO DE TENNESSEE ANOTADO

Derechos de autor @ 2024 por el Estado de Tennessee Todos los derechos reservados

[Código de Tennessee Anotado §66-28-510](#)

Actual hasta la Primera Sesión Extraordinaria de 2023.

TN – El Código de Tennessee anotado > Título de propiedad 66 > Capítulo 28 Ley uniforme de arrendador y arrendatario residenciales > Sección 5 La ejecución y las remedias

66-28-510. La remedia del arrendador después de terminación.

Si el acuerdo de arrendamiento se termina, el arrendador puede tener un reclamo para la posesión y para la renta y un reclamo diferente para los daños reales por la violación del acuerdo de arrendamiento y los honorarios del abogado razonables.

Historia

Acts 1975, ch. 245, § 4.206; T.C.A., § 64-2850.

Anotaciones

Referencias de recurso & ayudas de practica

Libros de texto.

Tennessee Jurisprudence, 17 Tenn. Juris., Landlord and Tenant, § 12.

Criticas de derecho.

An Overview of the Tennessee Residential Landlord and Tenant Act, 7 Mem. St. U.L. Rev. 109 (1977).

CÓDIGO DE TENNESSEE ANOTADO

Derechos de autor @ 2024 por el Estado de Tennessee Todos los derechos reservados

Código de Tennessee Anotado §66-28-511

Actual hasta la Primera Sesión Extraordinaria de 2023.

TN – El Código de Tennessee anotado > Título de propiedad 66 > Capítulo 28 Ley uniforme de arrendador y arrendatario residenciales > Sección 5 La ejecución y las remedias

66-28-511. La recuperación limitada de la posesión por el arrendador.

Un arrendador no puede recuperar o tomar posesión de la unidad de vivienda por proceso o de otro modo, incluyendo la disminución deliberada de los servicios al arrendatario por interrumpir o causar la interrupción de la luz, el gas, el agua, u otros servicios esenciales al arrendatario, con la excepción de los casos de abandono, rendición, o como este capítulo permite.

Historia

Acts 1975, ch. 245, § 4.207; T.C.A., § 64-2851.

Anotaciones

Referencias de investigación y Ayudas de práctica

Críticas de derecho.

Selected Tennessee Legislation of 1983 (N. L. Resener, J. A. Whitson, K. J. Miller), [50 Tenn. L. Rev. 785 \(1983\)](#).

CÓDIGO DE TENNESSEE ANOTADO

Derechos de autor @ 2024 por el Estado de Tennessee Todos los derechos reservados

[Código de Tennessee Anotado §66-28-512](#)

Actual hasta la Primera Sesión Extraordinaria de 2023.

TN – El Código de Tennessee anotado > Título de propiedad 66 > Capítulo 28 Ley uniforme de arrendador y arrendatario residenciales > Sección 5 La ejecución y las remedias

66-28-512. La terminación del arrendamiento periódico – remedias de prórroga tácita

- (a) El arrendador o el arrendatario puede terminar un arrendamiento de semana a la semana por un aviso escrito que se le da al otro por lo menos de diez (10) días antes de la fecha de terminación especificada en el aviso.
- (b) El arrendador o el arrendatario puede terminar un arrendamiento de mes al mes por un aviso escrito que se le da al otro por lo menos de treinta (30) días antes de la fecha del alquiler periódico especificado en el aviso.
- (c) Si un arrendatario se queda con la posesión sin el consentimiento del arrendador después de la expiración del término del acuerdo de arrendamiento o su terminación, el arrendador puede presentar una demanda por la posesión, el alquiler atrasado, y los honorarios del abogado además de los otros daños que están estipulados en el contrato de arrendamiento. Si el prorroga tácita del arrendatario no es de buena fe, el arrendador, además, puede recuperar los daños actuales sostenidos por el arrendador, más los honorarios del abogado razonables. Si el arrendador accede a la ocupación continua del arrendatario, [§ 66-28-201\(c\)](#) aplicará.

Historia

Acts 1975, ch. 245, § 4.301; T.C.A., § 64-2852; [Acts 2011, ch. 272, § 12.](#)

Anotaciones

Comentarios

Comentarios del compilador.

[Acts 2011, ch. 272, § 16](#) estipula que la ley que cambió la subsección (c) aplicará a los acuerdos de arrendamiento que se hizo el 1 de octubre de 2011 o después.

Comentarios del caso

COMENTARIOS DE LAS DECISIONES

1. El proceso de bancarrota.

Para los propósitos de la aplicación de los derechos del deudor de la bancarrota Capítulo 13 a remediar el impago y mantener los pagos bajo un contrato de arrendamiento residencial, el contrato de arrendamiento no “vence” hasta que el orden de posesión sea formalizado por la entrega al arrendatario. [In re Talley, 69 B.R. 219, 1986 Bankr. LEXIS 4788 \(Bankr. M.D. Tenn. 1986\)](#)

El deudor tenía posesión de la propiedad como un arrendatario sin plazo establecido, y el demandante solicitó la modificación del aplazamiento automático para proceder con la acción de retención que ya se presentó, pero el tribunal rechazó la moción; no había evidencia que la acción estuviera lista para el juicio o de como concederla beneficiará la economía judicial, además el plan de deudor estipuló la toma del contrato de arrendamiento con la herencia de la persona fallecida y la herencia de bancarrota no debe tener carga de caer entre los herederos en una disputa.

[In re White, -- B.R. ___, 2022 Bankr. LEXIS 3635 \(Bankr. W.D. Tenn. Dec. 22, 2022\)](#)

Referencias de investigación y Ayudas de práctica

Libros de texto.

Tennessee Jurisprudence, 17 Tenn. Juris., Landlord and Tenant, § 33.

Críticas de derecho.

Survey of Tennessee Property Law, II. Estates in Land (Beverly A. Rowlett), [48 Tenn. L. Rev. 53, 55 \(1980\)](#).

CÓDIGO DE TENNESSEE ANOTADO

Derechos de autor @ 2024 por el Estado de Tennessee Todos los derechos reservados

[Código de Tennessee Anotado §66-28-513](#)

Actual hasta la Primera Sesión Extraordinaria de 2023.

TN – El Código de Tennessee anotado > Título de propiedad 66 > Capítulo 28 Ley uniforme de arrendador y arrendatario residenciales > Sección 5 La ejecución y las remedias

66-28-513. Las remedias por el abuso del acceso.

(a) Si el arrendatario se niega a permitir el acceso legal, el arrendador puede obtener un mandato judicial para compelerle a permitir el acceso, o terminar el acuerdo de arrendamiento. En cualquier caso, el arrendador puede recuperar los daños reales y los honorarios del abogado razonables.

(b) Si el arrendador entra ilegalmente o entra legalmente de una manera irrazonable o hace demandas constantemente por acceso que de otro modo es legal, pero tiene el efecto de molestar irrazonablemente al arrendatario, el arrendatario puede obtener un mandato judicial para prevenir la recurrencia de la conducta o puede terminar el acuerdo de arrendamiento. En cualquier caso, el arrendatario puede recuperar los daños reales y los honorarios del abogado razonables.

Historia

Acts 1975, ch. 245, § 4.302; T.C.A., § 64-2853.

CÓDIGO DE TENNESSEE ANOTADO

Derechos de autor @ 2024 por el Estado de Tennessee Todos los derechos reservados

Fin del documento

Código de Tennessee Anotado §66-28-514

Actual hasta la Primera Sesión Extraordinaria de 2023.

TN – El Código de Tennessee anotado > Título de propiedad 66 > Capítulo 28 Ley uniforme de arrendador y arrendatario residenciales > Sección 5 La ejecución y las remedias

66-28-514. Conducta en represalia prohibida.

(a) Con la excepción estipulada en esta sección, un arrendador no puede represaliar por aumentar la renta o disminuir los servicios o por presentar o amenazar a presentar una acción por la posesión porque el arrendatario:

- (1) Le quejó al arrendador de una violación bajo [§ 66-28-301](#); o
- (2) Usó las remedias estipuladas bajo este capítulo.

(b)

(1) A pesar de la subsección (a), un arrendador puede presentar una acción de posesión si:

- (A) La violación del código de construcción o vivienda aplicable fue causada por la falta de cuidado razonable por el arrendatario u otra persona de la casa del arrendatario o en las instalaciones con el consentimiento del arrendatario;
- (B) El arrendatario entró en impago de la renta; o
- (C) Cumplir con el código de construcción o vivienda aplicable requiere la alteración, la remodelación, o la demolición que privará efectivamente al arrendatario del uso de la unidad de vivienda.

(2) El mantenimiento de la acción no libra al arrendador de la responsabilidad bajo [§ 66-28-501\(b\)](#).

Historia

Acts 1975, ch. 245, § 5.101; T.C.A., § 64-2854.

Anotaciones

Referencias de investigación y Ayudas de práctica

Referencias cruzadas.

El arrendador no puede penalizar al arrendatario por presentar una queja con el inspector de obras, [§ 66-111-105](#).

Críticas de derecho.

An Overview of the Tennessee Residential Landlord and Tenant Act, 7 Mem. St. U.L. Rev. 109 (1977).

CÓDIGO DE TENNESSEE ANOTADO

Derechos de autor @ 2024 por el Estado de Tennessee Todos los derechos reservados

Fin del documento

[Código de Tennessee Anotado §66-28-515](#)

Actual hasta la Primera Sesión Extraordinaria de 2023.

TN – El Código de Tennessee anotado > Título de propiedad 66 > Capítulo 28 Ley uniforme de arrendador y arrendatario residenciales > Sección 5 La ejecución y las remedias

66-28-515. La administración de las remedias – Aplicación.

(a) Las remedias estipuladas por este capítulo se administrarán para que la parte agraviada pueda recuperar los daños legales. La parte agraviada tiene la obligación y el deber de mitigar los daños.

(b) Algún derecho u obligación declarado por este capítulo es aplicable por la acción legal a menos de que la provisión que lo estipula especifique un efecto diferente y limitado.

66-28-515. La administración de las remedias – Aplicación.

Acts 1975, ch. 245, § 1.105; T.C.A., § 64-2855.

CÓDIGO DE TENNESSEE ANOTADO

Derechos de autor @ 2024 por el Estado de Tennessee Todos los derechos reservados

Fin del documento

Código de Tennessee Anotado §66-28-516

Actual hasta la Primera Sesión Extraordinaria de 2023.

TN – El Código de Tennessee anotado > Título de propiedad 66 > Capítulo 28 Ley uniforme de arrendador y arrendatario residenciales > Sección 5 La ejecución y las remedias

66-28-516. La obligación de buena fe.

Cada deber bajo este capítulo y cada acción que se debe hacer como una condición antes de ejercer un derecho o una remedia bajo este capítulo impone una obligación de buena fe en su ejercicio o aplicación.

Historia

Acts 1975, ch. 245, § 1.302; T.C.A., § 64-2856.

Anotaciones

Referencias de investigación y Ayudas de práctica

Críticas de derecho.

An Overview of the Tennessee Residential Landlord and Tenant Act, 7 Mem. St. U.L. Rev. 109 (1977).

CÓDIGO DE TENNESSEE ANOTADO

Derechos de autor @ 2024 por el Estado de Tennessee Todos los derechos reservados

[Código de Tennessee Anotado §66-28-517](#)

Actual hasta la Primera Sesión Extraordinaria de 2023.

TN – El Código de Tennessee anotado > Título de propiedad 66 > Capítulo 28 Ley uniforme de arrendador y arrendatario residenciales > Sección 5 La ejecución y las remedias

66-28-517. La terminación por el arrendador por la violencia o amenaza a la salud, la seguridad, o el bienestar de personas o propiedad – El subarrendatario u ocupante no autorizado.

- (a) Un arrendador puede terminar un acuerdo de arrendamiento dentro de tres (3) días del día que el arrendatario recibe el aviso escrito si el arrendatario u otra persona en las instalaciones con el consentimiento del arrendatario:
- (1) Comete deliberada o intencionalmente un acto violento;
 - (2) Se comporta de una manera que constituya o amenaza ser un peligro real y actual a la salud, la seguridad, o el bienestar de la vida o la propiedad de otros arrendatarios o personas en las instalaciones; o
 - (3) Hace una condición peligrosa o insana en la propiedad que afecta la salud, la seguridad, o el bienestar o la vida o propiedad de otros arrendatarios o personas en las instalaciones; o
 - (4) Se niega de desocupar las instalaciones después de entrar en las instalaciones como un subarrendatario no autorizado u otro ocupante no autorizado.
- (b) El aviso requerido por esta sección detallará específicamente la violación que se cometió y se hará efectivo solamente después del día que el arrendatario recibió el aviso.
- (c) En cuanto reciba el aviso escrito, el arrendatario tendrá derecho al acceso inmediato a cualquier tribunal de jurisdicción competente para el propósito de obtener un orden temporario o permanente contra tal terminación por el arrendador.
- (d) Nada en esta sección se interpretará permitir que un arrendador recupere o tome posesión de la unidad de vivienda por acción o de otro modo incluyendo la disminución deliberada de los servicios del arrendatario por interrumpir o causar la interrupción de la luz, el gas, u otros servicios esenciales del arrendador con la excepción del abandono o rendición.
- (e) Si el acto del arrendador de terminar el contrato de arrendamiento bajo esta provisión es deliberado y no es de buena fe, el arrendatario puede, además, recuperar los daños reales sostenidos por el arrendatario más los honorarios del abogado razonables.
- (f) El fallo en presentar una acción para obtener un orden no se puede usar como evidencia en cualquier acción para recuperar la posesión de una unidad de vivienda.
- (g)
- (1) Si el abuso doméstico, como se define en [§ 36-3-601](#), es la transgresión subyacente por la que se termina el arrendamiento, el perpetrador es el único que se puede desahuciar. El arrendador no desahuciará a las víctimas, a los menores de diez y ocho (18) años, o a los ocupantes inocentes, cualquiera de ellas que ocupan las instalaciones bajo un contrato de arrendamiento, basado solamente en el abuso doméstico. Aunque se desahucie o se retire del contrato de arrendamiento, el perpetrador se quedará con la responsabilidad financiera

de todas las sumas vencidas bajo todos los términos y las condiciones del contrato de arrendamiento actual.

(2) Si un contrato de arrendamiento está vigente cuando se comete el abuso doméstico, el arrendador puede retirar al perpetrador del contrato de arrendamiento y requiere que los arrendatarios adultos y restantes cumplan los requisitos para y hagan un nuevo contrato de arrendamiento por la duración del contrato de arrendamiento actual. El arrendador no será responsable de todos los daños sufridos por el perpetrador a causa de la bifurcación y la terminación del contrato de arrendamiento conforme a esta sección.

(3) Si el abuso doméstico, como se define en [§ 36-3-601](#), es la transgresión subyacente por la que se puede terminar el arrendamiento, la víctima y todos los arrendatarios adultos se acordarán, por escrito, de no permitir que el perpetrador regrese a las instalaciones en cuestión o algún parte de la propiedad de la comunidad y de denunciar su regreso a las autoridades adecuadas, por la duración del arrendamiento. Una violación de tal acuerdo será causa por terminar el arrendamiento con respecto a alguna víctima y todos los otros arrendatarios.

(4) Los derechos bajo esta sección no aplicarán hasta que una víctima haya sido concedida un orden de protección contra el perpetrador por el incidente específico por el que se termina el arrendamiento, una copia de tal orden se le entrega al arrendador, y el orden:

(A) Estipula que el perpetrador se mude o desahucie de inmediato;

(B) Prohíbe que el perpetrador regrese a o venga por una residencia compartida;

(C) Requiere que el perpetrador se mantenga alejado de la residencia de la víctima;

(D) Encuentra que la continuación del perpetrador de vivir en las instalaciones alquiladas o contratadas puede poner en peligro la vida, la salud, y la seguridad de la víctima o los hijos de menos de edad de la víctima.

(5) El fallo en cumplir con esta sección, o la desestimación del orden de protección que permite la aplicación de esta sección, aboga los derechos proporcionados a la víctima, a los hijos de menos de edad, y a los ocupantes inocentes bajo esta sección.

(6) Los derechos estipulados en esta sección no aplicarán en alguna situación donde el perpetrador es un niño o el dependiente de alguna víctima.

(7) Nada en esta sección prohibirá el desahucio de una víctima del abuso doméstico por el impago de la renta, una violación del contrato de arrendamiento, o alguna violación de este capítulo.

Historia

Acts 1983, ch. 271, § 1; [2011, ch. 272, § 13](#); [2012, ch. 887, § 2](#); [2016, ch. 895, § 1](#); [2020, ch. 528, § 1](#).

Anotaciones

Comentarios

Comentarios del compilador.

[Acts 2011, ch. 272, § 16](#) estipula que la ley que cambió la subsección (a) aplicará a los acuerdos de arrendamiento que se hicieron el 1 de octubre de 2011 o después.

[Acts 2012, ch. 887, § 3](#) estipula que la ley que cambió la subdivisión (a)(3) aplicará a los acuerdos de arrendamiento que se hicieron o se renovaron el 9 de mayo de 2012 o después.

Referencias de investigación y Ayudas de práctica

Críticas de derecho.

Selected Tennessee Legislation of 1983 (N. L. Resener, J. A. Whitson, K. J. Miller), [50 Tenn. L. Rev. 785 \(1983\)](#).

CÓDIGO DE TENNESSEE ANOTADO

Derechos de autor @ 2024 por el Estado de Tennessee Todos los derechos reservados

Fin del documento

[Código de Tennessee Anotado §66-28-518](#)

Actual hasta la Primera Sesión Extraordinaria de 2023.

TN – El Código de Tennessee anotado > Título de propiedad 66 > Capítulo 28 Ley uniforme de arrendador y arrendatario residenciales > Sección 5 La ejecución y las remedias

66-28-518. El remolque de los vehículos no autorizados.

(a) Un arrendador puede remolcar un vehículo no autorizado o removerlo de otro modo de la propiedad contratada o alquilada por tal arrendador por los propósitos residenciales en cuanto da un aviso escrito de diez (10) días por ponerlo sobre tal vehículo.

(b) Un arrendador puede remolcar o de otro modo remolcar inmediatamente el vehículo de un arrendatario, ocupante, visitante de arrendatario, o intruso sin aviso, cuando esa persona falle en cumplir con la póliza de autorización para estacionar del arrendador como se define en los letreros del arrendador.

(c) Un arrendador puede remolcar o de otro modo remolcar inmediatamente el vehículo de un arrendatario, ocupante, visitante de arrendatario, o intruso sin aviso, por el fallo en cumplir con los letreros del arrendador con respecto a las restricciones del tráfico y del estacionamiento, incluyendo los carriles, los hidrantes, los carriles de bomberos, las áreas de estacionamiento accesibles para las personas con discapacidades, y/o el bloqueo de los receptáculos.

(d) El dueño o el arrendatario de un vehículo que fue remolcado conforme a esta sección puede hacer una solicitud para tomar posesión de tal vehículo y remover tal vehículo del lugar al que ha sido removido o guardado por pagar los costos de remover tal vehículo más los cargos devengados del remolque y guardado.

Historia

[Acts 1999, ch. 284, § 1](#); [2011, ch. 47, §72](#).

Anotaciones

Comentarios

Comentarios del compilador.

[Acts 2011, ch. 47, § 107](#) estipula que nada en la legislación se interpretará a cambiar o de otro modo afectar la elegibilidad para los servicios o los derechos o las responsabilidades de los individuos cubiertos por la provisión el día antes de la promulgación de esta legislación que fue el 1 de julio de 2011.

[Acts 2011, ch. 47, § 108](#) estipula que las provisiones de la ley son declaradas a ser remedial y todas las provisiones de la ley se interpretarán liberalmente efectuar sus propósitos.

CÓDIGO DE TENNESSEE ANOTADO

Derechos de autor © 2024 por el Estado de Tennessee Todos los derechos reservados

Fin del documento

Código de Tennessee Anotado §66-28-519

Actual hasta la Primera Sesión Extraordinaria de 2023.

TN – El Código de Tennessee anotado > Título de propiedad 66 > Capítulo 28 Ley uniforme de arrendador y arrendatario residenciales > Sección 5 La ejecución y las remedias

66-28-519. El remolque de vehículos.

(a) Un arrendador puede remolcar o remover de otro modo los siguientes vehículos de la propiedad contratada o alquilada por tal arrendador para los propósitos residenciales, en cuanto da un aviso escrito de diez (10) días por ponerlo sobre tal vehículo:

- (1)** Un vehículo con uno (1) o más neumáticos desinflados o perdidos;
- (2)** Un vehículo que no funciona por su propio poder;
- (3)** Un vehículo con un parabrisas roto o perdido o más de una (1) ventanilla rota o perdida;
- (4)** Un vehículo con uno (1) o más guardabarros o parachoques perdidos; o
- (5)** Un vehículo motorizado que no cumple con todas las leyes locales o del estado aplicables con respecto a título de propiedad, autorización, operación, y registración por más de treinta (30) días.

(b) Si el dueño del vehículo no está presente, antes de remover el vehículo conforme a esta sección, la persona, empresa, o entidad que remolca el vehículo les avisará a los cuerpos policiales locales del número de identificación del vehículo (VIN sigla en inglés), la información de registración, el número de matrícula, y una descripción del vehículo. Los cuerpos policiales locales mantendrán un registro de tal información que estará disponible para la inspección pública.

Historia

[Acts 1999, ch. 284,, § 1](#); [2011, ch. 244,, § 3](#); [2012, ch. 834, § 1](#).

CÓDIGO DE TENNESSEE ANOTADO

Derechos de autor @ 2024 por el Estado de Tennessee Todos los derechos reservados

Fin del documento

[Código de Tennessee Anotado §66-28-520](#)

Actual hasta la Primera Sesión Extraordinaria de 2023.

TN – El Código de Tennessee anotado > Título de propiedad 66 > Capítulo 28 Ley uniforme de arrendador y arrendatario residenciales > Sección 5 La ejecución y las remedias

66-28-520. El remolque de vehículos de molestia.

Cualquier vehículo de molestia ubicado en o cerca de las instalaciones de la propiedad alquilada o contratada por los propósitos residenciales puede ser remolcados o removidos de otro modo de tales instalaciones por el arrendador en cuanto da un aviso escrito de veinticuatro (24) horas por ponerlo sobre tal vehículo.

Historia

[Acts 1999, ch. 284, § 1.](#)

CÓDIGO DE TENNESSEE ANOTADO

Derechos de autor @ 2024 por el Estado de Tennessee Todos los derechos reservados

Fin del documento

[Código de Tennessee Anotado §66-28-521](#)

Actual hasta la Primera Sesión Extraordinaria de 2023.

TN – El Código de Tennessee anotado > Título de propiedad 66 > Capítulo 28 Ley uniforme de arrendador y arrendatario residenciales > Sección 5 La ejecución y las remedias

66-28-521. La terminación de los servicios públicos.

Si un acuerdo de arrendamiento escrito requiere que el arrendatario ponga en su nombre los servicios públicos y el arrendatario falla en hacerlo dentro de tres (3) días de ocupación de las instalaciones alquiladas, el arrendador puede terminar los servicios públicos si los servicios públicos están en el nombre del arrendador.

Historia

[Acts 2003, ch. 318, § 1](#); [2011, ch. 272, §§ 14, 15](#).

Anotaciones

Comentarios

Comentarios del compilador.

[Acts 2011, ch. 272, § 16](#) estipuló que la ley que cambió esta sección aplicará a los acuerdos de arrendamiento que se hicieron el 1 de octubre de 2011 o después.

CÓDIGO DE TENNESSEE ANOTADO

Derechos de autor © 2024 por el Estado de Tennessee Todos los derechos reservados

Fin del documento

[Código de Tennessee Anotado §66-28-522](#)

Actual hasta la Primera Sesión Extraordinaria de 2023.

TN – El Código de Tennessee anotado > Título de propiedad 66 > Capítulo 28 Ley uniforme de arrendador y arrendatario residenciales > Sección 5 La ejecución y las remedias

66-28-522. El testimonio del mánager contra el arrendatario.

Con la excepción de un acuerdo de arrendamiento al contrario, un mánager puede testificar contra un arrendatario bajo este capitulo en la misma manera de un arrendatario o dueño.

Historia

[Acts 2021, ch. 100, § 1.](#)

CÓDIGO DE TENNESSEE ANOTADO

Derechos de autor @ 2024 por el Estado de Tennessee Todos los derechos reservados

Fin del documento

[Código de Tennessee Anotado §66-28-523](#)

Actual hasta la Primera Sesión Extraordinaria de 2023.

TN – El Código de Tennessee anotado > Título de propiedad 66 > Capítulo 28 Ley uniforme de arrendador y arrendatario residenciales > Sección 5 La ejecución y las remedias

66-28-523. Avisos de desahucio requeridos para las facilidades de asistenciales para las personas mayores.

- (a) Como se usa en esta sección:
- (1) “Facilidad” significa una facilidad que:
 - (A) Proporciona la vivienda para las personas mayores, como se define en [42 U.S.C. § 3607\(b\)\(2\)\(C\)](#); y
 - (B) Recibe la ayuda financiera federal que lo somete a la Sección 504 de la Ley Federal de Rehabilitación de 1973 ([29 U.S.C. § 794](#));
 - (2) “Nuevo desarrollo de propiedad” significa:
 - (i) Demoler una facilidad para usar la propiedad donde se queda la facilidad para los propósitos diferentes de proporcionar la vivienda para las personas mayores de edad como se define en [42 U.S.C. § 3607\(b\)\(2\)\(C\)](#); o
 - (ii) Restaurar una facilidad de una manera que requiere que los arrendatarios de la facilidad desocupen la facilidad para cambiar la facilidad a la vivienda residencial a la tasa de mercado; y
 - (3) “Arrendatario residencial” significa un arrendatario residencial que tiene un contrato de arrendamiento u otro acuerdo para vivir en una facilidad y tiene cincuenta y cinco (55) años o más.
- (b) Un arrendador proporcionará sesenta (60) días de aviso de terminación del arrendamiento por el propósito de desahucio de un arrendatario residencial de una facilidad si:
- (1) El arrendatario pagó su renta vencida y no está pendiente de pago; y
 - (2) La terminación y el desahucio son para permitir nuevo desarrollo de propiedad.
- (c) Esta sección no abroga el derecho del arrendador a terminar el arrendamiento por una violación de otra ley o del contrato o acuerdo de arrendamiento.

Historia

[Acts 2023, ch. 400, § 3.](#)

Anotaciones

Comentarios

Comentarios del compilador.

[Acts 2023, ch. 400, § 1](#) estipula que esta ley se sabe como y se puede citar como la “Ley de Norma Jean Upshaw.”

[Acts 2023, ch. 400, § 4](#) estipula que la adición de esta sección aplica a los acuerdo que se hicieron, se cambiaron, o se renovaron el 1 de julio de 2023 o después.

Fechas efectivas.

[Acts 2023, ch. 400, § 4](#), el 1 de julio de 2023.

CÓDIGO DE TENNESSEE ANOTADO

Derechos de autor @ 2024 por el Estado de Tennessee Todos los derechos reservados

Fin del documento