

Planillas de Cartas¹

Envíe cartas de advertencia a los residentes para que dejen de fumar en su edificio

Aquí hay tres cartas que puede utilizar cuando los residentes fumen en su edificio y violen de esa forma la política de prohibición para fumar.

Utilice la planilla #1 de carta si un residente cuyo contrato le prohíbe fumar en su unidad no cumple con este requisito. La carta les recuerda a los residentes que han violado la cláusula, que no tienen permitido fumar en sus unidades ni en cualquier otro lugar del edificio, les dice que usted sabe que ellos han violado esa regla, y les advierte para que no lo hagan de nuevo. Muestre esta carta a su abogado antes de enviarla. Si su estado o localidad tiene una ley que restringe el uso del cigarro en edificios de apartamentos, hable con su abogado sobre si debe o no mencionar dicha ley para hacer que esta carta sea más fuerte.

Carta #1: Para quienes incumplen la cláusula del contrato

[Inserte la fecha]

Estimado [Nombre del residente]:

El párrafo [inserte el número del párrafo] de su contrato le prohíbe fumar en su unidad, en cualquier otro lugar del edificio, o en un perímetro de 50 pies (15 mts.) a la redonda del edificio. Ayer, aproximadamente a las 3:30 p.m., un miembro del personal de mantenimiento observó que en su unidad había colillas y cenizas de cigarrillos en los ceniceros, y también olió humo de tabaco en su unidad. Si usted vuelve a incumplir con esta cláusula de su contrato, podríamos emprender la acción legal correspondiente, incluyendo la terminación de su contrato y una demanda de desalojo contra usted. Gracias por su cooperación.

Atentamente,
[Inserte su nombre]

¹ Este artículo apareció en la edición de junio de 2003 de *Assisted Housing Financial Management Insider*. Este servicio mensual de noticias es publicado por Vendome Group, LLC, anteriormente Brownstone Publishing Co., y puede encontrar toda la información de suscripción a las herramientas para bienes raíces de Vendome en www.vendomegrp.com.

Utilice las planillas 2 y 3 de las cartas para hacer cumplir la regla de prohibición para fumar en áreas comunes.

La planilla #2 de carta les recuerda cortés pero firmemente a los residentes que no tienen permitido fumar en las áreas comunes del edificio, ni en un perímetro de 50 pies (15 mts.) a la redonda del edificio, les dice que usted sabe que ellos han violado esa regla, y les advierte para que no lo hagan de nuevo.

Si no funciona, utilice la carta más fuerte (Planilla #3 de carta). Nuevamente, asegúrese de mostrar estas cartas a su abogado antes de enviarlas.

Carta #2 – Tono cortés: Para quienes incumplen las reglas de la vivienda

[Inserte la fecha]

Estimado [Nombre del residente]:

Hemos notado que aproximadamente a las 6:30 p.m. usted fue observado fumando en la escalera que lleva a su edificio. Como estoy seguro que sabe, las reglas para los Apartamentos XYZ prohíben fumar en cualquier área común del edificio, así como en un perímetro de 50 pies (15 mts.) a la redonda del mismo. Por favor apéguese a esta regla en el futuro evitando fumar en cualquier área en la que esté prohibido hacerlo. Gracias por su cooperación.

Atentamente,
[Inserte su nombre]

Carta #3 – Un poco más fuerte: Para quienes incumplen las reglas de la vivienda reiteradamente

[Inserte la fecha]

Estimado [Nombre del residente]:

Debido a las constantes ocasiones en que ha fumado en el edificio se encuentra infringiendo las reglas de la vivienda y de su contrato. A pesar de la advertencia por escrito que usted recibió el *[insertar fecha]*, usted ha seguido fumando en áreas en las que las reglas de vivienda de los Apartamentos XYZ prohíben hacerlo.

Las violaciones a las reglas de vivienda también son violaciones al párrafo [inserte el número del párrafo] de su contrato. Si usted vuelve a incumplir con la regla de no fumar, podríamos emprender la acción legal correspondiente, incluyendo la terminación de su contrato y una demanda de desalojo contra usted. Gracias por su cooperación.

Atentamente,
[Inserte su nombre]