

# **Gunnison Derechos del Inquilino**



**Traído a usted por la oficina para la construcción de la ciudad de Gunnison y el departamento de desarrollo comunitario.**

**Revisado: Febrero de 2010**

Esta página dejada en blanco intencionadamente

## **TABLA DE CONTENIDOS**

Introducción	Página 1
Política nacional de la vivienda justa	Página 1
Responsabilidades y derechos de alquiler	Página 2
Pintura a base de plomo	Página 3
Inspección del inmueble o unidad	Página 4
Su contrato de arrendamiento	Página 5
Los códigos internacionales	Página 8
Depósitos de seguridad	Página 9
Privacidad	Página 13
Embargo por parte del arrendador	Página 14
Terminación del contrato de arrendamiento	Página 15
Desalojo	Página 16
Compensación legal	Página 18

## **APÉNDICE**

Ejemplo de Cartas

Ejemplo de la lista de chequeo al momento de mudarse

Esta página dejada en blanco intencionadamente

## INTRODUCCIÓN

Este manual fue creado para ayudar a los inquilinos a entender mejor sus derechos y responsabilidades. También describe cómo remediar los conflictos más comunes del inquilino-propietario como depósitos de seguridad, contratos de arrendamiento y desalojo. **Esta guía pretende ayudar a los inquilinos a lidiar con los problemas que se presenten, pero nunca deben usarse como un sustituto del asesoramiento jurídico.**

## DOCUMENTACIÓN

Es mejor mantener un archivo con notas, documentos y recibos relacionados con el alquiler. Esta guía se referirá continuamente referencia a situaciones que requieran documentación. También es importante que el inquilino documente cualquier acción tomada en torno a una disputa o un acuerdo con su propietario o arrendador.

## POLÍTICA NACIONAL DE VIVIENDA JUSTA

**La Ley Federal de Equidad de Vivienda (o Ley de Vivienda Justa)** firmada el 11 de abril de 1968. Esta ley prohíbe la discriminación por raza, color, religión y origen nacional. En 1974, la ley fue enmendada para prohibir la discriminación por sexo. En 1988, el Congreso amplió el alcance de la ley para incluir a las personas con discapacidad y familias con niños. A partir de 1995, hay siete grupos protegidos por la ley de vivienda justa. Esta ley se ilegal si se basa en una persona por su:

- Raza
- Sexo
- Color
- Religión
- Origen nacional
- Incapacidad física o Mental
- Estado familiar

Al darse uno de los siguientes:

- Hacer, imprimir, publicar o poner declaraciones o anuncios de una casa o un apartamento con preferencia para, o se limitan a, personas de una cierta raza, color, sexo, discapacidad, etc., a menos que sean designadas ciertas viviendas específicamente por **el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. (“HUD” en inglés)**. Solicite más información al 970-641-7900 Gunnison County Housing Authority.
- La representación de una vivienda o apartamento que no está disponible aunque está disponible.
- Discriminar en los términos y condiciones para el alquiler de una casa o apartamento.
- Persuadir o intentar persuadir a la gente, con fines de lucro, a alquilar sus casas o apartamentos representando a grupos minoritarios que se están mudando en el área (esto se denomina **BLOCKBUSTING**).
- Negarse a vender, alquilar o negociar la venta o alquiler de una casa o un apartamento o hacer que la vivienda no esté disponible.
- Negarse o hacer términos diferentes para préstamos hipotecarios hechos por prestamistas comerciales (es decir, los bancos, asociaciones de ahorro y préstamo, compañías de seguros).

- Negarle a cualquiera el uso de servicios de bienes raíces, como un agente inmobiliario u otros servicios inmobiliarios
- Coaccionar, intimidar, amenazar o interferir con cualquier persona que ejerza o anime a otros a ejercer los derechos otorgados por la ley de vivienda justa

Si usted cree que ha sido discriminado o tiene preguntas con respecto a la discriminación, por favor llame al:

División de derechos civiles de Grand Junction .....970-248-7329  
 Autoridad de la vivienda del Condado de Gunnison.....970-641-7900

## **CONOZCA SUS RESPONSABILIDADES Y DERECHOS DE ALQUILER!**

### **DEBERES DEL PROPIETARIO:**

1. Arreglar y mantener la unidad en buenas y condiciones habitables
2. Mantener las áreas comunes limpias y seguras
3. Cumplir con los códigos de construcción, vivienda, salud y seguridad.
4. Mantener en buenas condiciones de funcionamiento todos los sistemas eléctrico, plomería, calefacción, ventilación y demás accesorios de la propiedad.
5. Mantener todos los aparatos y equipos suministrados o requeridos por el propietario (de acuerdo con el contrato de arrendamiento).
6. Proporcionar agua en funcionamiento y cantidades razonables de agua caliente y de calefacción a no ser que el agua caliente y la calefacción sean suministrados por una instalación de control exclusivo del inquilino y suministrado por una conexión directa a los servicios públicos
7. Se sugiere dar por lo menos 24 horas de antelación, a menos que sea una emergencia, antes de entrar en la unidad del inquilino, y sólo entrar en horarios y de manera conveniente.
8. Desalojar al inquilino cuando éste es informado por un oficial de la policía que ocurra alguna actividad de droga por parte del inquilino, un miembro de la familia del inquilino o un invitado del inquilino o de alguna manera esté conectado con el predio del inquilino.

### **DEBERES DEL INQUILINO:**

1. Mantener el predio limpio, seguro y aseado
2. Deseche la basura de la manera apropiada
3. Mantener las tuberías limpias como su condición lo permita
4. Usar correctamente los accesorios eléctricos y de plomería.
5. Cumplir con los códigos de vivienda, salud y seguridad que se aplican a los inquilinos.
6. Abstenerse de dañar las instalaciones y evitar que las visitas causen daños
7. Mantenga los electrodomésticos suministrados por el propietario en buenas condiciones de funcionamiento.
8. Emplee una conducta de tal manera que no moleste a los vecinos y exija a sus invitados a hacer lo mismo.
9. Permita al arrendador para entrar en la unidad de vivienda si la petición es razonable y si ha dado un aviso. Permita al propietario o arrendador a entrar en la vivienda si el requerimiento es justificable y si le ha dado aviso.
10. Cumplir con las leyes de drogas estatales o municipales de drogas en el predio y exija a los miembros de la familia e invitados a hacer lo mismo.

11. Durante los meses de invierno mantener la casa a 45 grados o más cálido para mantener las tuberías

### **ESTÁNDARES DE PINTURAS CON BASE DE PLOMO**

Pintura con base de plomo puede ser encontrada en superficies pintadas dentro y fuera de muchas viviendas construidas antes de la prohibición de 1978. El departamento de vivienda y desarrollo urbano (HUD por sus siglas en inglés) de los Estados Unidos estima que el 83% de viviendas privadas y 86% de viviendas públicas construidas antes de 1980 contienen pintura a base de plomo. Adicionalmente, cuanto más vieja la vivienda es, más es la probabilidad que esta esté pintada con pintura a base de plomo. Para ayudar a proteger a las personas contra los riesgos de plomo en hogares, EPA y HUD desarrollaron la regla de divulgación de bienes raíces. El propietario de cualquier casa construida antes de 1978 deben seguir las directrices establecidas por la norma e informar a posibles compradores y arrendatarios acerca de los peligros conocidos de la pintura con base de plomo en la vivienda.

Si un inquilino planea alquilar viviendas construidas antes de 1978, el propietario debe:

- Informarle sobre cualquier pintura a base de plomo conocida o peligros de la pintura a con base de plomo en el hogar.
- Suministrarle un documento o informarle sobre pintura con base de plomo o peligros de la pintura con base de plomo en el hogar.
- Suministrarle una copia del folleto de la EPA titulado: “proteger a su familia de plomo en su casa”. Este folleto describe brevemente los peligros del plomo y el envenenamiento por plomo.
- Incluir ciertas palabras de advertencia en el contrato de arrendamiento y una declaración firmada donde el propietario verifique que ha cumplido todos los requisitos.
- Mantenga la declaración firmada por tres 3 años.

El propietario no está obligado a:

- Examinar la vivienda por evidencia de plomo.
- Remover cualquier pintura a base de plomo o peligros encontrados de la pintura con base de plomo encontrados durante pruebas que usted haya hecho.
- Darle a usted 10 días para realizar pruebas de evidencia de plomo.

Para más información sobre peligros de la pintura con base de plomo contacte a la autoridad de vivienda del Condado de Gunnison al 970-641-7900.

## INSPECCIÓN DE LA UNIDAD DE ALQUILER

El inquilino debe siempre asegurarse de inspeccionar cuidadosamente la unidad de alquiler antes de acceder a firmar un contrato de arrendamiento. Usar una lista de verificación es la herramienta más adecuada a utilizar; ya que la puede firmar el propietario y el inquilino.

Algunas de las cosas que incluirá son:

- Vea específicamente la vivienda que piensa alquilar y no una una similar.
- La vivienda debe estar en condiciones habitables antes de entrar en un contrato de arrendamiento. Si las tuberías, estufa, refrigerador o la calefacción no funciona, puede ser difícil conseguir que el un propietario haga las reparaciones necesarias. La sección sobre el código internacional de mantenimiento de la propiedad (página 8) resume los estándares de vivienda mínima en Gunnison. Úselo como una guía al inspeccionar la unidad de alquiler. Siempre es una buena idea tratar de hablar con alguien que tenga un alquiler con posible rentero o arrendador. Si está realmente interesado en alquilar la propiedad intente hablar y logre que el rentero haga las reparaciones necesarias como una condición en el contrato de arrendamiento. Al firmar el contrato de arrendamiento, tenga esta lista y el acuerdo adjunto al contrato de arrendamiento. Cuidadosamente lea los términos del su contrato, incluyendo las fechas de alquiler. No es prudente firmar un contrato de arrendamiento por un tiempo período mucho más largo del tiempo que usted tenga pensado ocupar la unidad. Consulte la sección acerca de deshacer el contrato de arrendamiento. \*\* Ver lista sugerida posteriormente como parte de este paquete.

## AL MUDARSE EN LA PROPIEDAD

Utilice estos pasos para no tener conflictos legales en la terminación de un contrato de arrendamiento:

- Vea **ESPECÍFICAMENTE** la posible unidad a rentar, no una similar, dos puertas siguientes.
- Antes de firmar el contrato de arrendamiento, el inquilino debe inspeccionar minuciosamente, con la ayuda del propietario, cualquier daños existentes o imperfecciones existentes, si es necesaria una limpieza, el estado de los electrodomésticos, etc.. Debe estar en condiciones habitables. Puede que sea difícil conseguir que el arrendador haga las reparaciones esenciales después de firmado el contrato de arrendamiento.
- Fotografías y testigos son invaluable. El tener pruebas indiscutible de las condiciones existentes antes del inicio del contrato de arrendamiento hace menos complejo la recuperación de un depósito.
- El inquilino no debe ser tímido al hablar con otros inquilinos o vecinos alrededor de la propiedad para comprobar la reputación del propietario. Para darse cuenta de si el o ella es confiable, cual es su reputación, su puntualidad, etc. (particularmente en lo que respecta a las reparaciones)
- Por último, al firmar el contrato de arrendamiento, el inquilino debe adjuntar una copia de la lista de verificación. También el inquilino o la inquilina debe guardar su propia copia en un archivo con las fotografías y/o las notas de los acuerdos verbales.



### **¿Qué pasa si el propietario tergiversa la condición de la unidad?**

Una vez más, es responsabilidad del inquilino inspeccionar la vivienda para evitar desagradables discusiones en el futuro. Por ejemplo: Si el arrendador dice, “esta unidad está impecable, no tiene historia de una infestación de termitas,” **\*Haga que lo ponga por escrito\***. Sin embargo, si el arrendador es deshonesto con la condición de la vivienda, las opciones del inquilino son: desocupar y terminar el arrendamiento o permanecer en la vivienda y demandar por daños y perjuicios. **\* Note que éste último es difícil de probar \*. En cualquier caso, el inquilino debe buscar asesoría legal.**

### **¿Qué pasa si los defectos están ocultos?**

Es obligación del arrendador decirle a el inquilino(s) de los defectos ocultos. Por ejemplo: existe la probabilidad que el sótano se inunde durante la temporada de lluvias. Luego de recibir dicha información, el inquilino puede optar por desocupar y terminar el contrato de arrendamiento o permanecer en la vivienda y demandar por daños y perjuicios. **\* Otra vez, ver arriba \*.**

## **EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

Un contrato de arrendamiento es el acuerdo legal de cumplimiento obligatorio entre un arrendador y un inquilino. Este documento le otorga al inquilino el derecho a habitar la propiedad del arrendatario por un tiempo determinado. El contrato de arrendamiento sirve como guía para las relaciones de arrendador e inquilinos. En el contrato de arrendamiento, el inquilino podrá encontrar responsabilidades básicas tales como el valor de la renta, la duración del alquiler y demás normas que regulan el arriendo. Como inquilino, debe asegurarse de entender todo antes de firmar el contrato de arrendamiento.

## **LEER SU CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

LEER CUIDADOSAMENTE SU CONTRATO ANTES DE FIRMARLO. Recuerda, un contrato de arrendamiento obliga tanto al arrendador como a el arrendatario a los términos establecidos dentro del mismo. Los contratos de arrendamiento se escriben a menudo de una manera vaga y confusa, así que si hay algo que no entienda asegúrese que le sea explicado. Al tomarse el tiempo para entender el contrato de arrendamiento, el inquilino(a) se asegura de proteger sus intereses, así como los del arrendador. Asegúrese de intentar poner, eliminar o modificar las cláusulas que el inquilino no está cómodo en firmar.

### **\*COSAS QUE DEBE VERIFICAR EN SU CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

- **Duración del alquiler:** El contrato de arrendamiento deberá indicar la fecha de inicio y terminación de la ocupación del inmueble. Durante este tiempo, el inquilino tiene el derecho a poseer la propiedad en alquiler, así como la obligación de cumplir las condiciones establecidas en el contrato de arrendamiento. No firme un contrato de arrendamiento por un período de tiempo más largo del que el inquilino planea permanecer en la vivienda. Si su contrato es basado en alquiler mes por mes; sea consciente del hecho de que el arrendador puede aumentar la renta o pedir el desalojo al final del mes con tan sólo 10 días de antelación. Un contrato de

arrendamiento a largo plazo puede proteger a los inquilinos de aumentos en el alquiler o desalojo repentino. Sin embargo, usted será responsable de pagar la renta durante todo el período de arrendamiento.

- **Los pagos de alquiler:** El contrato de arrendamiento deberá especificar el monto del alquiler y cuando se vence, incluyendo los cargos por mora o períodos de gracia impuestos por el arrendador.
- **Depósito de seguridad:** La cantidad exacta del depósito de seguridad deberá indicarse claramente, así como las condiciones para su devolución. Para más detalles, consulte la sección sobre depósitos de seguridad.
- **Reparaciones:** La responsabilidad de las reparaciones deben dejarse por escrito en el contrato de arrendamiento. Bajo la ley de Colorado, a menos que se haya acordado lo contrario, el arrendador NO es responsable por las reparaciones; ya sean estos grandes o pequeñas. Sin embargo, Gunnison se rige por el código de mantenimiento de propiedad internacional, que exige a los propietarios a mantener ciertos estándares. Un inquilino debe tratar de conseguir que el arrendador se comprometa a arreglar y pagar por todas las reparaciones. Para más detalles consulte la sección de mantenimiento y reparaciones.
- **“Tal cual” cláusula:** Tenga cuidado con cualquier frase que incluya esta cláusula. Trate de modificar estas secciones e incluya una cláusula que diga “excepto las siguientes reparaciones.” Otra vez, consiga de antemano que el arrendador se comprometa por escrito a hacer la limpieza y hacer reparaciones necesarias.
- **Trabajo de Jardinería:** La responsabilidad del trabajo en el jardín debe estar fuera por contrato de arrendamiento. Si el inquilino es responsable, entonces el contrato debe indicar que el arrendador proporcionará las herramientas adecuadas para realizar este trabajo.
- **Servicios públicos:** Revise el contrato de arrendamiento para ver quién es responsable de pagar los servicios públicos. Si es usted responsable, solicitar al arrendador o a un vecino una estimación aproximada del costo mensual de estos. También puede llamar a la compañía de servicios para tener un monto promedio de las facturas del anterior inquilino.
- **ACCESO DEL ARRENDADOR:** Algunos contratos de arrendamiento permiten que el arrendador pueda entrar en la vivienda de unidad de alquiler en cualquier momento, por cualquier motivo sin permiso. Proteja su privacidad estipulando que el propietario pueda solo entrar por ciertas motivos y debe dar un plazo razonable de previo aviso. Vea la sección acerca de la privacidad para más detalles.
- **Limpieza automática Automática de la limpieza:** la ley de Colorado permite que el propietario deduzca del depósito del inquilino de seguridad del inquilino para la "limpieza contratados por inquilino". Esto se refiere a un cobro cargo automático de limpieza especificado en el contrato de arrendamiento. Asegúrese de que esta cláusula no exista.
- **SUBARRIENDO O CLÁUSULA DE CESIÓN:** El contrato de arrendamiento puede indicar si se permite subarrendar y bajo qué condiciones. Asegúrese de consultar por esta cláusula para que el contrato no se quebrante.
- **Reglas de comportamiento:** Muchos de los contratos de arrendamiento incluyen con frecuencia las normas de comportamiento. Estas reglas incluyen cosas como "no se admiten animales" o "Hacer silencio después de las 10 PM". Asegúrese de que todas las reglas están claramente enunciadas y de que no exista ninguna cláusulas que permita al arrendador añadir reglas después de firmado la firma del contrato de arrendamiento.

## **CAMBIOS EN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

A menudo existen cláusulas en contratos de arrendamiento que el inquilino pueda encontrar que sean innecesarias o injustas. Siempre que sea posible, cambie o elimine estas secciones. Todas las cláusulas de un contrato de arrendamiento son objeto de negociación, pero ambas partes deben estar de acuerdo en cualquier cambio realizado. Para borrar una frase, sólo tachella y ponga las iniciales tanto del inquilino como las del propietario y la fecha en que se hace el cambio. Para añadir una frase, las dos partes deben estar de acuerdo en la redacción y luego entonces poner las iniciales y la fecha en que se hace el cambio. Lo más importante es GUARDAR UNA COPIA del contrato modificado.

## **CLÁUSULAS ILEGALES O INEJECUTABLES**

Algunos propietarios incluyen cláusulas en sus contratos que son ilegales o inejecutables en la corte. Cualquier sección del contrato de arrendamiento en donde el inquilino renuncia a sus derechos legales puede considerarse nulo bajo la ley. Estos son algunos ejemplos de cláusulas ilegales:

- Un acuerdo por el inquilino de no considerar responsable al arrendador por lesiones o daños a su propiedad personal, incluso si este es causado por la negligencia del propietario no se puede ejecutar. Si la culpa es del arrendador, el inquilino todavía puede demandar por daños y perjuicios, sin tener en cuenta el contrato de arrendamiento.
- Cualquier cláusula que excluye el derecho del inquilino a hacer una la notificación en la corte, hacer un juicio ante un juez o el derecho de apelar, es ilegal.
- Cualquier cláusula que niega al inquilino(a) el derecho a disputar deducciones hechas de su depósito de seguridad, es ilegal.
- Cualquier cláusula que diga que el inquilino perderá automáticamente el depósito puede ser ilegal. El arrendador no puede retener dinero hasta que él/ella ha sufrido indemnización compensatoria

## **ACUERDOS ENTRE COMPAÑEROS DE APARTAMENTO**

El contrato de arrendamiento es un acuerdo entre los inquilinos y el arrendador. No es un acuerdo entre los inquilinos /compañeros de apartamento o de cuarto. Mucha gente comparte una casa o un apartamento "entendiendo" que compartirán el alquiler por todo el periodo del contrato de arrendamiento. Siempre es una buena idea poner su "entendimiento" por escrito. Si tu compañero se muda, puede ser muy difícil, sino imposible demandar y cobrar su parte de la renta incluso si usted posee un contrato por escrito, especialmente si su el compañero se muda de Colorado. La Mejor protección para los de los inquilinos es conocer bien a los posibles compañeros de apartamento antes de firmar un contrato con ellos. Asegúrese de que sus compañeros de apartamento tengan la intención de quedarse todo el todo el periodo del contrato de arrendamiento. No confíe en que ellos le garanticen que van a encontrar un reemplazo a mediados de mes cuando se muden. Asegúrese de leer el contrato de arrendamiento antes de permitir que un compañero compartir la vivienda. Muchos contratos tienen cláusulas sobre residentes no autorizados, que podría conducir al desalojo.

## LOS CÓDIGOS INTERNACIONALES

Los códigos internacionales han sido adoptados por la ciudad de Gunnison. El propósito de estos códigos es proporcionar normas mínimas para salvaguardar una vida o miembro, salud, propiedad y el bienestar público regulando y controlando el uso, ocupación, ubicación y mantenimiento de todos los edificios residenciales y las estructuras dentro de esta su jurisdicción. Cada edificio incluyendo apartamentos, hoteles, casas de huéspedes y cualquier otra alojamiento con el propósito que lo habiten seres humanos debe cumplir con todos los requisitos del código internacional de mantenimiento de la propiedad.

### **CÓDIGO DE MANTENIMIENTO DE PROPIEDAD INTERNACIONALES: ESTÁNDARES Y REQUISITOS:**

1. El oficial de construcción de la ciudad (sólo si le preguntan primero, o si hay algún peligro mortal) puede entrar e inspeccionar la propiedad en horas razonables, si ese funcionario tiene motivos para creer que el edificio es inseguro, en riesgo y peligroso.
2. Cada propietario o agente (arrendador) debe ser RESPONSABLE POR:
  - Mantener el edificio en un buen estado estructural.
  - Mantener segura y condiciones sanitarias por medio de reparaciones y mantenimiento.
  - Suministrar y mantener en aptas condiciones las instalaciones hidráulicas y sanitarias
  - Proporcionar los equipos o servicio para la prevención de la infestación de insectos y roedores
  - Si la infestación ocurre, el exterminio será pagado por el propietario, si esta no se hace será responsabilidad del ocupante.
3. Cada ocupante debe ser RESPONSABLE DE:
  - Eliminación de los desperdicios y basura.
  - Mantener el sitio limpio, seguro y en buenas condiciones sanitarias lo cual que le ha asignado a el ocupante en el contrato de arrendamiento.
  - Proveer y mantener los equipos o las instalaciones necesarios para mantener el sitio seguro, limpio e higiénico como lo dice en el contrato de arrendamiento.
4. Debe obtenerse un permiso por el dueño o el arrendador si el inmueble o su estructura va a ser sometida a cualquier tipo de construcción o reforma. La inspección de las grandes reparaciones o mejoras se realizará de acuerdo con el código.
5. La yarda o zona verde no será menos de 3 pies de ancho para un edificio de pisos 1 o 2 pisos, si el edificio está rodeado por la yarda o zona verde puede tener 2 pies de ancho.
6. La altura del techo no debe ser menor de que 7 pies feet.
7. Al menos una habitación de la vivienda no debe tener menos de 120 pies cuadrados de superficie. Las otras habitaciones, a excepción de la cocina, deberá tener tendrán un área de no menor de 70 pies metros cuadrados.
8. Si hay un espacio no habitable, aparte de la cocina, este no puede ser menos de 7 pies metros de ancho en cualquier dimensión.
9. Todo las habitaciones, así como la habitaciones de invitados, deberán ener algún tipo de luz natural y ventilación a través de ventanas o fuentes mecánicas.
10. Todos los baños, lavaderos y habitaciones similares deberán estar provistos con algún tipo de ventilación mecánica o natural.
11. Todo públicos pasillos, escaleras y otras formas de salida deben ser adecuadamente iluminados.

12. Un Baño privado deberá ser proporcionado, deberá estar separado de la cocina y del sitio de preparación de alimentos.
  13. Cada vivienda debe estar provista de una cocina y cada cocina debe tener un lavaplatos.
  14. Cada edificio debe ser protegido contra el clima y proporcione refugio contra todos los factores del clima.
  15. Todos los techos, paredes, bases y otros componentes estructurales deben ser capaces de resistir cualquier fuerzas y cargas a los que la vivienda pueda ser sometida. Toda la madera debe estar protegida contra el deterioro y daño de termitas.
  16. Cada vivienda debe estar provista de calefacción capaz de mantener una temperatura de 68 grados Fahrenheit.
  17. Todos los equipos eléctricos deben ser instalados y mantenidos de una manera segura de conformidad con todas las leyes vigentes.
  18. Cada unidad de vivienda debe tener un acceso directo al exterior o a un corredor público.
  19. Alarmas deberán ser instaladas y mantenidas en las siguientes ubicaciones: En el techo o en la pared de afuera de cada dormitorio y en cada habitación usada para dormir.
  20. Si la vivienda del inquilino ha sido inspeccionada y no pasó la inspección, se publicará un cartel "aviso para desocupar" que dirá: "NO ENTRAR ES INSEGURA DE HABITAR".
- \* Si esto sucede, comuníquese inmediatamente con el propietario, funcionario de la autoridad de la ciudad y los bomberos, asesoramiento jurídico, también podría ser de ayuda!

**Nota:** Esta es una breve interpretación del código *Internacional de Mantenimiento Propiedad* y sólo cubre las secciones que se pueden estar relacionadas directamente con los inquilinos y lo que deberían estar ser conscientes antes y durante el proceso de alquiler. Si un inquilino siente que su vivienda están violando el *código internacional de mantenimiento*, póngase en contacto con funcionario de la autoridad de la ciudad inmediatamente y obtenga una copia completa del código y/o un servicio; el cual a lo mejor no sea gratis, dependiendo de las circunstancias.

## **DEPÓSITOS DE SEGURIDAD**

Un depósito de seguridad (también conocido como un depósito de daños, limpieza depósito, último mes de renta, etc...) es el cualquier pago anticipado dado por el arrendatario para asegurarse de que él o ella cumpliera con todos los parámetros del contrato de arrendamiento. todos los depósitos están regulados por la ley de Colorado, sección 38-12-101, et seq., C.R.S.

Deducciones del depósito puede realizarse por el propietario por las siguientes razones:

- El pago de la renta o cuenta de servicios público no pagado por el arrendatario.
- Pago por daños a la unidad de alquiler "más allá del desgaste normal" lo que para la ley estatal de Colorado significa: "que deterioro que es basado en su uso y es para lo cual es destinada, sin negligencia, descuido, accidente o uso indebido del sitio, equipo y enseres por parte del inquilino o los miembros de sus familia o sus invitados."
- Cualquier otra violación del contrato de arrendamiento causando daños económico al propietario.

## **DEVOLUCIÓN DEL DEPÓSITO DE SEGURIDAD**

Si el inquilino ha cumplido todos los términos del contrato de arrendamiento mediante el pago de alquiler en su totalidad y a tiempo, no dejando ninguna obligación económica para a el arrendador. El arrendador le dará aviso de salida, si es necesario, dejando la unidad de alquiler en las mismas condiciones como lo fue entregada al mudarse, menos "desgaste y deterioro normal," el inquilino tiene derecho a recibir completo su depósito de seguridad. El depósito debe ser recogido en persona o el inquilino debe dejar una dirección de envío con el arrendador. La ley de Colorado requiere que el propietario devuelva el depósito de seguridad o una declaración detallada de las deducciones y el saldo pendiente, si las hubiere, a el arrendatario dentro de un mes de la terminación del contrato de arrendamiento o la entrega del sitio las instalaciones, lo que ocurra de último. El arrendador puede que aumente el plazo a de sesenta días, pero sólo si está especificado en el contrato de arrendamiento. El depósito o el informe detallado debe ser enviado a la última dirección conocida del arrendatario. Si el arrendador no proporciona una declaración escrita con el saldo completo del depósito dentro del plazo previsto, el arrendador pierde su derecho a retener ninguna porción del depósito. Sin embargo, el arrendador todavía tendría derecho a recibir daños compensatorios por medio de una demanda contra el inquilino por no pagar el alquiler, daños a las instalaciones, o cualquier otra obligación económica que el inquilino está obligado a pagar.

### **CÓMO GARANTIZAR LA DEVOLUCIÓN DEL DEPÓSITO DE SEGURIDAD**

Los siguientes pasos deben garantizar el retorno seguro de depósito de seguridad del inquilino. Si se estos pasos se han cumplido y el inquilino no ha recibido su reembolso, el inquilino debe buscar asesoría legal.

- El inquilino ha dado aviso de acuerdo a lo estipulado el contrato de arrendamiento.
- Al pagar el depósito de seguridad, pida un recibo o guarde el cheque con que canceló en su archivo. (Es mejor no pagar el depósito de seguridad en efectivo).
- Inspeccione minuciosamente el sitio las instalaciones antes y después de mudarse. Llene la lista de verificación. Cuidadosamente marque todos los daños, ya sean grandes y pequeños, y haga comentarios sobre la limpieza de la unidad. Si hay muebles, hacer un inventario de todos los muebles, así no habrá ningún cargo por muebles que no existan. Haga que el arrendador o administrador recorra también la unidad. Si se niegan, consiga que un vecino o amigo le servir como testigo y firme la lista de verificación. Esta lista puede servir como evidencia de la condición de la unidad si el inquilino tiene que negociar con el propietario sobre el depósito de seguridad. La lista también puede servir como una manera de informar al propietario de reparaciones necesarias. Asegúrese de que el propietario tenga una copia de la lista de verificación y que él o ella se comprometa por escrito a hacer las reparaciones necesarias.
- Tome fotografías de la unidad. Haga esto para registrar los daños y el estado general del sitio. Estas fotos se deben mantener en un archivo en caso de que se necesitan.
- Pagar el alquiler a tiempo y guarde los recibos.
- Cuide las instalaciones. Si se necesitan reparaciones, póngase en contacto con el arrendador. Si el o ella no responde, notifíquese por escrito y guarde una copia.
- Cuando se mude, haga un minucioso trabajo de limpieza. Si la vivienda está muy sucia, el arrendador puede deducir los costos de la limpieza del depósito de seguridad. Si la unidad no está limpia (descrito antes sobre: el "desgaste normal"), entonces el propietario puede

contratar profesionales de limpieza, a precio de profesionales, para terminar el trabajo. Será más barato para el inquilino limpiar el o ella mismo(a). Si el inquilino hace un buen trabajo mejorando la condición al mudarse, el o ella debe saber cómo tiene que quedar. Los arrendadores suponen que las alfombras se limpien y sean reemplazadas y que se pinten las paredes periódicamente. Los propietarios también deben saber que esperar las alfombras y cortinas se van destinando, al igual que los muebles se desgastan debido al "desgaste y deterioro normal." Sin embargo, si la alfombra nunca es aspirada o los amigos o las mascotas tienen accidentes, el propietario puede cobrar por los gastos de limpieza. Tómese el tiempo para la de reparación de muebles y agujeros en las paredes, esto sólo tomará un mínimo de esfuerzo combinado con un poco de pegamento, clavos, alambre y pintura y podría ahorrarle mucho de dinero.

- Al momento de salir de la propiedad, el inquilino debe recorrer el sitio con el arrendador, haciendo un listado de los posibles daños o limpieza necesaria. Asegúrese de completar la lista de verificación a su salida. Si es posible, no permita que el propietario complete solo esta lista de verificación porque va a ser más difícil discutir los daños que el o ella enliste antes que él o ella los les descuenta del depósito. Si el inquilino y el propietario están de acuerdo en los daños, si los hubiere, por lo cual el o ella es responsable, cada persona debe firmar la lista de verificación con la fecha. Si hay un desacuerdo, enumerar las discrepancias y trate que el arrendador firme. Si el propietario se niega a hacer el recorrido por la de la casa, busque a un amigo o un vecino que sirva como testigo en la inspección y que el o ella firme la lista de verificación. En cualquiera caso, dele al arrendador una copia y guarde una copia en sus de archivos personales. Esta lista será una valiosa evidencia si llega necesitarla en una audiencia judicial.
- En cuanto salida, tome otras fotografías y guardelas en su archivo.
- Asegúrese de dejar al arrendador una dirección de envío así él o ella sabe dónde enviar el depósito.

## **¿QUÉ DEBE HACER EL INQUILINO SI EL DEPÓSITO NO SE DEVUELVE O SI HAY UN DESACUERDO CON LA CANTIDAD RETENIDA?**

Si el arrendador no devuelve el depósito o una lista detallada de las deducciones dentro del período de tiempo asignado (30 días a menos que se especifique lo contrario en el contrato de arrendamiento) o si el inquilino no está de acuerdo con la cantidad devuelta, el inquilino debe tratar de negociar con el propietario para corregir la situación. Si esto no resulta, el inquilino debe tomar los siguientes pasos:

1. El inquilino debe enviar una carta al arrendador. Esta carta se llama una "carta de demanda de siete días" e indicará que el inquilino a demandará al propietario por tres veces la cantidad del depósito injustamente retenida si el depósito no es devuelto dentro de siete días después de recibir la carta. La carta debe incluir la dirección de la unidad alquilada, la fecha de ocupación y la cantidad del depósito. Si la carta es enviada por correo certificado, será fácil averiguar qué día fue recibida. El inquilino debe también enviar una segunda carta por correo regular. El inquilino también debe tener una copia de esta carta para su documentación.
2. Si el arrendador cumple enviando el depósito completo o la porción disputada dentro de siete días, se acabará el asunto. Sin embargo, el propietario todavía puede demandar al

inquilino por daños en las instalaciones o dinero adeudado al arrendador por parte del del inquilino.

3. Si el arrendador no responde dentro de siete días, el inquilino puede demandar la devolución del depósito. Si el arrendador ha retenido injustamente e intencionalmente parte del depósito, el inquilino puede recuperar tres veces la cantidad retenida más los honorarios para el pago del abogado y costos judiciales. Es responsabilidad del arrendador de probar en la corte que él tenía derecho a retener el depósito. El arrendador también puede hacer una contrademanda contra el inquilino por daños a pesar de perder su derecho a retener el depósito. El propietario no tiene límite en cuanto a la cantidad de dinero del depósito cobrados por daños. Muchos contratos de arrendamientos también proporcionan al arrendador la capacidad de recuperar los honorarios de sus abogados y costos judiciales si gana.

### **DIVISIÓN DEL DEPÓSITO DE SEGURIDAD**

Todos los inquilinos que firman el contrato de arrendamiento son conjuntamente responsables con el cumplimiento de todas las condiciones del contrato de arrendamiento. El arrendador, a menos que se indique lo contrario, puede devolver el depósito a cualquiera de los inquilinos. Es común que el arrendador reparta el depósito en partes iguales entre los inquilinos. Entonces corresponde a los inquilinos decidir quién es responsable y cuáles daños. Es de ayuda para los inquilinos estar de acuerdo sobre quién se queda con qué, deben redactar un acuerdo y firmarlo. Entonces pueden presentar este acuerdo al arrendador y decirle que envíe los cheques a cada uno de los inquilinos acorde como dice el acuerdo.

### **REPARACIONES Y MANTENIMIENTO**

**RESPONSABILIDADES DE LAS REPARACIONES:** Gunnison tiene un código establecido para or las normas locales de vivienda. El código internacional de mantenimiento de propiedad establece los estándares mínimos para las condiciones de vivienda. (Refiérase a la sección de la guía que explica el código de vivienda). El arrendador también debe leer el contrato detenidamente para determinar quién es responsable de las reparaciones. Si el contrato de arrendamiento indica que es el arrendador quien es el responsable, entonces él o ella debe hacer las reparaciones necesarias. En la mayoría de los casos, el arrendador probablemente no es responsable de las reparaciones, pero debe ser notificado de todos modos.

**HACER LAS REPARACIONES POR USTED MISMO:** De vez en cuando un arrendador estará de acuerdo a que el inquilino haga reparaciones. Es importante que lea la sección de reparaciones en su contrato de arrendamiento antes de hacer cualquier reparación. Usted debe entender que si usted hace las reparaciones usted mismo **USTED ES RESPONSABLE POR REPARACIONES DEFECTUOSAS** incluso después de mudarse, no intente hacer reparaciones que el inquilino no está calificado para hacer. Si usted decide hacer sus propias reparaciones, es necesario guardar los recibos para el debido reembolso. En algunos casos, el arrendador y el inquilino estarán de acuerdo en acordar un precio justo y que se descontará del pago del alquiler. Muchos arrendadores están dispuestos a responder a la petición de su arrendatario. Si la petición no se cumple dentro de un período razonable de tiempo, se debe escribir una carta formal solicitando una reunión para discutir el problema. Para esta reunión vaya con una buena actitud, sus necesidades y una copia del código de vivienda de Gunnison. Esto va a funcionar en favor del



inquilino si hay una diferencia de opiniones que conduce a poner una demanda en contra del arrendador.

## **PRIVACIDAD**

La ley de Colorado sugiere un “Pacto de silencio” lo cual, en principio, protege la privacidad de los inquilinos. Sin embargo, el cumplimiento de este es difícil. Es el paso más importante que el un inquilino puede tomar para asegurar su privacidad es leer detenidamente el contrato de arrendamiento. Asegúrese de que haya una sección resaltada que diga sobre cuándo y cómo el propietario puede ingresar al recinto. Si esta información no está especificada, asegúrese de que sea agregada antes de firmar. Los inquilinos deben, por lo menos, requerir al propietario darles aviso con de 24 horas de anticipación antes de entrar al en el recinto. Un ejemplo como guía en el contrato de arrendamiento en términos de permitir la entrada es: “Los residentes permitirán al arrendador/propietario/agente ingresar al recinto en un tiempo razonable y luego de recibir aviso y que el propósito sea necesario o para hacer reparaciones necesarias, inspecciones convenientes, para mostrar la unidad a posibles inquilinos, compradores o líderes. La entrada puede realizarse sin previo aviso sólo si el arrendador/agente considera que hay una emergencia, como un incendio o una tubería de agua rota o que la unidad ha sido abandonada.” Aquí están otros consejos sobre cómo asegurar la privacidad como inquilino.

### **¿CUÁNDO PUEDE EL PROPIETARIO PUEDE ENTRAR A LA UNIDAD?**

El propietario puede entrar en la unidad en un tiempo apropiado razonable y de una buena manera sin utilizar la fuerza o amenazas físicas en las siguientes situaciones:

- El inquilino ha dado permiso.
- Hay una emergencia.
- El arrendador está ejerciendo su derecho valido y legal como arrendador.
- El arrendador puede entrar a hacer reparaciones.
- El arrendador puede entrar en ocasiones, si el inquilino le ha dado permiso, ya sea verbalmente o por medio del contrato de arrendamiento.

### **¿QUÉ PUEDE HACER UN INQUILINO CUANDO EL PROPIETARIO ENTRA SIN PERMISO?**

Si el arrendador entra en la unidad sin permiso, el inquilino puede tomar las siguientes acciones:

- Enviar una queja por escrito al arrendador. En la carta, usted solicita de parar la acción (entrada) inmediatamente o que para el futuro obtenga un permiso del inquilino.
- Si continúan las intromisiones, el inquilino debe enviar otra carta indicando incumplimiento por parte del arrendador y que la intención del inquilino es tomar medidas para hacer valer su derecho a la privacidad.
- El inquilino podría cambiar las cerraduras y no darle al arrendador una llave. (Asegúrese de leer el contrato de arrendamiento antes de tomar este paso; ya que podría ser violación y causa desalojo). Esto hace que el inquilino sea responsable en caso de haber una emergencia y el inquilino debe reemplazar las cerraduras originales al momento se salir de la propiedad. También, el inquilino debe enviar al arrendador una carta diciendo que ha

cambiado las cerraduras por privacidad y que él/ella deberá contactar a el inquilino para poder entrar.

- El inquilino puede también llamar a la policía si las opciones anteriores no les parecen bien. El propietario puede estar ser sujeto a arresto por allanamiento de morada.

### **¿QUÉ PUEDE HACER UN INQUILINO EN EL CASO DE ACOSO SEXUAL?**

La ley de Colorado no permite que los propietarios basarse en las condiciones o decisiones sobre sí o no los inquilinos acepten o se nieguen a insinuaciones sexuales. Si esto le sucede al inquilino, busque inmediatamente asesoramiento legal.

### **¿UN INQUILINO PUEDE TERMINAR UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR ACOSO?**

Si el acoso por parte arrendador hace la vida del inquilino y sus las condiciones de vida insoportables, el inquilino debe puede mudarse antes de la expiración del contrato de arrendamiento sin responsabilidad alquiler no pagado.

Esto sólo puede justificarse si:

- Hay un documento que demuestre el tipo de acoso.
- Se le envía una carta al propietario manifestando esta información y la intención de mudarse debido a la acción previa por parte del arrendador

**SIEMPRE GUARDE COPIAS DE DOCUMENTOS IMPORTANTES**

### **EMBARGO POR PARTE DEL ARRENDADOR**

Debido a la complejidad de los procedimientos legales, el consejo de la mayoría abogados estar en contra de que los arrendadores procedan con un embargo. La ley de Colorado estipula que, en ciertas situaciones, el arrendador puede ejecutar un embargo sobre los bienes personales del inquilino. Esto ocurre cuando el arrendador no ha pagado el alquiler. En algunos casos, concretamente cuando el arrendador ha presentado una reclamación por el no pago del alquiler, el arrendador está permitido entrar en la propiedad rentada pacíficamente y en un tiempo apropiado para decomisar las pertenencias que cubren el embargo. El arrendador sólo puede tomar ciertas pertenencias del inquilino por el pago del alquiler. Pequeños electrodomésticos, utensilios de cocina, ropa de cama, camas, ropa necesaria, documentos personales o de negocios, pertenencias personales no se permiten ser tomadas bajo la ley de Colorado. Sin embargo, el arrendador puede llevarse elementos tales como, equipos de sonido, CD y televisores. El valor de las pertenencias tomadas no puede exceder el monto adeudado por el inquilino.

Si sus pertenencias son llevadas, tiene treinta días para pagar el alquiler. Si usted no paga, el arrendador debe presentar una ejecución hipotecaria en la corte. A este punto, el arrendador debe seguir un procedimiento legal muy complicado establecido por la ley de Colorado antes de que él/ella puede vender las pertenencias del inquilino. Si el propietario vende las pertenencias sin seguir todos los procedimientos legales, el inquilino tiene derecho a entablar una demanda para recuperar el valor de las pertenencias o \$100,00, cualquiera de estos valores sea mayor, además lo correspondiente a los honorarios de los abogados. Si el propietario toma posesión arbitrariamente de las pertenencias del inquilino, él o ella puede cobrar tanto por una compensación por daños como por indemnización por daños. Si un inquilino encuentra que sus pertenencias han sido tomadas; él/ella debe hacer una lista de lo que ha sido tomado así también como cualquier notificación escrita del arrendador. El inquilino debe comunicarse con el arrendador para tratar de

negociar la devolución de los bienes faltantes. Muchos propietarios utilizan el embargo del arrendador para llamar la atención de sus inquilinos. En estos casos, los arrendadores están más dispuestos a devolver las pertenencias del inquilino tan pronto como el inquilino arregle con el arrendador como obtener el dinero adeudado. Si el inquilino no está de acuerdo con en la cantidad de dinero que adeuda o el propietario se niega a devolver los bienes decomisados, el inquilino debe buscar asesoría legal inmediata..

## **TERMINACIÓN DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

### **¿Por qué finalizar un contrato de arrendamiento?**

Hay varias razones para la terminar con un contrato de arrendamiento. La más obvia es el vencimiento del contrato de arrendamiento o que el inquilino se mude llegando a un acuerdo con el arrendador. Hay algunas situaciones en las que el inquilino o el arrendador notifique si el contrato de arrendamiento se ha sido quebrantado. El procedimiento para la notificación de finalización será discutido más adelante en este capítulo.

### **Terminación mes a mes.**

Si no hay ningún vencimiento establecido en el contrato de arrendamiento y el inquilino paga la renta mes a mes, entonces el contrato de arrendamiento se renueva automáticamente, a menos que se han hecho otra clase de arreglos y el arrendatario o el arrendador están informados. El arrendador y el inquilino ambos tienen el derecho a terminar el contrato de arrendamiento por cualquier motivo o ninguno en absoluto. Si el caso es la terminación, el propietario o el inquilino debe dar aviso al menos diez días antes del próximo pago del mes de alquiler se venza. El contrato puede tener una cláusula de mes a mes después que éste expire.

### **Terminación de un contrato de arrendamiento con una fecha final específica.**

Un contrato que establece una fecha específica de terminación, terminará en esa fecha, a menos que se hayan hecho otros arreglos. Si este es el caso no es necesario dar un preaviso. Si el inquilino se muda antes del finalizar su contrato de arrendamiento sin el permiso del arrendador, éste puede retener el depósito de seguridad. Otra acción que también puede ser tomada es que el arrendador demande al inquilino por el resto de la renta; según lo acordado en el contrato de arrendamiento. Sin embargo, si el inquilino le informa el propietario y llegan a un acuerdo, entonces el inquilino es eximido de la responsabilidad de pagar más alquiler.

### **Desalojo y el adecuado procedimiento.**

Si el propietario puede probar que una parte del contrato de arrendamiento ha sido quebrantado entonces el arrendador puede empezar un proceso de desalojo. Una vez que este proceso es un hecho, el inquilino no es responsable por los pagos de alquiler en el futuro. Sin embargo, si el contrato dice claramente que el inquilino es responsable por el resto de la renta sin importar si es desalojado, el inquilino puede entonces ser obligado a pagar la renta hasta la fecha de terminación el contrato de arrendamiento.

## **DESALOJO**

El arrendador puede desalojar a un inquilino si no han pagado el alquiler, si el inquilino ha quebrantado una de las condiciones del contrato de arrendamiento, si el inquilino permanece sin

permiso en la unidad después de la terminación del contrato de arrendamiento, o si no hay ningún plazo de acuerdo de ocupación. El arrendador debe dar aviso y cumplir con las leyes de Colorado bajo “orden de detención por allanamiento de morada, “Forcible entry and detainer” (FED) por sus siglas en inglés.

### **RENTA SIN PAGAR**

El arrendador debe solicitar por escrito debidamente firmada dándole la opción al inquilino de pagar el alquiler que está vencido o mudarse en 3 días, no contando con el día en que se le ha dado el aviso. Si el inquilino no se encuentra, el arrendador puede dar la notificación a otra persona que viva en la unidad o a un miembro de la familia del inquilino que sea mayor de quince años o más. Si el inquilino no cumple con el aviso, el arrendador puede presentar una demanda de desalojo. Si el inquilino recibe un requerimiento de desalojo para los próximos tres días y es incapaz de pagar el monto total, el inquilino debe hacer un arreglo de plan de pago parcial con el arrendador. Si el propietario acepta esta propuesta, este acuerdo debe darse por escrito. El arrendador tiene el derecho de no aceptar el pago del alquiler o cualquier pago parcial de este después de los tres días de haber recibido la propuesta.

### **RUPTURA DE LAS CONDICIONES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

Antes de presentar una demanda de desalojo a un inquilino por no cumplir con las condiciones del contrato de arrendamiento, el arrendador deberá entregar o enviar por correo una carta firmada donde exige la entrega de la posesión de la propiedad. La carta de notificación por parte del arrendador deberá indicar la razón por la cual el arrendador cree que el inquilino está quebrantando el contrato de arrendamiento y dar al inquilino tres días para salir voluntariamente o corregir el incumplimiento. Después de que se ha enviado el aviso por escrito y el inquilino no ha mudado al cumplirse los tres días (72 horas) y no ha corregido el incumplimiento, el propietario puede presentar una demanda de desalojo en los tribunales. El comienzo del plazo de tres días comienza cuando la notificación de la demanda es entregada (fecha y hora de la notificación), no cuando el inquilino descubre que esta fue enviada. También cuenta el tiempo de los fines de semana y días festivos.

### **PERMANECER EN LA PROPIEDAD MÁS TIEMPO DEL PLAZO DEL ARRENDAMIENTO**

El arrendador debe entregar al inquilino una notificación con 10 días de antelación anunciando el vencimiento del alquiler. Si el inquilino no sale de la propiedad al terminar el período del alquiler, el propietario puede presentar una demanda de desalojo. No se requiere una notificación de aviso si el plazo del arrendamiento termina en un día determinado y si no hay ninguna prórroga automática incluida en el contrato de arrendamiento. Si el inquilino no se muda, el propietario puede comenzar una acción de desalojo. Bloquear el acceso es ilegal. Si un inquilino es dejado afuera, él o ella puede romper la cerradura para entrar. Los inquilinos no pueden ser procesados por irrumpir en sus instalaciones, pero el inquilino puede ser arrestado por irrumpir y volver a entrar. Buscar asesoría legal de un abogado antes de romper la cerradura

## **ABANDONO Y DEJAR LA PROPIEDAD**

Si al parecer el inquilino se mudó con intención de no regresar, el arrendador puede tomar posesión de la unidad. Si el inquilino deja la propiedad, el arrendador deberá hacer un intento de contactar a su antiguo inquilino. Si el arrendador no puede ponerse en contacto con el inquilino, el arrendador puede proceder entonces a vender la pertenencias conforme a lo estipulado en la ley. El propietario también puede remover las pertenencias de la unidad. Este método de remover las pertenencias es lo menos probable que pase en la responsabilidad del propietario. Si la propiedad es una casa rodante, el arrendador debe comunicarse con cualquier abogado o al con departamento de policía de Gunnison al 641-8000.

## **PROCEDIMIENTOS DE DESALOJO LEGAL**

El propietario puede presentar una orden de citación y queja en la corte del condado. La queja debe contener las causales de desalojo, descripción de la propiedad, nombre del inquilino, solicitud de posesión de propiedad, reclamación de la renta atrasada, alquiler actual y otros daños. La orden de citación requiere que el inquilino comparezca ante el Tribunal en una fecha y hora determinada. Después de que se emita la orden de citación, la fecha de corte debe ser no más de 10 días y no menos de 5 días. Esta citación no solo es para la fecha del juicio, sino también sirve como una advertencia para el arrendatario sobre las consecuencias de no responder a la denuncia. El propietario debe llevar cuatro copias de la orden de citación y queja a la corte del condado.

Esta labor debe realizarse por lo menos cinco días antes de la fecha indicada en la citación, según las reglas de procedimiento civil de Colorado. Esto significa que el propietario debe entregar la denuncia en las manos del inquilino. Si esto es imposible, el propietario debe darle la denuncia y enviar una copia por correo en primera clase al inquilino, con envío prepagado, el mismo día que la denuncia fue presentada. Al hacer esto, el propietario sólo podrá recuperar la posesión de la unidad y no tendrá que incurrir en un juicio por daños y perjuicios y renta no pagada.

El inquilino debe dar una respuesta por escrito antes de la fecha de la corte. Debe pagar al presentar este documento y respuesta. La respuesta puede incluir cualquier reclamo que el inquilino tiene contra el arrendador, así como cualquier negación de los cargos. **SI EL INQUILINO NO PRESENTA UNA RESPUESTA, EL ARRENDADOR RECIBIRÁ UN SENTENCIA EN REBELDÍA.** El juez podrá emitir un fallo a favor del arrendatario o del inquilino. Si el fallo es a favor del arrendador, por orden judicial, el inquilino puede que no solo tenga que evacuar a la unidad, sino también pagar el alquiler atrasado, así como también los daños y perjuicios. Los honorarios de abogados y costos judiciales puede que sean indemnizados a la parte vencedora. Si el fallo es a favor del arrendador, el inquilino tiene 48 horas para mudarse. Si el inquilino no está afuera durante ese tiempo, el arrendador puede obtener una **ORDEN DE REPARACIÓN.** El sheriff moverá las posesiones del inquilino a la calle. Ni el arrendador ni el sheriff tienen ninguna obligación legal de proteger las posesiones del inquilino después de que han sido removidas a la calle.

## COMPENSACIONES LEGALES

Si un problema no puede resolverse entre el propietario y/o el inquilino, una acción legal en la corte de reclamos menores es una opción. Corte de reclamos menores son tribunales informales donde la gente puede demandar por una pequeña cantidad de dinero (hasta \$7500,00) sin abogado. Usted puede acudir a los tribunales como un “demandante” al demandar al arrendador, o como un “acusado” cuando ha sido siendo demandado por el arrendador. Un juez o árbitro preside el tribunal. Se les da la oportunidad a ambas partes de presentar su caso. Las audiencias están diseñadas para ser rápidas e informales, así como también ofrecerles una forma económica de resolver los reclamos. Ya que los abogados no están permitidos en la corte de reclamos menores, tanto el inquilino y el propietario deben defenderse ellos mismos.

### RECURSOS LOCALES:

Iluminación y electricidad de la ciudad y Municipalidad de Gunnison luz y poder .....	641-8160
Atmos Energy Compañía de gas Atmos Energy .....	888-442-1313
Qwest Communications .....	1-800-244-1111
Time Warner Cable.....	866-363-6346
Edificio Oficial.....	641-8151
Fire Marshal .....	641-8153
Departamento de policía de Gunnison.....	641-8000
Autoridad de la vivienda del Condado de Gunnison vivienda autoridad .....	641-7900
NW Legal Services .....	641-3023
Emergencia .....	911

## APÉNDICE

Esta página dejada en blanco intencionadamente



## MODELO DE CARTA DE SOLICITUD DE REPARACIÓN

Nombre del inquilino  
Dirección

Nombre del propietario  
Dirección

Fecha

Esta carta es para informarle de las reparaciones necesarias en mi casa (dirección y número de departamento, si aplica) que requieren corrección. Estas condiciones han pasado sin ninguna avería, abuso o negligencia de mi parte. Los siguientes puntos son necesidad de reparación: . Por favor, dirija su atención a corregir estos artículos tan pronto como sea posible, pero no más tarde de (periodo de tiempo razonable) que interfieren con mi capacidad para disfrutar de las instalaciones razonablemente. Por favor Avísame si hay algo que pueda hacer para facilitar las reparaciones que se están realizadas.

Atentamente,

Firma y nombre del inquilino

---

Esta página dejada en blanco intencionadamente

## **MODELO DE CARTA PARA CONFIRMAR UN ACUERDO VERBAL PARA REPARACIÓN**

Nombre del inquilino  
Dirección

Nombre del propietario  
Dirección

Fecha

Me gustaría aprovechar esta oportunidad para agradecerle su atención y acordar (fecha del acuerdo) a hacer las reparaciones a los (problemas lista discutidos). Así como usted dijo, las reparaciones se realizarán mediante (fecha de finalización prometido), va a ocasionar un pequeño inconveniente para nosotros. Por favor, háganos saber si hay cualquier cosa que podamos hacer para facilitar la realización de estas reparaciones. Póngase en contacto conmigo al (número de teléfono) dentro de cinco días de la fecha de esta carta sino nosotros comprendemos que no está de acuerdo.

Atentamente,

Nombre y firma del inquilino

Esta página dejada en blanco intencionadamente

## MODELO DE CARTA PARA TERMINAR EL ARRENDAMIENTO

Nombre del inquilino  
Dirección

Nombre del propietario  
Dirección

Fecha

Actualmente resido en (dirección). Esta carta es para informarle de mi intención de rescindir mi contrato (final del período de alquiler). Planeo mudarme el (fecha) y devolveré las llaves en esta fecha. Mi nueva dirección será (nueva dirección). Espero la devolución de mi depósito (según lo especificado en el contrato de arrendamiento) según lo dice la ley de Colorado. Si es posible, me gustaría que me acompañe en una inspección de la unidad al momento de mudarme y antes desalojen. Por favor avísame para concertar una hora conveniente para ambos (dejar opciones para información de contacto).

Atentamente,

Nombre y firma del inquilino

---

Esta página dejada en blanco intencionadamente

**SI NO ESTÁ DE ACUERDO CON LAS DEDUCCIONES DE SU DEPÓSITO Y HA RECIBIDO UNA DECLARACIÓN POR ESCRITO DENTRO DEL TIEMPO ASIGNADO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

Nombre del inquilino  
Dirección

Nombre del propietario  
Dirección

Fecha

<b>NOMBRE(S):</b>				<b>MOVIMIENTO-EN-FECHA:</b>		
<b>DIRECCIÓN:</b>				<b>ARRENDAMIENTO EXPIRA:</b>		
<b>DEPÓSITO DE SEGURIDAD:</b>				<b>FECHA DE SALIDA:</b>		
Al rellenar la lista, marque "Sí" si accesorio está en buenas condiciones en movimiento-en/salida. Si no en buenas condiciones, compruebe el "no" y detallar los problemas en las líneas proporcionadas:						
<b>MOVERSE EN:</b>				<b>MUDE:</b>		
Detalles:				Detalles:		
<b>COCINA</b>						
	<input type="checkbox"/> sí	<input type="checkbox"/> no	Pisos	<input type="checkbox"/> sí	<input type="checkbox"/> no	
	<input type="checkbox"/> sí	<input type="checkbox"/> no	Gabinetes	<input type="checkbox"/> sí	<input type="checkbox"/> no	
	<input type="checkbox"/> sí	<input type="checkbox"/> no	Fregadero/eliminación	<input type="checkbox"/> sí	<input type="checkbox"/> no	
	<input type="checkbox"/> sí	<input type="checkbox"/> no	Paredes y Recortar	<input type="checkbox"/> sí	<input type="checkbox"/> no	
	<input type="checkbox"/> sí	<input type="checkbox"/> no	Luminarias	<input type="checkbox"/> sí	<input type="checkbox"/> no	
	<input type="checkbox"/> sí	<input type="checkbox"/> no	Ventanas/Pantallas	<input type="checkbox"/> sí	<input type="checkbox"/> no	
<b>Gama:</b>						
	<input type="checkbox"/> sí	<input type="checkbox"/> no	Área de superficie	<input type="checkbox"/> sí	<input type="checkbox"/> no	
	<input type="checkbox"/> sí	<input type="checkbox"/> no	Quemadores	<input type="checkbox"/> sí	<input type="checkbox"/> no	
	<input type="checkbox"/> sí	<input type="checkbox"/> no	Bandejas de goteo	<input type="checkbox"/> sí	<input type="checkbox"/> no	
	<input type="checkbox"/> sí	<input type="checkbox"/> no	Horno y parrilla	<input type="checkbox"/> sí	<input type="checkbox"/> no	
	<input type="checkbox"/> sí	<input type="checkbox"/> no	Asadera	<input type="checkbox"/> sí	<input type="checkbox"/> no	
	<input type="checkbox"/> sí	<input type="checkbox"/> no	Cajón de gama	<input type="checkbox"/> sí	<input type="checkbox"/> no	
	<input type="checkbox"/> sí	<input type="checkbox"/> no	Extractor de aire	<input type="checkbox"/> sí	<input type="checkbox"/> no	
<b>Refrigerador:</b>						
	<input type="checkbox"/> sí	<input type="checkbox"/> no	Las superficies	<input type="checkbox"/> sí	<input type="checkbox"/> no	
	<input type="checkbox"/> sí	<input type="checkbox"/> no	Bandejas de hielo	<input type="checkbox"/> sí	<input type="checkbox"/> no	
	<input type="checkbox"/> sí	<input type="checkbox"/> no	Congelador	<input type="checkbox"/> sí	<input type="checkbox"/> no	
	<input type="checkbox"/> sí	<input type="checkbox"/> no	Interior	<input type="checkbox"/> sí	<input type="checkbox"/> no	
<b>SALÓN</b>						
	<input type="checkbox"/> sí	<input type="checkbox"/> no	Pisos	<input type="checkbox"/> sí	<input type="checkbox"/> no	
	<input type="checkbox"/> sí	<input type="checkbox"/> no	Cortinas	<input type="checkbox"/> sí	<input type="checkbox"/> no	
	<input type="checkbox"/> sí	<input type="checkbox"/> no	Paredes y Recortar	<input type="checkbox"/> sí	<input type="checkbox"/> no	
	<input type="checkbox"/> sí	<input type="checkbox"/> no	Ventanas/Pantallas	<input type="checkbox"/> sí	<input type="checkbox"/> no	

	<input type="checkbox"/> sí	<input type="checkbox"/> no	Registros de calor	<input type="checkbox"/> sí	<input type="checkbox"/> no	
	<input type="checkbox"/> sí	<input type="checkbox"/> no	Luminarias	<input type="checkbox"/> sí	<input type="checkbox"/> no	
	<input type="checkbox"/> sí	<input type="checkbox"/> no	Acondicionador de aire	<input type="checkbox"/> sí	<input type="checkbox"/> no	
	<input type="checkbox"/> sí	<input type="checkbox"/> no	Chimenea	<input type="checkbox"/> sí	<input type="checkbox"/> no	

Le escribo con relación al el depósito de \$ que pague mientras residí en (dirección de la propiedad de alquiler). Estoy en desacuerdo con las deducciones que usted ha hecho del depósito de seguridad. (Tenga en cuenta que cualquier prueba que verifique las deducciones esta no es legal de ser retenida . Por favor devuelva mi depósito completo dentro de siete días que reciba esta carta. La ley de Colorado establece que un propietario que injustamente retiene cualquier porción de un depósito de seguridad es responsable por tres veces el monto retenido injustamente y honorarios de abogados y costos judiciales. Si usted no devuelve mi depósito dentro de los siete días, tendrá que disponer de una compensación legal para mí. Gracias de antemano por su colaboración en esta materia.

Atentamente,

Nombre y firma del inquilino



