

Derechos del arrendatario



TABLA DE CONTENIDO

Introducción	4
Consejos previos a la mudanza	5
Poner todo por escrito.....	5
Mudanza	6
Solicitar una nueva residencia	6
Prohibición de la discriminación en materia de ingresos	7
Revisión del contrato de arrendamiento.....	8
Duración del contrato de arrendamiento.....	8
Obtención de una copia de su contrato de arrendamiento	9
Arrendamientos verbales.....	9
Depósito de seguridad	10
Recorrido.....	10
El deber del propietario de entregar la propiedad	10
Una vez que esté en su casa	11
Deber de pago.....	11
Recibos de alquiler	11
Normas y reglamentos de su residencia	11
Garantía de habitabilidad.....	12
¿Qué es inhabitable?	12
Su residencia es inhabitable si presenta lo siguiente	12
Su residencia es inhabitable si carece sustancialmente de alguna de las siguientes características	13
Electrodomésticos cubiertos por la garantía de habitabilidad	14
Ácaros.....	14
¿Qué es la notificación electrónica?	16
¿Qué hacer si su residencia es inhabitable?	16
¿Qué pasa si el propietario toma medidas para solucionar el problema?	17
¿Tiene el propietario que proporcionar una residencia alternativa cuando la mía es inhabitable?.....	17
¿Qué tiene que hacer el propietario si hay moho en mi residencia que la hace inhabitable?	17
¿Qué pasa si el propietario no soluciona el problema?.....	18
¿Qué puedo hacer si mi residencia se vuelve inhabitable por la misma causa del arreglo previo?	19

¿Hay alguna excepción a la garantía de habitabilidad?	19
¿Es una violación de la garantía de habitabilidad una defensa contra el desalojo?.....	19
Depósito de seguridad	21
¿Qué es un depósito de seguridad?.....	21
Depósitos de seguridad del parque de casas móviles	21
Cuando puede el propietario retener mi depósito de seguridad	21
¿Qué es el uso y desgaste normal?	21
¿Cuáles son sus obligaciones cuando se muda?	21
¿Cuánto tiempo tiene el propietario para devolverme el depósito de seguridad?	22
¿Qué pasa si el propietario no me devuelve el depósito de seguridad?	22
Rescisión temprana de su contrato de arrendamiento	24
¿Cuándo puede un inquilino rescindir su contrato de arrendamiento antes de tiempo?	24
Ley de parques de casas móviles	26
Derecho a la privacidad en un parque de casas móviles	28
Ley de resolución de disputas en parques de casas móviles.....	29
Proceso de quejas	29
Allanamiento forzoso y detención	30
Desalojos en parques de casas móviles	32
Vivienda justa	34
Adaptación razonable	34
¿Cómo hago una solicitud de una adaptación razonable?	35
Excepciones a la ley de vivienda justa	35
Carta de demanda de garantía de habitabilidad	36
Carta de demanda de depósito de seguridad #1.....	39
Carta de demanda de depósito de seguridad #2.....	40
Carta de Adaptación Razonable.....	41

INTRODUCCIÓN

Estos documentos son sólo para fines informativos y no son totalmente inclusivos.

En su lugar, este es un resumen de sus derechos como inquilino. La información contenida en este paquete no constituye asesoramiento legal. Los asuntos de vivienda pueden ser complejos y requieren un análisis factual y legal antes de que se pueda proporcionar asesoramiento legal.

Si usted es un ciudadano de bajos ingresos o de la tercera edad que necesita asesoría o asistencia legal en un asunto de vivienda, puede solicitar servicios en Colorado Legal Services llamando al 719-471- 0380, solicitando en línea en coloradolegalservices.org, o en persona en el 617 S. Nevada Ave. Colorado Springs CO 80903. Si desea hacer la solicitud en persona, por favor llame con anticipación para confirmar el horario de solicitud.

CONSEJOS PREVIOS A LA MUDANZA

- PONER TODO POR ESCRITO

-Cuando usted alquila un apartamento o una casa, hace un contrato con su propietario.

-No importa si su propietario es una corporación, el dueño de la propiedad, un miembro de la familia o un amigo: usted entra en una relación comercial cuando alquila un lugar para vivir.

-Poner por escrito cada acuerdo y hacerlo firmar por usted y el propietario, lo protege como inquilino. Ya sea que se trate de una modificación del plazo de alquiler, un anexo al contrato de alquiler o un "entendimiento" con el propietario, el nuevo acuerdo debe ponerse por escrito y llevar la firma suya y del propietario. En caso de un conflicto imprevisto con el propietario, querrá defenderse y apoyar su posición con documentación. En algunos casos, esto puede evitar un desalojo.

-Tenga en cuenta que los acuerdos verbales son muy difíciles de probar en los tribunales y pueden no ser ejecutables. Poner todo por escrito es la mejor práctica para usted como inquilino.

MUDANZA

Mudarse a una nueva residencia puede ser un momento emocionante. Puede representar una nueva fase en su vida, una nueva fase de una relación o un nuevo capítulo para su familia. También puede ser un momento agitado con la planificación de la mudanza a la nueva residencia, al desempacar y al hacer de la residencia su nuevo hogar.

Durante este tiempo emocionante, es importante llevar un registro de ciertas cosas para protegerse de sorpresas indeseadas durante el arrendamiento. Las siguientes son algunas cosas que debe recordar mientras se prepara para su nueva residencia.

- SOLICITAR UNA NUEVA RESIDENCIA

La "Ley de Equidad en las Solicitudes de Alquiler" abarca lo que se permite hacer a los propietarios durante el proceso de solicitud y cómo pueden responder los solicitantes si el propietario desacata la ley.

Cuando un propietario cobra una cuota de solicitud, sólo debe cobrar una cuota por el costo real del proceso de solicitud. El propietario no puede cobrar una cantidad diferente por cada solicitante. Además, el propietario debe proporcionar una declaración de los gastos previstos o reales de la tramitación de la solicitud. Por último, el propietario proporcionará al solicitante un recibo y hará esfuerzos de buena fe para devolverle el dinero restante.

Al examinar la solicitud, hay límites a la información que los propietarios pueden considerar. Por ejemplo, al revisar el historial de alquiler o de crédito, un propietario no considerará ninguna información que tenga 7 años o más. Si un propietario revisa los antecedentes penales, no considerará ningún antecedente de arresto de ningún momento, sólo las condenas. Un propietario no considerará condenas penales que sean mayores de 5 años EXCEPTO por condenas relacionadas con la metanfetamina, condenas que requieran que el solicitante se registre como delincuente sexual de conformidad con los Estatutos Revisados de Colorado (Colorado Revised Statutes, C.R.S.) § 16-22-103, delitos relacionados con el homicidio o el acecho.

Por último, si un propietario deniega una solicitud, deberá proporcionar al solicitante una notificación de la denegación por escrito. Esta notificación indicará la razón de la denegación. El propietario hará esfuerzos de buena fe para proporcionar al solicitante la denegación por escrito en un plazo de 20 días naturales a partir de la decisión del propietario de denegar.

Si el propietario no cumple con la ley en lo que respecta a las solicitudes, entonces el solicitante denegado podría tener una causal de demanda contra el propietario. Un solicitante injustamente rechazado puede pedir tres veces el importe de la tasa de solicitud

de alquiler más los gastos judiciales y los honorarios razonables de los abogados. Sin embargo, antes de presentar una demanda, el solicitante debe notificar al propietario de su intención de emprender una demanda legal al menos siete días antes de presentar la misma y dar al propietario la oportunidad de solucionar el problema. Lo mejor sería buscar asesoramiento jurídico antes de iniciar una demanda porque, si un solicitante presentara un reclamo sin fundamento, entonces esa persona será responsable de las costas judiciales y los honorarios de los abogados del propietario.

- PROHIBICIÓN DE LA DISCRIMINACIÓN EN MATERIA DE INGRESOS

A partir del 1 de enero de 2021, una nueva ley entrará en vigor en Colorado que prohíbe la discriminación de ingresos en la vivienda.

De acuerdo con esta nueva ley, será ilegal negarse a alquilar o arrendar, negarse a mostrar una vivienda para alquilar o arrendar, negarse a recibir y transmitir cualquier oferta de buena fe para alquilar o arrendar, o de otra manera no hacer disponible o negar o retener a otra persona cualquier vivienda para alquilar o arrendar debido a la fuente de ingresos de una persona.

Además, será ilegal discriminar en los términos, condiciones o privilegios relativos al alquiler o arrendamiento de cualquier vivienda o en el suministro de instalaciones o servicios relacionados con ella, debido a la fuente de ingresos de una persona.

Por fuente de ingresos se entiende toda fuente lícita y verificable de dinero pagada directa o indirectamente o en nombre de una persona, incluido el dinero de cualquier profesión u ocupación lícita y/o los ingresos o pagos de alquiler derivados de cualquier programa de asistencia, subvención o préstamo gubernamental o privado.

Los propietarios y las empresas de administración de propiedades también tienen prohibición de producir cualquier aviso o publicidad que contenga cualquier limitación, especificación o discriminación sobre la base de la fuente de ingresos de una persona. Además, es ilegal declarar a otra persona que no hay vivienda disponible cuando sí haya disponibilidad con el propósito de discriminar contra la fuente de ingresos de una persona. Por último, la nueva ley prohíbe a cualquier persona beneficiarse, o inducir o intentar inducir a otra persona a alquilar cualquier vivienda por medio de la representación con respecto a la entrada en el vecindario de una persona o personas con una fuente de ingresos determinada.

Estas prohibiciones no se aplican a los propietarios con 3 o menos inmuebles de vivienda para alquiler o arrendamiento. Además, si una persona es propietaria de 5 o menos viviendas de alquiler para una sola familia y no más de 5 inmuebles de alquiler en total, incluyendo cualquier vivienda de alquiler para una sola familia, entonces el propietario no está obligado a aceptar los vales federales de elección de vivienda para cualquiera de las 5 viviendas de alquiler para una sola familia.

Por último, los propietarios pueden seguir comprobando el crédito de un posible inquilino y esto no es una práctica injusta en materia de vivienda, siempre que el propietario compruebe el crédito de todos los posibles inquilinos.

- REVISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Antes de la firma de un contrato de arrendamiento, es importante que se tome el tiempo para revisar a fondo su nuevo contrato. Lea todas y cada una de las partes del contrato antes de firmarlo. Es crucial que sepa y entienda cuáles serán sus responsabilidades como inquilino en su nueva residencia.

Al revisar el contrato de arrendamiento, preste especial atención a los cargos. La mayoría de los contratos de alquiler incluyen cargos por pago atrasado del alquiler, cargos por reparaciones, cargos legales, cargos por mascotas, etc. Si usted tiene un claro entendimiento de lo que puede llegar a ser su responsabilidad financiera, hará que su alquiler sea más fluido y le permitirá asegurarse de no atrasarse en el pago del alquiler.

Asegúrese de que entiende todo el contrato de arrendamiento tal como está escrito. Cualquier cosa que el propietario le diga que no esté incluido en el contrato de alquiler probablemente no se pueda hacer cumplir, ya que el contrato escrito establecerá los términos de su acuerdo. Por eso, si tiene alguna preocupación, la mejor opción es que un abogado revise el contrato antes de que lo firme. El propietario no puede explicarle las partes confusas del contrato teniendo en cuenta sus mejores intereses. Un abogado podría proporcionarle una interpretación neutral e informada.

Asegúrese de que el contrato escrito sea exacto. Si el propietario le dice que alguno de los términos del contrato es diferente o que se ha renunciado a él, usted debe hacer la corrección del contrato escrito y hacer que ambas partes pongan sus iniciales en el cambio. Si hay una discrepancia entre lo que el propietario le dijo y lo que está escrito, el contrato escrito tendrá prevalencia. Por ejemplo, si el propietario dice que no tiene que pagar un depósito para mascotas, ambos deben eliminar del contrato escrito cualquier mención sobre el requisito de pagar un depósito para mascotas.

Por último, los contratos de alquiler por escrito deben incluir una declaración que indique el nombre del agente autorizado del propietario. Asegúrese de que esta información se incluya en su contrato de alquiler porque es importante que tenga un punto de contacto para las disputas y un lugar para enviar notificaciones o demandas por escrito al propietario.

- DURACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Cada contrato de arrendamiento dura un tiempo determinado, que se denomina "el plazo" del contrato. En algunos arrendamientos, una vez expirado el tiempo inicial, el contrato se renovará automáticamente por el mismo período o por mensualidades. Revise

su contrato de arrendamiento para asegurarse de que cumple con los requisitos de notificación para renovar el contrato de arrendamiento o proporcionar una notificación que no desea renovar. Si cree que estas disposiciones son inusualmente costosas, por favor consulte con un abogado con suficiente antelación a la finalización del contrato de arrendamiento.

Si está en un contrato de mes a mes, usted o su arrendador pueden elegir no renovar el contrato por un mes adicional por cualquier razón, siempre y cuando usted o su arrendador proporcionen notificación adecuada de la terminación del contrato de arrendamiento de acuerdo con el Estatuto Revisado de Colorado § 13-40-107. Cuando usted está en un contrato de mes a mes, usted o su propietario debe dar 21 días de aviso de la terminación del contrato. Por ejemplo, si su propietario quiere terminar su contrato después del mes de septiembre, se le debe dar un aviso en o antes del 9 de septiembre. Usted o su propietario pueden terminar el alquiler sin causa en un contrato de mes a mes.

- **OBTENCIÓN DE UNA COPIA DE SU CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

Después de que haya revisado y firmado cuidadosamente su contrato de arrendamiento, debe solicitar una copia del mismo para sus propios registros. Es importante tener siempre una copia del contrato de arrendamiento. Si hay una disputa sobre los términos del contrato de arrendamiento, querrá tener la documentación apropiada para apoyar su argumento o para defenderse contra un intento de desalojo.

Los propietarios ya no pueden negarse a proporcionar al inquilino una copia del contrato de arrendamiento.

De acuerdo con el Estatuto Revisado de Colorado § 38-12-801, el propietario debe proporcionarle una copia del contrato de arrendamiento, si el contrato está por escrito. Esta copia debe tener la firma tanto suya como del propietario y este debe darle una copia dentro de los 7 días posteriores a la firma del contrato. Su propietario puede darle una copia electrónica, pero debe darle una copia en papel si usted la solicita. Aunque no es obligatorio, es una buena práctica que todas las partes también pongan sus iniciales en cada página del contrato de alquiler.

- **ARRENDAMIENTOS VERBALES**

Si el suyo es un contrato verbal, el propietario puede negarse a ponerlo por escrito. Los contratos verbales, aunque no son preferibles, son legales en Colorado. El plazo máximo para un contrato verbal es de un año, pero los tribunales suelen considerar que los contratos verbales son de mes a mes. Sería de su interés tratar de conseguir que cualquier acuerdo verbal se ponga por escrito y que usted y el propietario lo firmen.

- **DEPÓSITO DE SEGURIDAD**

Además de firmar el contrato de arrendamiento, una de las primeras cosas que tendrá que hacer para mudarse a su nueva casa es pagar dinero para asegurar la residencia alquilada. Es probable que parte de este pago incluya un depósito de seguridad.

Para el propósito de la mudanza inicial, asegúrese de que el propietario le dé un recibo por el pago del depósito de seguridad. Esta documentación puede ser necesaria en caso de que haya una disputa sobre el depósito de seguridad retenido por el propietario.

Si está alquilando en un parque de casas móviles, el depósito de seguridad no puede ser superior a un mes de alquiler por un solo inmueble.

- **TOMAR FOTOGRAFÍAS**

Lo primero que debe hacer cuando entre en su nueva vivienda es tomar fotografías de toda la residencia, incluyendo fotografías de todos los daños que vea. Tal vez quiera proporcionar una copia de las fotografías y la documentación a su propietario. Esta documentación puede ser importante después de que se mude de la residencia. Cuando se mude, lo último que debe hacer es volver a tomar fotografías de todo.

- **RECORRIDO**

Con un contrato de alquiler firmado y el depósito inicial pagado, hay una tarea adicional que debe completar antes de mudarse a su nueva casa: un recorrido con su propietario. Un recorrido le da la oportunidad de documentar las condiciones de la residencia, incluyendo cualquier daño, antes de mudarse. Debe ser tan minucioso y crítico como sea posible. Los recorridos no son requeridos por la ley. Sin embargo, esta práctica puede ayudarle a usted y a su propietario a mantenerse en la misma página cuando se trata de la condición del inmueble.

Al final del período de alquiler, cuando desocupe su residencia, el propietario volverá a hacer un recorrido por ella y retendrá parte de su depósito de seguridad por cualquier daño que supere el desgaste normal. Si desea impugnar esta retención, la documentación de los daños presentes cuando se mudó será muy útil para respaldar su posición de que su propietario está reteniendo erróneamente parte o la totalidad de su depósito de seguridad.

- **EL DEBER DEL PROPIETARIO DE ENTREGAR LA PROPIEDAD**

Ahora que ha firmado un contrato de arrendamiento y pagado el depósito, ha establecido una relación de propietario-inquilino con su arrendador. En esta etapa, es el deber de su propietario proporcionarle acceso a su nueva casa. Es el deber de su propietario entregar la posesión de la propiedad. A menos que haya un acuerdo por separado, usted tiene derecho a la posesión de su nueva residencia.

UNA VEZ QUE ESTÉ EN SU CASA

Una vez que esté en su nueva residencia, debe tener en cuenta los siguientes puntos para asegurar que su alquiler continúe sin problemas. Esta lista no es exhaustiva. Si tiene problemas una vez que esté en su casa, puede contactar con un abogado para ver cuáles son sus opciones.

- **DEBER DE PAGO**

Un contrato de arrendamiento generalmente requiere que el inquilino pague el alquiler al propietario una vez al mes. Es su obligación asegurarse de que paga el alquiler a su debido tiempo, tal y como se establece en el contrato de arrendamiento. El incumplimiento del pago del alquiler podría ponerle en riesgo de desalojo. Mientras su contrato de arrendamiento esté en vigor, debe seguir pagando el alquiler de acuerdo con los términos de su contrato.

- **RECIBOS DE ALQUILER**

Algunos inquilinos pagan su alquiler con giros postales o en efectivo. La ley de Colorado les da a esos inquilinos el derecho a recibir un recibo por el alquiler.

Si usted paga su alquiler con dinero en efectivo o con un giro postal en persona, el propietario debe escribir un recibo inmediatamente por el pago del alquiler. Si paga su alquiler por correo con dinero en efectivo o con un giro postal, puede solicitar un recibo a su propietario. El propietario debe darle un recibo dentro de los 7 días siguientes a su solicitud.

Debe solicitar y guardar todos los recibos de cada mes de alquiler. Los recibos pueden utilizarse como prueba de que usted pagó el alquiler en caso de que haya alguna disputa.

- **NORMAS Y REGLAMENTOS DE SU RESIDENCIA**

Además del contrato de arrendamiento por escrito, muchos inmuebles de alquiler tienen normas y reglamentos escritos que se aplican a los inmuebles de alquiler y a las áreas comunes. Debe solicitar y revisar una copia escrita de estas normas y reglamentos.

Estas normas y reglamentos forman parte de su contrato de alquiler. Si no se familiariza con las normas y reglamentos de su residencia, podría violarlos sin saberlo. Debido a que las normas y reglamentos son parte de su contrato de arrendamiento, una violación de las normas lo pone en riesgo de un desalojo. Para evitar este riesgo, asegúrese de recibir una copia de las normas y reglamentos que se aplicarán a usted en su nueva residencia y asegúrese de revisarlos para saber qué se espera de usted como inquilino.

GARANTÍA DE HABITABILIDAD

Mientras usted viva en su residencia, podrían presentarse problemas con la residencia como aparatos rotos, problemas eléctricos o problemas con el agua. En algunos casos, estos problemas son tan graves que hacen que su residencia sea inhabitable.

- ¿QUÉ ES INHABITABLE?

Cuando el propietario le alquila una residencia, certifica que el inmueble es apto para la vida humana. Esto se llama la Garantía de Habitabilidad.

Su propietario viola la garantía de habitabilidad cuando existen los siguientes factores:

- La residencia es inhabitable o de otra manera no apta para la habitación humana o en una condición que interfiere materialmente con su vida, salud o seguridad; y

- El propietario ha recibido una notificación razonablemente completa, escrita o electrónica, de la condición y no ha comenzado a tomar medidas correctivas empleando esfuerzos razonables dentro del siguiente período después de recibir la notificación:

-24 horas para una condición que interfiera materialmente con su vida, salud o seguridad;

-96 horas para otras condiciones aplicables.

Debe dar a su propietario permiso para ingresar en el inmueble.

- SU RESIDENCIA ES INHABITABLE SI SE PRESENTA LO SIGUIENTE:

--Hay moho que se asocia con la humedad, o hay cualquier otra condición que hace que los locales residenciales sean húmedos, condición que, si no se remedia, interferiría materialmente con la salud o la seguridad del inquilino, excluyendo la presencia de moho que es menor y se encuentra en las superficies que pueden acumular humedad como parte de su funcionamiento adecuado y su uso previsto. Esto significa que, por ejemplo, si hay moho menor en el baño causado por la falta de limpieza después de una ducha, es probable que la casa siga siendo habitable. Pero si, por ejemplo, la pared del pasillo está húmeda y mohosa porque el techo tiene goteras, su residencia puede no ser habitable.

- SU RESIDENCIA ES INHABITABLE SI CARECE SUSTANCIALMENTE DE ALGUNA DE LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS:
 - Electrodomésticos funcionales que se ajusten a la legislación aplicable en el momento de la instalación y que se mantengan en buen estado de funcionamiento.
 - Impermeabilización y protección climática del techo y las paredes exteriores mantenidas en buen estado de funcionamiento, incluyendo ventanas y puertas sin roturas;
 - Instalaciones de fontanería o de gas que se ajusten a la legislación aplicable en vigor en el momento de la instalación y que se mantengan en buen estado de funcionamiento;
 - Agua corriente y cantidades razonables de agua caliente en todo momento suministrada mediante instalaciones apropiadas y conectada a un sistema de eliminación de aguas residuales aprobado en virtud de la legislación aplicable;
 - Instalaciones de calefacción en funcionamiento que se ajusten a la legislación aplicable en el momento de la instalación y que se mantengan en buen estado de funcionamiento;
 - Iluminación eléctrica, con cableado y equipo eléctrico que se ajusten a la legislación aplicable en el momento de la instalación y que se mantengan en buen estado de funcionamiento;
 - Áreas comunes y áreas bajo el control del propietario que se mantienen razonablemente limpias, sanitarias y libres de toda acumulación de escombros, suciedad, basura y desperdicios y que tienen un exterminio apropiado en respuesta a la infestación de roedores o alimañas;
 - Exterminio apropiado en respuesta a la infestación de roedores o alimañas en toda la planta física residencial;
 - Un número adecuado de receptáculos exteriores apropiados para la basura y los desperdicios, en buen estado;
 - Pisos, escaleras y barandas en buen estado;
 - Cerraduras en todas las puertas exteriores y cerraduras o dispositivos de seguridad en las ventanas diseñadas para ser abiertas que se mantengan en buen estado de funcionamiento; o
 - Cumplimiento de todos los códigos de construcción, vivienda y salud aplicables, cuya violación constituiría una condición que interfiere materialmente con la vida, la salud o la seguridad del inquilino.

- ELECTRODOMÉSTICOS CUBIERTOS POR LA GARANTÍA DE HABITABILIDAD

La legislatura de Colorado ha definido como electrodoméstico un refrigerador, una estufa o un horno que el propietario de la vivienda incluye dentro de la casa para su uso. El electrodoméstico, y el uso que usted le dará al mismo, debe estar estipulado en el contrato de arrendamiento.

La nueva ley no exige que el propietario proporcione ningún aparato y estas nuevas protecciones sólo se aplican a aquellos aparatos que forman parte de un acuerdo escrito entre usted y el propietario o que le son proporcionados por el propietario al comienzo de su estancia en la vivienda.

- ÁCAROS

Los inquilinos tienen protecciones más definidas cuando se trata de infestaciones de ácaros, tras la promulgación de "Ácaros en inmuebles residenciales". Las nuevas leyes no son asuntos nuevos, sino que amplían las protecciones existentes en la garantía de habitabilidad.

Los inquilinos tienen el deber de notificar rápidamente a sus propietarios cuando sepan o sospechen razonablemente que sus residencias contienen ácaros. Si el inquilino envía una notificación electrónica a su propietario, deberá enviarla a la dirección de correo electrónico, al número de teléfono o al portal electrónico especificados en el contrato de alquiler o en comunicaciones anteriores. Si el acuerdo escrito no tiene una disposición de notificación electrónica, entonces el inquilino deberá enviar la notificación electrónica al propietario de la misma manera que el propietario se ha comunicado previamente con el inquilino. El inquilino conservará una prueba suficiente de la entrega del aviso electrónico.

Después de recibir el aviso del inquilino, los propietarios tienen 96 horas para completar lo siguiente:

- - Obtener una inspección de la vivienda por un inspector cualificado y
- - Puede entrar en la vivienda o en cualquier inmueble contiguo con el fin de permitir una inspección.

El propietario debe avisar al inquilino al menos 48 horas antes de entrar en la residencia. Si la inspección confirma la presencia de ácaros, el propietario también deberá hacer una inspección en todos los inmuebles residenciales contiguos. Estas inspecciones deberán realizarse tan pronto como sea razonablemente práctico.

El propietario debe notificar por escrito al inquilino en un plazo de 2 días hábiles después de la inspección si el inmueble residencial contiene ácaros. La notificación también debe contener una sección en la que se informe al inquilino de que si éste sigue preocupado porque el inmueble contiene ácaros, el inquilino puede ponerse en contacto con el departamento de salud local para informar de tales preocupaciones. El

inquilino puede renunciar a este requisito de notificación.

La inspección debe realizarse mediante un inspector calificado. Este puede realizar una inspección inicial visual y manual de la ropa de cama y los muebles tapizados. El inspector podrá tener acceso a las pertenencias personales de los inquilinos si lo considera necesario y razonable.

Si el inspector calificado encuentra ácaros después de una inspección, el inspector deberá presentar un informe al propietario en un plazo de 24 horas. Dentro de los 5 días hábiles siguientes a la fecha de la inspección, el propietario comenzará a tratar la presencia, incluyendo agentes de control de plagas para tratar el inmueble infectado y cualquier inmueble contiguo. Incluso, si la unidad de vivienda estuviera infestada de ácaros, el propietario no tiene que proporcionar al inquilino un alojamiento alternativo mientras el inmueble está siendo tratado.

Si algún mueble, ropa, equipo o propiedad personal contiene ácaros, entonces el inspector calificado deberá aconsejar al inquilino que no debe sacar el artículo o artículos de la vivienda. Además, el inquilino no debe deshacerse de ninguno de los artículos en un área común donde supongan un riesgo de infestación para otros inmuebles residenciales.

El propietario que no cumpla las normas será responsable ante el inquilino de los daños reales que éste sufra.

Un inquilino que no cumpla con los requisitos de la inspección o tratamiento de los ácaros puede enfrentarse a una acción adversa. El propietario puede solicitar al tribunal medidas cautelares contra el inquilino que se niegue a proporcionar un acceso razonable al inmueble residencial o que no cumpla con una solicitud razonable de inspección o tratamiento de un inmueble residencial.

Si un tribunal determina que un inquilino ha incumplido injustificadamente sus obligaciones en relación con los ácaros, el tribunal puede emitir una orden temporal. La orden podría incluir:

- Conceder al propietario el acceso a la vivienda,
- Otorgar al propietario el derecho a participar en la inspección de los insectos y en las medidas de tratamiento en la vivienda; y
- Exigir al inquilino que cumpla con medidas específicas de inspección y tratamiento de ácaros o evaluar al inquilino con los costos y daños relacionados con el incumplimiento del inquilino.

Si un propietario cumple con estas leyes, entonces el propietario también cumple con la garantía de habitabilidad al mismo tiempo.

- ¿QUÉ ES LA NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA?

La garantía de habitabilidad de Colorado ahora especifica que el aviso electrónico es suficiente para avisar de una condición inhabitable en su casa.

Aviso electrónico significa aviso por correo electrónico, texto o un portal electrónico o sistema de comunicación de gestión que está disponible tanto para un propietario como para un inquilino.

Si su contrato de alquiler indica una dirección de correo electrónico, un número de teléfono o un portal electrónico específicos para recibir avisos de condiciones inhabitables, debe enviar el aviso a ese contacto específico. Si su contrato de alquiler no lo especifica, entonces debe comunicarse de una manera que su propietario haya utilizado anteriormente para comunicarse con usted. Por ejemplo, si su propietario le ha enviado previamente un correo electrónico sobre su alquiler desde una dirección de correo electrónico personal y el contrato de alquiler no tiene ninguna información relativa a la notificación electrónica, entonces la ley permite que la notificación se envíe a esa dirección de correo electrónico.

Si proporciona una notificación electrónica, guarde una copia o confirmación de que fue enviada y recibida.

- ¿QUÉ HACER SI SU RESIDENCIA ES INHABITABLE?

Para iniciar sus derechos bajo la garantía de habitabilidad de Colorado, DEBE hacer una demanda por escrito para las reparaciones. La demanda debe ser por escrito o en forma electrónica. Si no es por escrito o no sigue los requisitos de notificación electrónica, no es suficiente. En general, una orden de trabajo no califica como una demanda de garantía de habitabilidad. Si usted está haciendo una orden de trabajo para un asunto que también hace su residencia inhabitable, puede hacer una demanda de conformidad con la garantía de habitabilidad al mismo tiempo. Informar en persona al propietario sobre un problema no es suficiente aviso para invocar la garantía de habitabilidad.

Para empezar, envíe a su propietario una carta de demanda de Incumplimiento de la garantía de habitabilidad. Si usted envía la demanda en un escrito físico, hágalo por correo certificado y por correo de primera clase del Servicio Postal de los Estados Unidos (United States Postal Service, USPS). Querrá una prueba de que su carta fue recibida por su propietario.

El envío de una carta por correo certificado requiere que el destinatario firme la carta. Esto evita cualquier reclamo de que la carta se perdió en el correo. Si envía la demanda como un aviso electrónico, asegúrese de enviarla a la dirección especificada en el contrato de arrendamiento y conserve una copia enviada. Además, asegúrese de guardar una copia de la carta para sus propios registros.

Dentro de las 24 horas de haber recibido su demanda, el propietario debe darle una respuesta. La respuesta del propietario debe indicar su intención de solucionar el problema, una estimación de cuándo comenzarán las reparaciones y una estimación de cuándo terminarán.

Encontrará una muestra de la carta de demanda de violación de la garantía de habitabilidad al final de este paquete.

- ¿QUÉ PASA SI EL PROPIETARIO TOMA MEDIDAS PARA SOLUCIONAR EL PROBLEMA?

Si el propietario toma medidas para solucionar el problema en un plazo de 24 o 96 horas, según el tipo de problema, el contrato de arrendamiento continúa y usted sigue siendo responsable de todas sus obligaciones contenidas en el mismo.

- ¿TIENE EL PROPIETARIO QUE PROPORCIONAR UNA RESIDENCIA ALTERNATIVA CUANDO LA MIA ES INHABITABLE?

Si su residencia es inhabitable porque hay una condición que interfiere materialmente con su vida, salud o seguridad, y usted hace una solicitud, entonces su propietario le proporcionará un inmueble residencial comparable o una habitación de hotel de su elección. Esta residencia alternativa no le supondrá ningún coste o gasto, pero deberá seguir pagando el alquiler según los términos del contrato de arrendamiento.

Por favor, tenga en cuenta que su propietario no es necesariamente responsable de ningún otro gasto relacionado con la reubicación.

- ¿QUÉ TIENE QUE HACER EL PROPIETARIO SI HAY MOHO EN MI RESIDENCIA QUE LA HACE INHABITABLE?

Los cambios recientes en la garantía de habitabilidad de Colorado incluyen procedimientos especiales para lidiar con el moho que hace que su residencia sea inhabitable. Si su residencia es inhabitable debido al moho asociado con la humedad, o hay otra condición que causa la humedad y si el problema no se arregla, interferirá materialmente con su vida, salud o seguridad, entonces su propietario debe tomar medidas.

Dentro de las 96 horas de recibir el aviso, el propietario debe instalar una contención para detener las fuentes activas de agua y un dispositivo de filtración de partículas de aire de alta eficiencia para reducir su exposición al moho.

El propietario debe mantener la contención y, dentro de un plazo razonable, tomar las siguientes medidas: establecer protecciones para los trabajadores y los inquilinos, eliminar o limitar las fuentes de humedad y secar todos los materiales, descontaminar o eliminar los materiales dañados, evaluar si el problema se ha solucionado y volver a montar las instalaciones para intentar evitar que vuelva a ocurrir.

- ¿QUÉ PASA SI EL PROPIETARIO NO SOLUCIONA EL PROBLEMA?

Desafortunadamente, la ley no puede obligar al propietario a hacer las reparaciones necesarias en su residencia. Esto significa que su propietario no tiene que realizar ningún trabajo para restaurar la residencia a una condición habitable.

Los inquilinos tienen opciones cuando el propietario no subsana el incumplimiento de la garantía de habitabilidad.

Primero, el inquilino puede rescindir el contrato de arrendamiento y mudarse. Para ello, debe enviar una segunda carta exigiendo que las reparaciones se hagan en un plazo de cinco días y declarando que si las reparaciones no se hacen en cinco días, está dando por terminado el contrato de arrendamiento. Guarde una copia de la carta para sus archivos y envíela por correo certificado para que tenga una prueba de que su propietario la recibió. Entonces, podrá rescindir el contrato de alquiler y mudarse.

En segundo lugar, puede solicitar medidas cautelares (es decir, pedir al tribunal que ordene al propietario que arregle los problemas) por un incumplimiento de la garantía de habitabilidad. Si usted prevalece en una demanda de esta naturaleza, el tribunal evaluará los daños reales en el momento de la medida cautelar. Incluso en esta situación, las medidas cautelares no entrarán en vigor si el propietario paga al tribunal los daños reales determinados por el tribunal. Usted, como inquilino, puede solicitar que se le entregue el dinero, pero esto no obligará al propietario a solucionar el problema.

En tercer lugar, puede deducir el alquiler, en circunstancias muy limitadas, en la cantidad que costará reparar o remediar el problema que hace que su residencia sea inhabitable. Para poder deducir el alquiler con éxito, primero debe asegurarse de que esta opción se aplica en su caso. Si se aplica, debe seguir el proceso con exactitud. Si no sigue el proceso correctamente, el propietario puede desalojarlo por falta de pago del alquiler y puede solicitar un fallo monetario por el doble de la cantidad que usted retuvo. Debido a que hay un proceso complicado para retener el alquiler, sería mejor obtener asistencia legal antes de deducir el costo de las reparaciones.

Si cree que su residencia no cumple con los estándares mínimos de seguridad estructural, puede comunicarse con la Oficina de Servicios del Vecindario de Planificación y Desarrollo Comunitario de Colorado Springs al 719-444-7891. Si desea reportar una violación al código de salud, puede contactar al Departamento de Salud al 719-578-3199. Para reportar una violación al código dentro de la ciudad de Colorado Springs; contacte a la Oficina de Aplicación de Códigos al 719-444- 7891. Para los residentes del condado de El Paso, puede comunicarse con el Departamento de Planificación y Desarrollo Comunitario del condado de El Paso al 719-520-6300.

- ¿QUÉ PUEDO HACER SI MI RESIDENCIA SE VUELVE INHABITABLE POR LA MISMA RAZÓN DESPUÉS DE SER ARREGLADA?

La garantía de habitabilidad incluye ahora una disposición sobre lo que usted, como inquilino, puede hacer si su residencia se vuelve inhabitable por la misma razón después de que el problema haya sido arreglado.

Si su residencia se vuelve inhabitable por la misma razón dentro de los 6 meses siguientes a su reparación, podrá simplemente rescindir su contrato de arrendamiento con un preaviso de 14 días. Si la condición que hace inhabitable su residencia está relacionada con los electrodomésticos, entonces su casero tendrá ese período de 14 días para remediar el problema. Excepto en el caso de los problemas con los electrodomésticos, el propietario no tiene derecho a solucionar el problema y continuar el contrato de alquiler cuando se presente la misma situación dentro de un período de seis meses.

- ¿HAY ALGUNA EXCEPCIÓN A LA GARANTÍA DE HABITABILIDAD?

Hay circunstancias muy limitadas en las que la garantía de habitabilidad no se aplica a su residencia. Si no recibe ningún tipo de ayuda para la vivienda, usted y su propietario pueden acordar por escrito la realización de trabajos específicos para la residencia en lugar de las protecciones de la garantía de habitabilidad.

Este acuerdo debe estar en un escrito separado, firmado tanto por usted como su arrendador, y apoyado por una consideración adecuada, como una reducción de la renta. Para que este acuerdo sea válido, usted debe tener las habilidades necesarias para hacer el trabajo. Por último, si el trabajo que acordó realizar se convierte en la base para que su residencia se vuelva inhabitable, no podrá utilizar las protecciones dentro de la garantía de habitabilidad.

- ¿ES UNA VIOLACIÓN DE LA GARANTÍA DE HABITABILIDAD UNA DEFENSA CONTRA EL DESALOJO?

En algunos casos, los inquilinos pueden usar la garantía de habitabilidad como defensa ante los desalojos. El propietario no aumentará el alquiler, reducirá el servicio, amenazará con desahuciar o iniciará una acción de desahucio como represalia por haber presentado una queja de buena fe al propietario o al organismo gubernamental alegando que la vivienda es inhabitable, que la vivienda interfiere materialmente con la vida, la salud o la seguridad del inquilino o para que los inquilinos se organicen o se hagan miembros de una asociación de inquilinos.

Si el propietario presenta una acción de desalojo como represalia, entonces puede usar la violación de la garantía de habitabilidad como defensa para reclamar violaciones no monetarias, la notificación de desalojo o la notificación para desocupar.

Además de poder usar la garantía de habitabilidad como defensa ante un desalojo, puede terminar su contrato de alquiler si su propietario toma represalias contra usted por

lo anteriormente mencionado. Más allá de terminar el contrato inmediatamente, puede pedir tres meses de alquiler o tres veces sus daños reales, lo que sea mayor.

DEPÓSITO DE SEGURIDAD

- ¿QUÉ ES UN DEPÓSITO DE SEGURIDAD?

El depósito de seguridad es el dinero que se paga al propietario al comienzo del período de alquiler, que éste tiene en su poder y que puede utilizarse para pagar los daños causados por el inquilino a la residencia.

- DEPÓSITOS DE SEGURIDAD DEL PARQUE DE CASAS MÓVILES

Al propietario de una casa en un parque de casas móviles se le puede cobrar un depósito de seguridad, pero ese depósito no puede ser superior a un mes de alquiler. Esta protección no se aplica a los inquilinos cuya residencia no recibe las protecciones de la Ley de Parques para Casas Móviles.

- ¿CUÁNDO PUEDE EL PROPIETARIO RETENER MI DEPÓSITO DE SEGURIDAD?

El propietario puede retener una parte o todo el depósito de seguridad por daños más allá del "uso y desgaste normal".

Además de los daños más allá del "desgaste normal", el propietario puede retener una parte o la totalidad de su depósito de seguridad por falta de pago del alquiler, abandono de las instalaciones o falta de pago de los servicios públicos/trabajos de reparación o limpieza contratados por usted.

- ¿QUÉ ES EL "USO Y DESGASTE NORMAL"?

El desgaste normal es el deterioro habitual que se produce cuando se vive en una residencia. El desgaste normal no incluye los daños causados por descuido o destrucción intencional de la propiedad, como hacer un agujero en la pared.

- ¿CUÁLES SON SUS OBLIGACIONES CUANDO SE MUDA?

Cuando se muda de su casa, hay algunos pasos que debe tomar para proteger sus intereses y el depósito de seguridad.

Primero, debe limpiar su residencia y acercarla lo más posible a su condición de mudanza. Si su contrato de alquiler tiene una lista de cargos de limpieza para ciertos artículos, es importante que se refiera a esta lista.

Una vez que limpie su residencia, debe realizar un recorrido para documentar cualquier daño a la residencia. Si al principio de su arrendamiento hubo daños que ya había documentado, asegúrese de tomar nuevas fotos para mostrar que el daño no ha empeorado a lo largo de su arrendamiento.

Finalmente, lo último que debe hacer en el proceso de mudanza es devolver las llaves al propietario Y darle una dirección de reenvío. Si no le da una dirección de reenvío, el propietario no tiene la obligación de buscarlo y puede quedarse con el depósito de seguridad.

- ¿CUÁNTO TIEMPO TIENE EL PROPIETARIO PARA DEVOLVERME EL DEPÓSITO DE SEGURIDAD?

La ley de Colorado le da al propietario hasta 30 días para devolver su depósito de seguridad en su totalidad o devolver una cantidad parcial junto con una declaración escrita que detalle las razones para mantener parte de su depósito. Este período de 30 días puede extenderse hasta 60 días si el contrato de arrendamiento permite dicha extensión.

- ¿QUÉ PASA SI EL PROPIETARIO NO ME DEVUELVE EL DEPÓSITO DE SEGURIDAD?

- Si le ha dado al propietario una dirección de reenvío y éste no le devuelve el depósito o no envía una declaración por escrito explicando por qué el propietario mantiene el depósito dentro del plazo permitido por el contrato de alquiler, el propietario está reteniendo erróneamente el depósito de seguridad.
- El primer paso es enviar al propietario una carta de demanda en la que se solicita el depósito de seguridad y se afirma que, si el propietario no devuelve los fondos o una explicación detallada de cualquier retención en un plazo de siete días, usted presentará una demanda en la que pedirá el triple del importe del depósito de seguridad. Guarde una copia de la carta y envíela por correo certificado para que tenga una prueba de que su propietario la recibió.
- En respuesta a su carta de demanda, su propietario puede devolverle todo el dinero que le debe o devolverle una parte del dinero que le debe o no devolverle nada del dinero que le debe. También es posible que su propietario devuelva parte del depósito de seguridad mediante un cheque con un endoso restrictivo. Un endoso restrictivo significa que, si cobra el cheque, está de acuerdo en que no está disputando la acción del propietario con respecto a su depósito de seguridad. Si cobra este cheque, puede que se le impida buscar el resto en un litigio.
- Si recibe un reembolso parcial con un endoso restrictivo, tiene dos opciones: cobrar el cheque y, por lo tanto, renunciar a su derecho a impugnar la acción del propietario o devolver el cheque y demandar a su propietario. Si considera que el reembolso parcial es inadecuado y desea reclamar una cantidad mayor en el tribunal, no deposite ni cambie el cheque.
- Si no recibe una respuesta satisfactoria a su carta de demanda, su siguiente paso es presentar una demanda en el Tribunal de Reclamos Menores contra el

propietario para recuperar su depósito de seguridad que ha sido retenido por error. La Corte de Reclamos Menores está diseñada para disputas de menos de \$7,500.00. Los procedimientos de la Corte de Reclamos Menores se simplifican con la intención de que generalmente no se necesitan abogados en la Corte de Reclamos Menores.

Hay dos plazos relevantes para presentar una queja en la Corte de Reclamos Menores:

- Un año: Si presenta su queja dentro de un año a partir de la fecha en que se debe pagar el depósito de seguridad y el tribunal determina que el propietario no cumplió con la ley, puede recuperar hasta tres veces el monto del depósito, más los honorarios de los abogados y los costos.
- Seis años: Si presenta su reclamación entre uno y seis años a partir de la fecha en que se debe pagar el depósito de seguridad y el tribunal determina que el propietario no cumplió con la ley, sólo podrá recuperar el monto del depósito.

RESCISIÓN TEMPRANA DE SU CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Los inquilinos a veces quieren o necesitan rescindir el contrato de arrendamiento. Esto puede deberse a un nuevo trabajo, una situación familiar. La ley de Colorado generalmente no permite a los inquilinos rescindir sus contratos de arrendamiento sin penalización.

- ¿CUÁNDO PUEDE UN INQUILINO RESCINDIR SU CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ANTES DE TIEMPO?
 - Garantía de habitabilidad
 - Como ya se ha dicho, si el propietario ha incumplido la garantía de habitabilidad, una de las dos opciones que tiene, como inquilino, es rescindir el contrato de arrendamiento. Sin embargo, para rescindir el contrato de alquiler, debe seguir los pasos descritos anteriormente y darle al propietario la oportunidad de solucionar el problema antes de que pueda rescindir el contrato.
 - Si hay un segundo caso de inhabilitación de su residencia, usted puede rescindir el contrato de arrendamiento con un aviso de 14 días, excepto si está relacionado con los electrodomésticos, en cuyo caso el propietario puede solucionar el problema en un plazo de 14 días.
 - Violencia doméstica
 - Si es víctima de violencia doméstica, abuso doméstico, acecho o comportamiento sexual ilegal, puede rescindir su contrato de arrendamiento antes de tiempo.
 - Para rescindir su contrato de arrendamiento anticipadamente porque es víctima de violencia doméstica, debe notificar al propietario por escrito.
 - Su carta debe incluir una declaración de que es víctima de violencia doméstica, abuso doméstico, acecho o comportamiento sexual ilícito y una declaración de que va a desalojar su residencia por temor a un peligro inminente para usted o sus hijos debido a la violencia doméstica, el abuso doméstico, el acecho o el comportamiento sexual ilícito.
 - Además de esta declaración escrita, también debe proporcionar documentación de su condición de víctima al propietario, como un informe policial escrito dentro de los 60 días anteriores o una orden de protección válida.
 - Finalmente, si utiliza este procedimiento para rescindir su contrato de arrendamiento antes de tiempo, es posible que tenga que pagar al propietario un mes de alquiler dentro de los 90 días siguientes a la fecha en que desaloje su residencia antes de tiempo. El

- propietario no tiene que devolverle el depósito de seguridad hasta que pague este dinero.
- Sin embargo, si su propietario alquila su inmueble rápidamente, el propietario no puede aceptar el alquiler de usted y un nuevo inquilino para el mismo mes.
- Órdenes militares
 - Si usted es un miembro del ejército y recibe una asignación fuera de la zona, puede terminar su contrato de arrendamiento antes de tiempo. La mayoría de los contratos de arrendamiento en el área de Colorado Springs contendrán algún tipo de "cláusula de escape militar" para esta situación. Si está en el ejército, debe asegurarse de que su contrato de arrendamiento tiene esta disposición. Si no es así, debe discutirlo con su arrendador o con un Juez Fiscal General (Judge Advocate General, JAG) antes de firmar un contrato.
 - Acto de Dios
 - Finalmente, un "acto de Dios", como un terremoto, una inundación, un incendio, etc. puede terminar el contrato antes de tiempo.
 - Una excepción clave es que usted, como inquilino, será responsable de los daños si causa un incendio por negligencia.
 - Represalias del propietario
 - Como ya se ha mencionado, usted, como inquilino, puede rescindir su contrato de arrendamiento por represalias, como se define en la ley, y solicitar daños adicionales.

LEY DE PARQUES DE CASAS MÓVILES

La Ley de Parques de Casas Móviles de Colorado (Mobile Home Park Act, MHPA), C.R.S. 38-12-200.1 y siguientes, rige las normas que se aplican a su casa si es propietario de su casa móvil y la alquila. El parque debe tener una causa o razón de acuerdo con la Ley de Parque de Casas Móviles para terminar su arrendamiento. La MHPA no se aplica si usted también alquila la casa móvil.

La MHPA requiere un contrato de arrendamiento por escrito o un acuerdo de alquiler antes de cualquier arrendamiento. En algunos casos, los reglamentos escritos que rigen el parque pueden estar contenidos en el contrato de arrendamiento escrito. La rescisión de su arrendamiento debe ser justificada. Esta “justificación” puede ser una supuesta violación de los reglamentos y regulaciones del parque. Además de mantener una copia de los reglamentos y regulaciones, siempre mantenga una copia de su contrato de arrendamiento en un lugar accesible.

- Para la rescisión justificada de un arrendamiento, debe darse una de las siguientes situaciones:
 - Salvo en el caso de un propietario de una casa que repara el incumplimiento, su casa y/o terreno no cumplen con las ordenanzas locales y las leyes y normas estatales relativas a las casas móviles y los terrenos para casas móviles.
 - Excepto en el caso de un dueño de casa que repara el incumplimiento, usted no ha seguido los reglamentos y regulaciones escritas del parque de casas móviles que son ejecutables de conformidad con el C.R.S. § 38-12-214(1), necesarios para prevenir el daño material a la propiedad real o personal o a la salud o seguridad de uno o más individuos y los reglamentos y/o regulaciones fueron establecidos por la administración en el acuerdo de arrendamiento al inicio del arrendamiento o enmendados después del inicio del arrendamiento con o sin el consentimiento del dueño de la casa después de dar 60 días de aviso por escrito..
 - Se clausura el parque o cambia de uso.
 - A sabiendas, hizo declaraciones falsas o engañosas en una solicitud de alquiler.
 - Su conducta o la conducta de un invitado/amigo pone en peligro irrazonable la vida de una persona en el parque.
 - Su conducta o la conducta de un huésped/amigo daña o destruye la propiedad de una persona en el parque.
 - Su conducta o la conducta de un invitado/amigo daña o amenaza materialmente la propiedad real o personal o la salud, seguridad o bienestar de uno o más individuos o animales, incluyendo animales de compañía, y constituye ciertos delitos graves o estorbo público de clase 1.

- Su conducta o la de un invitado/amigo fue la base de una acción que declaró la casa móvil o cualquiera de sus contenidos como un estorbo público de clase 1 de acuerdo con el C.R.S. § 16-13-303.
- Si el parque tiene la intención de cambiar algún reglamento o regulación, puede hacerlo con o sin su consentimiento. Si el parque intenta enmendar los reglamentos sin su consentimiento, se requiere que le notifique 60 días antes de que entre en vigor el cambio de reglamento previsto.
- Si el parque alega que el propietario de una casa ha violado un reglamento del parque o está en incumplimiento, el parque, primero, debe proveer al propietario de una casa con un período de reparación de 90 días para entrar en cumplimiento.
- El tiempo para reparar el supuesto incumplimiento y el tiempo para vender o quitar la casa puede transcurrir simultáneamente.
- Una nueva regla sólo es aplicable en su contra si:
 - -Su propósito es promover la seguridad o el bienestar de los propietarios de las viviendas, proteger y preservar las instalaciones contra el abuso o hacer una distribución justa de los servicios e instalaciones que se ofrecen a los propietarios de las viviendas en general,
 - -Tiene relación razonable con un propósito legítimo para el cual se adoptan,
 - -No son arbitrarias, caprichosas, irrazonables, de represalias o discriminatorias,
 - -Son suficientemente explícitos en la prohibición, dirección o limitación de la conducta del propietario para informarle justamente de lo que debe o no debe hacer para cumplir.
 - Se establecen en el contrato de alquiler al comienzo del arrendamiento, se modifican posteriormente con el consentimiento del propietario o se modifican sin consentimiento después de dar un preaviso de 60 días.
- - Cuando una casa móvil es propiedad de una persona que no es el propietario del parque de casas móviles en el que se encuentra la casa, la casa constituye un inmueble de propiedad separada. Se presume que no son razonables los reglamentos o las reglamentaciones que imponen restricciones o reglamentaciones a ese inmueble separado que se adoptan después de que el propietario de la casa firma el contrato de alquiler y sin el consentimiento del propietario de la casa.

- DERECHO A LA PRIVACIDAD EN UN PARQUE DE CASAS MÓVILES

En 2020, la legislatura de Colorado aprobó como ley los derechos específicos de privacidad de los propietarios de casas en un parque de casas móviles.

La administración del parque no tiene derecho a entrar en una casa móvil, pero puede entrar si primero obtiene un permiso escrito del propietario de la casa, si la entrada es para completar los deberes estatutarios o si la casa ha sido abandonada. Los propietarios pueden retirar el permiso de entrada en cualquier momento.

La administración del parque tiene el deber de mantener el terreno y, para poder cumplir con ese deber, el parque puede entrar en el terreno sin el permiso escrito de los propietarios.

Sin embargo, se requiere que la administración haga esfuerzos razonables para notificar al propietario de la casa su intención de entrar en el hogar por lo menos 48 horas antes de entrar en el espacio.

LEY DE RESOLUCIÓN DE DISPUTAS EN PARQUES DE CASAS MÓVILES

En 2019, la legislatura de Colorado creó el Programa de Aplicación y Resolución de Disputas de la Ley de Parques de Casas Móviles. El programa tiene como objetivo reflejar la relación única entre los propietarios y la administración del parque y proporcionar a las partes una forma menos costosa y más eficiente de resolver las disputas sin tener que recurrir a una acción de entrada y detención forzosa.

La División de Vivienda de Colorado debe proporcionar materiales educativos sobre el programa, tanto en español como en inglés, al público y a los parques. Estos materiales incluyen, entre otros, un aviso que resume los derechos y responsabilidades del propietario de la vivienda, proporciona información sobre cómo presentar una queja ante la división, describe las protecciones del propietario de la vivienda, proporciona un número de teléfono gratuito y un sitio web con información adicional. La División también distribuirá estos materiales, se asegurará de que el propietario coloque el aviso en el parque y hará cumplir una sanción si el aviso no se coloca adecuadamente.

- PROCESO DE QUEJAS

Cualquier parte, la administración del parque o el propietario de la casa, puede presentar una queja ante la División. Una vez que la queja es recibida, la División investigará la queja. Si procede, la División facilitará las negociaciones entre las partes.

Si las partes no pueden llegar a un acuerdo, la división determinará por escrito si hubo una violación. La determinación debe establecer las bases de la misma, la violación, la(s) acción(es) necesaria(s) para subsanar, el tiempo de subsanación, las sanciones por no tomar la(s) acción(es) necesaria(s), el proceso para impugnar la determinación y las sanciones. Si la determinación es que no hay violación, la determinación escrita debe incluir el fundamento de esta decisión y el proceso para impugnar la decisión.

La parte que se encuentre en violación tiene siete días para cumplir con una notificación de violación. Si la parte no cumple, la División está facultada para imponer sanciones financieras por cada día que la parte no cumpla la orden de la División. Además de las sanciones monetarias, la División también puede emitir una orden de cese y desistimiento para poner fin a una práctica ilícita. Además, la División puede ordenar a una parte que tome medidas como la devolución de dinero, la presentación de documentos que corrijan una infracción o la adopción de medidas para corregir una infracción.

Una parte puede apelar la decisión solicitando una audiencia ante un juez de derecho administrativo. El juez escuchará el testimonio y recibirá las pruebas para decidir si la decisión de la División se apoya en una preponderancia de las pruebas. Por último, el juez dictará la orden correspondiente dentro de los treinta días siguientes a la audiencia y enviará inmediatamente copias de la orden a las partes.

ALLANAMIENTO FORZOSO Y DETENCIÓN

Allanamiento forzoso y detención (Forcible Entry and Detainer, FED) significa desalojo. La siguiente información es un resumen de los aspectos de procedimiento de una acción de allanamiento forzoso y detención. Este material trata sólo los procedimientos de una FED y no aborda las posibles defensas. Si se enfrenta a un desalojo, póngase en contacto con un abogado.

- Un propietario puede desalojar a un inquilino con fundamento en las siguientes razones:
 - Un propietario puede desalojar a una persona cuando esta entra en una propiedad vacía o desocupada sin derecho ni título. Esta situación se conoce comúnmente como "squatting" (invasión).
 - Una persona puede ser desalojada cuando entra injustificadamente en una propiedad a la que otra persona tiene derecho.
 - Cuando un contrato de arrendamiento expira o ha sido rescindido por cualquiera de las partes y el inquilino permanece más allá de la fecha de expiración o rescisión del contrato, el propietario tiene fundamento para desalojar al inquilino.
 - Si un inquilino no paga el alquiler, el propietario puede iniciar el procedimiento de desalojo si el inquilino permanece en la residencia después de haber recibido la notificación del propietario. La mayoría de las notificaciones deben dar diez días para pagar el alquiler. El período de notificación es de 5 días para el "acuerdo de residencia exenta". El período de notificación es de 3 días para las viviendas no residenciales y las proporcionadas por el empleador.
 - "Acuerdo de residencia exenta"
 - Se refiere a una vivienda unifamiliar alquilada por un propietario que posee cinco o menos viviendas unifamiliares de alquiler y que, en el acuerdo, notifica que el plazo de preaviso de 10 días no se aplica.
 - Si un inquilino comete una violación sustancial del contrato de arrendamiento, el propietario puede tener motivos para desalojar al inquilino si el propietario le entrega un aviso de la violación y el inquilino no subsana la violación y permanece en la vivienda.
 - Por violación sustancial se entiende cualquier acto o serie de actos del inquilino o sus invitados que se produzcan dentro o cerca del perímetro del inmueble y que pongan en peligro la propiedad del arrendador o cualquier persona que dentro o cerca del perímetro del inmueble.

- Una violación sustancial también puede ocurrir cuando un inquilino o un huésped del inquilino comete un delito violento o un delito grave relacionado con drogas dentro o cerca del perímetro del inmueble.
 - Por último, una violación sustancial puede ocurrir cuando un inquilino o un huésped del inquilino comete un delito en el inmueble y ese delito penal conlleva una posible sentencia de 180 días de cárcel y ha sido declarado una amenaza pública en virtud de la ley estatal o la ordenanza local.
- Si un inquilino viola una condición o disposición del contrato de arrendamiento, el propietario está obligado a notificar la violación al inquilino. Si este recibe dicha notificación, no subsana la violación y se queda más allá de la fecha de la notificación, el propietario puede tener fundamentos para iniciar un procedimiento de desalojo.
- Existen múltiples bases para el fundamento de los desalojos cuando los propietarios originales venden la propiedad a un nuevo propietario.
- Un desalojo comienza con un aviso al inquilino. La notificación puede colocarse en su puerta o entregársela a usted, le dará un plazo para subsanar un problema, como la falta de pago del alquiler.
- En segundo lugar, el propietario presenta una "Citación y queja".
 - Esta se le puede entregar personalmente a usted, o puede colocarse en su puerta y enviársele por correo.
 - La citación le dice cuándo debe ir a la corte si quiere impugnar el desalojo y presentar una respuesta.
 - La queja explica por qué el propietario busca desalojarlo.
 - Una respuesta es su acción correspondiente a la demanda del propietario.
 - Su respuesta debe declarar una defensa legal al desalojo. Debe presentar una respuesta si quiere luchar contra el desalojo.
 - La presentación de una respuesta cuesta dinero, pero puede pedirle al tribunal que le exima del pago de esta tarifa. Si no tiene mucho dinero, debe pedirle al tribunal una solicitud de exención de las costas procesales y una orden sobre las mismas. Si lo pide, el secretario del tribunal le dará este formulario. Presente estos formularios con su respuesta para solicitar que la corte le exima o reduzca las costas. Traiga pruebas de sus ingresos para mostrarle al secretario del tribunal en apoyo de su solicitud de exención de las costas de la respuesta.
- Si presenta una respuesta con una defensa legal, el tribunal programará su caso para el juicio, generalmente dentro de cinco días hábiles.
- Si no presenta una respuesta, el tribunal puede dictar un fallo por incomparecencia, el cual concede la solicitud del propietario.
 - Si desea oponerse al desalojo, debe presentarse a la hora y fecha del juicio.
 - En el juicio, debe presentar sus pruebas contra los reclamos del propietario

y en apoyo de su defensa.

- Si la Corte finalmente falla a favor de su propietario, el alcance de la orden del tribunal dependerá de cómo recibió la notificación del procedimiento de desalojo.
 - El acto de notificación se produce cuando otra persona le entrega personalmente a usted la citación y la queja.
 - Sin la entrega de la notificación, el Tribunal sólo podrá emitir una orden de posesión de la residencia.
 - Esto significa que el Tribunal le ordenaría entregar la posesión del apartamento a su propietario, pero no tendría la facultad de dictar ningún tipo de fallo monetario en su contra.
 - Si el propietario lleva efectivamente a cabo el acto de notificación, entonces el Tribunal podría imponer una sentencia por el dinero que se debe además de la posesión de la propiedad. Normalmente las audiencias sobre deudas monetarias se celebran en una fecha posterior, después de la audiencia sobre la posesión.
- Si no presenta una respuesta o no se presenta en la fecha de regreso o en el juicio, perderá automáticamente su caso. El tribunal dictará un fallo por incomparecencia en su contra y, 48 horas más tarde, se emitirá la Orden Judicial de Restitución.
 - La Orden Judicial de Restitución permite al propietario contactar con el Sheriff para que lo saque de su residencia. Cuando se dicta una sentencia por posesión en su contra, la ley le concede al menos 48 horas a partir de la fecha de la sentencia antes de que el Sheriff pueda sacarlo a usted y a sus pertenencias. Si no se presenta en el tribunal en su fecha de respuesta inicial, tendrá al menos 48 horas para mudarse de su residencia.
 - Puede llamar a la división civil de la oficina del Sheriff del condado donde vive para saber cuándo un oficial del Sheriff irá a su residencia para desalojarlo. Es una buena idea estar fuera de la casa antes de que el Sheriff llegue. El Sheriff (o su casero, bajo la supervisión del Sheriff) lo sacará a usted y a sus pertenencias de la casa. Pondrán sus pertenencias en la calle. Ni el Sheriff ni el propietario tienen la obligación de asegurarse de que sus pertenencias estén seguras después de que sean puestas en la calle.
- DESALOJOS EN EL PARQUE DE CASAS MÓVILES
 - Si usted es dueño de su casa en un parque de casas móviles y es desalojado, la ley lo trata de manera diferente a los inquilinos que alquilan apartamentos, casas unifamiliares o a los inquilinos que alquilan casas móviles en parques de casas móviles.
 - Después de un juicio, si el tribunal falla a favor del propietario, entonces el tribunal emitirá inmediatamente una orden de restitución que el propietario puede llevar al sheriff.
 - Aunque la orden de restitución se emite inmediatamente, no puede

ejecutarse hasta 30 días después del fallo. Esto significa que el sheriff no puede sacarlo del parque durante al menos 30 días.

- Como propietario de una casa en el parque, puede pagar una parte prorrateada del alquiler para extender el tiempo de 30 a 60 días.
- Durante ese período de 30 a 60 días, el propietario debe vender o retirar la casa del parque.
- Si no puede mudarse o vender la casa en el tiempo permitido por la orden de restitución, entonces el parque y el sheriff tienen el derecho de tomar posesión de su casa para su traslado y/o almacenamiento.
- El parque tiene el derecho de cobrar tarifas de almacenamiento si su casa no se mueve.
- El parque y el alguacil sólo son responsables de los daños a la casa si la dañan actuando por "negligencia grave o desprecio intencional o temerario de los derechos de propiedad del propietario".
- El propietario de la vivienda (y cualquier otra persona con un interés financiero) sigue siendo responsable de evitar la congelación, los daños causados por el viento y los daños climáticos.
- Cualquier cargo por almacenamiento o traslado permanece en la propia casa. Esto significa que quien finalmente reclame la casa deberá ese dinero a la persona o entidad que haya pagado esos costos por adelantado.

VIVIENDA JUSTA

La Ley Antidiscriminación de Colorado de 1957 prohíbe la discriminación basada en las siguientes clases protegidas: raza, color, discapacidad, sexo, orientación sexual (incluyendo el estatus de transgénero), origen nacional/afinidad, religión, credo, estado civil y/o estatus familiar.

Además de la protección legal de Colorado para las clases protegidas, el Título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1968, con la Ley de Enmiendas de Vivienda Justa de 1988, conocida como la Ley de Vivienda Justa (Fair Housing Act, FHA), también se aplica a las relaciones entre propietarios e inquilinos de Colorado.

La Ley de Equidad de Vivienda prohíbe la discriminación en la venta, el alquiler y la financiación de viviendas, y en otras transacciones relacionadas con la vivienda, por motivos de raza, color, nacionalidad, religión, sexo, situación familiar y discapacidad.

- Adaptación razonable

-Un tipo de discriminación prohibida por la Ley es la negativa a hacer ajustes razonables en las normas, políticas, prácticas o servicios cuando dichos ajustes puedan ser necesarios para permitir a una persona con discapacidad la igualdad de oportunidades para utilizar y disfrutar de una vivienda.

-Una "adaptación razonable" es un cambio, una excepción o un ajuste a una regla, política, práctica o servicio que puede ser necesario para que una persona con una discapacidad tenga una oportunidad equitativa de uso y disfrute de una vivienda. Este disfrute se extiende a los espacios públicos y de uso común del edificio. Dado que las normas, políticas, prácticas y servicios pueden tener un efecto diferente en las personas con discapacidad que en otras personas, tratar a las personas con discapacidad exactamente de la misma manera que a los demás les negará, a veces, la igualdad de oportunidades para el uso y disfrute de una vivienda. La Ley establece que es ilegal negarse a hacer ajustes razonables a las normas, políticas, prácticas o servicios cuando esos ajustes puedan ser necesarios para dar a las personas con discapacidad una oportunidad igual de utilizar y disfrutar de una vivienda. Para demostrar que un ajuste solicitado puede ser necesario, debe existir una relación identificable, o nexo, entre el ajuste solicitado y la discapacidad del individuo.

-Su propietario puede denegar una solicitud de adaptación razonable en determinadas situaciones. Su propietario puede negar una solicitud de adaptación razonable si no se realizó en nombre de la persona con una discapacidad. A menudo, la denegación se basa en la determinación de que la adaptación no es un pedido "razonable" a los ojos del propietario.

Razonable significa, en este contexto, que la adaptación no causa al propietario una carga excesiva o altera fundamentalmente la naturaleza del programa.

- ¿Cómo hago una solicitud de una adaptación razonable?
 - Si usted es un inquilino de una vivienda pública o un beneficiario de un subsidio de la Sección 8, el sitio web de la Autoridad de Vivienda de Colorado Springs tiene formularios de adaptación razonable disponibles para los inquilinos.
 - Puede encontrar un ejemplo de carta que puede usar como plantilla al final de este material escrito.
- EXCEPCIONES A LA LEY DE VIVIENDA JUSTA
 - Hay algunas excepciones a la Ley de Vivienda Justa.
 - La Ley no se aplica a los edificios ocupados por sus propietarios con 4 unidades o menos, a las viviendas unifamiliares vendidas o alquiladas sin el uso de un intermediario, y a las viviendas gestionadas por organizaciones y clubes privados que limitan la ocupación a sus miembros.

El asunto de lo que constituye una discriminación con base en una clase protegida suele ser un tema controvertido en los tribunales. Si usted cree que ha sufrido discriminación, debe comunicarse con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU., la Autoridad de Vivienda de Colorado Springs, los Servicios Legales de Colorado, y/o la División de Derechos Civiles de Colorado Springs.

CARTA DE DEMANDA DE GARANTÍA DE HABITABILIDAD

Enviado a través de correo certificado y correo de primera clase del Servicio Postal de los Estados Unidos (United States Postal Service, USPS)

Fecha:

Para: _____
Nombre del propietario

Dirección

De: _____
Nombre del inquilino

Dirección del inquilino

De conformidad con la Ley de Garantía de Habitabilidad de Colorado, CRS §§ 38-12-501 y siguientes, le notifico que la residencia que estoy alquilando contiene una o más condiciones inhabitables y es insegura en el sentido de CRS §38-12-505(1) como se explica a continuación. Le pido que solucione la(s) condición(es) sin demora.

La planta física residencial está en una condición que interfiere materialmente con mi vida, salud o seguridad, específicamente:

Hay moho que está asociado con la humedad, o hay cualquier otra condición que hace que los inmuebles residenciales sean húmedos, condición que, si no se remedia, interferiría materialmente con mi salud y seguridad, excluyendo la presencia de moho que es menor y que se encuentra en superficies que pueden acumular humedad como parte de su correcto funcionamiento y uso previsto, específicamente:

La residencia carece de aparatos en funcionamiento que se ajusten a la legislación aplicable en el momento de la instalación y que se mantengan en buen estado de funcionamiento, específicamente:

La impermeabilización y/o la protección climática del techo y/o las paredes exteriores no funcionan bien y/o hay ventanas y/o puertas rotas, específicamente:

Las instalaciones de fontanería o de gas no se ajustaron a la legislación aplicable en vigor cuando se instalaron y no se mantienen en buen estado de funcionamiento, específicamente:

No hay agua corriente y/o cantidades insuficientes de agua caliente y/o carece de instalaciones adecuadas conectadas a un sistema de eliminación de aguas residuales aprobado en virtud de la legislación aplicable, específicamente:

No hay calefacción o ésta es insuficiente y/o las instalaciones de calefacción no cumplen con la ley aplicable en el momento de la instalación y no se mantienen en buen estado de funcionamiento, específicamente:

La iluminación eléctrica es defectuosa en el sentido de que su cableado y equipo eléctrico no se ajustaba a la legislación aplicable en el momento de la instalación y/o no se mantiene en buen estado de funcionamiento específicamente:

Las áreas comunes bajo su control como propietario no se mantienen razonablemente limpias, sanitarias y libres de la acumulación de escombros, mugre, basura y desperdicios y/o no han sido sometidas a un exterminio apropiado debido a una infestación de roedores y/o alimañas, específicamente:

Mi casa de alquiler está infestada de roedores y/o alimañas y no han sido exterminados apropiadamente, específicamente: insuficientes (no suficientes) receptáculos de basura exteriores para mi apartamento, específicamente: Los pisos, escaleras y barandas no están en buen estado, específicamente

Las cerraduras de una o más de mis puertas y/o ventanas exteriores no funcionan bien, específicamente:

La propiedad en alquiler no cumple con todos los códigos de construcción, vivienda y salud aplicables de una manera que es peligrosa o arriesgada para mi vida, salud y/o seguridad, específicamente:

La propiedad en alquiler no es apta para ser habitada por humanos, específicamente:

Creo que el asunto descrito anteriormente presenta una condición materialmente peligrosa o arriesgada para mi vida, salud y/o seguridad. Por la presente le ordeno que solucione el problema. Por favor, tenga en cuenta que, si no repara dichas condiciones en un tiempo razonable, constituirá un incumplimiento de nuestro contrato de arrendamiento y de la garantía de habitabilidad y puedo optar por terminar nuestro contrato de arrendamiento, solicitar un desagravio por mandato judicial o hacer uso de todos los recursos que ofrece la ley de Colorado.

Doy permiso al propietario o al agente autorizado del propietario para que ingrese en mi residencia con el propósito de iniciar una acción correctiva sobre la condición que hace inhabitable mi residencia.

Atentamente,

CARTA DE DEMANDA DE DEPÓSITO DE SEGURIDAD #1

NOTA: PARA LOS INQUILINOS QUE RECIBIERON UNA DECLARACIÓN POR ESCRITO DENTRO DE LOS TREINTA (O SESENTA, SEGÚN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO) DÍAS DE MUDARSE, PERO QUE NO ESTÁN DE ACUERDO CON LOS RECLAMOS POR DAÑOS Y PERJUICIOS DEL PROPIETARIO

Una copia enviada por correo certificado al propietario; una copia conservada por el inquilino o inquilinos.

_____, 2020

CORREO CERTIFICADO: SE SOLICITA UN ACUSE DE RECIBO

Nombre del propietario o administrador
(O agente registrado si es propiedad de una sociedad)
Dirección
Ciudad, Estado, Código Postal

Estimado _____:

Yo(Nosotros) _____ (su nombre(s)) fue(fueron) el, los inquilino(s) en _____ (dirección) _____ hasta _____ (fecha). Se pagó el monto de \$ _____ (cantidad) como depósito de seguridad/para daños. Además, se pagó \$ _____ por el alquiler del mes pasado.

Yo(Nosotros) he/hemos recibido su carta de _____ (fecha) y no estoy/estamos de acuerdo con la deducción indicada por las siguientes razones:

(Indique las razones)

Por favor, envíenme(nos) la cantidad de \$ _____ dentro de los siete (7) días siguientes a la recepción de esta carta. Si no se devuelve la cantidad, pretendemos presentar una demanda bajo los Estatutos Revisados de Colorado 38-12-103 en la cual solicitaremos el triple del monto los daños.

Muy agradecido,

CARTA DE DEMANDA DE DEPÓSITO DE SEGURIDAD #2

NOTA: PARA LOS INQUILINOS QUE NO RECIBIERON UNA DECLARACIÓN ESCRITA
DESPUÉS DE 30 DÍAS DE MUDARSE.

Una copia enviada por correo certificado al propietario; una copia conservada por el inquilino o inquilinos.

Fecha

Nombre del propietario o gerente:

(O Agente Registrado si es propiedad de una corporación)

Dirección

Ciudad, Estado, Código Postal

CORREO CERTIFICADO: Se solicita un acuse de recibo

Estimado _____:

Yo(Nosotros) _____ (su nombre(s) fue(fueron) el, los inquilino(s) en _____
(dirección) _____ hasta (fecha) _____. Se pagó la cantidad de \$ (cantidad)
como depósito de seguridad/para daños. Además, se pagó \$ _____ por el alquiler
del mes pasado.

Han pasado más de 30 días [o 60] desde _____ (fecha) _____.
Por favor, envíe la cantidad total de \$ _____ a _____ (su dirección), dentro
de los siete (7) días siguientes a la recepción de esta carta. Si no se devuelve la
cantidad, pretendemos presentar una demanda bajo los Estatutos Revisados de
Colorado 38-12-103 en la cual solicitaremos el triple del monto los daños.

Atentamente,

Estimado (Propietario):

Soy un inquilino actual de (dirección o nombre del complejo). Sufro de una discapacidad que requiere una adaptación razonable para permitirme a mí y a mi familia una oportunidad equitativa de uso y disfrute de mi residencia.

La Ley de Equidad de Vivienda, Sección 3604(f) del Título 42 del Código de los Estados Unidos, permite una adaptación razonable para cambiar, adaptar o modificar una política que permita a una persona calificada con una discapacidad tener la misma oportunidad de uso y disfrute de su residencia. (Dirección o nombre del complejo) es una comunidad de apartamentos que está sujeta a los mandatos de la Ley de Vivienda Justa. Además, la denegación de una solicitud de adaptación razonable sin explicación o sin continuar la consideración de la solicitud de adaptación razonable es una violación de la Ley de vivienda equitativa.

Solicito que (Dirección o nombre del complejo) se adapte a mi discapacidad mediante la siguiente adaptación (solicitud específica sobre la adaptación que se solicita).

Para evitar que yo y (nombre del complejo) experimentemos angustias injustificada, solicito que (nombre del complejo) proporcione (solicitud específica). La salud y el bienestar de todos estarán debidamente protegidos si (nombre del complejo) proporciona esta adaptación.

Respetuosamente,
