

# Derechos de los inquilinos

Otoño de 2023



## ÍNDICE

---

<b>Introducción .....</b>	<b>4</b>
<b>Consejos para antes de mudarse.....</b>	<b>5</b>
Ponga todo por escrito .....	5
<b>Mudanza.....</b>	<b>6</b>
Cómo enviar una solicitud para una nueva residencia .....	6
Reporte portátil de evaluación de inquilinos .....	7
Prohibición sobre la discriminación basada en los ingresos.....	8
Revisión del contrato de arrendamiento .....	8
Cargos atrasados.....	10
Duración del contrato de arrendamiento.....	11
Cómo obtener una copia de su contrato de arrendamiento.....	12
Contratos de arrendamiento verbales.....	12
Depósito en garantía.....	12
Tome fotografías.....	13
Recorra la casa .....	13
Obligación del arrendador de entregar la posesión .....	13
<b>Una vez que esté en su casa .....</b>	<b>14</b>
Obligación de pagar .....	14
Recibos del alquiler .....	14
Aumentos en el alquiler .....	14
Normas y reglamentaciones de su casa.....	15
<b>Garantía de habitabilidad .....</b>	<b>15</b>
¿Qué es inhabitable? .....	15
Su residencia es inhabitable si hay lo siguiente:.....	16
Su residencia es inhabitable si sustancialmente carece de cualquiera de las siguientes características:.....	16
¿Qué electrodomésticos están cubiertos por la garantía de habitabilidad?.....	17
Chinches.....	17
¿Qué es un aviso electrónico? .....	19
¿Qué hacer si su residencia es inhabitable? .....	19
Estricto cumplimiento que se exige en un aviso de garantía de habitabilidad .....	20
¿Qué sucede si el arrendador toma acciones para arreglar el problema?.....	20
¿Tiene el arrendador que dar una residencia alternativa cuando la mía esté inhabitable? .....	20
¿Qué tiene que hacer el arrendador si hay moho en la residencia que la hace ser inhabitable?.....	21
¿Qué sucede si el arrendador no arregla el problema? .....	21

¿Qué puedo hacer si mi casa se vuelve inhabitable por el mismo motivo después de que la arreglaron?.....	22
¿Hay alguna excepción a la garantía de habitabilidad?.....	23
¿Es el incumplimiento de la garantía de habitabilidad una defensa al desahucio? .....	23
<b>Depósito en garantía.....</b>	<b>24</b>
¿Qué es un depósito en garantía? .....	24
Depósitos en garantía del parque de casas móviles.....	24
¿Cuándo puede el arrendador retener el depósito en garantía? .....	24
¿Qué es “desgaste normal”? .....	24
¿Cuáles son sus obligaciones cuando se muda para salir de la casa? .....	24
¿En cuánto tiempo tiene que devolverme el arrendador el depósito en garantía? .....	25
¿Qué sucede si el arrendador no me devuelve el depósito en garantía? .....	25
<b>Cómo terminar el contrato de arrendamiento antes .....</b>	<b>27</b>
¿Cuándo puede un inquilino terminar el contrato de arrendamiento antes? .....	27
<b>Ley de parques de casas móviles .....</b>	<b>29</b>
Cargos atrasados y aumentos en el alquiler .....	31
Cambio en el uso del parque y remedios de los arrendadores de casas.....	31
Derecho a privacidad en un parque de casas móviles.....	31
<b>Ley de resolución de disputas en el parque de casas móviles .....</b>	<b>32</b>
Proceso de queja.....	32
<b>Entrada forzada y retención .....</b>	<b>33</b>
Ley cares .....	33
Mediación obligatoria .....	34
Desahucios en un parque de casas móviles.....	37
Desahucios ilegales .....	38
<b>Vivienda justa .....</b>	<b>39</b>
Adaptación razonable .....	39
Excepciones a la ley de equidad en la vivienda .....	40
Prohibición sobre la discriminación basada en los ingresos.....	40
Carta de reclamo de la garantía de habitabilidad.....	42
Muestra de la carta de los 7 días #1 .....	45
Correo certificado: se pide una prueba de entrega.....	45
Muestra de la carta de los siete días #2 .....	46
Correo certificado: se pide una prueba de entrega.....	46
Carta de adaptaciones razonables.....	47
Carta de cargos atrasados inapropiados .....	48

## INTRODUCCIÓN

---

Este material es solo con fines informativos y no incluye toda la información. En cambio, este es un breve resumen de sus derechos como inquilino. La información que se incluye en este paquete no es un consejo legal. Los problemas de vivienda pueden ser complejos y necesitan un análisis legal y de los hechos antes de que se pueda dar un consejo legal.

Si usted es un ciudadano con ingresos bajos o adulto mayor que necesita un consejo legal o ayuda en un tema de vivienda, puede enviar una solicitud de los servicios a Colorado Legal Services llamando al 719-471-0380, enviando una solicitud en línea a [coloradolegalservices.org](http://coloradolegalservices.org) o presentando una solicitud en persona en 102 S. Tejon St. Ste. 430 Colorado Springs, CO 80903. Si quisiera presentar la solicitud en persona, llame antes para confirmar los horarios en los que reciben las solicitudes.

## CONSEJOS PARA ANTES DE MUDARSE

---

- PONGA TODO POR ESCRITO

- Cuando alquila un apartamento o casa, usted firma un contrato con el arrendador.

- No importa si el arrendador es una corporación, el propietario, un familiar o amigo: usted celebra una relación comercial cuando alquila un lugar para vivir.

- Poner cada acuerdo por escrito y que lo firmen usted y el arrendador, lo protege a usted como inquilino. Ya sea que se trate de una alteración al plazo del contrato de arrendamiento, un anexo al contrato de arrendamiento o un “entendimiento” con el arrendador, el nuevo acuerdo debe ponerse por escrito y lo deben firmar usted y el arrendador. En el caso de que haya un conflicto inesperado con el arrendador, usted querrá defenderse y respaldar su posición con documentación. En algunos casos, esto puede evitar un desahucio.

- Tenga en mente: los acuerdos verbales son muy difíciles de comprobar en el tribunal y es posible que no se puedan aplicar. 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 etapa en su vida, una nueva fase de una relación o un nuevo capítulo para su familia. También puede ser un momento estresante teniendo que planificar la mudanza a una nueva residencia, y haciendo de la residencia su nuevo hogar.

Durante este tiempo emocionante, es importante llevar un seguimiento de ciertas cosas para protegerse de sorpresas no deseadas durante el alquiler. Las siguientes son algunas cosas que recordar mientras se prepara para su nueva residencia.

- **CÓMO ENVIAR UNA SOLICITUD PARA UNA NUEVA RESIDENCIA**

La “Rental Application Fairness Act” (Ley de equidad en las solicitudes de alquiler) cubre lo que los arrendadores tienen permitido hacer durante el proceso de solicitud y cómo los solicitantes pueden responder si el arrendador no cumple la ley.

Cuando los arrendadores cobran un cargo por la solicitud, solo deben cobrar un cargo por el costo real del trámite de la solicitud. Los arrendadores no pueden cobrar diferentes cantidades a los diferentes solicitantes. Además, los arrendadores deben dar una declaración de los gastos que se prevén o que son reales en el trámite de la solicitud. Finalmente, los arrendadores deben entregarle al solicitante un recibo y hacer los esfuerzos de buena fe por devolver cualquier dinero restante al solicitante.

Al revisar la solicitud, hay límites en la información que los arrendadores tienen permitido considerar. Por ejemplo, al revisar la historia de alquiler o de crédito, un arrendador no puede considerar ninguna información que sea de más de 7 años. Además, los arrendadores no pueden considerar ni preguntar sobre la cantidad de ingresos de un solicitante, excepto para asegurarse de que los ingresos del solicitante no superan el 200 % del alquiler prospectado del solicitante. Además, los arrendadores no pueden considerar la puntuación de crédito de un solicitante, los eventos adversos del crédito de un solicitante, si hubiera, ni la falta de puntuación de crédito de un solicitante (a menos que la ley federal le exija al arrendador que considere la puntuación de crédito o la falta de esta). Sin embargo, un arrendador puede preguntar sobre los ingresos de un solicitante para asegurarse de que el solicitante califica para una unidad de ingresos restringidos. Si un arrendador revisa las historias delictivas, este no debe considerar ningún registro de arrestos de ningún momento, solo las condenas. Un arrendador no debe considerar las condenas criminales que sean anteriores a 5 años, EXCEPTO condenas relacionadas con metanfetaminas, condenas que exijan que el solicitante se registre como agresor sexual según C.R.S. § 16-22-103, delitos relacionados con homicidios o acoso.

Finalmente, si un arrendador rechaza una solicitud, debe darle un aviso por escrito del rechazo al solicitante. Este aviso debe decir el motivo del rechazo. El arrendador debe hacer esfuerzos de buena fe para darle al solicitante el rechazo por escrito en el plazo de 20 días calendario después de la decisión del arrendador de rechazarlo. Como inquilino, la

mejor práctica es darle al arrendador potencial una dirección postal correcta para poder recibir cualquier rechazo por escrito.

Si un arrendador no sigue la ley respecto a las solicitudes, entonces el solicitante rechazado puede tener una causa de acción en contra del arrendador. Un solicitante rechazado injustamente puede reclamar tres veces la cantidad del cargo de solicitud más los costos judiciales y los honorarios razonables de los abogados. Asimismo, según las leyes recién aprobadas, un arrendador podría estar sujeto a una penalización de \$50 por una infracción y luego a otros \$2,500.00 de penalización por ley si la infracción no se resuelve después de que el solicitante haya entregado un aviso por escrito. Antes de presentar una acción en contra de un arrendador, un solicitante debe avisar al arrendador sobre su intención de instituir una acción legal al menos siete días antes de presentar la acción y darle al arrendador la oportunidad de resolver el problema. Sería mejor tratar de obtener un consejo legal antes de iniciar una acción legal porque si un solicitante presenta un reclamo sin fundamento, ese solicitante será responsable de los costos judiciales y los honorarios de los abogados del arrendador.

- **REPORTE PORTÁTIL DE EVALUACIÓN DE INQUILINOS**

La legislatura de Colorado ha promulgado nuevas leyes que entraron en vigor en septiembre de 2023 que dan a los solicitantes una manera de evitar pagar múltiples cargos de solicitud, dándoles a los arrendadores un reporte portátil de evaluación de inquilinos.

Un reporte portátil de evaluación de inquilinos es un reporte del consumidor que se prepara si lo pide el solicitante y que incluye información que da una agencia de informes de crédito del consumidor sobre el solicitante y la fecha hasta la que la información dada está vigente.

La información incluida en el reporte incluye el nombre, la información de contacto, la verificación de empleo, la verificación de ingresos, la última dirección conocida, la historia de alquiler y de crédito de cada jurisdicción mencionada en el reporte y la verificación de los antecedentes penales de condenas de un solicitante.

Los arrendadores están obligados a aceptar el reporte de un solicitante. Los arrendadores pueden exigir que se complete el reporte en el plazo de los 30 días anteriores, que esté disponible directamente para el arrendador sin ningún costo o exigir una declaración del solicitante de que no ha habido ningún cambio material en la información incluida en el reporte.

A los arrendadores no se les permite cobrarles a los solicitantes un cargo por acceder o usar el reporte. Además, los arrendadores deben avisar a un solicitante que tienen el derecho a usar un reporte de evaluación y que el arrendador no puede cobrar un cargo por la solicitud si se usa un reporte de evaluación ni cobrar un cargo por usar el reporte.

Un arrendador no tiene que aceptar un reporte de evaluación cuando este no acepta una solicitud/cargo a la vez Y el arrendador le reembolsa el cargo total a cada solicitante en el plazo de 20 días después del rechazo por escrito de la solicitud.

- **PROHIBICIÓN SOBRE LA DISCRIMINACIÓN BASADA EN LOS INGRESOS**

Según el estatuto revisado de Colorado § 24-34-502, es ilegal negarse a alquilar o arrendar, negarse a mostrar la vivienda para alquilar o arrendar, negarse a recibir y transmitir una oferta de buena fe para alquilar o arrendar, o de otra manera hacer que no esté disponible o negarse o retener de otra persona cualquier vivienda para alquilar o arrendamiento debido a la fuente de ingresos de una persona.

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

“Fuente de ingresos” significa cualquier fuente legal y verificable de dinero pagado directamente, indirectamente o en nombre de una persona, incluyendo dinero de cualquier profesión/ocupación legal o ingresos o pago de alquiler derivado de cualquier ayuda del gobierno o privada, subvención o programa de préstamos.

Los arrendadores y las compañías de administración de propiedades tienen prohibido producir cualquier aviso o anuncio que incluya cualquier limitación, especificación o discriminación basada en la fuente de ingresos de una persona. Además, es ilegal decirle a otra persona que la vivienda no está disponible, cuando de hecho sí lo está, con el propósito de discriminar contra la fuente de ingresos de una persona. Finalmente, la ley prohíbe que cualquier persona lucre o induzca o intente inducir a otra persona a que alquile cualquier vivienda indicándole a esa persona que solo personas con cierto tipo de ingresos viven en el barrio.

Estas prohibiciones no se aplican a los arrendadores con cinco o menos unidades para alquilar o arrendar. También, si un arrendador tiene cinco o menos casas de alquiler unifamiliares y no más de cinco unidades de alquiler en total incluyendo cualquier casa de alquiler unifamiliar, entonces no está obligado a aceptar vales federales de elección de vivienda para ninguna de las cinco casas de alquiler unifamiliares.

Por último, a los arrendadores aún se les permite verificar el crédito de un posible inquilino. Esta no es una práctica de vivienda injusta siempre y cuando el arrendador verifique el crédito de todos los posibles inquilinos.

- **REVISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

Antes de firmar un contrato de arrendamiento, es importante que se tome el tiempo de revisar minuciosamente su nuevo contrato de arrendamiento. Lea todas y cada una de

las partes del contrato de arrendamiento antes de firmar. Es fundamental que sepa y entienda cuáles serán sus responsabilidades como inquilino en su nueva residencia.

Mientras revisa el contrato de arrendamiento, preste especial atención a los cargos. La mayoría de los contratos de arrendamiento incluyen cargos por pago atrasado del alquiler, cargos de reparación, cargos legales, cargos por mascotas, etc. Tener un entendimiento claro de lo que podría volverse su responsabilidad económica le facilitará el arrendamiento y le permitirá asegurarse de no atrasarse en el alquiler.

Asegúrese de entender todo lo que está escrito en el contrato de arrendamiento. Cualquier cosa que el arrendador le diga que no está en el contrato de arrendamiento probablemente no se puede aplicar porque el contrato de arrendamiento por escrito establece los términos de su acuerdo. Debido a esto, si tiene preocupaciones, la mejor práctica es que un abogado revise el contrato de arrendamiento antes de firmarlo. El arrendador podría no explicar partes confusas del contrato de arrendamiento teniendo en cuenta su mejor interés. Un abogado podría darle una interpretación neutral e informada.

Asegúrese de que el contrato de arrendamiento por escrito sea preciso. Si el arrendador le dice que cualquier término del contrato de arrendamiento es distinto o que no aplica, usted debe hacer la corrección al contrato de arrendamiento por escrito y hacer que ambas partes pongan sus iniciales en el cambio. Si existe una discrepancia entre lo que el arrendador le dijo y lo que está escrito, el contrato de arrendamiento por escrito será el que rige. Por ejemplo, si el arrendador dice que usted no tiene que pagar un depósito de mascotas, ambos deben quitar cualquier mención del requisito de pagar un depósito de mascotas del contrato de arrendamiento por escrito.

Los contratos de arrendamiento por escrito deben incluir una declaración que indique el nombre del agente autorizado del arrendador, el método del aviso electrónico de la garantía de habitabilidad y una declaración sobre la ley de Colorado respecto a la discriminación por la fuente de ingresos. Asegúrese de que esta información se incluya en su contrato de arrendamiento. Es importante que tenga un punto de contacto para disputas y un lugar a donde enviar avisos por escrito o demandas al arrendador.

La ley prohíbe algunas cláusulas del contrato de arrendamiento. Debe tener en cuenta estas cuando revise el contrato de arrendamiento. Estas cláusulas prohibidas del contrato de arrendamiento incluyen:

- Una cláusula del contrato de arrendamiento que asigna una penalización, que es algo más que simples costos potenciales, al inquilino por un aviso de desahucio o por que se presente una demanda de desahucio no se puede aplicar.
- Una cláusula del contrato de arrendamiento que solo concede honorarios de abogados al arrendador en un caso de desahucio no se puede aplicar. Los honorarios de abogados se pueden recuperar solo si:

- La parte ganadora (arrendador o inquilino) puede recuperar los honorarios de abogados,
  - La capacidad de procurar los honorarios de abogados después de una demanda legal se revela en el contrato de arrendamiento,
  - Un juez determina que la parte que procura los honorarios de abogados es la parte prevaleciente (ganadora), y
  - Un juez determina que los honorarios de abogados que se solicitan son razonables.
- Una cláusula del contrato de arrendamiento que dispensa/renuncia al derecho a un juicio con jurado para una audiencia por daños, o que dispensa la capacidad de unirse a un reclamo o acción conjunta/colectiva/en grupo, o que dispensa el pacto implícito de buena fe y trato justo, el pacto implícito de disfrute tranquilo o la mediación obligatoria antes de que se presente una acción de entrada forzosa y de detención, no se puede aplicar.
  - Una cláusula del contrato de arrendamiento que aplica un cargo/daño/penalización a un inquilino por no dar un aviso de no renovación no se puede aplicar, excepto por los daños reales causados por la falta de aviso o no renovación del inquilino.
  - Una cláusula del contrato de arrendamiento que caracterice cualquier pago establecido en el contrato de alquiler como alquiler, excepto por la cantidad establecida para la ocupación real de la casa, no se puede aplicar.
  - Una cláusula del contrato de arrendamiento que exige que el inquilino pague un margen/cargo por un servicio que un tercero le factura al arrendador que es mayor al 2 % de la cantidad real facturada o hasta \$10, no se puede hacer cumplir.
  - Un contrato de arrendamiento que permite a un proveedor de subsidios ir tras un desahucio únicamente por falta de pago de los servicios públicos no se puede hacer cumplir.
  - Un contrato de arrendamiento que permite al arrendador intentar recuperar los costos del arrendador por la mediación no se puede aplicar.
- **CARGOS ATRASADOS**

Existen limitaciones y restricciones sobre los cargos atrasados para los inquilinos residenciales. Los cargos atrasados deben revelarse en un contrato de alquiler para que se le pueda imponer un cargo atrasado a un inquilino.

Un arrendador no puede cobrarle a un inquilino un cargo atrasado, a menos que el alquiler esté atrasado en al menos 7 días calendario. A los arrendadores se les impide cobrar un cargo atrasado que sea más de \$50, o 5 % de la cantidad del alquiler que está vencido, lo que sea la mayor cantidad.

Además, a los arrendadores se les impide sacar o excluir a un inquilino de una vivienda o comenzar un caso de desahucio por no pagar los cargos atrasados. Los arrendadores no pueden terminar el alquiler basándose en el incumplimiento de pago del inquilino de un cargo atrasado al arrendador. Un arrendador no puede cobrar más de un cargo atrasado por alquiler atrasado, excepto que el arrendador puede cobrar varios cargos atrasados siempre que la cantidad total no sea más de \$50 o el 5 % del alquiler atrasado. Los arrendadores no deben cobrar intereses sobre un cargo atrasado, recuperar un cargo atrasado de un pago de alquiler que se le haya hecho a un arrendador ni cobrar un cargo atrasado a menos que el arrendador le dé un aviso al inquilino sobre el cargo atrasado en el plazo de 180 días del pago atrasado.

Si su contrato de arrendamiento contiene una provisión que no es coherente con la ley de cargos atrasados, entonces esa provisión no se puede aplicar. Si el arrendador no sigue la ley respecto a las limitaciones de cargos atrasados, entonces el arrendador tiene siete días para remediar la infracción de los cargos atrasados inapropiados. Si el arrendador no resuelve la infracción, entonces usted podría tener un reclamo para una demanda legal en contra del arrendador. En dicha demanda legal, usted puede tratar de obtener daños compensatorios por la lesión o pérdida sufrida, una penalización de \$150-\$1,000 por cada infracción, los costos, incluyendo los honorarios razonables de abogados, y otra reparación equitativa que el Tribunal determine que es apropiada.

Una infracción de las leyes respecto a los cargos atrasados es una defensa en una acción de entrada forzosa y detención (desahucio).

Por último, los cargos atrasados son distintos de los pagos de alquiler y a los arrendadores se les prohíbe sacar los cargos atrasados del pago del alquiler que haga un inquilino.

- **DURACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

Todos los contratos de arrendamiento duran un período de tiempo establecido, que se llama “el plazo” del contrato de arrendamiento. En algunos contratos de arrendamiento, después de que se vence el período de tiempo inicial, el contrato de arrendamiento se renueva automáticamente ya sea por el mismo plazo o de manera mensual. Revise su contrato de arrendamiento para asegurarse de que cumple los requisitos de aviso para renovar el contrato de arrendamiento o dar aviso de que no quiere renovar el contrato de arrendamiento. Si cree que estas provisiones son inusualmente onerosas, consulte con un abogado con suficiente antelación al final del contrato de arrendamiento.

Si tiene contrato mes a mes, usted o el arrendador pueden elegir no renovar el contrato por otro mes más por cualquier motivo, siempre y cuando usted o el arrendador den el debido aviso de terminación del contrato de arrendamiento según el Estatuto Revisado de Colorado § 13-40-107. Cuando está en un contrato de arrendamiento que va mes a mes, usted o el arrendador deben dar un aviso con 21 días de antelación a la terminación del contrato de arrendamiento. Por ejemplo, si el arrendador quiere terminar el contrato de arrendamiento después del mes de septiembre, a usted le debe dar aviso antes del 9 de septiembre. Usted y el arrendador pueden terminar el alquiler sin causa en un contrato de arrendamiento que va mes a mes.

- **CÓMO OBTENER UNA COPIA DE SU CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

Después de haber revisado cuidadosamente y firmado el contrato de arrendamiento, debe pedir una copia del contrato de arrendamiento para sus propios registros. Es importante siempre tener una copia del contrato de arrendamiento. Si existe una disputa respecto a los términos del contrato de arrendamiento, usted querrá tener la documentación correspondiente para respaldar su argumento o para defenderse de un intento de desahucio.

Los arrendadores no pueden negarse a entregarle al inquilino una copia del contrato de arrendamiento. Según el Estatuto Revisado de Colorado § 38-12-801, el arrendador debe entregarle una copia del contrato de arrendamiento si este está por escrito. Esta copia debe estar firmada por usted y por el arrendador, y este debe entregarle una copia en el plazo de siete días después de firmar el contrato de arrendamiento. El arrendador puede darle una copia electrónica, pero debe darle una copia impresa si usted la pide. A pesar de que no es obligatorio, es una buena práctica hacer que todas las partes también pongan sus iniciales en cada página del contrato de arrendamiento.

- **CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO VERBALES**

Si su contrato de arrendamiento es un contrato verbal, el arrendador podría negarse a ponerlo por escrito. Los contratos de arrendamiento verbales, a pesar de que no son los preferidos, son legales en Colorado. El plazo máximo para un contrato de arrendamiento verbal es de un año, pero a menudo los tribunales consideran los contratos de arrendamiento verbales como un contrato mes a mes. Sería de su interés tratar de conseguir que se ponga por escrito cualquier acuerdo verbal y que lo firmen usted y el arrendador.

- **DEPÓSITO EN GARANTÍA**

Además de firmar el contrato de arrendamiento, una de las primeras cosas que tendrá que hacer para poder mudarse a su nueva casa es pagar dinero para asegurar la residencia alquilada. Es probable que parte de este pago incluya un depósito en garantía. A partir del 2023, los arrendadores no pueden cobrar un depósito en garantía que sea mayor al equivalente de dos meses de alquiler.

Con el propósito de la mudanza inicial, asegúrese de recibir un recibo del arrendador por el pago del depósito en garantía. Esta documentación puede volverse necesaria en el caso de que alguna vez haya una disputa respecto a que el arrendador retenga el depósito en garantía.

Si está alquilando en un parque de casas móviles, el depósito en garantía no puede ser mayor que el alquiler de un mes.

- **TOME FOTOGRAFÍAS**

Lo primero que tiene que hacer cuando se muda a la nueva unidad es tomar fotografías de toda la casa, incluyendo fotografías de todos los daños que vea. Puede ser que quiera darle una copia de las fotografías y de la documentación al arrendador. Esta documentación puede volverse importante después de que desocupe la casa. Cuando desocupa la casa, lo último que debe hacer es volver a tomar fotografías de todo.

- **RECORRA LA CASA**

Con un contrato de arrendamiento firmado y el depósito inicial pagado, hay una tarea más que debe completar antes de mudarse a su nueva casa: recorrerla con el arrendador. Un recorrido le da la oportunidad de documentar la condición de la casa, incluyendo cualquier daño, antes de mudarse a la nueva residencia. Debe hacerlo tan minuciosa y críticamente como sea posible. La ley no exige los recorridos. Sin embargo, esta práctica puede ayudarlos a usted y al arrendador a estar de acuerdo cuando se trata de la condición de la unidad.

Al final del período de tiempo del alquiler, cuando desocupe la residencia, el arrendador volverá a hacer un recorrido de la residencia y se quedará con parte del depósito en garantía por cualquier daño más allá del desgaste normal. Si quiere cuestionar esta retención, la documentación del daño que había cuando se mudó será muy útil para respaldar su posición de que el arrendador está reteniendo equivocadamente parte o todo el depósito en garantía.

- **OBLIGACIÓN DEL ARRENDADOR DE ENTREGAR LA POSESIÓN**

Ahora que firmó el contrato de arrendamiento y pagó el depósito, ha establecido una relación de arrendador-inquilino con el arrendador. En esta etapa, es la obligación del arrendador darle acceso a su nueva casa. Es obligación del arrendador entregar la posesión de la propiedad. A menos de que haya un acuerdo por separado, usted tiene derecho a la posesión de su nueva casa a exclusión de otros.

## UNA VEZ QUE ESTÉ EN SU CASA

---

Una vez que esté en su nueva casa, debe tener en mente los siguientes puntos para asegurarse de que el alquiler continúe sin problemas. Sin embargo, esta lista no es completa. Si tiene problemas una vez que esté en la casa, es posible que quiera comunicarse con un abogado para ver cuáles son sus opciones.

- **OBLIGACIÓN DE PAGAR**

Generalmente, un contrato de arrendamiento exige que un inquilino le pague el alquiler al arrendador una vez cada mes. Es su obligación asegurarse de pagar el alquiler cuando se venza tal y como se establece en el contrato de arrendamiento. No pagar el alquiler podría ponerlo en riesgo de desahucio. Mientras el contrato de arrendamiento esté vigente, debe seguir pagando el alquiler según los términos del contrato de arrendamiento.

- **RECIBOS DEL ALQUILER**

Algunos inquilinos pagan el alquiler con órdenes de pago o en efectivo. La ley de Colorado les da a los inquilinos el derecho a recibir un recibo por el alquiler.

Si usted paga el alquiler con dinero en efectivo o una orden de pago en persona, el arrendador debe redactar un recibo de inmediato por el pago del alquiler. Si paga el alquiler por correo con dinero en efectivo o una orden de pago, puede pedirle un recibo al arrendador. El arrendador debe entregarle un recibo en el plazo de siete días después de que haga la solicitud.

Debe pedir y guardar todos los recibos de cada mes de alquiler. Los recibos se pueden usar como comprobante de que pagó el alquiler en el caso de que alguna vez exista una disputa.

- **AUMENTOS EN EL ALQUILER**

Si no tiene un contrato de alquiler por escrito con el arrendador, la ley de Colorado limita la capacidad del arrendador de aumentarle el alquiler.

Según § 38-12-701, si no tiene un contrato de alquiler por escrito, entonces el arrendador solo puede aumentarle el alquiler después de darle un aviso por escrito 60 días antes respecto al aumento del alquiler.

Además, el arrendador no puede notificarlo con un aviso de desocupación, según C.R.S. § 13-40-107, con el propósito principal de aumentar el alquiler sin dar el aviso por escrito 60 días antes.

- NORMAS Y REGLAMENTACIONES DE SU CASA

Además del contrato de arrendamiento por escrito, muchas unidades de alquiler tienen normas y reglamentaciones por escrito que se aplican a las unidades de alquiler y áreas comunes. Debe pedir y revisar una copia por escrito de estas normas y reglamentaciones.

Estas normas y reglamentaciones son parte de su contrato de arrendamiento. Si no se familiariza con las normas y reglamentaciones de su residencia, podría infringirlas sin saberlo. Debido a que las normas y reglamentaciones son parte de su contrato de arrendamiento, una infracción de las normas lo pone en riesgo de un desahucio. Para evitar este riesgo, asegúrese de recibir una copia de las normas y reglamentaciones que se le aplicarán en su nueva casa y asegúrese de revisarlas, de manera que sepa qué se espera de usted como inquilino.

## GARANTÍA DE HABITABILIDAD

---

Mientras viva en su casa, puede haber problemas con la residencia, como electrodomésticos que se arruinen, problemas eléctricos o de agua. En algunos casos, esos problemas son tan graves que hace que la casa no sea habitable.

- ¿QUÉ ES INHABITABLE?

Cuando el arrendador le alquila una casa a usted, este certifica que las instalaciones residenciales son aptas para vivienda humana. Esto se conoce como Garantía de habitabilidad.

El arrendador incumple la Garantía de habitabilidad cuando existen los siguientes factores:

- La residencia es inhabitable o de otra manera no es apta para que la habiten humanos o está en una condición que interfiere materialmente con su vida, salud o seguridad; y
- El arrendador ha recibido un aviso de la condición por escrito o electrónico que está razonablemente completo y no ha comenzado las medidas correctivas empleando esfuerzos razonables en el siguiente período después de recibir el aviso:
  - 24 horas para una condición que interfiere materialmente con su vida, salud o seguridad;
  - 96 horas para otras condiciones aplicables.

Debe darle permiso al arrendador para que entre a las instalaciones a hacer reparaciones. Si no le da permiso de entrar para hacer las reparaciones, entonces los márgenes de

tiempo para comenzar las reparaciones no aplican porque usted no le dio permiso al arrendador para entrar a la residencia a hacer las reparaciones.

- SU RESIDENCIA ES INHABITABLE SI HAY LO SIGUIENTE:

- Hay moho que está asociado con humedad, o hay cualquier otra condición que causa que la residencia esté húmeda, que es una condición que, si no se resuelve, interferiría materialmente con la salud o la seguridad del inquilino, excluyendo la presencia de moho que sea menor y que se encuentre en superficies que puedan acumular humedad como parte de su debido funcionamiento y uso previsto. Esto significa que, por ejemplo, si hay un poco de moho en el baño provocado por no limpiar después de ducharse, su casa probablemente sigue siendo habitable. Pero si, por ejemplo, la pared del corredor está húmeda y con moho porque el techo está goteando, su residencia podría no ser habitable.

- SU RESIDENCIA ES INHABITABLE SI SUSTANCIALMENTE CARECE DE CUALQUIERA DE LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS:

- Electrodomésticos que funcionan y que se ajustaban a la ley aplicable en el momento de la instalación y que se mantienen en buen estado de funcionamiento.

- Impermeabilización y protección del clima en el techo y las paredes exteriores mantenidas en buen estado de funcionamiento, incluyendo ventanas y puertas sin romper;

- Plomería o instalaciones de gas que se ajustaban a la ley aplicable vigente en el momento de la instalación y que se mantienen en buen estado de funcionamiento;

- Agua corriente y cantidades razonables de agua caliente en todo momento, suministrada a las instalaciones apropiadas y conectada a un sistema de desecho de desagües aprobado según la ley aplicable;

- Instalaciones de calefacción que funcionan y que se ajustaban a la ley aplicable en el momento de la instalación y que se mantienen en buen estado de funcionamiento;

- Iluminación eléctrica, con cableado y equipo eléctrico que se ajustaba a la ley aplicable en el momento de la instalación y que se mantiene en buen estado de funcionamiento;

- Áreas comunes y áreas bajo el control del arrendador que se mantienen razonablemente limpias, higiénicas y libres de acumulaciones de escombros, suciedad, residuos y basura y que tengan la exterminación apropiada para responder a la infestación de roedores o bichos;

- Exterminación apropiada en respuesta a la infestación de roedores o bichos en todas las instalaciones residenciales;

- Una cantidad adecuada de receptáculos exteriores apropiados para basura y residuos, en buen estado;
- Gradas, escaleras y barandales mantenidos en buen estado;
- Cierres en todas las puertas exteriores y cierres o dispositivos de seguridad en ventanas diseñados para poder abrirlos, que se mantengan en buen estado de funcionamiento; o
- Cumplimiento de todos los códigos de construcción, vivienda y salud aplicables, cuya infracción constituiría una condición que interfiere materialmente con la vida, la salud o la seguridad del inquilino.

- ¿QUÉ ELECTRODOMÉSTICOS ESTÁN CUBIERTOS POR LA GARANTÍA DE HABITABILIDAD?

La legislatura de Colorado ha definido que electrodoméstico significa un refrigerador, estufa con horno u horno que incluye el arrendador en la casa para su uso. El electrodoméstico y el uso que usted prevé darle al mismo, deben establecerse en el contrato de arrendamiento en sí.

La ley no exige que el arrendador dé ningún electrodoméstico y estas protecciones solo se aplican a aquellos electrodomésticos que son parte de un acuerdo por escrito entre usted y el arrendador o que, de otra manera, el arrendador sí se los da al principio del alquiler de la casa.

- CHINCHES

Los inquilinos tienen protecciones más definidas cuando se trata de infestaciones de chinches siguiendo la promulgación de “Chinches en instalaciones residenciales”. Las nuevas leyes no son áreas nuevas, sino más bien amplían las protecciones existentes en la Garantía de habitabilidad.

Los inquilinos tienen la obligación de avisar inmediatamente a los arrendadores cuando saben o sospechan razonablemente que las residencias tienen chinches. Si el inquilino envía un aviso electrónico al arrendador, él o ella debe enviar el aviso a la dirección de correo electrónico, teléfono o portal electrónico especificado en el contrato de alquiler o en comunicaciones anteriores. Si el acuerdo por escrito no tiene una provisión de aviso electrónico, entonces el inquilino debe enviar el aviso electrónico al arrendador de la misma manera que el arrendador se ha comunicado antes con el inquilino. El inquilino debe retener pruebas suficientes de la entrega del aviso electrónico.

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

- Obtener una inspección de la vivienda por un inspector calificado y puede entrar a la unidad de vivienda o cualquier unidad contigua con el propósito de permitir una inspección.

El arrendador debe darle al inquilino un aviso al menos 48 horas antes de entrar a la residencia. Si la inspección confirma la presencia de chinches, entonces el arrendador también tendrá que pedir que se haga la inspección en todas las unidades contiguas. Estas inspecciones deben ocurrir tan pronto y razonablemente como sea posible.

El arrendador debe darle al inquilino un aviso por escrito en el plazo de 2 días laborables después de la inspección respecto a si la unidad de vivienda tiene chinches. El aviso también debe incluir una sección que informe al inquilino que, si sigue preocupado por que la unidad contiene chinches, el inquilino puede comunicarse con el departamento de salud local para reportar sus preocupaciones. Un inquilino puede renunciar a este requisito de aviso.

La inspección la debe hacer un inspector calificado. El inspector calificado puede hacer una inspección visual y manual inicial de las camas y los muebles tapizados. El inspector podría acceder a las cosas personales de los inquilinos según se considere necesario y razonable.

Si el inspector calificado encuentra chinches después de una inspección, entonces el inspector debe dar un reporte al arrendador en el plazo de 24 horas. En el plazo de 5 días laborables después de la fecha de la inspección, el arrendador debe comenzar a tratar la presencia de los bichos, incluyendo agentes de control de plagas para tratar la unidad infectada y cualquier unidad contigua. Incluso si la unidad de vivienda está infestada con chinches, un arrendador no tiene que darle al inquilino alojamiento alternativo mientras se trata la unidad.

Si cualquier mueble, ropa, equipo o propiedad personal tiene chinches, entonces el inspector calificado debe avisarle al inquilino que no se deben sacar las cosas de la vivienda. Además, el inquilino no debe deshacerse de ninguno de los artículos en un área común donde representarían un riesgo de infestación a otras unidades de vivienda.

Un arrendador que incumpla las reglas será responsable ante el inquilino por los daños reales del inquilino.

Un inquilino que no cumpla los requisitos de la inspección de chinches o el tratamiento puede enfrentar una acción adversa. Un arrendador puede solicitar al tribunal una medida cautelar contra un inquilino que se niegue a dar acceso razonable a la unidad de vivienda o no cumpla una solicitud razonable de inspección o tratamiento de una unidad de vivienda.

Si un tribunal considera que un inquilino ha fallado irrazonablemente en cumplir sus obligaciones con respecto a las chinches, el tribunal podría extender una orden temporal. La orden podría incluir:

- Concederle al arrendador acceso a la unidad de vivienda,
- Concederle al arrendador el derecho a participar en la inspección de chinches y medidas de tratamiento en la unidad de vivienda; y
- Exigir que el inquilino cumpla las medidas específicas de inspección y tratamiento de chinches o evaluar al inquilino con costos y daños relacionados con el incumplimiento.

Si un arrendador cumple estas leyes, entonces también está cumpliendo la garantía de habitabilidad al mismo tiempo.

- ¿QUÉ ES UN AVISO ELECTRÓNICO?

La Garantía de habitabilidad de Colorado especifica ahora que el aviso electrónico es un aviso suficiente de una condición de inhabitabilidad de su casa.

El Aviso electrónico significa un aviso por correo electrónico, texto o un portal electrónico o sistema de manejo de la comunicación. El Aviso electrónico se debe enviar de la manera que el arrendador usa generalmente para comunicarse con el inquilino. Esto significa que, si el arrendador generalmente le envía mensajes de texto, entonces usted puede enviar el Aviso por mensaje de texto.

Si da el aviso electrónico, usted guarda una copia o confirmación de que se envió y recibió.

- ¿QUÉ HACER SI SU RESIDENCIA ES INHABITABLE?

Para iniciar sus derechos según la Garantía de habitabilidad de Colorado, usted DEBE hacer una demanda por escrito por las reparaciones. La demanda debe ser por escrito o en un aviso electrónico. Si no es por escrito o si no sigue los requisitos de aviso electrónico, no es un aviso suficiente. Hablando en general, una orden de trabajo no califica como una demanda para fines de garantía de habitabilidad. Si pone una orden de trabajo por un problema que también hace que su residencia sea inhabitable, puede hacer una demanda según la garantía de habitabilidad al mismo tiempo. Decirle al arrendador sobre un problema en persona no es un aviso suficiente para invocar la Garantía de habitabilidad.

Para comenzar, envíele al arrendador una carta de reclamo de Incumplimiento de la garantía de habitabilidad. Si envía la Demanda en un escrito físico, envíe la carta con alguna clase de rastreo para asegurarse de que la reciban. Querrá una prueba de que su carta fue recibida por el arrendador. 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 que se especifica en el contrato de arrendamiento y guarde una copia de enviado. Asimismo, asegúrese de guardar una copia de la carta para sus propios registros.

En el plazo de 24 horas de recibir la demanda, el arrendador debe darle una respuesta. La respuesta del arrendador debe mencionar su intención de arreglar el problema, un cálculo de cuándo comenzarán las reparaciones y un cálculo de cuándo terminarán.

Puede encontrar una muestra de la carta de reclamo de Incumplimiento de la garantía de habitabilidad al final de este paquete.

- **ESTRICTO CUMPLIMIENTO QUE SE EXIGE EN UN AVISO DE GARANTÍA DE HABITABILIDAD**

Basado en una decisión reciente del Tribunal de Apelaciones de Colorado, es crucial que los inquilinos sean específicos en todos los avisos respecto a las condiciones no habitables de la residencia.

Un inquilino debe incluir un permiso explícito/específico para que un arrendador o el representante de un arrendador entre a la residencia para poder comenzar el trabajo de reparación de la condición inhabitable. Si un inquilino no incluye este permiso en el aviso, entonces el arrendador no tiene que empezar a arreglar el problema en un plazo de 24 o 96 horas.

Si no está seguro de si el aviso incluía tal permiso, debe revisar la copia que tiene en sus registros. Si no está seguro o si su aviso no incluye tal permiso, puede ser beneficioso entregar un nuevo aviso con el permiso.

- **¿QUÉ SUCEDE SI EL ARRENDADOR TOMA ACCIONES PARA ARREGLAR EL PROBLEMA?**

Si el arrendador toma las acciones para arreglar el problema en el plazo de 24 o 96 horas, dependiendo del tipo de problema, entonces el contrato de arrendamiento continúa, y usted sigue siendo responsable de todas sus obligaciones incluidas en el contrato de arrendamiento.

- **¿TIENE EL ARRENDADOR QUE DAR UNA RESIDENCIA ALTERNATIVA CUANDO LA MÍA ES INHABITABLE?**

Si su residencia es inhabitable porque existe una condición que interfiere materialmente con su vida, salud o seguridad y usted hace una solicitud, entonces el arrendador debe darle una unidad de vivienda comparable o una habitación de hotel a elección del arrendador. Esta residencia alternativa será sin ningún costo ni gasto para

usted, pero debe continuar pagando el alquiler según los términos del contrato de arrendamiento.

Tenga en cuenta que el arrendador no es necesariamente responsable de ningún otro gasto relacionado con la reubicación.

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

Cambios recientes a la Garantía de habitabilidad de Colorado incluyen procedimientos especiales para tratar con el moho que hace que su residencia sea inhabitable. Si su residencia es inhabitable debido a moho asociado con humedad, o si hay otra condición que causa humedad y si el problema no se arregla esto interferirá materialmente con su vida, salud o seguridad, entonces el arrendador debe tomar medidas.

En el plazo de 96 horas de recibir el aviso, un arrendador debe instalar contención para detener las fuentes activas de agua y un aparato de filtración de partículas de aire de alta eficiencia para reducir la exposición al moho.

Un arrendador debe mantener la contención y, en una cantidad de tiempo razonable, seguir los siguientes pasos: establecer protecciones para trabajadores e inquilinos, eliminar o limitar las fuentes de humedad y secar todo el material, descontaminar o quitar el material dañado, evaluar si se ha resuelto el problema y volver a armar las instalaciones para evitar que vuelva a ocurrir.

- ¿QUÉ SUCEDE SI EL ARRENDADOR NO ARREGLA EL PROBLEMA?

Si el arrendador no hace las reparaciones a su casa, hay algunas rutas que usted, como inquilino, puede tomar y que pueden producir resultados diferentes.

Primero, el inquilino puede deshacer el contrato de arrendamiento y mudarse. Para hacerlo, debe evacuar la vivienda y devolverle la posesión de esta al arrendador entre 10 a 30 días después de darle al arrendador un aviso por escrito de la inhabitabilidad. Es una buena práctica también darle al arrendador una segunda carta indicando que está devolviéndole la posesión de la vivienda porque no se completaron las reparaciones para hacer que la vivienda fuera habitable. Guarde una copia de la carta para sus registros y envíela por correo certificado para que tenga prueba de que el arrendador la recibió.

Segundo, puede buscar una medida cautelar por un incumplimiento de la Garantía de habitabilidad. Si usted prevalece en una acción de esta naturaleza, el tribunal evaluará los daños reales en el momento de la medida cautelar. Incluso en esta situación, la medida cautelar no entrará en vigor si el arrendador le paga al tribunal los daños reales determinados por el tribunal. Usted, como inquilino, puede pedir que se le entregue el dinero a usted, pero esto no obligará al arrendador a resolver el problema.

Tercero, puede deducir el alquiler, en circunstancias muy limitadas, por la cantidad que costará reparar o resolver el problema que hace que la vivienda 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 arrendador puede desahuciarlo por la falta de pago del alquiler y podría buscar un fallo monetario por el doble de la cantidad que usted retuvo. Debido a que es un proceso complicado retener el alquiler, sería mejor obtener asistencia legal antes de deducir el costo de las reparaciones.

Los inquilinos podrían obligar a los arrendadores a hacer reparaciones tomando una acción legal por una residencia inhabitable. Si un inquilino presenta una demanda legal por incumplimiento de la garantía de habitabilidad, hace valer la garantía de habitabilidad como defensa en una acción de desahucio o como contrademanda, un Tribunal puede ordenar al arrendador que haga reparaciones y corrija las condiciones que crearon el incumplimiento de la garantía de habitabilidad. Esto es además de recuperar los daños monetarios por los daños reales o la reducción en el valor del alquiler de la vivienda.

Si cree que la casa no cumple los estándares mínimos de seguridad estructural, puede comunicarse con la Oficina de Servicios de Planificación y Desarrollo Comunitario del Barrio (Planning and Community Development Neighborhood Services Office) de Colorado Springs llamando al 719-444-7891. Si quiere reportar una infracción del código de salud, puede comunicarse con el Departamento de Salud (Health Department) llamando al 719-578-3199. Para reportar una infracción del código en la ciudad de Colorado Springs, comuníquese con Cumplimiento del Código (Code Enforcement) llamando al 719-444-7891. Los residentes del condado de El Paso pueden comunicarse con el Departamento de Planificación y Desarrollo de la Comunidad (Planning and Community Development Department) del condado de El Paso llamando al 719-520-6300.

- ¿QUÉ PUEDO HACER SI MI CASA SE VUELVE INHABITABLE POR EL MISMO MOTIVO DESPUÉS DE QUE LA ARREGLARON?

La garantía de habitabilidad incluye una provisión que usted, como inquilino, puede hacer si su vivienda se vuelve inhabitable por el mismo motivo después de haber resuelto el problema.

Si la vivienda se vuelve inhabitable por el mismo motivo en el plazo de 6 meses después de que había sido resuelto, usted puede simplemente terminar el contrato de arrendamiento dando un aviso por escrito 14 días antes al arrendador. Si la condición que hace que la residencia sea inhabitable está relacionada con los electrodomésticos, entonces el arrendador tendrá un período de 14 días para resolver el problema. Excepto por los problemas de electrodomésticos, el arrendador no tiene el mismo derecho de arreglar el problema y continuar con el contrato de arrendamiento cuando surge la misma situación en el plazo de seis meses.

- ¿HAY ALGUNA EXCEPCIÓN A LA GARANTÍA DE HABITABILIDAD?

Hay muy pocos casos en los que la garantía de habitabilidad no se aplica a su vivienda. Si no recibe ningún tipo de asistencia para la vivienda, usted y el arrendador pueden acordar por escrito hacer un trabajo específico en la vivienda en vez de las protecciones de la garantía de habitabilidad.

Este acuerdo debe ser un escrito por separado, firmado por usted y el arrendador, y estar respaldado por una consideración adecuada, como una reducción del alquiler. Para que este acuerdo sea válido, usted debe tener las competencias necesarias para hacer el trabajo. Por último, si el trabajo que usted acordó hacer se vuelve la base para que la vivienda se torne inhabitable, no podrá usar las protecciones que se mencionan en la garantía de habitabilidad.

- ¿ES EL INCUMPLIMIENTO DE LA GARANTÍA DE HABITABILIDAD UNA DEFENSA AL DESAHUCIO?

En algunos casos, los inquilinos pueden usar la garantía de habitabilidad como una defensa contra los desahucios. El arrendador no puede aumentar el alquiler, reducir el servicio, amenazar con un desahucio o iniciar una acción de desahucio en represalias por hacer una queja de buena fe al arrendador o a una agencia del gobierno reclamando que la vivienda es inhabitable, que la casa interfiere materialmente con la vida, la salud o la seguridad del inquilino o porque los inquilinos organicen o se vuelvan miembros de una asociación de inquilinos.

Si el arrendador presenta una acción de desahucio en represalia, entonces usted puede usar un incumplimiento de la garantía de habitabilidad como defensa por las infracciones no monetarias reclamadas, aviso de desocupación o aviso de desahucio.

Además de poder usar la garantía de habitabilidad como defensa de un desahucio, usted puede terminar su contrato de arrendamiento si el arrendador toma represalias en su contra por los motivos indicados arriba. Más allá de terminar el contrato de arrendamiento inmediatamente, usted puede reclamar daños por el incumplimiento de la garantía de habitabilidad en una demanda legal que presente o como una contrademanda en un caso de desahucio.

## DEPÓSITO EN GARANTÍA

---

- ¿QUÉ ES UN DEPÓSITO EN GARANTÍA?

Un depósito en garantía es dinero que se le paga al arrendador al principio del período de alquiler y que el arrendador retiene y se puede usar para pagar los daños que haya causado el inquilino a la vivienda. A partir del 2023, los arrendadores no pueden cobrar un depósito en garantía que sea mayor al equivalente de dos meses de alquiler.

- DEPÓSITOS EN GARANTÍA DEL PARQUE DE CASAS MÓVILES

A un arrendador de una casa en un parque de casas móviles se le puede cobrar un depósito en garantía, pero ese depósito no puede ser mayor que el alquiler de un mes. Esta protección no aplica a los inquilinos cuya vivienda no recibe las protecciones de la Mobile Home Park Act (Ley de parques de casas móviles).

- ¿CUÁNDO PUEDE EL ARRENDADOR RETENER EL DEPÓSITO EN GARANTÍA?

El arrendador puede retener una parte o todo el depósito en garantía por daños más allá del “desgaste normal”.

Además de los daños más allá del “desgaste normal”, el arrendador puede retener una parte o todo el depósito en garantía por la falta de pago del alquiler, abandono de las instalaciones o falta de pago de servicios/trabajo de reparación o limpieza contratado por usted.

- ¿QUÉ ES “DESGASTE NORMAL”?

El desgaste normal es el deterioro acostumbrado que ocurre cuando se vive en una casa. El desgaste normal no incluye daños causados por descuido o destrucción intencional de la propiedad, como hacer un hoyo en la pared.

- ¿CUÁLES SON SUS OBLIGACIONES CUANDO SE MUDA DE LA CASA?

Cuando se muda para desocupar la casa, hay algunos pasos que debe tomar para proteger sus intereses y depósito en garantía.

Primero, debe limpiar la vivienda y dejarla lo más cercano como sea posible, a la condición de cuando la ocupó. Si el contrato de arrendamiento tiene una lista de cargos por limpieza de ciertos artículos, es importante que consulte esa lista.

Una vez que limpie la casa, debe hacer un recorrido para documentar cualquier daño a la vivienda. Si había daño al principio del alquiler que usted ya haya documentado, asegúrese de tomar nuevas fotos para mostrar que el daño no ha empeorado durante el alquiler.

Finalmente, lo último que debe hacer en el proceso de desocupar es devolver las llaves al arrendador Y darle una dirección de reenvío. Si no le da una dirección de reenvío al arrendador, el arrendador no tiene la obligación de encontrarlo y probablemente enviará por correo el depósito en garantía a su antigua dirección.

- ¿CUÁNTO TIEMPO TIENE EL ARRENDADOR PARA DEVOLVERME EL DEPÓSITO EN GARANTÍA?

La ley de Colorado le da al arrendador hasta 30 días para devolverle el depósito en garantía en su totalidad o devolver una cantidad parcial junto con una declaración por escrito que explique los motivos por los que se quedó con parte del depósito. Este período de 30 días se puede extender hasta 60 días si el contrato de arrendamiento permite tal extensión.

- ¿QUÉ SUCEDE SI EL ARRENDADOR NO ME DEVUELVE EL DEPÓSITO EN GARANTÍA?

Si le dio al arrendador una dirección de reenvío y el arrendador no devuelve el depósito o envía una declaración por escrito explicando por qué el arrendador se está quedando con el depósito en la cantidad de tiempo permitida por el contrato de arrendamiento, el arrendador está reteniendo el depósito en garantía erróneamente.

El primer paso es enviarle al arrendador una carta de reclamo pidiéndole el depósito en garantía y decir que, si el arrendador no devuelve los fondos o una explicación detallada de cualquier retención en el plazo de siete días, usted presentará una acción en la cual tratará de obtener tres veces la cantidad del depósito en garantía. Guarde una copia de la carta y envíela por correo certificado para que tenga prueba de que el arrendador la recibió.

En respuesta a su carta de reclamo, el arrendador puede reembolsar todo el dinero que le adeude o reembolsar una parte del dinero que le adeude, o no reembolsar nada. También es posible que el arrendador devuelva parte del depósito en garantía por medio de cheque con un endoso restrictivo. Un endoso restrictivo significa que, si cobra el cheque, acepta que no está disputando la acción del arrendador respecto al depósito en garantía. Si cobra este cheque, es posible que no pueda reclamar 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 de debatir la acción del arrendador o devolver el cheque y demandar al arrendador. Si siente que el reembolso parcial es inadecuado y quiere tratar de obtener una cantidad mayor en el tribunal, no deposite ni cobre el cheque.

Si no recibe una respuesta satisfactoria a su carta de reclamo, el próximo paso es presentar una demanda en el Tribunal en contra del arrendador para recuperar el depósito en garantía que se retuvo erróneamente. Esta demanda puede presentarse en el Tribunal del Condado o en el Tribunal de Casos Menores. El Tribunal de Casos Menores está diseñado para disputas de menos de \$7,500.00. Los procedimientos del Tribunal de Casos Menores se simplifican con la intención de que generalmente no se necesiten abogados en el Tribunal de Casos Menores.

Hay dos momentos relevantes para presentar una queja en un Tribunal de Casos Menores:

- Un año: Si presenta su queja en el plazo de un año a partir de la fecha en la que se debe pagar el depósito en garantía y el tribunal determina que el arrendador no obedeció la ley, usted puede recuperar hasta tres veces la cantidad del depósito, más los honorarios de abogados y costos.
- Seis años: Si presenta su queja entre uno y seis años a partir de la fecha en la que se debe pagar el depósito en garantía y el tribunal determina que el arrendador no obedeció la ley, usted solo puede recuperar la cantidad del depósito.

## CÓMO TERMINAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ANTES

---

Los inquilinos algunas veces quieren o necesitan deshacer el contrato de arrendamiento. Esto puede ser debido a un nuevo empleo o situación familiar. La ley de Colorado generalmente no permite que los inquilinos deshagan sus contratos de arrendamiento sin una penalización.

- ¿CUÁNDO PUEDE UN INQUILINO TERMINAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ANTES?
  - Garantía de habitabilidad
    - Como se habló antes, si el arrendador incumplió la Garantía de habitabilidad una de sus dos opciones, como inquilino, es deshacer el contrato de arrendamiento. Sin embargo, para deshacer el contrato de arrendamiento, debe seguir los pasos que se mencionan arriba y darle al arrendador la oportunidad de arreglar el problema antes de que pueda deshacer el contrato de arrendamiento.
    - Si hay un segundo caso de inhabilitación de su casa, puede terminar el contrato de arrendamiento con un aviso de 14 días, excepto si se relaciona con electrodomésticos, entonces el arrendador puede solucionar el problema en el plazo de 14 días.
  - Violencia doméstica
    - Si es víctima de violencia doméstica, abuso doméstico, acoso o conducta sexual ilegal, es posible que pueda terminar el contrato de arrendamiento antes.
      - Para terminar el contrato de arrendamiento antes porque es víctima de violencia doméstica, debe avisarle al arrendador por escrito.
      - La carta debe incluir una declaración de que usted es víctima de violencia doméstica, abuso doméstico, acoso o conducta sexual ilegal y una declaración de que va a desocupar la residencia debido al temor de daño inminente para usted o sus hijos debido a la violencia doméstica, abuso doméstico, acoso o conducta sexual ilegal.
      - Además de esta declaración por escrito, también debe entregar documentación de su condición de víctima al arrendador, como un reporte policial escrito en el plazo de los 60 días anteriores o una orden de protección válida.

- Finalmente, si usa este procedimiento para terminar el contrato de arrendamiento antes, es posible que tenga que pagarle al arrendador un mes de alquiler en el plazo de 90 días por desocupar la vivienda antes. El arrendador no tiene que devolverle el depósito en garantía hasta que se pague este dinero.
- Sin embargo, si el arrendador alquila la unidad rápido, este no puede aceptarle el alquiler a usted y a un nuevo inquilino para el mismo mes.
- Órdenes de las Fuerzas Armadas
  - Si usted es miembro de las Fuerzas Armadas y está en una base fuera del área, puede terminar su contrato de arrendamiento antes. La mayoría de los contratos de arrendamiento en el área de Colorado Springs incluirán cierta clase de “cláusula de escape militar” para esta situación. Si está en las Fuerzas Armadas, debe asegurarse de que su contrato de arrendamiento tenga esta provisión. Si no la tiene, debe hablar de eso con el arrendador o JAG antes de firmar un contrato de arrendamiento.
- Fuerza mayor
  - Finalmente, una causa de “fuerza mayor”, como un terremoto, inundación, incendio, etc. puede hacer que el contrato de arrendamiento termine antes.
  - Una excepción clave es que usted, como inquilino, será responsable del daño si negligentemente causa un incendio, inundación u otro daño a la casa.
- Represalias del arrendador
  - Como se mencionó arriba, usted, como inquilino, puede terminar el contrato de arrendamiento por represalias, según se define por medio de un estatuto, y reclamar otros daños y perjuicios.

## LEY DE PARQUES DE CASAS MÓVILES

---

La Ley de parques de casas móviles de Colorado (MHPA), C.R.S. 38-12-200.1, et. seq., rige las normas que aplican a su casa si usted es el arrendador de su casa móvil y alquila el lote. El parque debe tener una causa o motivo según la Ley de parques de casas móviles para terminar el alquiler. La MHPA no se aplica si usted también alquila la casa móvil.

La MHPA exige un contrato de arrendamiento por escrito o un acuerdo de alquiler antes de se haga cualquier alquiler. En algunos casos, las normas y las reglamentaciones por escrito que rigen el parque deben incluirse en el contrato de arrendamiento por escrito. Una terminación de su alquiler debe ser con causa justificada. Esta “causa” puede ser una presunta infracción de las normas y reglamentaciones del parque. Además de guardar una copia de las normas y las reglamentaciones, siempre guarde una copia de su contrato de arrendamiento en un lugar accesible.

- Para que un alquiler se termine por una causa justificada, debe ocurrir una de las siguientes situaciones:
  - Su casa o lote no cumple las ordenanzas locales y las leyes y normas del estado relacionadas con casas móviles y lotes de casas móviles después de recibir el aviso correspondiente del parque y no arreglar el problema y hacer que la casa/lote cumpla las reglamentaciones.
  - Usted no ha seguido las normas y reglamentaciones por escrito del parque de casas móviles que se pueden hacer cumplir según C.R.S. § 38-12-214(1), que son necesarias para evitar daños materiales a bienes inmuebles o personales o a la salud o la seguridad de una o más personas y las normas o las reglamentaciones las estableció la administración en el contrato de alquiler al principio del alquiler o se modificaron después del inicio del alquiler con el consentimiento del arrendador o sin el consentimiento del arrendador después de dar un aviso por escrito de 60 días después de recibir el aviso correspondiente del parque y no solucionar el problema y hacer que la casa/lote cumpla los requisitos.
  - El parque se declara en ruinas o cambia de uso.
  - Usted hizo declaraciones materialmente falsas o engañosas a sabiendas en la solicitud de alquiler.
  - Su conducta o la conducta de un invitado/amigo pone en peligro irracionalmente la vida de una persona en el parque.
  - Su conducta o la conducta de un invitado/amigo daña o destruye maliciosamente la propiedad de una persona en el parque.

- Su conducta o la conducta de un invitado/amigo daña materialmente o amenaza bienes inmuebles o personales o la salud, la seguridad o el bienestar de una o más personas o animales, incluyendo mascotas, y constituye ciertos delitos graves.
  - Su conducta o la conducta de un invitado/amigo fue el fundamento para una acción que declaró la casa móvil o cualquiera de lo que allí había una molestia pública clase 1 según C.R.S. § 16-13-303.
- 
- Si el parque pretende cambiar cualquier norma o reglamentación, puede hacerlo ya sea con o sin su consentimiento. Si el parque intenta modificar las normas sin su consentimiento, está obligado a avisarle 60 días antes de que entre en vigor el cambio de norma que se pretende hacer.
  - Si el parque afirma que un arrendador de casa infringió una norma del parque o no está cumpliéndola, el parque debe darle primero al propietario de la casa un período de 90 días para resolverlo y cumplir las normas.
  - El tiempo para resolver el presunto incumplimiento y el tiempo para vender o sacar la casa puede ocurrir simultáneamente.
  - Una nueva norma solo se puede aplicar en su contra si:
    - Su propósito es promover la seguridad o el bienestar de los arrendadores de casas, proteger y preservar el lugar de abuso o hacer una distribución justa de los servicios y las instalaciones que se tienen para los arrendadores de casas en general,
    - Está razonablemente relacionado con un propósito legítimo para el que se adopta,
    - No es de naturaleza arbitraria, caprichosa, irracional, vengativa o discriminatoria,
    - Es suficientemente explícita en la prohibición, instrucción o limitación de la conducta del arrendador de una casa para informarlo justamente de lo que debe o no cumplir.
    - Se establecen en el contrato de alquiler al principio del alquiler, se modifican posteriormente con el consentimiento del propietario de la casa o se modifican sin el consentimiento después de dar el aviso de 60 días.
  - Cuando una casa móvil es propiedad de una persona que no sea el propietario del parque de casas móviles donde está la casa, la casa es una unidad separada de propiedad. Las normas o las reglamentaciones que imponen restricciones o reglamentaciones en esa unidad separada 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, se presumen irrazonables.

- **CARGOS ATRASADOS Y AUMENTOS EN EL ALQUILER**

Aunque los parques de casas móviles pueden cobrarles a los arrendadores de casas cargos atrasados, esos cargos deben revelarse en el contrato de alquiler por escrito. Además, un cargo atrasado no se puede cobrar sino hasta al menos 10 días después de que se venza el alquiler y la fecha de los cargos atrasados debe incluirse también en el contrato de alquiler por escrito.

La administración del parque puede aumentar el alquiler del lote como arrendador de una casa en un parque de casas móviles, pero hay nuevas limitaciones sobre la frecuencia de tales aumentos en el alquiler. Si usted ha vivido en su casa durante un período de doce meses de ocupación consecutiva, entonces el parque solo puede aumentar el alquiler del lote una vez durante ese período de 12 meses de ocupación consecutiva.

- **CAMBIO EN EL USO DEL PARQUE Y REMEDIOS DE LOS ARRENDADORES DE CASAS**

Si un parque pretende cambiar el uso del parque que daría como resultado un desplazamiento de uno o más de los arrendadores de casas en el parque, entonces el arrendador debe darles a los arrendadores de casas:

- Pago de los costos de reubicación a una distancia de no más de 100 millas de la carretera o el parque; o

- Una oferta vinculante para comprar la casa por la cantidad mayor de \$7,500 para una casa móvil de una sola sección, \$10,000 para una casa móvil de varias secciones o el 100 % del valor justo de mercado vigente según se determine mediante el proceso de avalúo establecido en el estatuto.

- **DERECHO A PRIVACIDAD EN UN PARQUE DE CASAS MÓVILES**

La administración de parques no tiene derecho a entrar a una casa móvil, pero puede entrar si primero obtuvo un permiso por escrito del propietario de la casa, si la entrada es para completar obligaciones establecidas por ley, o si la casa fue abandonada. Los arrendadores de casas pueden retractarse del permiso de entrar en cualquier momento.

La administración de parques tiene la obligación de mantener el sitio de lotes y, para poder cumplir esa obligación, el parque puede entrar al sitio de lotes sin el permiso por escrito de los arrendadores. Sin embargo, la administración está obligada a hacer esfuerzos razonables para avisarle al propietario de la casa de su intención de entrar a la casa al menos 48 horas antes de entrar.

## LEY DE RESOLUCIÓN DE DISPUTAS EN EL PARQUE DE CASAS MÓVILES

---

El Programa de aplicación y resolución de disputas (Mobile Home Park Act Dispute Resolution and Enforcement Program) de la Ley de parques de casas móviles tiene como objetivo reflejar la relación exclusiva entre los arrendadores de casas y la administración de parques y dar a las partes una manera menos costosa y más eficiente de resolver disputas, siempre y cuando haya una entrada forzada y una acción de retención.

La División de Vivienda de Colorado debe dar material informativo sobre el programa tanto en español como en inglés al público y a los parques. Este material incluye, entre otros, un aviso que resume los derechos y las responsabilidades del propietario de la casa, información de cómo presentar una queja con la división, una descripción de las protecciones del propietario de la casa, un teléfono de llamada sin costo y un sitio web con más información. La División también distribuirá este material, se asegurará de que el arrendador publique el aviso en el parque y hará cumplir una penalización si el aviso no se publica correctamente.

- PROCESO DE QUEJA

Cualquier persona, administración de parques o propietario de casa puede presentar una queja ante la División. Una vez que se reciba la queja, la División la investigará. Si es apropiado, la División facilitará las negociaciones entre las partes.

Si las partes no pueden llegar a un acuerdo, la división debe tomar una determinación por escrito de si existió una infracción. La determinación debe mencionar el fundamento para la determinación, la infracción, las acciones necesarias para remediarlo, el tiempo para remediarlo, las penalizaciones por no tomar las medidas necesarias, el proceso para disputar la determinación y las penalizaciones. Si la determinación es que no existió una infracción, la determinación por escrito debe incluir el fundamento para esta decisión y el proceso para disputar la decisión.

La parte que se descubra que infringió tiene siete días para cumplir un aviso de infracción. Si la parte incumple, la División tiene la facultad de imponer multas por cada día que la parte incumpla la orden de la División. Además de las multas, la División también puede extender una orden de cesar y abstenerse para detener una práctica ilegal. Además, la División puede ordenar que una parte tome medidas como reembolsar dinero, presentar documentos que corrijan la infracción o tomar una medida para corregir la infracción.

Una parte puede apelar la decisión solicitando una audiencia ante un juez de derecho administrativo. El juez debe escuchar el testimonio y recibir evidencia para decidir si la decisión de la División está respaldada por una preponderancia de la evidencia. Finalmente, el juez debe dictar la sentencia apropiada en el plazo de treinta días después de la audiencia e inmediatamente, enviar copias de la orden a las partes.

## ENTRADA FORZADA Y RETENCIÓN

---

Entrada forzada y retención (FED) significa desahucio. La siguiente información es un breve resumen de los aspectos procesales de la entrada forzada y orden de retención. Este material habla sobre los procedimientos de una FED solamente y no habla de las posibles defensas. Si enfrenta un desahucio, comuníquese con un abogado.

- Un arrendador puede desahuciar a un inquilino con causa justificada por los siguientes motivos:
  - Un arrendador puede desahuciar a una persona cuando esta entra en un terreno baldío o desocupado sin el derecho o título. Esta situación se conoce habitualmente como invasión de tierras.
  - A una persona la pueden desahuciar cuando entra arbitrariamente a un terreno sobre el que alguien más tiene el derecho.
  - Cuando un contrato de arrendamiento vence o alguna de las partes lo termina y el inquilino se queda más allá del vencimiento o la fecha de terminación del contrato de arrendamiento, el arrendador tiene una justificación para desahuciarlo.
  - Si un inquilino no paga el alquiler, el arrendador puede comenzar los procesos de desahucio si el inquilino se queda en la residencia después de que el arrendador lo haya notificado. La mayoría de los avisos deben dar diez días para pagar el alquiler. El período del aviso es de 5 días para “acuerdo residencial exento”. El período del aviso es de 3 días para vivienda no residencial y aportada por el empleador.
    - “Acuerdo residencial exento”
      - Significa una casa unifamiliar que la da en alquiler un arrendador que tiene cinco casas unifamiliares para alquilar o menos y da un aviso en el acuerdo de que el período de aviso de 10 días no aplica.
    - Ley CARES
      - La ley CARES se promulgó ley el 27 de marzo de 2020, por el Congreso de los Estados Unidos y les da a algunos inquilinos un período de aviso mejorado. Si la propiedad del inquilino participa en un programa de vivienda federal o tiene una hipoteca con respaldo federal, entonces la propiedad se llama “vivienda cubierta” o una “propiedad cubierta” y está sujeta a la ley CARES. Un inquilino en este tipo de casa tiene un derecho a una demanda de 30 días para cumplir en vez de 5 a 10 días.

- Si un inquilino comete una infracción sustancial del contrato de arrendamiento, el arrendador puede tener una justificación para desahuciarlo si el arrendador notifica al inquilino con un aviso de la infracción y el inquilino no resuelve la infracción y permanece en la casa.
  - Una infracción sustancial significa cualquier acto o serie de actos del inquilino o de sus invitados que ocurre en o cerca de las instalaciones y que pone en peligro la propiedad del arrendador o de cualquier persona que viva en o cerca de las instalaciones.
  - Una infracción sustancial también puede ocurrir cuando un inquilino o un invitado del inquilino comete un delito grave violento o relacionado con drogas en o cerca de las instalaciones.
  - Finalmente, una infracción sustancial puede ocurrir cuando un inquilino o un invitado del inquilino comete un delito en las instalaciones y ese delito penal implica una sentencia potencial de 180 días de cárcel y se ha declarado un perjuicio según la ley del estado o una ordenanza local.
- Si un inquilino infringe una condición o provisión de este contrato de arrendamiento, el arrendador está obligado a darle un aviso de la infracción al inquilino. Si el inquilino recibe este aviso, no resuelve la infracción y permanece más allá de la fecha del aviso, entonces el arrendador puede tener una justificación para comenzar los procesos de desahucio.
- Hay varios fundamentos justificados para los desahucios cuando el propietario original de la propiedad se la vende a un nuevo propietario.
- Un desahucio comienza con el aviso al inquilino. El aviso se puede poner en la puerta o entregárselo a usted y le dará una fecha límite para corregir el problema, como la falta de pago del alquiler.
- **MEDIACIÓN OBLIGATORIA**

Para algunos inquilinos y arrendadores en Colorado, las partes deben intentar la mediación antes de que se pueda presentar una entrada forzada y retención (desahucio) en contra del inquilino.

La mediación obligatoria la debe conducir un tercero neutral capacitado con el propósito de ayudar a las partes a llegar a su propia solución. Los inquilinos que reciben seguridad de ingreso suplementario, ingresos por discapacidad del Seguro Social o ayuda económica por medio del Programa de obras de Colorado (Colorado works program), creado en la parte 7 del artículo 2 del título 26(TANF), y avisan a los arrendadores de esta ayuda por escrito, habrán dado a los arrendadores un aviso de su elegibilidad para la mediación obligatoria.

Los arrendadores están obligados a participar en la mediación a menos que el arrendador sea una organización 501(c)(3) que ofrece oportunidades de mediación a los inquilinos antes de presentar un desahucio o el arrendador tiene 5 casas unifamiliares para alquilar o menos y no más de 5 unidades para alquilar en total.

Los arrendadores están obligados a comenzar el proceso de mediación preguntándole primero al inquilino si recibe ayuda que desencadena la obligación de mediación. Una vez que el inquilino da un aviso por escrito de que recibe ayuda, entonces los arrendadores están obligados a programar la mediación. Los arrendadores pueden comunicarse con la oficina de resolución de disputas para programar la mediación y la mediación debe programarse para la primera fecha disponible, a más tardar 14 días después de la solicitud (según lo permita la disponibilidad).

Los inquilinos no tienen que pagar su parte de la mediación, pero un arrendador está obligado a pagar su parte de la mediación. No cumplir los requisitos de la mediación no les da a los inquilinos una defensa en contra de un desahucio y podría dar lugar a una desestimación de un caso de desahucio si las leyes de mediación no se siguen antes de presentar un caso de desahucio.

- Segundo, el arrendador presenta una “Citación y demanda”.
  - Esto se lo pueden notificar personalmente o lo pueden poner en su puerta y enviárselo por correo a usted.
  - La Citación le dice cuándo debe ir al tribunal si quiere disputar un desahucio y presentar una Respuesta.
    - La Citación también debe incluir una declaración jurada firmada certificando el cumplimiento de cualquier requisito de mediación en el caso.
  - La Queja explica por qué el arrendador busca desahuciarlo.
  - Una Respuesta es su respuesta a la Queja del Arrendador.
  - Su Respuesta debe mencionar una defensa legal al desahucio. Debe presentar una Respuesta si quiere debatir el desahucio.
  - Cuesta dinero presentar una Respuesta, pero puede pedirle al tribunal que no cobre este cargo. Si no tiene mucho dinero, debe pedir al tribunal una moción para presentar sin pago de cargos de presentación y un dictamen y orden relacionada con los cargos de presentación. Si lo pide, el secretario del tribunal le dará este formulario. Presente estos formularios con su Respuesta para pedir que el Tribunal no cobre o que reduzca los cargos. Lleve un comprobante de sus ingresos para mostrarle al secretario en respaldo de su solicitud de no cobrar el cargo de Respuesta.

- Si presenta una Respuesta con una defensa legal, el tribunal programará su caso para juicio y la ley exige que el juicio se programe en el plazo de 7 a 10 días después de presentar una respuesta.
- Si no presenta una Respuesta antes del final del día laborable en la fecha de devolución de la citación, el tribunal puede extender una orden predeterminada concediéndole la solicitud al arrendador.
  - Si quiere debatir el desahucio, debe comparecer en la hora y fecha del juicio.
  - En el juicio, debe presentar la evidencia contra los reclamos del arrendador y para respaldar su defensa.
  - Si su caso va a juicio, el arrendador está obligado a darle un formulario para pedir cualquier documento que esté en posesión del arrendador y que sea relevante para el caso.
- Si el Tribunal finalmente decide en favor del arrendador, la extensión de la orden del Tribunal dependerá de cómo recibió usted el aviso del proceso de desahucio.
  - La notificación personal ocurre cuando otra persona le entrega personalmente la Citación y demanda.
  - Sin la notificación personal, el Tribunal solo podrá extender una orden de posesión de la residencia.
    - Esto significa que el Tribunal le ordenaría entregar la posesión del apartamento al arrendador, pero no tendría la capacidad de extender ningún tipo de sentencia monetaria en su contra.
  - Si el arrendador logra una notificación personal, entonces el Tribunal podría imponer una sentencia de dinero adeudado además de la posesión de la propiedad. Generalmente, las audiencias de dinero adeudado se hacen en una fecha posterior, después de la audiencia sobre posesión.
- Si no presenta una Respuesta o no comparece en la fecha de devolución o en el juicio, perderá automáticamente el caso. El tribunal presentará una sentencia predeterminada en su contra y, 48 horas después, se extenderá el Auto de restitución.
  - El Auto de restitución permite al arrendador comunicarse con el sheriff para sacarlo de la residencia. Cuando se presenta una sentencia por la posesión en su contra, la ley le da a usted al menos 10 días a partir de la fecha de la sentencia antes de que el sheriff pueda sacarlo a usted y su propiedad personal. Si no va al tribunal o presenta una respuesta en la fecha de respuesta inicial, tendrá al menos 10 días para desocupar la residencia.

- Para los inquilinos que reciben seguridad de ingreso suplementario, ingresos por discapacidad del Seguro Social o ayuda económica por medio del Programa de obras de Colorado, creado en la parte 7 del artículo 2 del título 26(TANF), el Auto de restitución no se puede usar para sacar a un inquilino de la propiedad hasta 30 días después de que ocurra la sentencia de posesión en el caso de desahucio. El Auto de restitución de 30 días no se aplica a casos basados en un resultado de una infracción sustancial o para arrendadores que tienen 5 o menos casas unifamiliares para alquilar y no más de 5 unidades.
  - Usted puede llamar a la división civil de la oficina del sheriff del condado en el que vive para averiguar cuándo un representante del sheriff llegará a la casa a desahuciarlo. Es buena idea salirse de la casa antes de que el sheriff llegue allí. El sheriff (o el arrendador, con supervisión del sheriff) lo sacará a usted y sus cosas de las instalaciones. Pondrán sus cosas en la calle. Ni el sheriff ni el arrendador tienen la obligación de asegurarse de que sus cosas estén seguras después de que las pongan en la calle.
- DESAHUCIOS EN UN PARQUE DE CASAS MÓVILES
  - Si usted tiene su casa en un parque de casas móviles y lo desahucian, la ley lo trata de manera distinta que a los inquilinos que alquilan apartamentos, casas unifamiliares o inquilinos que alquilan casas móviles en parques de casas móviles.
  - Después de un juicio, si el tribunal decide en favor del arrendador, entonces el tribunal extenderá inmediatamente un auto de restitución en el que el arrendador puede llevar al sheriff.
  - A pesar de que el auto de restitución se extienda inmediatamente, puede no ejecutarse durante 30 días después de la sentencia. Esto significa que el sheriff no puede sacarlo del parque durante al menos 30 días.
  - Como arrendador de una casa en el parque, usted puede pagar una parte prorrateada del alquiler para extender el tiempo de 30 días hasta 60 días.
  - Durante ese período de 30-60 días, el propietario de la casa debe vender o sacar la casa del parque.
  - Si no puede mover ni vender la casa en el tiempo permitido por el auto de restitución, entonces el parque y el sheriff tienen el derecho de tomar posesión de su casa para sacarla o almacenarla.
  - El parque tiene el derecho de cobrar cargos de almacenamiento si no mueve su casa.

- El parque y el sheriff solo son responsables del daño a la casa si la dañan actuando mediante “negligencia grave o ignorando de manera intencional o sin sentido los derechos de propiedad del propietario”.
  - El propietario de la casa (y cualquier otra persona con un interés económico) sigue siendo responsable de prevenir congelamiento, daño por viento y daño por el clima.
  - Cualquier cargo por almacenamiento o mudanza es de la propia casa. Esto significa que quien finalmente reclame la casa le deberá ese dinero a la persona o la entidad que haya pagado los costos anticipadamente.
- DESAHUCIOS ILEGALES

El arrendador debe usar el proceso del tribunal para un desahucio a menos que exista un acuerdo mutuo entre usted y el arrendador o si usted abandonó la vivienda. El abandono de una casa se demuestra cuando devuelve las llaves, saca sustancialmente sus bienes personales de la casa, da un aviso al arrendador o tiene una ausencia extendida de la casa mientras el alquiler permanece sin pagarse. Estas acciones deben hacer que una persona razonable crea que usted ha entregado permanentemente la posesión de la casa.

Si el arrendador termina intencionadamente los servicios, quita las puertas o ventanas o cierra la casa con llave (para algo más que no sea reparaciones) o causa la terminación de los servicios de calefacción, agua corriente, agua caliente, electricidad, gas u otros servicios básicos, entonces usted puede reclamar en contra del arrendador por un desahucio ilegal.

Si presenta una demanda legal en contra del arrendador por un desahucio ilegal y usted gana el caso, entonces se le deben conceder los daños y perjuicios reales Y ya sea \$5,000 o tres veces el alquiler mensual (lo que sea mayor). Además, el tribunal puede ordenar que se le devuelva la posesión a usted, lo que significa que el alquiler en la residencia se reanuda después de la demanda legal.

## VIVIENDA JUSTA

---

La Anti-Discrimination Act (Ley antidiscriminación) de Colorado de 1957 prohíbe la discriminación basada en las siguientes clases protegidas: raza, color, discapacidad, sexo, orientación sexual (incluyendo estado transgénero), país de origen/linaje, religión, credo, estado civil o estado familiar.

Además, la protección legal de Colorado para las clases protegidas, Título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1968, con las enmiendas de Ley de Equidad en la Vivienda de 1988, conocida como la Ley de Equidad en la Vivienda, también se aplica a las relaciones entre arrendadores e inquilinos de Colorado.

La Ley de Equidad en la Vivienda prohíbe la discriminación en la venta, alquiler y financiamiento de viviendas y en otras transacciones relacionadas con vivienda, basadas en la raza, el color, el país de origen, la religión, el sexo, el estado familiar y la discapacidad.

- ADAPTACIÓN RAZONABLE

- Un tipo de discriminación que prohíbe la Ley es negarse a hacer las adaptaciones razonables en las reglas, las políticas, las prácticas o los servicios cuando tales adaptaciones pueden ser necesarias para darle a una persona con una discapacidad la oportunidad equitativa de usar y disfrutar una vivienda.

- Una “adaptación razonable” es un cambio, excepción o ajuste a una norma, política, práctica o servicio que puede ser necesario para que una persona con una discapacidad tenga una oportunidad equitativa de usar y disfrutar una casa. Este disfrute se extiende al uso público y común de los espacios del edificio. Dado que las normas, las políticas, las prácticas y los servicios pueden tener un efecto distinto en las personas con discapacidades que en otras personas, tratar a las personas con discapacidades exactamente igual que a otras, les negará algunas veces una oportunidad equitativa de usar y disfrutar una vivienda. La Ley hace que sea ilegal negarse a hacer las adaptaciones razonables en las reglas, las políticas, las prácticas o los servicios cuando tales adaptaciones pueden ser necesarias para darles a las personas con discapacidades la oportunidad equitativa de usar y disfrutar una vivienda. Para mostrar que una adaptación solicitada puede ser necesaria, debe haber una relación o nexo identificable entre la adaptación solicitada y la discapacidad de la persona.

- El arrendador puede rechazar una solicitud de adaptaciones razonables en ciertos casos. El arrendador puede rechazar una solicitud de adaptación razonable si no la hizo la persona con una discapacidad o alguien en nombre de esta. Con frecuencia, el rechazo se

basa en una determinación de que la adaptación no es una solicitud “razonable” a los ojos del arrendador. Razonable significa, en este contexto, que la adaptación no le causa al arrendador una carga indebida ni altera fundamentalmente la naturaleza del programa.

- ¿Cómo hago una solicitud de una adaptación razonable?
  - Si usted es un inquilino en una vivienda pública o beneficiario de un vale de la Sección 8, el sitio web de la Colorado Springs Housing Authority tiene formularios de adaptaciones razonables disponibles para los inquilinos.
  - Al final de este material, puede encontrar una carta de muestra que se puede usar como plantilla.
- EXCEPCIONES A LA LEY DE EQUIDAD EN LA VIVIENDA
  - Hay algunas excepciones a la Ley de Equidad en la Vivienda.
    - La Ley no aplica a edificios ocupados por propietarios con 4 unidades o menos, viviendas unifamiliares que se venden o alquilan sin el uso de un bróker, y vivienda operada por organizaciones y clubes privados que limitan la ocupación a los miembros.

El tema de qué constituye discriminación basada en una clase protegida a menudo es un tema debatido en el tribunal. Si cree que discriminaron en su contra, debe comunicarse con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Department of Housing and Urban Development, HUD) de los EE. UU., la Colorado Springs Housing Authority, servicios legales de Colorado o la División de Derechos Civiles de Colorado Springs.

- PROHIBICIÓN SOBRE LA DISCRIMINACIÓN BASADA EN LOS INGRESOS

Además de las clases protegidas que se mencionaron arriba en esta sección, la legislatura de Colorado también ha prohibido la discriminación basada en las fuentes de ingresos.

Fuente de ingresos significa cualquier fuente legal y verificable de dinero pagado directamente, indirectamente o en nombre de una persona, incluyendo:

- Ingresos derivados de cualquier profesión u ocupación legal; e
- Ingresos o pago de alquiler derivado de cualquier ayuda del gobierno o privada, subvención o programa de préstamos.

Los arrendadores no pueden tratar a un inquilino o inquilino potencial de manera distinta basándose en la fuente de ingresos de la persona. Además, los arrendadores no pueden negarle la vivienda a un inquilino simplemente porque este usa un vale de elección de vivienda, si la ley aplica al arrendador.

No todos los arrendadores están sujetos a las protecciones de Vivienda Justa para inquilinos. Si un arrendador tiene 5 o menos residencias unifamiliares y no más de 5 unidades de alquiler en total, entonces estas leyes no se aplican a este tipo de arrendador.

## CARTA DE RECLAMO DE LA GARANTÍA DE HABITABILIDAD

*Enviada por medio de correo certificado y First Class Mail de USPS*

Fecha:

Para:

\_\_\_\_\_  
Nombre del arrendador

\_\_\_\_\_  
Dirección

De:

\_\_\_\_\_  
Nombre del inquilino

\_\_\_\_\_  
Dirección del inquilino

Según la Warranty of Habitability Law (Ley de garantía de habitabilidad) de Colorado, CRS §§ 38-12-501 et seq., le aviso que la residencia que estoy alquilando tiene una o más condiciones inhabitables y no es segura según el significado de CRS §§ 38-12-505(1) que se explica abajo. Solicito que resuelva las condiciones sin ningún retraso.

El establecimiento residencial está en una condición que interfiere materialmente con mi vida, salud o seguridad, específicamente:

\_\_\_\_\_

Hay moho que está asociado con humedad, o hay cualquier otra condición que causa que la residencia esté húmeda, que es una condición que, si no se resuelve, interferiría materialmente con mi salud o seguridad, excluyendo la presencia de moho que sea menor y que se encuentre en superficies que puedan acumular humedad como parte de su debido funcionamiento y uso previsto, específicamente:

\_\_\_\_\_

La residencia carece de electrodomésticos que funcionen y que se ajustaban a la ley aplicable en el momento de la instalación y que se mantienen en buen estado de funcionamiento, específicamente:

\_\_\_\_\_

La impermeabilización o protección contra la intemperie del techo o las paredes exteriores no están en buen estado de funcionamiento o existen ventanas o puertas rotas, específicamente:

\_\_\_\_\_

La plomería o instalaciones de gas no cumplían la ley aplicable vigente en el momento de la instalación y no se mantienen en buen estado de funcionamiento, específicamente:

---

No hay agua corriente o hay cantidades insuficientes de agua caliente o se carece de las instalaciones apropiadas conectadas a un sistema de desecho de desagües aprobado según la ley aplicable, específicamente:

---

No hay calefacción suficiente o las instalaciones de calefacción no cumplían la ley aplicable en el momento de la instalación y no se mantienen en buen estado de funcionamiento, específicamente:

---

La iluminación eléctrica está defectuosa en el sentido que el cableado y equipo eléctrico no cumplía la ley aplicable en el momento de la instalación o no se mantiene en buen estado de funcionamiento, específicamente:

---

Las áreas comunes bajo su control como arrendador no se mantienen razonablemente limpias, higiénicas y libres de acumulaciones de escombros, suciedad, residuos y basura o no han pasado por la exterminación apropiada y, por lo tanto, hay una infestación de roedores o bichos, específicamente:

---

Mi casa de alquiler está infestada de roedores o bichos y usted no los ha exterminado adecuadamente, específicamente:  basureros exteriores insuficientes (no suficientes) para mi apartamento, específicamente:  Los pisos, las escaleras y las barandas no están en buen estado, específicamente:

---

Los seguros en una o más de las puertas o ventanas exteriores no funcionan bien, específicamente:

---

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

---

La propiedad de alquiler no es apta para habitación humana, específicamente:

---

Creo que el problema descrito arriba presenta una condición materialmente peligrosa o riesgosa para mi vida, salud o seguridad. Por este medio le pido que solucione el problema. Tenga en cuenta que si no reparan tales condiciones en un tiempo razonable, esto constituirá un incumplimiento de nuestro contrato de arrendamiento y de la Garantía de habitabilidad y puedo elegir rescindir nuestro contrato de arrendamiento, buscar medidas cautelares del tribunal o aprovechar de otra manera todos los recursos que ofrece la ley de Colorado.

Doy permiso al arrendador o al representante autorizado del arrendador a entrar a mi casa con el propósito de comenzar las medidas correctivas de la condición que hace que mi casa no sea habitable.

Atentamente,

---

## MUESTRA DE LA CARTA DE LOS 7 DÍAS #1

NOTA: PARA INQUILINOS QUE SÍ RECIBIERON UNA DECLARACIÓN POR ESCRITO EN EL PLAZO DE TREINTA (O SESENTA, DEPENDIENDO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO) DÍAS DE DESOCUPAR, PERO QUE NO ESTÁN DE ACUERDO CON LOS RECLAMOS DE DAÑOS DEL ARRENDADOR

Una copia enviada por correo certificado al arrendador; una copia con la que se quedan los inquilinos.

\_\_\_\_\_, 202\_\_

### CORREO CERTIFICADO: SE PIDE UNA PRUEBA DE ENTREGA

Nombre del arrendador o administrador

(O representante registrado si el arrendador es una corporación)

Dirección

Ciudad, estado, código postal

Estimado/a \_\_\_\_\_:

Yo(Nosotros) \_\_\_\_\_ (Sus nombres) \_\_\_\_\_ era(éramos) el(los) inquilino(s) en \_\_\_\_\_ (dirección) \_\_\_\_\_ hasta el \_\_\_\_\_ (fecha) \_\_\_\_\_. Yo pagué(Nosotros pagamos) \$ \_\_\_\_\_ (cantidad) \_\_\_\_\_ como depósito por daños/en garantía.

Yo(Nosotros) recibí(recibimos) su carta de fecha \_\_\_\_\_ (fecha) \_\_\_\_\_ y no estoy(estamos) de acuerdo con la deducción mencionada por los siguientes motivos:

(Mencione los motivos)

Por favor, envíeme(envíenos) la cantidad de \$ \_\_\_\_\_ en el plazo de siete (7) días de recibida esta carta. Si no se reembolsa la cantidad, tenemos la intención de presentar una demanda según los Estatutos Revisados de Colorado 38-12-103 pidiendo daños triples.

Muy atentamente,

## MUESTRA DE LA CARTA DE LOS SIETE DÍAS #2

NOTA: PARA INQUILINOS QUE NO RECIBIERON UNA DECLARACIÓN POR ESCRITO DESPUÉS DE 30 DÍAS DE DESOCUPAR LA CASA.

Una copia enviada por correo certificado al arrendador; una copia con la que se quedan los inquilinos.

Fecha

Nombre del arrendador o administrador:

(O representante registrado si el arrendador es una corporación)

Dirección

Ciudad, estado, código postal

### CORREO CERTIFICADO: Se pide una prueba de entrega

Estimado/a \_\_\_\_\_:

Yo(Nosotros) \_\_\_\_\_ (Sus nombres) \_\_\_\_\_ era(éramos) el(los) inquilino(s) en \_\_\_\_\_ (dirección) \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ (fecha) \_\_\_\_\_ hasta el \_\_\_\_\_ (fecha) \_\_\_\_\_. Yo pagué(Nosotros pagamos) \$ \_\_\_\_\_ como depósito por daños/en garantía.

Han pasado más de 30 días [o 60] desde \_\_\_\_\_ (fecha) \_\_\_\_\_.  
 Por favor, envíeme(envíenos) la cantidad completa de \$ \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ (su dirección) \_\_\_\_\_, en el plazo de siete (7) días de recibida esta carta.  
 Si no se reembolsa la cantidad, tenemos la intención de presentar una demanda según los Estatutos Revisados de Colorado 38-12-103 pidiendo daños triples.

Muy atentamente,

Estimado/a (arrendador):

Actualmente soy el inquilino de (dirección o nombre del complejo). Tengo una discapacidad que exige una adaptación razonable para permitirme a mí y a mi familia igualdad de oportunidades para usar y disfrutar de mi casa.

La Ley de Equidad en la Vivienda, 42 U.S.C.A. §3604(f) contempla una adaptación razonable para cambiar, adaptar o modificar una política que permitirá a una persona calificada con una discapacidad, igualdad de oportunidades para usar y disfrutar su casa. (Dirección o nombre del complejo) es una comunidad de apartamentos que está sujeta a los mandatos de la Ley de Equidad en la Vivienda. Además, una negación de una solicitud de una adaptación razonable sin explicación o sin hablar más sobre la solicitud de una adaptación razonable es una infracción de la Ley de Equidad en la Vivienda.

Pido que (dirección o nombre del complejo) adapte mi discapacidad dando (solicitud específica en cuanto a la adaptación que se pide).

Para evitar que (nombre del complejo) y yo nos estremos indebidamente, pido que (nombre del complejo) dé (solicitud específica). La salud y el bienestar de todos estarán debidamente protegidos si (nombre del complejo) da esta adaptación.

Atentamente,

  
  

---

## Carta de cargos atrasados inapropiados

Fecha

Nombre del arrendador o administrador:

(O representante registrado si el arrendador es una corporación)

Dirección

Ciudad, estado, código postal

Estimado/a \_\_\_\_\_:

Yo(Nosotros) \_\_\_\_\_ (sus nombres) \_\_\_\_\_ soy(somos) el(los) inquilino(s) en \_\_\_\_\_ (dirección) \_\_\_\_\_. El (fecha) \_\_\_\_, usted me(nos) cobró \$ \_\_\_\_\_ en cargos atrasados por un pago de alquiler atrasado de los meses de \_\_\_\_\_.

Tenga en cuenta que este cargo atrasado infringe C.R.S. § 38-12-105 porque el cargo atrasado es/fue:

- cobrado antes de que el pago de alquiler tuviera 7 días de atraso
- mayor de \$50 o el 5 % del alquiler vencido
- no declarado en el acuerdo de alquiler por escrito
- la base de la acción de entrada forzada y retención en mi contra
- la base para terminar mi alquiler como propietario de casa en el parque de casas móviles
- basado en el incumplimiento del proveedor de subsidio de mi alquiler de su porción del alquiler
- impuesto más de una vez por el mismo pago atrasado y se pasa de \$50 o el 5 %
- un interés sobre un cargo atrasado
- recuperado del pago del alquiler
- cobrado sin darme un aviso por escrito del cargo atrasado en el plazo de 180 días después de que se venció el pago del alquiler

Si no soluciona este problema en el plazo de los siete (7) días después de recibida esta carta, tengo la intención de presentar una demanda según los Estatutos Revisados de Colorado 38-12-105 y pedir todos y cada uno de los daños disponibles por el cargo atrasado indebido.

Saludos cordiales,