

HECHOS DEL INQUILINO-PROPIETARIO



Jaime FitzSimons – Sheriff

Peter Haynes - Undersheriff

ARRENDAMIENTOS DERECHOS DE RETENCION DEL PROPIETARIO

Desalojos

ALQUILER DE CAMINATAS

INQUILINO MUDANDO

NÚMEROS ÚTILES DE TELÉFONO

CASAS MÓVILES

BLOQUEO POR EL PROPIETARIO

HOJA PARA MUDARSE

DEPÓSITOS DE DAÑO

TRASPASO POR EL PROPIETARIO

-Civil Division-

Civil Clerk ext. 8900

Civil Deputy Kenneth Wu, ext. 8955

Civil Technician Tina Mojzer, ext. 8907

Commander Thomas Whelan, ext. 8906

Este folleto no debe usarse como un sustituto para buscar el asesoramiento necesario de abogados u otros asesores calificados.

ARRENDAMIENTOS

Un contrato de arrendamiento escrito debe proteger tanto al propietario como al inquilino. La mayoría de los arrendamientos tienen una duración de seis meses o un año. Se puede obtener un formulario de arrendamiento

estándar en una tienda de libros o papelería. Por lo general, puede agregar disposiciones especiales a estos formularios para adaptarse a sus problemas especiales de arrendamiento.

1. La menor cantidad de problemas surgirá si ambas partes conocen y entienden los términos del contrato de arrendamiento. El propietario debe explicar estos términos para que el inquilino los entienda claramente. Si se va a alterar alguna parte del contrato de arrendamiento, tanto el propietario como el inquilino deben iniciar el cambio.
2. Tanto el propietario como el inquilino deben acordar una disposición de "subarriendo" en el contrato de arrendamiento.
3. Algunos contratos de arrendamiento especifican que el propietario puede retener el depósito de seguridad si el propietario tiene que hacer la limpieza después de que el inquilino desocupe. En tales casos, ambas partes deben conocer la estatua del Depósito de Seguridad de Colorado, que establece que "no se retendrá ningún depósito de seguridad para cubrir el desgaste normal". También define "desgaste normal". Además, esta ley establece que, si cualquier disposición de este estatuto para el beneficio del inquilino es renunciada por el inquilino en el contrato de arrendamiento u oralmente, "se considerará que va en contra de las políticas públicas y será nula". (C.R.S. 38-12-102,103). Queda para el tribunal determinar a partir de los méritos y hechos de cada caso individual si la "limpieza" realizada por el arrendador fue para fines más allá del "desgaste normal".
4. Para evitar otras disputas comunes, el contrato de arrendamiento debe contener disposiciones que establezcan quién es responsable de:
 - a. Todas las utilidades
 - b. Reparaciones en electrodomésticos, fontanería, calefacción, etc.
 - c. Cuidado del jardín, basura, remoción de nieve, etc.
5. El contrato de arrendamiento debe contener una fecha de vencimiento fija para el alquiler. Si debe haber un período de gracia y un recargo por penalización por demora, debe especificarse en el contrato de arrendamiento. Cualquier cargo por penalización por demora debe ser razonable.
6. Cuando el arrendador o el inquilino acuerden hacer cualquier trabajo o proporcionar materiales relacionados con las instalaciones, debe ser por escrito y debe fijar un tiempo para su finalización. Además, el monto exacto de la reducción del alquiler que debe pagar el inquilino por las reparaciones debe fijarse por escrito y firmarse por ambas partes al comienzo del arrendamiento.
7. Si no hay un contrato de arrendamiento por escrito, el inquilino normalmente mantiene las instalaciones en un arrendamiento mensual, si el alquiler se paga mensualmente. Si el inquilino desea protección contra un aumento de alquiler o desalojo sin motivo, el inquilino debe considerar tener un contrato de arrendamiento de seis meses a un año. Sin embargo, si el inquilino se muda antes del final del plazo del contrato de arrendamiento por escrito, el inquilino puede ser responsable del saldo del alquiler.

DERECHOS DE RETENCION DEL PROPIETARIO

Cuando a algunos propietarios se les debe dinero por el alquiler, pueden hacer un embargo preventivo contra la propiedad personal del inquilino. (C.R.S. 38-20-102). Las acciones de gravamen son generalmente complejas y pueden resultar en una responsabilidad considerable para el propietario. Por lo tanto, los propietarios deben consultar a un abogado antes de ejercer un derecho de retención.

Algunos jueces han declarado que el estatuto de gravamen del arrendador es inválido, inconstitucional y han otorgado daños al inquilino. Sin embargo, hasta que la Corte Suprema decida el asunto, muchos jueces pueden hacer cumplir el estatuto.

1. Según el Estatuto de Colorado, el propietario de cualquier apartamento o habitación alquilada para fines de limpieza tiene un derecho de retención sobre la propiedad personal del inquilino, excepto camas, ropa de cama, pequeños electrodomésticos de cocina, ropa, documentos y efectos personales. C.R.S. 38-20-102 (3) (a).

2. El estatuto también estipula que el "poseedor" de un hotel, posada, pensión, etc. que alquila "refugio temporal para huéspedes transitorios" tiene un derecho de retención sobre todos los bienes personales, excepto el automóvil de un huésped por alquiler no pagado más costos. C.R.S. 38-20-102 (3) (b).
3. El propietario debe obtener la propiedad por medios "pacíficos". Si el inquilino o el representante del inquilino está presente y se opone, no es "pacífico". C.R.S. 38-20-102 (3) (c).
4. El arrendador debe seguir el procedimiento legal para la ejecución hipotecaria de gravámenes exactamente como lo define la ley o el riesgo de perder los derechos de gravamen y el derecho del inquilino a daños.

BLOQUEO POR EL PROPIETARIO

En la mayoría de las circunstancias, el propietario no debe "bloquear" a un inquilino por ningún motivo sin una orden judicial. Ya sea que el inquilino haya incumplido o no el contrato de arrendamiento, el propietario puede ser considerado responsable de interferir con el derecho del inquilino a la "posesión pacífica" hasta un desalojo judicial.

1. La policía puede o no intervenir en un "cierre patronal" para mantener la paz. Aunque un inquilino que ha sido bloqueado ilegalmente puede tener el derecho legal de volver a entrar con un daño mínimo en las cerraduras, hacerlo puede resultar en la participación de la policía.
2. Un arrendador que bloquea ilegalmente a un inquilino corre el riesgo de ser demandado por daños y pierde el derecho de ejercer un derecho de retención (Ver Gravámenes del arrendador).

CASAS MÓVILES

Para conocer las reglamentaciones relativas a las casas móviles, consulte la Ley de casas móviles, propietarios e inquilinos. (C.R.S. 38-12-201).

DEPÓSITOS DE DAÑO

Los depósitos de seguridad (daños) se pueden usar para pagar el alquiler si el inquilino omite o no paga los daños "más allá del desgaste normal" de las instalaciones. (Ver también la discusión en Arrendamientos # 3.)

REQUERIMIENTOS

1. El propietario debe devolver el depósito por daños o enviar una lista detallada de daños y costos de reparación a la última dirección conocida del inquilino dentro de los 30 días posteriores a la desocupación del inquilino. El contrato de arrendamiento puede extender este período de tiempo hasta 60 días. (C.R.S. 38-12-103).
2. Si el arrendador no envía esta carta dentro de los 30 días, el arrendador pierde todo derecho al depósito de daños, aunque haya daños. (C.R.S. 38-12-103).
3. Si el arrendador retiene el depósito de daños en violación de la Sección 38-12-103, el arrendador puede ser responsable de triplicar la cantidad retenida por error y deliberadamente más los honorarios y costos del abogado.
 - a. En este caso, el inquilino primero debe enviarle una carta al arrendador indicando que demandará una recuperación triple si el depósito por daños no se recibe dentro de los 7 días. Una vez transcurrido este período, el inquilino puede comenzar una demanda por depósito de daños.

Si, en cada condado, una persona puede obtener información para iniciar la demanda llamando al Secretario del Tribunal del Condado. La demanda debe presentarse en el condado donde el propietario o su agente tiene oficinas. Si el monto no excede los \$ 7500, la demanda se puede escuchar en el Tribunal de reclamos menores donde ambas partes se presentan sin abogados. Por favor contacte al Cortes Combinadas para determinar el costo de presentar

dicha demanda más el costo del Servicio si el Sheriff entrega los documentos. Posteriormente, el tribunal puede ordenar a la parte perdedora que pague estos costos judiciales.

DESALOJOS

El propietario puede desalojar a un inquilino por:

1. NO PAGAR ALQUILER A TIEMPO. El arrendador primero debe entregarle al inquilino un aviso por escrito exigiéndole que pague el alquiler o se mude dentro de los diez días. (C.R.S. 13-40-104 (1) (d)
 - a. Si el inquilino no paga o no se muda, el propietario puede, el día 11, comenzar un proceso de desalojo en el Tribunal del Condado (C.R.S. 13-40-110). Comuníquese con los Tribunales Combinados de Summit para conocer la tarifa más el costo del Servicio si el Sheriff le entrega los documentos al propietario.
 - b. Estos documentos de desalojo requerirán que el inquilino presente una respuesta o comparezca ante el tribunal dentro de los 7 a 14 días.
 - c. El inquilino puede impugnar el desalojo si el inquilino cree que existen motivos legales al presentar una Respuesta en o antes del tiempo establecido por el Tribunal. Póngase en contacto con los tribunales combinados de Summit para conocer la tarifa de presentación. Si el inquilino presenta una Respuesta impugnando el desalojo, el caso se pondrá a prueba dentro de aproximadamente 7 días.

re. Si el inquilino no responde o no aparece en la fecha indicada en los documentos de desalojo, el inquilino tendrá 48 horas para desocupar o ser expulsado a la fuerza por la Oficina del Sheriff.

2. ROMPIENDO CUALQUIER TÉRMINOS DEL ARRENDAMIENTO. Si el inquilino no cumple con alguno de los términos escritos u orales del contrato de arrendamiento, el inquilino puede ser desalojado de la misma manera que la falta de pago del alquiler. (C.R.S. 13-40-104 (1) (e).
 - En tales casos, el propietario obtiene la forma adecuada, que el propietario le entrega al inquilino que le solicita que se vaya por un tiempo fijo, especificando los motivos. Incluso si el inquilino soluciona la situación, el propietario aún puede proceder a desalojar al inquilino.

si. Si el inquilino no se va, el propietario debe seguir los mismos procedimientos anteriores.

3. SIN MOTIVO. Si el propietario quiere desalojar a un inquilino al final del período de arrendamiento y sigue el procedimiento legal correcto, el propietario puede hacerlo sin dar una razón. El arrendador debe darle al inquilino la notificación adecuada para que se vaya.
 - El aviso debe ser entregado al inquilino no menos de la cantidad requerida de días antes del final del período de arrendamiento. A menos que el contrato de arrendamiento prevea un período más largo, el número requerido de días es el siguiente: (C.R.S. 13-40-107).
 - Período de arrendamiento de un año o más: 91 días
 - Período de arrendamiento de seis meses hasta un año: 28 días
 - Período de arrendamiento de un mes hasta seis meses: 21 días.
 - Período de arrendamiento de una semana hasta un mes: 3 días.
 - Período de arrendamiento de menos de una semana: 1 día.

La duración del período de arrendamiento se determina a partir del contrato de arrendamiento; Si el arrendamiento no especifica la duración del arrendamiento, probablemente estará determinado por la frecuencia de los pagos del alquiler. Por ejemplo, si el alquiler vence cada mes, se considera un arrendamiento o arrendamiento mensual. La ley no está clara en situaciones donde el contrato de arrendamiento original ha expirado. Algunos tribunales aplican la notificación requerida por el contrato de arrendamiento vencido, mientras que otros basan el período de notificación en un período de arrendamiento determinado a partir de los pagos del alquiler.

Si el inquilino no se va, el arrendador nuevamente debe seguir el procedimiento establecido en la Sección 1 anterior.

AUMENTO ALQUILER

Si un arrendador desea aumentar el alquiler, se le debe avisar al inquilino con la mayor anticipación posible para el desalojo sin ningún motivo.

INQUILINO MUDANDO

Un inquilino tiene derecho al disfrute pacífico de la propiedad, pero este derecho puede ser modificado por los términos del contrato de arrendamiento. A menos que el contrato de arrendamiento estipule lo contrario, generalmente el propietario no tiene derecho a ingresar a la propiedad sin permiso del inquilino, excepto para exigir el pago del alquiler, hacer valer el derecho de retención del propietario o hacer reparaciones de emergencia. Un inquilino puede demandar a un propietario por violar los derechos del inquilino, pero esto es difícil y debe hacerse con la ayuda de un abogado.

HOJA PARA MUDARSE

Antes de mudarse, es importante que el propietario y el inquilino examinen de cerca la condición de las instalaciones. Todas las condiciones defectuosas, como defectos, grietas, astillas, grifos con fugas, paredes sucias, alfombras o azulejos, ¡todo! - debe estar escrito en copias duplicadas y firmado por ambas partes. Dichas precauciones ahorrarán incontables argumentos relacionados con el reembolso del depósito por daños.

SITIO WEB DE INFORMACIÓN CIVIL

www.courts.state.co.us

NÚMEROS ÚTILES DE TELÉFONO

Secretario del Tribunal del Condado (970) 453-2272

Departamento de Salud del Condado (970) 668-4070

Inspección de edificios del condado (970) 668-3170

Ayuda Legal (1-800-521-6968) (970) 668-9612

Defensores de las víctimas de asalto (970) 668-3906

Este folleto contiene declaraciones generales sobre la ley de arrendadores e inquilinos. El lenguaje en su contrato de arrendamiento, ya sea oral o escrito, puede afectar la forma en que se aplica la ley en su situación. Este folleto es proporcionado por la Oficina del Sheriff del Condado de Summit y es solo para fines informativos.