

Renter Education for
Neighborhoods & Tenants

Presentación- Parte 1

A Program of Step Up to Justice



En esta presentación, cubriremos la Ley de Propietarios e Inquilinos Residenciales de Arizona

¿Le aplica a usted la Ley de Propietarios e Inquilinos Residenciales?

- ▶ ¿Esta alquilando un apartamento, casa, condominio o habitación?
- ▶ ¿Vive en una casa móvil y alquila tanto la casa como el terreno debajo de la casa?
- ▶ Si respondió SI a cualquiera de las preguntas, ¡esta presentación es para usted!

¿Le aplica a usted la Ley de Propietarios e Inquilinos Residenciales?

- ▶ Si es dueño de su casa móvil pero alquila el terreno debajo de ella, visite la pagina de recursos en línea del Proyecto de Protección de Bienes y Propiedades de Casas Móviles (MAPP) de SU2J. Allí, puede recibir mas información sobre la ley de arrendadores e inquilinos residenciales de parques de casas móviles de Arizona.
- ▶ <http://www.stepuptojustice.org/mapp-project>
- ▶ <http://www.stepuptojustice.org/mapp-project-spanish>

1



2



3



4

Antes de alquilar

Durante su contrato de renta

Finalización de su contrato de renta

El proceso de desalojo

Conceptos centrales del programa

Antes de alquilar

Su contrato de renta es un contrato entre usted y el propietario.

- ▶ Un contrato de renta no tiene que ser por escrito. Pero se recomienda firmemente que tenga un contrato de renta por escrito. De esa manera, usted y el propietario tienen claro su acuerdo.
- ▶ Antes de firmar su contrato de renta, LEA su contrato de renta.
- ▶ Si tiene alguna pregunta sobre su contrato de renta o si no entiende lo que dice, comuníquese con Step Up to Justice o con un abogado.

Lea su contrato de renta antes de firmarlo y busque esta información importante

- ▶ Nombres de las partes (usted y el propietario)
- ▶ Dirección correcta de la unidad de alquiler
- ▶ La duración del contrato de renta con fechas de inicio y conclusión.
- ▶ Precio del alquiler
- ▶ Deposito de seguridad
- ▶ Utilidades - ¿están incluidas en el alquiler o se cobran por separado?

Un propietario potencial no puede discriminarlo por ciertas razones

- ▶ La Ley Federal de Vivienda Digna lo protege de ser discriminado debido a su
 - ▶ Color
 - ▶ Discapacidad
 - ▶ Estado familiar
 - ▶ Origen nacional
 - ▶ Raza
 - ▶ Religión
 - ▶ Sexo

Durante su contrato de renta

Consejos para mudarse

- ▶ Complete un recorrido con su propietario.
- ▶ Documente cualquier daño que vea en la unidad de alquiler.
- ▶ Tome fotografías de cualquier daño, incluyendo una marca de tiempo en las imágenes si es posible.

Consejos para mudarse

- ▶ Si es posible, complete un recorrido con el propietario.
- ▶ Tome fotografías de la unidad justo antes de irse, con marca de tiempo en las imágenes si es posible.
- ▶ Lleve un testigo con usted para entregar sus llaves y cualquier pago final.
- ▶ Si está devolviendo las llaves o el pago final por correo, asegúrese de usar correo certificado.
- ▶ El propietario debe devolver su depósito de seguridad, o una lista detallada de cómo se gastó el depósito, dentro de los 14 días siguientes.

Responsabilidades del propietario

- ▶ Los propietarios deben proporcionar unidades de alquiler limpias y seguras.
- ▶ Los propietarios tienen la responsabilidad de mantener la propiedad del alquiler y mantener las áreas compartidas limpias y seguras. Esto se conoce como habitabilidad.

Responsabilidades del inquilino

- ▶ Tiene la responsabilidad de mantener su unidad de alquiler limpia y segura.
- ▶ Debe hacer todo lo posible para evitar problemas con los vecinos y no molestar a otros inquilinos.
- ▶ Usted es responsable de las acciones de sus invitados.

Qué hacer si hay algún problema con su alquiler

- ▶ Si su alquiler necesita reparaciones que no afecten su salud o seguridad, debe darle al propietario un aviso por escrito que explique que reparaciones son necesarias. Una vez que dé aviso, el propietario tiene 10 días para comenzar las reparaciones.
- ▶ Si su alquiler necesita reparaciones más serias que afecten su salud y seguridad, debe darle al propietario un aviso por escrito que explique que reparaciones son necesarias. Una vez que dé aviso, el propietario tiene 5 días para comenzar las reparaciones.

Qué hacer si hay algún problema con su alquiler

- ▶ NO RETENGA LA RENTA
- ▶ Hay ciertos procedimientos que debe seguir si desea completar las reparaciones usted mismo.
- ▶ Si retiene el alquiler, incluso si hay algún problema con su vivienda, podría ser desalojado por falta de pago.

Usted es responsable de todos los pagos de alquiler durante todo el plazo de renta.

▶ Excepciones

- ▶ Es víctima de violencia doméstica o agresión sexual;
- ▶ Está comenzando el servicio militar activo;
- ▶ El propietario infringe el contrato de renta de una manera que le permita cancelar el contrato;
- ▶ Usted y el propietario tienen un acuerdo por escrito para finalizar su contrato antes de tiempo.

Las víctimas de violencia doméstica y agresión sexual pueden terminar su contrato de alquiler antes de tiempo

- ▶ Debe proporcionar un aviso por escrito al propietario que incluya
 - ▶ Copia del informe policial relacionado con el incidente, o
 - ▶ Copia de la orden de protección relacionada con el incidente.
- ▶ El incidente debe haber ocurrido dentro de los 30 días anteriores a la notificación.

Las víctimas de violencia doméstica y agresión sexual pueden terminar su contrato de alquiler antes de tiempo

- ▶ Después de proporcionar el aviso, sus derechos y obligaciones bajo el contrato de renta se dan por terminados. No debe pagos de alquiler futuros según el contrato de renta, pero debe pagar el alquiler atrasado.
- ▶ Si no desea mudarse, el propietario puede poner una nueva chapa en su vivienda con gastos a su cuenta. El propietario debe negarse a entregar la nueva llave o dar acceso a la persona nombrada en un informe policial u orden de protección.

Si no puede pagar el alquiler, recuerde las siglas C.E.N.S. (R.E.N.T.)

- ▶ Comuníquese con su propietario lo antes posible y asegúrese de tramitar todas las comunicaciones por escrito.
- ▶ Explique la situación, incluso por qué no puede pagar y su deseo de permanecer en su vivienda.
- ▶ ¡Negociar si es posible! Pregunte por un plan de pago.
- ▶ Seguimiento de sus pagos. Mantenga un registro escrito.

Si el propietario no está dispuesto a trabajar con usted.

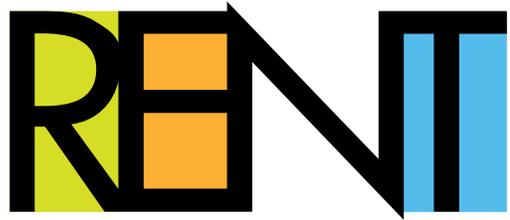
- ▶ El propietario no tiene que aceptar pagos parciales. Si el propietario acepta un pago parcial, no puede desalojarlo por falta de pago del alquiler a menos que usted acepte por escrito las condiciones del pago parcial.
- ▶ Si no paga el alquiler, el propietario puede darle un aviso de 5 días para que “pague o renuncie”. Si no paga todo el alquiler atrasado y los cargos por pago atrasado dentro de los 5 días, el propietario puede presentar una demanda de desalojo en la corte en su contra.

Servicios de SU2J y cómo tener acceso a ellos

- ▶ Todos los servicios son gratuitos
- ▶ Cualquier persona que necesite asistencia legal puede presentar una solicitud para ver si califica para recibir los servicios de SU2J. Solicite en <https://www.stepuptojustice.org/apply-for-help>
- ▶ Hay guías y folletos complementarios disponibles para descargar en <http://www.stepuptojustice.org/rent-project-spanish>

¡Gracias!





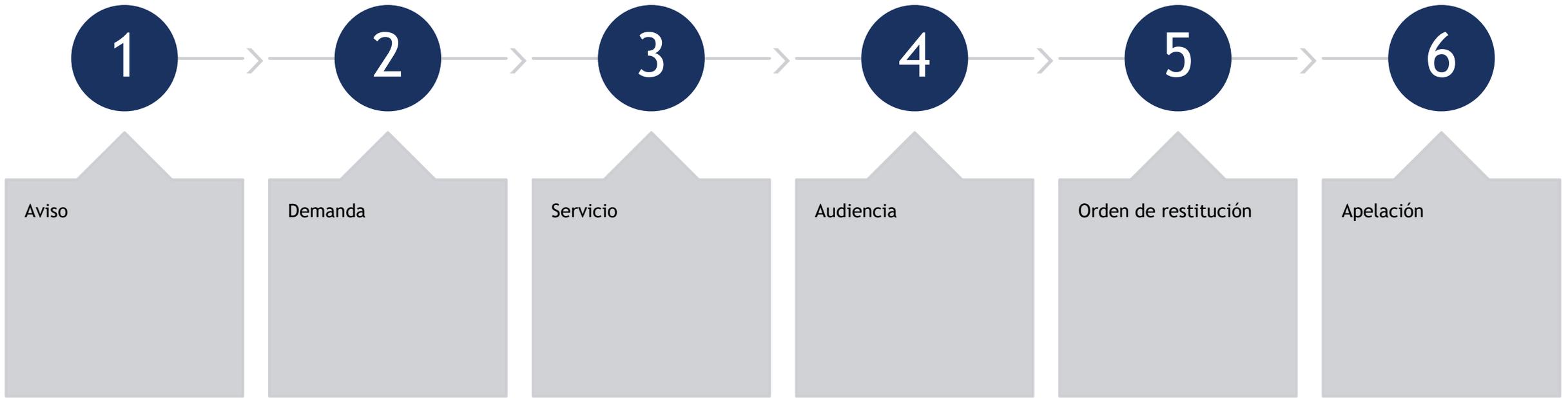
Renter Education for
Neighborhoods & Tenants

Presentation - Parte 2

A Program of Step Up to Justice



El proceso de desalojo



Cronología del desalojo

Notificación de desalojo

- ▶ El aviso puede entregarse personalmente o enviarse por correo certificado.
- ▶ El correo certificado se considera entregado cuando realmente se recibe o cinco días después del envío, lo que ocurra primero.
- ▶ **Aviso de un día:** incumplimiento irreparable e inmediato del contrato de renta
- ▶ **Aviso de cinco días:** falta de pago del alquiler; violaciones de salud y seguridad
- ▶ **Aviso de diez días:** incumplimiento regular del contrato de renta
- ▶ **Aviso de 30 días:** aviso de no renovación del contrato de renta de mes a mes

Demanda de desalojo

- ▶ La “demanda de desalojo” es el documento que el propietario presenta ante el tribunal. Debe incluir:
 - ▶ Dirección de la Propiedad
 - ▶ Declaración de que la propiedad de alquiler está en la jurisdicción del tribunal
 - ▶ Fecha en que se entregó al inquilino (acusado) el aviso de desalojo y una copia del aviso
 - ▶ Motivo específico para presentar la demanda de desalojo
 - ▶ Montos totales adeudados, fechas de vencimiento y cómo se calculan los cargos por pagos atrasados
 - ▶ Para obtener una lista completa de los requisitos, revise las Reglas de Procedimiento de Arizona para acciones de desalojo.

Servicio

- ▶ La denuncia debe ser notificada al inquilino. El servicio puede ocurrir de las siguientes maneras
 - ▶ La denuncia y la citación pueden ser notificadas personalmente.
 - ▶ Las denuncias y citaciones pueden ser notificadas por correo certificado. Si se envía por correo certificado, el servicio se completa tres días después del envío.
- ▶ El servicio debe completarse dos días antes de la audiencia.

Audiencia de desalojo

- ▶ En la primera audiencia, el tribunal determinará
 - ▶ Si los avisos de desalojo y el servicio de la demanda de desalojo se completaron de acuerdo con la ley.
 - ▶ Si hay cuestiones de hecho o de derecho en disputa entre el propietario y el inquilino.
 - ▶ Si el inquilino (el demandado) no está de acuerdo con el desalojo y las razones que da el propietario para el desalojo

Audiencia de desalojo

- ▶ Los inquilinos pueden presentar una respuesta por escrito antes de la audiencia de desalojo o pueden ingresar una respuesta oral durante esta audiencia.
- ▶ Si hay desacuerdos de hecho o de derecho, el tribunal fijará el caso de desalojo para un juicio. De lo contrario, el tribunal dictará sentencia firme.
- ▶ **ES MUY IMPORTANTE QUE ASISTA A SU AUDIENCIA DE DESALOJO.** Si no asiste a la audiencia, es probable que el tribunal emita un fallo en su contra.

Orden de restitución

- ▶ Una “orden de restitución” es una orden judicial que le permite a un alguacil sacar al inquilino de la unidad de alquiler y devolverle la posesión física al propietario.
- ▶ El motivo de su desalojo determinará cuánto tiempo tiene antes de que el tribunal emita una orden de restitución.
 - ▶ Desalojos por falta de pago y por incumplimiento: el juzgado dictaminará el fallo 5 o más días después de la sentencia de desalojo.
 - ▶ Desalojo por incumplimiento material e irreparable: el juzgado podrá dictaminar el fallo dentro de las 24 horas siguientes a la sentencia de desalojo.

Apelación

- ▶ Si no está de acuerdo con la sentencia, puede presentar una apelación.
- ▶ Solo tiene 5 días seguidos a partir de la fecha en que se dictó el fallo para presentar su aviso de apelación ante el Tribunal de Justicia.
- ▶ Sin embargo, tiene 60 días para presentar su oficio de apelación.
- ▶ Las apelaciones son complicadas. ¡Hable con Step Up To Justice u otro abogado para obtener ayuda!

Servicios de SU2J y cómo tener acceso a ellos

- ▶ Todos los servicios son gratuitos
- ▶ Cualquier persona que necesite asistencia legal puede presentar una solicitud para ver si califica para recibir los servicios de SU2J. Solicite en <https://www.stepuptojustice.org/apply-for-help>
- ▶ Hay guías y folletos complementarios disponibles para descargar en <http://www.stepuptojustice.org/rent-project-spanish>

¡Gracias!

