



Guía de Arrendamiento Residencial de Arizona



STEP UP TO JUSTICE Pro Bono Law Center (Centro de Derecho Pro Bono)

Agosto 2022

USO Y LIMITES DE RESPONSABILIDAD

Estas formas no deben ser utilizadas para ejercer la practica legal no autorizada. Los casos judiciales pueden ser muy complicados, e incluso si se está representando a usted mismo, debe consultar a un abogado para obtener asesoramiento legal sobre cómo se aplica la ley en su caso y que es lo mejor en su situación particular. Esto puede ahorrarle tiempo, dinero, idas al juzgado y evitar errores graves.

Índice de Contenidos

I.	<u>INTRODUCCION</u>	1
II.	<u>ANTES DE ALQUILAR</u>	1
III.	<u>DERECHOS Y RECURSOS DEL INQUILINO</u>	3
	A. Tiene Derecho A Elegir Donde Quiere Vivir.....	3
	B. Tiene Derecho A Un Depósito De Seguridad Justo.....	3
	C. Tiene Derecho A Un Lugar Habitable Y Seguro Para Vivir.....	3
	D. Que Hacer Si El Propietario No Mantiene Una Vivienda Habitable y Segura..	4
	E. Tiene Derecho A Expresarse y Organizarse Sin Represalias.....	6
	F. Tiene Derecho A Disfrutar La Vivienda que Alquila	6
	G. Tiene Derecho A Su Privacidad.....	6
	H. Tiene Derecho A Ser Notificado De Cualquier Aumento De Alquiler o Reducción De Servicios	7
	I. Tiene Derecho A Notificación De Desalojo Adecuada.....	7
	J. Tiene Derecho De Terminar El Contrato De Renta Si Es Víctima De Violencia Domestica.....	7
	K. Tiene Derecho A Información Sobre Chinchas y Rentar Una Vivienda Sin Chinchas.....	8
IV.	<u>OBLIGACIONES DEL INQUILINO</u>	8
	A. Debe De Proporcionar Honestamente La Información Requerida En Su Solicitud de Alquiler.....	8
	B. Debe Mantener Limpia Su Vivienda.....	9
	C. Debe Seguir La Ley y Reglamentos Razonables.....	9
	D. Debe Dar Aviso Formal Antes de Moverse.....	9
	E. Debe Pagar La Renta.....	10
	F. No Debe Traer Chinchas A Su Vivienda.....	11
V.	<u>IR A LA CORTE</u>	11
	A. La Audiencia Judicial.....	11
	B. Si Pierde En La Corte.....	12
	C. Desalojo Por Agente Policial.....	12
VI.	<u>APELANDO UNA DECISION EN SU CONTRA</u>	13
VII.	<u>PALABRAS QUE LOS INQUILINOS DEBEN SABER</u>	13
	Respuesta.....	13
	Apelación.....	13
	Apelante.....	13
	Apelado.....	13
	Asociación Estatal de Abogados de Arizona.....	13
	Oficina del Fiscal General (quejas de derechos civiles)	13
	Ley de Inquilinos y Propietarios de Arizona	13
	Queja.....	14
	Alguacil.....	14
	Costo de fianza.....	15
	Aplazamiento.....	15

Apéndice de zona libre de delitos	15
Daños.	15
Demandado.	15
Disminución del valor.....	15
Descubrimiento.....	15
Servicios esenciales	15
Desalojo.....	15
Leyes de vivienda justa.....	16
Entrada forzada y retención.....	16
Inquilino remanente.....	16
HUD – Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano....	16
Desalojo inmediato.....	16
Comparecencia inicial.....	16
Sentencia de desalojo.....	16
Juicio por jurado.....	16
Juez de Paz.....	16
Contrato de arrendamiento.....	16
Cierre.....	17
Infracción substancial.....	17
Ley de inquilinos y propietarios residenciales de parques de casas móviles.....	17
Anulación Mutua.....	17
Falta de pago del alquiler.....	17
Aviso de rescisión del contrato de alquiler.....	17
Parte.....	17
Demandante.....	17
Audiencia previa a la anulación.....	17
Vivienda pública.....	17
Proyectos habitacionales bajo la Sección 8.....	18
Adaptaciones razonables.....	18
Contrato de renta.....	18
Represalias.....	18
Programa de Sección 8 (Vales de Elección de Vivienda).....	18
Depósito de seguridad.....	18
Servicio de procesos.....	18
Ocupación especial.....	18
Sentencia estipulada.....	18
Fianza de Garantía.....	19
Asociación de inquilinos o Unión de inquilinos.....	19
Juicio.....	19
Auto de ejecución.....	19
Auto de restitución.....	19

ORGANIGRAMA DE FLUJO

(DESALOJO DE PROPIEDADES RESIDENCIALES EN ARIZONA).....20

APENDICE: FORMAS

FORMA A

LISTA DE VERIFICACIÓN DE LA CONDICIÓN DE VIVIENDA

FORMA B

DEMANDA DE DEPÓSITO DE SEGURIDAD

FORMA C

DEMANDA DE REPARACIONES - 10 DÍAS

FORMA D

DEMANDA DE REPARACIONES – 5 DÍAS

FORMA E

AVISO DE PLAN PARA REPARAR DAÑOS

FORMA F

AVISO DE CONCLUSION DE REPARACIONES

FORMA G

EXONERACION DEL DERECHO DE RETENCION DEL CONTRATISTA

FORMA H

AVISO DE DESALOJO ILEGAL

FORMA I

AVISO DE POSESION ILEGAL DE BIENES PERSONALES

FORMA J

DESCONECCION ILEGAL DE SERVICIOS PUBLICOS

FORMA K

AVISO DE ENTREGA DE VIVIENDA Y SOLICITUD DE INSPECCIÓN

FORMA L

AVISO DE ENTREGA DE VIVIENDA ANTES QUE VENZA EL CONTRATO

FORMA M

AVISO DE TERMINACIÓN PREMATURA DEL CONTRATO DE RENTA A CAUSA DE VIOLENCIA DOMÉSTICA

I. INTRODUCCIÓN

Como inquilino en Arizona, usted tiene derechos y obligaciones importantes bajo la Ley de Propietarios e Inquilinos Residenciales de Arizona (Arizona Residential Landlord and Tenant Act.) Si conoce esos derechos, puede usarlos para evitar ser lastimado por su arrendador. Este folleto no sustituye el asesoramiento legal específico de un abogado, pero ofrece algunos métodos para tratar los problemas comunes que enfrentan los inquilinos de Arizona.

Puede obtener una copia de la Ley en línea en:

<https://housing.az.gov/sites/default/files/documents/files/Spanish%20Version%20-%20Landlord-Tenant-Act-ADOH-Publication-July-2018.pdf>

o desde la oficina del Secretario de Estado en el Capitolio en Phoenix, o puede consultar la Ley en los libros de leyes oficiales llamados Estatutos Revisados de Arizona (A.R.S. §§33-1301 al 33-1381), copias impresas de las cuales están disponibles en las secciones de referencia de la mayoría de las bibliotecas públicas o jurídicas del estado. Su arrendador también debería haberle dado una copia.

La Ley y este folleto no se aplican a los inquilinos en casas móviles (a menos que los inquilinos alquilen el remolque y el lote de la misma persona o empresa), no se aplican a los inquilinos en proyectos de vivienda pública, instituciones públicas, inquilinos transitorios (a corto plazo) en hoteles y moteles, y ciertas otras situaciones. Consulte A.R.S. §§33-1308, 33-1310(4). Otras leyes rigen esas tenencias.

II. ANTES DE ALQUILAR

Antes de alquilar, hay ciertas cosas que puede hacer para proteger sus derechos y evitar problemas:

A. Asegúrese de que la vivienda se ajuste a sus necesidades y a su presupuesto.

B. Inspeccione la vivienda por defectos y daños. El arrendador debe proporcionarle una lista de verificación de mudanza que especifique los daños existentes. A.R.S. §33-1321 (C). Asegúrese de verificar la precisión de este formulario y, si encuentra daños que no figuran en la lista, haga que el propietario los agregue al formulario. Si su arrendador no proporciona este formulario, puede usar el Formulario A al reverso de este folleto. Le ayudará a evitar que lo culpen por los daños que existían antes de que se mudara. Si el propietario promete hacer reparaciones, obtenga sus promesas por escrito.

C. Averigüe si usted o el propietario son responsables de los servicios públicos, incluidos el agua, el gas, o la electricidad. Por lo general, es mejor hacerlo por escrito para que no haya disputas posteriores sobre quién paga estos cargos.

D. Averigüe si se requiere un depósito de seguridad y / o un depósito de limpieza. También averigüe la cantidad de los depósitos y si el depósito de limpieza es reembolsable cuando se mude. Todos los depósitos son reembolsables a menos que se especifique que no son reembolsables.

E. Sepa cuáles son las reglas y si puede vivir con ellas. ¿Existen restricciones con

respecto a mascotas, estacionamiento, invitados durante la noche, etc.?

F. Sepa lo que está firmando antes de firmar cualquier documento. Recuerde:

Un contrato de alquiler puede ser oral o escrito. El alquiler generalmente se paga mensualmente (o a veces semanalmente), pero el acuerdo no lo compromete a un cierto número de meses (o semanas) y se renueva automáticamente para el mes (semana) y bajo los mismos términos a menos que el propietario suba la renta o cambie otros términos o condiciones del contrato, o usted decida terminar el acuerdo y notifica de ello al propietario.

1. Un contrato puede ser oral o por escrito, pero si es por más de un año, deberá ser por escrito. La renta generalmente se paga cada mes, pero un contrato lo obliga a pagar la renta por el número de meses en el contrato. El contrato lo protege a un aumento en la renta durante el tiempo que dure el contrato, pero usted está obligado a permanecer en esa residencia durante el tiempo del contrato. Si usted se cambia de domicilio antes de que termine el contrato, usted, la mayor parte de las veces será responsable por la renta mensual hasta que el propietario rente la residencia o termine el contrato.

G. Lea cualquier contrato de alquiler o arrendamiento por escrito, asegúrese de completar cada espacio en blanco y verifique si incluye:

1. Nombres, direcciones y números de teléfono del propietario o persona autorizada para actuar en nombre del propietario y gerente;
2. Ubicación (y número de apartamento) de la propiedad que está alquilando;
3. Cantidad de renta; persona responsable de pagar los servicios públicos (electricidad, gas, agua, etc.);
4. Cantidad del depósito de seguridad, limpieza, o redecoración si existen,
5. Reglas y regulaciones para inquilinos, si existen.
6. Nombres, direcciones y números de teléfono del propietario o persona autorizada para actuar en nombre del propietario y gerente;
7. Ubicación (y número de apartamento) de la propiedad que está alquilando;
8. Cantidad de renta; persona responsable de pagar los servicios públicos (electricidad, gas, agua, etc.);
9. Cantidad del depósito de seguridad, limpieza, o redecoración si existen,
10. Reglas y regulaciones para inquilinos, si existen.

ASEGÚRESE DE OBTENER Y MANTENER UNA COPIA DE SU ARRENDAMIENTO, CUALQUIER ADENDO Y LAS REGLAS Y REGULACIONES DE LA PROPIEDAD [SI CUALQUIERA] EN SU ARCHIVO DE PAPELES IMPORTANTES.

III. DERECHOS Y RECURSOS DEL INQUILINO

A. TIENE DERECHO A ELEGIR DONDE QUIERE VIVIR

Un propietario viola las leyes estatales y federales si se niega a alquilarle a usted por su raza, color, discapacidad, origen nacional, sexo, religión o porque tiene hijos.

§41-1491.14 (A menos que sea un desarrollo solo para adultos que cumpla con ciertos requisitos). Si cree que ha sido discriminado por alguna de esas razones, comuníquese con la División de Derechos Civiles de la Oficina del Fiscal Gen de Arizona (1-602-542-5263 en Phoenix), su oficina de Tucson al (520) 628-6500, o en línea en:

azag.gov/complaints/civil-rights o el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (1-800 877-7353), o en línea en:

https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/fair_housing_resources

B. TIENE DERECHO A UN DEPÓSITO DE SEGURIDAD JUSTO

El arrendador no puede exigirle que pague depósitos, ya sea por seguridad, mascotas, limpieza u otros, que sean más de un mes y medio de alquiler. La "seguridad" no incluye un cargo razonable por redecorar o limpiar. A.R.S. § 33-1310 (14) Un depósito puede no ser reembolsable solo si el propietario lo dice por escrito. El depósito de seguridad cubre el alquiler que se adeude, el diseño a la propiedad o cualquier cargo previsto en el contrato de arrendamiento o permitido por la ley. Ver A.R.S. §33-1321. Una ley de 2007 también permite que el arrendador use parte del depósito de seguridad durante el arrendamiento para pagar los daños u otras contingencias si lo permite el contrato. ARS §33-1321 (G).

Un depósito de seguridad debe ser reembolsado o contabilizado dentro de catorce (14) días hábiles después de que se mudó de la vivienda y le ha entregado al arrendador un aviso por escrito de que se está mudando y solicitando que el arrendador devuelva su depósito (Formulario B). Cualquier cargo contra su depósito de seguridad debe ser por escrito y detallado por el propietario. Puede evitar algunos supuestos daños si realiza un "recorrido" con el propietario / gerente después de haber limpiado su unidad y conserva una copia de la lista de verificación de recorrido. Si el arrendador no devuelve el depósito de seguridad o le envía una declaración detallada por escrito de los cargos razonables contra el depósito dentro de este plazo, puede demandar al arrendador en la Corte de Reclamaciones Pequeñas o la Corte de Justicia por el dinero adeudado, más daños equivalentes a dos veces el monto del depósito retenido erróneamente.

Si el propietario no hace un recorrido con usted, tome fotografías de su espacio de alquiler después de mudarse y limpiar. Si están fechadas, las imágenes pueden ser prueba del estado del inmueble.

C. TIENE DERECHO A UN LUGAR HABITABLE Y SEGURO PARA VIVIR

La ley de Arizona requiere que el propietario:

1. Cumpla con los requisitos de los códigos locales de construcción y salud relacionados con el estado de su vivienda.
2. Realice las reparaciones necesarias para mantener la vivienda en condiciones habitables.
3. Mantenga áreas compartidas, como pasillos, juegos, jardines y piscinas, en condiciones limpias y seguras.

4. Asegurar que las piscinas en la propiedad estén debidamente cercadas y aseguradas para proteger a los niños.
5. Mantenga todas las instalaciones eléctricas, de plomería, sanitarias, de calefacción, de ventilación, de aire acondicionado y otras instalaciones en condiciones seguras y funcionando.
6. Proporcione contenedores para la basura y la basura, así como para la eliminación de su contenido.
7. Suministre agua corriente y cantidades razonables de agua caliente en todo momento. En temporadas apropiadas, el propietario también debe proporcionar cantidades razonables de calor y enfriamiento. A.R.S. §33-1324.

El propietario y el inquilino pueden acordar que el inquilino hará ciertos arreglos pequeños si lo hacen por escrito. Sin embargo, el propietario no puede obligar al inquilino a reparar o dar mantenimiento a lo que es su responsabilidad. A.R.S. §33-1324(C)(D). Sea cuidadoso. Si usted renta una residencia para una familia únicamente, el contrato puede hacerlo responsable de reparaciones mayores si hay gratificación adecuada.

Si surge algún problema donde el propietario no mantiene la residencia en condiciones habitables y seguras, lo mejor que puede hacer es tratar de resolver el problema hablando con el propietario o administrador. Si esto no resuelve el problema, notifique al propietario por escrito, llame a su inspector de vivienda o salud local, y considere llamar a la Asistencia Legal del Sur de Arizona o consulte a un abogado.

D. QUÉ HACER SI EL PROPIETARIO NO MANTIENE LA VIVIENDA HABITABLE O SEGURA

Si su vivienda tiene serios problemas que el propietario no repara aun y cuando haya hablado con él sobre los defectos, entonces la ley de Arizona le brinda remedios:

1. Puede notificar por escrito que si el propietario no soluciona el defecto en el plazo de diez (10) días, se mudará, independientemente de si tiene un contrato de arrendamiento o no. A.R.S. §33-1361(A) (Forma C).
2. Puede notificar por escrito que si el defecto no se soluciona en un plazo de cinco (5) días, se mudará si el defecto es lo suficientemente grave como para amenazar su salud y seguridad. A.R.S. §33-1361(A) (Forma D).
3. Puede enviar un aviso por escrito como se indica arriba y, si el propietario no repara, puede demandar por daños (pérdida de alimentos, reembolso de alquiler, angustia emocional, etc.) en la corte de reclamos menores o la corte de justicia.
4. Puede reparar los problemas usted mismo y restar el costo de su alquiler si el costo de la reparación no supera los \$ 300.00, o la mitad del alquiler de un mes, lo que sea mayor, pero puede hacerlo solo si sigue ciertos procedimientos.
 - (a) Debe notificar por escrito al arrendador que, si no repara el defecto dentro de los diez (10) días (o antes si es una emergencia), pagará a un contratista con licencia para que haga el trabajo y reste el monto de su próximo alquiler pago. (Forma F)

- (b) También debe entregarle al arrendador copias de todas las facturas y recibos de las reparaciones, así como una "exención de gravamen" (que debe ser firmada por el contratista). Ver A.R.S. §33-1363. (Formas F y G). Si sigue estos procedimientos, puede reducir la cantidad de la renta que paga por el costo de las reparaciones y puede hacerlo cada mes hasta que se realicen todas las reparaciones necesarias, si es necesario.
5. Si el propietario no puede proporcionar agua corriente, agua caliente, calefacción o refrigeración, usted puede
- a. Obtener los servicios en otro lugar y deducir el costo de obtener estos servicios del próximo pago del alquiler, siempre que primero notifique **por escrito** al propietario. Por ejemplo, si tiene que comprar agua durante un tiempo en que no hay agua corriente o comprar un calentador portátil si no hay calefacción, puede restar el costo del agua o el calentador del próximo pago del alquiler. Recuerde guardar sus recibos para que pueda probar sus daños.
 - b. Ya sea individualmente o junto con otros inquilinos, haga arreglos con la compañía de servicios públicos para que el servicio se transfiera al nombre del inquilino(s), pague la factura y deduzca ese pago del alquiler del inquilino(s). Primero debe avisar al propietario.
 - c. Demandar al arrendador por la disminución del valor de la renta
 - d. Si la falta de servicios es tan grave que no puede vivir en la vivienda, puede mudarse y sustituir su vivienda temporalmente, por ejemplo, en un motel hasta que el propietario realice las reparaciones necesarias. Asegúrese de dar aviso **por escrito** de su acción al arrendador. Si el arrendador deliberadamente no proporciona los servicios, usted puede recuperar el costo actual y razonable de la vivienda temporal por un total de la renta in la vivienda en la cual vivía. También se le justifica no pagar renta hasta que se hagan las reparaciones. Consulte A.R.S. §33-1364.
 - e. Puede ir a la corte para imponer una orden judicial que obligue al propietario a volver a establecer los servicios públicos.
 - f. Finalmente, también puede llamar al inspector de vivienda o edificios local, o al departamento de salud del condado, y pedir que inspeccionen su vivienda y obliguen al propietario a corregir los defectos.

RECUERDE: Asegúrese de guardar copias de todas las notificaciones por escrito que entregue al propietario o a las autoridades locales. También guarde todos los recibos y documentos, incluidos los que reciba del arrendador. Es mejor enviar todos los avisos por escrito por correo certificado en caso de que luego tenga que demostrar ante la corte que el propietario recibió su aviso. Nunca retenga el alquiler a menos que haya seguido los procedimientos descritos anteriormente para la autoayuda o servicios públicos alternativos.

E. TIENE DERECHO A EXPRESARSE Y ORGANIZARSE SIN REPRESALIAS

Su arrendador no puede tomar represalias contra usted aumentando su renta, reduciendo los servicios o amenazando con desalojarlo dentro de los 6 meses posteriores a su queja sobre las condiciones de su vivienda ante el arrendador o una agencia (como el inspector de viviendas / edificios de la ciudad o salud del condado) o que se haya unido a una organización de inquilinos. Ver A.R.S. §33-1381.

Participar en organizaciones de inquilinos es una forma efectiva de obtener resultados de un arrendador. Un grupo de personas es más poderoso que un individuo. En caso de que un arrendador tome represalias contra usted por unirse a un grupo o por quejarse, puede poner una demanda en la Corte de Reclamaciones Menores o en la Corte de Justicia por una cantidad igual a por lo menos dos meses de alquiler, así como anular el aumento del alquiler, la disminución del servicio o el desalojo si demuestra que el propietario tomó medidas contra usted porque se quejó o se unió a un grupo. Sin embargo, solo puede reclamar represalias si su renta está totalmente pagada y no es responsable de la condición por la que se queja.

F. TIENE DERECHO A DISFRUTAR LA VIVIENDA QUE ALQUILA

Bajo A.R.S. §§33-1367, 33-1372 y 33-1374, su arrendador no puede legalmente negarle la entrada, desalojarlo físicamente sin una orden judicial ni tomar ninguna de sus pertenencias. Además, su arrendador no puede, en ninguna circunstancia, desconectar servicios esenciales como electricidad, agua y calefacción, incluso si está atrasado en el pago de la renta. Si el propietario toma tal acción, notifique al propietario que está violando la ley de Arizona y que los servicios deben ser restaurados y / o su propiedad debe ser devuelta. También puede intentar llamar a la policía local o al departamento del sheriff para obtener ayuda. Por ejemplo, si por alguna razón el propietario apaga sus servicios públicos, debe exigir que se restauren los servicios públicos. (Formulario J.) Si el propietario le impide ingresar a su vivienda, exija que se quite la cerradura. (Formulario H.) Si el propietario toma cualquiera de sus pertenencias, solicite que se le devuelvan. (Formulario I.) Si su arrendador le impide el ingreso o ha desconectado los servicios públicos, tiene un reclamo en su contra por lo que sea mayor de una cantidad de al menos dos meses de renta o el doble de sus daños reales. Ver A.R.S. §33-1367.

G. TIENE DERECHO A SU PRIVACIDAD

El arrendador debe notificar por escrito al menos dos (2) días antes de ingresar a su vivienda a menos que haya solicitado reparaciones, el arrendador tenga una orden judicial, exista una emergencia o no sea práctico para el arrendador proporcionar un aviso dos días antes. Un arrendador solo puede ingresar en horarios razonables. Si el propietario ingresa a su vivienda en contra de sus deseos sin aviso apropiado o sin una orden judicial o una emergencia, puede acudir a la Corte Superior y obtener una orden judicial para evitar que el propietario vuelva a hacerlo. A.R.S. §33-1343. Puede demandar en el tribunal de reclamos menores o en el tribunal de justicia por un mes de alquiler o sus daños reales. A.R.S. §33-1376. Debe permitir que el arrendador ingrese a su hogar si le avisa con la debida anticipación y no debe negarse injustificadamente a dejarlo entrar con el propósito de inspeccionar, realizar reparaciones, decoraciones, alteraciones o mejoras necesarias o acordadas, suministrar los servicios necesarios o acordados, o mostrar la vivienda para compradores potenciales o reales, prestamistas, inquilinos, trabajadores o contratistas. A.R.S. §33-1343. Si cambia las cerraduras, no puede negarse a darle al propietario una copia de las llaves.

Si notifica a su arrendador de una solicitud de servicio o solicitud de mantenimiento, ese aviso constituye su permiso para que el arrendador ingrese a su vivienda para actuar sobre la solicitud de servicio o mantenimiento, pero el arrendador aún debe informarle cuándo ocurrirá la visita y debe ser en un horario razonable. A.R.S. §33-1343 (B) y (D).

H. TIENE DERECHO A SER NOTIFICADO DE CUALQUIER AUMENTO DE ALQUILER O DISMINUCIÓN DE SERVICIOS

Su arrendador puede aumentar el alquiler o disminuir los servicios solo si le da el aviso correspondiente. Si alquila mes a mes, él debe darle un aviso por escrito treinta (30) días antes de la fecha de vencimiento del alquiler. Si alquila de una semana a otra, debe avisarle por escrito con diez (10) días de anticipación. A.R.S. §33-1375. Si el arrendador no da el aviso adecuado, el alquiler o los servicios se mantienen igual. **Si ha firmado un contrato de arrendamiento, el arrendador no puede aumentar el alquiler hasta que finalice el plazo del contrato.**

I. TIENE DERECHO A UNA NOTIFICACION DE DESALOJO ADECUADA

Si ha pagado el alquiler y ha cumplido todas sus responsabilidades como inquilino, el propietario aún puede finalizar su arrendamiento sin tener que dar ninguna razón, a menos que tenga un contrato de arrendamiento por un período específico. El arrendador debe avisar por escrito con al menos treinta (30) días de anticipación para que desaloje su vivienda antes de la fecha de vencimiento del alquiler, si alquila de mes a mes. (Si alquila semana a semana, el propietario debe dar al menos diez (10) días de aviso por escrito por adelantado).

Un arrendador no puede desalojar o intentar desalojarlo como un medio de castigo o represalias contra el ejercicio de sus derechos como inquilino. A.R.S. § 33-1381 (Ver III-E arriba.) Si tiene un contrato de arrendamiento, el arrendador no puede desalojarlo hasta que el contrato venza a menos que usted haya quebrantado el contrato de alguna manera.

Si el propietario da razones específicas por las que cree que usted ha quebrantado su contrato de alquiler o arrendamiento, como no mantener las instalaciones de acuerdo con sus obligaciones como inquilino o no seguir los reglamentos establecidos por el propietario, él puede desalojarlo si no corrige su falla al contrato. (Ver IV-A más abajo).

Si el propietario le entrega un aviso de desalojo indebido, notifíquelo que es incorrecto y que el contrato de arrendamiento aún es válido. Es posible que tenga que convencer a un juez de que la notificación es defectuosa si el propietario no está de acuerdo con usted.

J. TIENE DERECHO A TERMINAR SU ACUERDO DE ALQUILER SI ES VÍCTIMA DE VIOLENCIA DOMÉSTICA

Si es víctima de violencia doméstica, puede terminar su contrato de alquiler, mudarse y no deber rentas o cargos por terminación temprana. A.R.S. §33-1318 (A). Sin embargo, usted todavía es responsable de pagar el alquiler adeudado hasta la fecha de finalización del contrato de alquiler, así como de cualquier obligación anterior pendiente. A.R.S. §33-1318 (D). Debe pagarle al arrendador la cantidad debida antes o en la fecha en que desocupe la unidad de vivienda. A.R.S. §33-1318 (D). El arrendador puede retener cualquier renta prepagada para el mes en que finaliza el contrato de arrendamiento, pero las reglas regulares se aplican a los depósitos de seguridad (vea Usted Tiene Derecho a un Depósito de Seguridad Justo, Sección III.B arriba). A.R.S. §33-1318 (D). Cualquier otra

persona en su contrato de alquiler queda igualmente liberada del contrato de arrendamiento a menos que esa persona sea responsable de la violencia doméstica. A.R.S. §33-1318 (J)

Para rescindir su contrato de alquiler antes de tiempo debido a violencia doméstica, debe notificar por escrito al arrendador que es víctima de violencia doméstica dentro de los treinta días posteriores al incidente de violencia doméstica. A.R.S. §33-1318 (A).

El aviso escrito debe:

1. Demostrar que usted es víctima de violencia domestica
2. Pedir absolución del contrato en una fecha en la que usted y el propietario elijan durante los siguientes treinta (30) días.
3. Incluya una copia de cualquier documento descrito abajo:
 - a. Orden de protección expedido de acuerdo con A.R. S. § 13-3602 designándole a usted como víctima de violencia doméstica (NOTA: el arrendador puede solicitar un recibo o una declaración firmada para verificar que la orden de protección ha sido presentada a un oficial autorizado de la corte para que entregue la orden a su asaltante).
 - b. Una copia de un informe policial escrito que indique que usted notificó a la policía que es víctima de violencia doméstica.

Remedios adicionales para su protección:

1. Puede exigirle al propietario que instale una nueva cerradura si paga los gastos, pero el propietario tiene derecho a retener una copia de la llave nueva. A.R.S. §33-1318 (E) y (F).
2. El arrendador debe negar el acceso a la vivienda a cualquier inquilino nombrado en una orden de protección o informe departamental para reclamar sus pertenencias, a menos que un agente policial acompañe al inquilino. A.R.S. §33-1318 (G).

K. TIENE DERECHO A RECIBIR INFORMACION SOBRE CHINCHES Y A RENTAR UNA VIVIENDA SIN CHINCHES

El arrendador debe proporcionarle materiales educativos sobre las chinches. A.R.S. § 33-1319 (A) (1). No se le permite al arrendador hacer un contrato de renta con usted por una vivienda que el arrendador sabe que esta infestada de chinches. A.R.S. § 33-1319 (A)(2).

IV. OBLIGACIONES DEL INQUILINO

A. DEBE PROPORCIONAR HONESTAMENTE LA INFORMACION REQUERIDA EN UNA SOLICITUD DE ALQUILER.

Si su arrendador descubre que ha falsificado información en su solicitud, puede invalidar su contrato. A.R.S. §33-1368 (A).

B. DEBE MANTENER LIMPIA SU VIVIENDA

Debe mantener su vivienda razonablemente limpia, incluyendo sacar la basura de la vivienda, mantener limpios los accesorios de plomería y no destruir deliberadamente la propiedad. A.R.S. §33-1341. Si no lo hace, el propietario puede enviar un aviso por escrito diciendo que debe mudarse en diez (10) días a menos que limpie o solucione los problemas dentro de los diez (10) días. Si su comportamiento afecta gravemente la salud y la seguridad, el arrendador puede enviarle un aviso en el que le indicará que debe mudarse en cinco (5) días a menos que corrija el problema que causó dentro de los cinco (5) días. Si corrige a tiempo, puede quedarse; de lo contrario, su arrendador puede iniciar un caso de desalojo en la corte. A.R.S. §33-1368.

C. DEBE SEGUIR LA LEY Y REGLAMENTOS RAZONABLES

Siempre y cuando las reglas establecidas por el arrendador sean razonables y justas y se apliquen a todos los inquilinos, debe seguir esas reglas. Usted y sus invitados deben comportarse para no molestar a otros inquilinos. A.R.S. §33-1341. El propietario puede cambiar las reglas durante el arrendamiento, pero debe dar un aviso razonable y el cambio no debe ser un cambio importante del contrato de alquiler original. Si no sigue las reglas adecuadas, puede recibir un aviso de desalojo igual que si no mantiene su vivienda. A.R.S. §33-1368.

Muchos acuerdos de alquiler ahora tienen un Apéndice Suplementario de Zona Libre de Delitos (Crime Free Addendum). Este es un acuerdo que firma diciendo que puede ser desalojado por violar cualquier ley, incluso si no está acusado de un delito o no ha sido arrestado aún. Si lo arrestan o incluso lo acusan de un delito, su arrendador puede ir a la corte alegando una "violación irreparable", lo que significa que hizo algo que no se puede arreglar y que es necesario un desalojo inmediato. Puede recibir el aviso de desalojo diciendo que su arrendamiento finaliza el mismo día en que reciba los documentos de la corte. El arrendador también puede iniciar este proceso de desalojo inmediato si cree que ha cometido un delito (drogas, agresión, etc.), ya sea que exista el apéndice suplementario (Crime Free Addendum) o no.

D. DEBE DAR AVISO FORMAL ANTES DE MUDARSE

Si tiene un contrato de alquiler mensual, debe notificar por escrito al arrendador que desea mudarse al menos treinta (30) días antes de la fecha de vencimiento del alquiler. (Si tiene un contrato de alquiler semanal, se requiere un aviso por escrito de diez (10) días). A.R.S. §33-1375. También debe solicitar que el propietario inspeccione la vivienda después de haberla limpiado y trasladado sus pertenencias, pero antes de devolver las llaves. Usted tiene derecho

a estar presente durante la inspección de mudanza; (a menos que esté siendo desalojado por ser una amenaza para el arrendador). A.R.S. §33-1321 (C). Guarde una copia de la inspección de mudanza para sus archivos en caso de que haya un reclamo posterior por daños.

Si tiene un contrato de arrendamiento, tendrá que pagar el alquiler hasta que expire el contrato de arrendamiento a menos que el propietario acepte su mudanza, el propietario vuelva a alquilar la vivienda o a menos que usted haya puesto fin a su contrato de arrendamiento porque el propietario dejó de dar mantenimiento a la vivienda (III. D.1 y 2

anteriores). Si el propietario alquila a otro inquilino, solo deberá pagar el período posterior a la mudanza hasta que se mude el nuevo inquilino. Pídale al propietario que firme un documento que le libere del resto del contrato. Si el propietario no está de acuerdo, avísele por escrito que se mudará; si es posible, informe al arrendador de alguien que pueda ocupar su vivienda (Formulario L). El propietario tiene el derecho de aprobar al nuevo inquilino, pero si rechaza injustificadamente el sustituto o no hace esfuerzos razonables para volver a alquilar la unidad, usted tiene una defensa si el propietario lo demanda por el alquiler que vence después de la mudanza. A.R.S. §33-1370.

Asegúrese de devolver sus llaves o hacer otros arreglos para entregar las llaves al propietario el día que desocupe la vivienda. La ley dice que no ha devuelto la vivienda al propietario hasta que devuelva las llaves. A.R.S. §33-1310 (3).

E. DEBE PAGAR LA RENTA

Si tiene problemas para pagar el alquiler a tiempo (y no lo retiene a propósito de acuerdo con el procedimiento descrito anteriormente para reparaciones por su cuenta) explique la situación al arrendador. El propietario puede estar dispuesto a permitirle pagar lo que se debe en uno o más pagos parciales. Con suerte, esto le dará tiempo suficiente para pagar el resto del dinero del alquiler.

Si el arrendador ya le entregó un aviso de desalojo, pero acepta pagos parciales, entonces no puede desalojarlo sin darle un nuevo aviso de desalojo a menos que haya firmado un acuerdo para realizar los pagos y luego no haya podido hacerlo. A.R.S. §33-1371. No firme dicho acuerdo si puede evitarlo.

Si no puede llegar a un acuerdo con el arrendador, debe enviarle un aviso por escrito que le informe que si no paga el alquiler dentro de cinco (5) días, el contrato de alquiler se puede terminar. A.R.S. §33-1368 (B). Si no puede pagar el alquiler dentro de los cinco (5) días, pero el arrendador aún no ha presentado una acción judicial, ofrezca pagar el alquiler y los recargos (si están incluidos en su contrato) en persona con un testigo y mostrarle al arrendador el dinero o enviarle la renta y el recargo por giro postal o bancario, o cheque por correo certificado y acuse de recibo. Tiene derecho a restablecer su contrato de alquiler en cualquier momento antes del fallo (decisión judicial) mediante su oferta de pago del alquiler debido y los cargos por demora más los honorarios del abogado y los costos judiciales. A.R.S. §33-1368. Sin embargo, si el propietario termina el contrato de alquiler por su negativa a pagar después de un aviso de cinco (5) días, el tribunal podría otorgarle al propietario hasta dos meses de alquiler como multa si su negativa a mudarse fue intencional y no de buena fe. A.R.S. §33-1375 (C), sin embargo, es raro que esto pase.

Debido a que el propietario tiene el deber de amortiguar sus daños, no puede rechazar el monto del alquiler adeudado después de los cinco (5) días, pero antes de presentar una acción judicial.

Si tiene reclamos contra el propietario por violar la Ley de Propietarios e Inquilinos o su contrato de alquiler que reduciría, eliminaría o excedería el reclamo de alquiler del propietario, y el propietario no resuelve ni se compromete a dichos reclamos, puede presentar una contrademanda en una acción de desalojo por falta de pago de la renta. Alternativamente, puede mudarse voluntariamente, pero el propietario aún puede demandarlo por alquiler pendiente u otros daños.

Si se atrasa en el pago de la renta, el arrendador puede cobrar cargos por demora solo si el acuerdo esta específicamente incluido en el contrato. Un cargo por retraso debe ser

razonable. A.R.S. §33-1314 (A), 33-136

F. NO DEBE TRAER CHINCHES A SU VIVIENDA

Si usted sabe que hay una infestación de chinches en su vivienda, usted esta obligado a notificar por escrito al propietario. A.R.S. § 33-1319(B)(2). Tampoco debera introducir artículos como camas o ropa infestados con chinches. A.R.S. § 33-1319(B)(1).

V. IR A LA CORTE

A. LA AUDIENCIA JUDICIAL

Si el arrendador le avisa por algún motivo y con anticipación que se mude, pero usted se queda, el arrendador puede presentar un caso de Entrada Forzada y Detención (Forcible Entry and Detainer, FED) en la corte para desalojarlo. Esta es la única forma legal para que el propietario lo haga. Un caso de Entrada Forzada y Detención es una acción judicial que pide al Tribunal que ordene a un agente policial que retire al inquilino y devuelva la propiedad al arrendador y el alquiler no pagado u otros cargos. También podría ser un caso judicial de un inquilino contra un arrendador que ilegalmente impide la entrada al inquilino. Estos casos generalmente se presentan en el Juzgado Civil, pero pueden presentarse en el Tribunal Superior. Siempre puede tratar de llegar a un acuerdo con el propietario, incluso en el juzgado, para quedarse y pagar más tarde, o para mudarse en un momento determinado y abandonar el caso, o algún otro acuerdo. Por lo general, el juez honrará tales acuerdos.

Si el propietario lo desaloja por no pagar el alquiler y no está argumentando ese reclamo, puede pagar el monto adeudado más los costos judiciales y los honorarios de los abogados, si corresponde, y restablecer el contrato de alquiler en cualquier momento antes de que el juez tome una decisión.

Tenga en cuenta que el propietario o el abogado deben presentar el caso; un agente, gerente o empresa no puede demandar en lugar del propietario. Si se presenta una Entrada Forzada y Detención en su contra, recibirá documentos de la corte que le informarán dónde y cuándo tiene que presentarse en la corte, en no menos de dos y, por lo general, entre cuatro o cinco días a partir de la fecha en que recibe los documentos.

¡PREPARESE PARA SU AUDIENCIA! Vaya temprano para asegurarse de que puede encontrar la corte indicada. Lleve con usted todos los documentos necesarios (como recibos, avisos que le dio al arrendador, etc.) y testigos si es posible. Si no puede llevar a los testigos necesarios a la corte ese día o necesita tiempo para buscar un abogado, puede solicitar que el juicio se posponga por unos días, pero eso depende del juez. A menos que solicite un juicio con jurado, un juez decidirá su caso. Siempre puede representarse a sí mismo en la corte o un abogado puede hacerlo, pero no puede representar a otra persona.

En la corte, siempre tiene el derecho de contarle su versión de la historia al juez, incluso si no ha pagado el alquiler. Sea cortés pero resuelto para que el juez le permita hablar. Si el propietario no se ocupa de mantener el lugar o prometió hacer algo y no lo hizo, o si hay alguna otra razón por la que cree que no debe todo el alquiler, dígalos. También debe pedirle al juez que descarte el caso en su contra si el propietario no le dio un aviso adecuado para mudarse, no le dio el tiempo adecuado para responder a un aviso, se negó a aceptar su alquiler, tomó represalias contra usted por alguna razón, o cualquier otra defensa que tenga. Si el propietario lo acusa de algo que no hizo, asegúrese de decirlo cuando sea su

turno de testificar. Recuerde que la corte se está grabando, así que diga lo que sienta que necesita decir y pida que se grave para estar seguro, especialmente si cree que puede desear apelar, porque esta será su única oportunidad para contar su historia.

B. SI PIERDE LA DEMANDA.

Si el juez dictamina a favor del arrendador, el juez ingresará un fallo (orden judicial) para el alquiler atrasado y cargos razonables, los costos judiciales (generalmente alrededor de \$ 80.00), los honorarios del abogado (si el arrendador tenía un abogado, en Tucson, usualmente \$ 125) y por posesión de la vivienda. El juez no decidirá nada sobre daños o depósitos, ya que estos no se pueden determinar hasta después de que se haya mudado. El juez podría incluir una "concesión de alquiler" en el fallo si recibió alquiler gratuito con la condición de que finalizara el contrato de arrendamiento y no lo hizo. **Su número de seguro social nunca debe figurar en la sentencia, incluso si aparecía en la queja en el momento de la sentencia. A.R.S. §12-1178 (A).**

Si pierde en la corte, el juez debe darle al menos cinco días para mudarse, a menos que sea desalojado por una "violación irreparable", como un asalto o un daño grave a la propiedad. El juez puede darle más tiempo si lo solicita y tiene una razón convincente.

C. DESALOJO POR AGENTE POLICIAL

Si no se ha mudado al final del tiempo establecido por el juez, entonces el propietario puede obtener una orden judicial llamada Orden de Restitución de la corte sin más audiencias. Esto le ordena al alguacil o agente policial que lo saque a la fuerza. **Si le han entregado legalmente una orden de restitución y permanece en la vivienda o regresa a ella sin el permiso explícito del propietario o de la persona con el control legal de la propiedad, está cometiendo una transgresión criminal en tercer grado en conformidad con ARS §13-1502. A.R.S. §12-1178 (D).**

El momento real del desalojo forzado puede variar, pero siempre debe pedirle al agente que le dé tiempo suficiente para tomar su ropa, herramientas, identificación, medicamentos y otros artículos importantes. Es posible que solo tenga unos minutos, así que planifique esta posibilidad si un juez le ha ordenado salir y no ha podido mudarse.

Si un agente de policía lo desaloja, tiene derecho a obtener su ropa, herramientas, libros profesionales, identificación, y otros documentos importantes sin pagar nada, incluso si el juez dijo que le debía dinero al arrendador. Su arrendador debe hacer un inventario de sus pertenencias y almacenarlas de manera segura y notificarle su intención de venderlos en veintiún (21) días si no paga la mudanza y el almacenamiento y hace arreglos para moverlos.

El arrendador debe cuidar razonablemente sus pertenencias. Puede almacenar sus pertenencias en un apartamento vacío en el edificio o en una unidad de almacenamiento. El propietario debe hacer una lista de todas sus pertenencias e informarle por correo certificado dónde las ha almacenado y los costos de almacenamiento. Para reclamar su propiedad, solo debe pagarle al arrendador los costos de traslado de su propiedad y tarifas razonables de almacenamiento. ARS §33-1368 Es posible que su arrendador no le exija que pague el alquiler como condición para liberar sus pertenencias.

VI. APELANDO UNA DECISIÓN EN SU CONTRA

Si desea apelar la decisión del tribunal, debe presentar un Aviso de Apelación y pagar una tarifa de apelación dentro de cinco (5) días después del fallo. También debe pagar una fianza de garantía dentro de cinco (5) días posteriores al fallo, por un monto establecido por el tribunal, y pagar alquiler cada mes que la apelación aún esté pendiente si desea evitar que el propietario lo desaloje mientras apela el caso. También debe pagar por un Disco Compacto (DC) del proceso judicial. También debe pagar una fianza para cubrir los costos de apelación. El costo de esta fianza, la tarifa de DC y la tarifa de apelación pueden ser exonerados si no puede pagarlos. La fianza de garantía y el pago de la renta en curso no se pueden exonerar si desea permanecer en su vivienda durante la apelación. Los formularios para presentar la apelación y solicitar el indulto de tarifas están disponibles en el Tribunal de Justicia o en línea en <http://www.jp.pima.gov/Forms/Forms.html>. Si cree que puede apelar su caso, asegúrese de pedirle al juez inmediatamente después de su juicio que establezca las fianzas. Si las fianzas no se pagan antes del tiempo establecido por la orden de restitución, puede ser desalojado.

Una vez que se hayan establecido y pagado las fianzas al actuario del Tribunal de Justicia, se le notificará que el DC está listo. Luego debe preparar un resumen legal o memorándum que explique al juez por qué cree que la decisión fue incorrecta. No se le dará un segundo juicio; la apelación se basa en la constancia del juicio original y en los argumentos de las partes. La otra parte también presentará su escrito o memorándum ante el Tribunal de Justicia.

Luego, recibirá una carta del actuario del Tribunal Superior que le indicará que pague una cuota de transferencia/expediente. También puede solicitar la exención de esta tarifa. Si esta tarifa no se paga o no es exenta, apelación será descartada. También debe pagar su alquiler mensual ante el tribunal, o será desalojado mientras la apelación esté pendiente. La otra parte también debe pagar una tarifa de expediente; si la otra parte no lo hace, usted puede obtener una sentencia en rebeldía contra su oponente. Una vez que se paguen todos los honorarios y el caso se transfiera al Tribunal Superior, un juez allí revisará el DC o el expediente (si alguna de las partes pagó por la transcripción del DC) y tomará una decisión aprobando la decisión del primer juez o revertirlo o enviarlo de regreso para más audiencias.

Aunque puede representarse a sí mismo en una apelación, es mejor consultar a un abogado que conozca las reglas de procedimiento y evidencia

RECUERDE: Este folleto no sustituye a la asesoría legal. No puede cubrir todas las situaciones o casos; solo sugiere algunos métodos para tratar los problemas comunes que pueden enfrentar los inquilinos de Arizona.

VII. PALABRAS QUE LOS INQUILINOS DEBEN SABER

1. **Respuesta:** el documento que el inquilino presenta ante el tribunal en respuesta a la "queja" del arrendador en busca de desalojo. En una "Respuesta", el inquilino niega algunas o todas las alegaciones del arrendador. Por ejemplo, si un arrendador presenta una "Queja" que busca desalojar al inquilino y le dice al Tribunal que no pagó el alquiler y el inquilino realmente pagó el alquiler, la Respuesta del inquilino informaría al Tribunal que el alquiler fue pagado y le pedirá a la Corte que niegue la petición del propietario de desalojar al inquilino. En la respuesta, el inquilino también

puede agregar una **contrademanda** si cree que el propietario le debe dinero por algo relacionado con el contrato de alquiler. En casos de desalojo, generalmente no se requiere una respuesta por escrito. Si el inquilino presenta por escrito, hay una tarifa de \$ 16.00 en el Tribunal de Justicia del Condado de Pima, pero esto puede ser exonerado o pospuesto si no puede pagarlo y si el juez está de acuerdo.

2. **Apelación:** una acción legal en la que un tribunal superior verifica para asegurarse de que el tribunal inferior cumplió con la ley al tomar su decisión. Por ejemplo, si un inquilino es desalojado por un tribunal de justicia, el inquilino tiene derecho a que esa decisión sea revisada por el tribunal superior. Para hacerlo, el inquilino debe presentar un Aviso de apelación ante el Tribunal de Justicia dentro de los cinco días calendario posteriores a la sentencia de desalojo y pagar una tarifa de apelación que varía según el condado. En el condado de Pima esta tarifa es de \$ 24.00. Esta tarifa puede ser eximida por un juez. En los casos de desalojo de Arizona, la apelación no involucra un nuevo juicio; el juez de apelaciones escucha o lee la transcripción y decide la apelación. Un formulario para apelar se encuentra en <http://www.jp.pima.gov/Forms/Forms.html>.
3. **Apelante:** parte que apela la decisión de un tribunal inferior ante un tribunal superior.
4. **Apelado:** la parte que ganó en la corte y debe defender la apelación. Por ejemplo, un arrendador gana una orden de desalojo. El inquilino apela la decisión. El inquilino es el "apelante" y el propietario es el "apelado".
5. **Asociación Estatal de Abogados de Arizona:** la oficina que supervisa la práctica ética de los abogados. Para presentar una queja o consulta con respecto a la conducta de un abogado, comuníquese con la Asociación de Abogados de Arizona al (602) 252-4804 o llamando gratis al 866-482-9227.
6. **Oficina del Fiscal General (quejas de derechos civiles):** la oficina estatal autorizada para supervisar las quejas de derechos civiles y discriminación en Arizona. Un inquilino puede presentar una queja ante la Oficina del Fiscal General de Arizona visitando www.azag.gov/complaints/civil_rights/ o comunicándose con la Oficina de Tucson: 520.628.6500 / 877.491.5740 (sin cargo) /520.628.6872 (TDD) /877.881 .7552 (llamada gratuita TDD).
7. **Ley de Inquilinos y Propietarios Residenciales de Arizona:** la ley que prescribe los derechos y responsabilidades de los propietarios e inquilinos residenciales en Arizona. Se puede encontrar en los Estatutos Revisados de Arizona §33-1301 o: <https://www.azleg.gov/arsDetail/?title=33>
8. **Queja:** el documento que una persona presenta ante el Tribunal para iniciar una demanda o con la Oficina del Fiscal General o HUD para solicitar una investigación sobre una posible discriminación en la vivienda.
9. **Alguacil:** Un funcionario electo que está autorizado para ejecutar Ordenes de Restitución y desalojar a los inquilinos después de que un juez ordene un fallo de desalojo.

- 10. Costo de fianza:** es dinero que un inquilino debe pagar al tribunal para poder apelar su caso ante el Tribunal superior. Si el inquilino gana la apelación, él o ella recibirá este dinero de vuelta. Si el inquilino pierde la apelación, este dinero irá al arrendador. Esta cantidad es diferente en diferentes condados. En el condado de Pima es \$75.00. (Esta fianza puede eximirse si el inquilino no puede pagarla). Este monto es adicional al costo de la apelación.
- 11. Aplazamiento:** el término legal utilizado para describir un retraso o aplazamiento en los procedimientos. Si un inquilino necesita más tiempo para preparar una defensa para la acción de desalojo, puede solicitar, pero no necesariamente recibir, el aplazamiento del juicio.
- 12. Apéndice de Zona Libre de Delitos:** un complemento de los contratos de arrendamiento que algunos propietarios requieren que un inquilino firme donde el inquilino acepta no cometer ningún delito en el lugar, ni permitir que sus invitados lo hagan. Romper dicho acuerdo podría resultar en que el propietario presente un caso de desalojo inmediato en la corte, incluso sin un arresto o condena, pero el propietario debe probar que el inquilino estuvo involucrado en un delito.
- 13. Daños:** un término legal utilizado para describir las pérdidas sufridas por una persona que presenta una demanda o contrademanda. Estos podrían ser por daños a la propiedad, daños emocionales o simplemente alquiler no pagado.
- 14. Demandado:** la persona demandada en un caso judicial. En una acción de desalojo, el propietario es el Demandante y el inquilino es el Demandado.
- 15. Disminución del valor:** el valor reducido o "disminuido" de algo. A veces puede ser una defensa para una acción de desalojo. Por ejemplo, un inquilino alquila un apartamento por \$700 al mes. La unidad se inunda y ya no vale el valor total del alquiler. Si el propietario presenta una acción de desalojo alegando que el inquilino no pagó todo el alquiler, el inquilino puede defenderse contra la acción de desalojo diciendo que la propiedad no vale el valor total del alquiler.
- 16. Descubrimiento:** un proceso mediante el cual las partes en una demanda realizan una investigación formal sobre los hechos del caso. Las deposiciones, los interrogatorios (preguntas por escrito) y las solicitudes de admisión son formas de "descubrimiento".
- 17. Servicios esenciales:** servicios como agua corriente, agua caliente, gas, electricidad, calefacción, aire acondicionado. Ver los Estatutos Revisados de Arizona §33-1364. (Arizona Revised Statutes §33-1364.)
- 18. Desalojo:** cómo un propietario expulsa legalmente a un inquilino de una propiedad alquilada. Esto solo se puede hacer interponiendo una demanda en la corte, presentando documentos al inquilino, dándole la oportunidad de explicar su versión de la historia, obteniendo una decisión de un juez de que el inquilino puede ser desalojado y el agente policial que impide la entrada a los inquilinos. Los "bloqueos", en los que un propietario simplemente impide la entrada a la vivienda a un inquilino sin

obtener primero una orden judicial, son ilegales en Arizona.

- 19. Leyes de Vivienda Justa:** las leyes federales y estatales que hacen ilegal la discriminación en el alquiler, la venta, el financiamiento y el seguro de la vivienda. Dichas leyes prohíben la discriminación basada en la raza, el color, la religión, el origen nacional, el género (sexo), la discapacidad (física y / o mental) o el estado familiar (familias con niños) sobre todos los tipos de vivienda, incluidos hogares unifamiliares, apartamentos y condominios. y casas móviles.
- 20. Entrada Forzada y Detención (FED):** el término utilizado en Arizona para describir los desalojos, como los desalojos comerciales, que no están cubiertos por la Ley Residencial de Inquilinos y Propietarios de Arizona. Ver los Estatutos Revisados de Arizona §12-1171. (Landlord Tenant Act).
- 21. Inquilino remanente:** una persona que permanece en su unidad de alquiler después de que el contrato de alquiler o arrendamiento haya expirado o finalizado. Los inquilinos remanentes están sujetos a daños hasta dos veces el alquiler (renta) mensual. Ver los Estatutos Revisados de Arizona §33-1375. (Arizona Revised Statutes §33- 1375.)
- 22. HUD - Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano:** Departamento federal autorizado para investigar las quejas de discriminación en la vivienda. Ver www.hud.gov/espanol. Para presentar una queja de vivienda en Arizona, comuníquese con la oficina de Phoenix al 602.379.7100.
- 23. Desalojo inmediato:** si un arrendador afirma que un inquilino cometió algún delito grave, como disparar un arma en la propiedad, amenazar a otros inquilinos, etc., puede dar aviso y presentar documentos judiciales de inmediato. En el juicio, si el inquilino pierde, el juez puede ordenar que el inquilino sea desalojado en 12-24 horas.
- 24. Comparecencia inicial:** la primera vez que una persona en un caso va al tribunal. En Arizona, la "comparecencia inicial" es a menudo el juicio en casos de desalojo, a menos que el juicio sea pospuesto por el juez. ¡¡Así que prepárese!!
- 25. Sentencia de desalojo:** una orden judicial que otorga una orden de restitución a un arrendador y da permiso para que un agente policial retire físicamente al inquilino y su propiedad
- 26. Juicio por jurado:** un juicio que deja la toma de decisiones (quién gana y quién pierde) a un tribunal de ciudadanos en lugar de un juez o un juez de paz. Ver los Estatutos Revisados de Arizona §§12-1176. Si desea un juicio por jurado para su caso de desalojo, debe solicitarlo tan pronto como se presente a su comparecencia inicial.
- 27. Juez de paz:** un funcionario electo que decide casos tales como casos de desalojo en los tribunales de justicia. En general, los jueces de paz no son abogados.
- 28. Contrato de arrendamiento:** el contrato por un propietario y un inquilino con respecto a la propiedad de alquiler.

- 29. Cierre:** cuando un arrendador cambia las cerraduras de una unidad de alquiler sin obtener primero el permiso del Tribunal para hacerlo o, de lo contrario, lo expulsa por su cuenta. Los "cierres" son ilegales en Arizona.
- 30. Incumplimiento sustancial:** una violación significativa de un contrato de alquiler por parte del inquilino o el propietario que opera para romper su acuerdo.
- 31. Ley de Inquilinos y Propietarios Residenciales de Parques de Casas Móviles:** la ley de Arizona que rige los parques de casas móviles (4 o más espacios para casas móviles). Ver los Estatutos Revisados de Arizona §33-1401 y siguientes. Si el parque renta la casa móvil y el espacio, se aplicarán las leyes regulares de arrendatarios e inquilinos. Si los inquilinos solo alquilan el lote y son propietarios o están comprando su casa móvil, se aplica la ley de casas móviles.
- 32. Anulación mutua:** un acuerdo entre el propietario y el inquilino para finalizar su contrato de arrendamiento antes de que expire.
- 33. Falta de pago del alquiler:** cuando un inquilino no paga su alquiler a tiempo. Es motivo de desalojo. La pérdida de empleo, enfermedad y similares no son defensas para un desalojo por falta de pago.
- 34. Aviso de anulación del contrato de alquiler:** un aviso por escrito que el propietario proporciona al inquilino con respecto a la intención del propietario de solicitar el desalojo. En Arizona, un inquilino generalmente recibirá un aviso de veinticuatro horas por "desalojo inmediato" (actividad criminal); un aviso de cinco días por falta de pago del alquiler; un aviso de cinco días por infracciones de salud y seguridad o un aviso de diez días por cualquier otro incumplimiento material del contrato de arrendamiento. Ver los Estatutos Revisados de Arizona §33-1368.
- 35. Pago parcial:** cuando un inquilino, o alguien que actúa en nombre del inquilino, paga parte, pero no todo el alquiler adeudado. En Arizona, hacer un pago parcial puede ser una defensa a una acción de desalojo. Ver los Estatutos Revisados de Arizona §33-1371.
- 36. Parte:** un término general para alguien involucrado en una demanda.
- 37. Demandante:** la persona que presenta una demanda. En una acción de desalojo, el propietario es el "Demandante" y el inquilino es el "Demandado".
- 38. Audiencia previa a la anulación:** una reunión de "pre-desalojo" otorgada por ciertos programas federales de vivienda que permite que un inquilino se reúna con la administración antes de que se presente una acción de desalojo para que se puedan resolver los problemas y evitar el desalojo, si es posible. No se requieren reuniones previas a la terminación cuando la supuesta violación involucra actividad criminal.
- 39. Vivienda pública:** Vivienda que es propiedad y está operada por una Ciudad o una Autoridad de Vivienda donde el alquiler de los inquilinos está subsidiado en su totalidad o parcialmente.

- 40. Proyectos habitacionales bajo la Sección 8:** unidades de vivienda financiadas por el gobierno federal. En este tipo de vivienda, la unidad de alquiler, no el inquilino, está subvencionada. Si el inquilino se muda o es desalojado, él o ella no tiene derecho a que su renta sea subsidiada automáticamente en otro lugar.
- 41. Adaptaciones razonables:** el término legal utilizado para describir un cambio en las normas o procedimientos para permitir que una persona con discapacidad obtenga una vivienda o tenga acceso y disfrute plenamente de su hogar.
- 42. Acuerdo de alquiler:** el contrato entre un propietario y un inquilino con respecto a la propiedad de alquiler. En Arizona, un contrato de alquiler puede ser oral, escrito o implícito. A veces, un contrato de alquiler se llama contrato de arrendamiento.
- 43. Represalias:** cuando un propietario busca desalojar o dañar a un inquilino por hacer valer sus derechos, para que se realicen reparaciones, inicie o se una a la asociación de inquilinos, presente una queja ante una agencia gubernamental con respecto a la vivienda, el código de construcción o las violaciones de los precios salariales. Ver los Estatutos Revisados de Arizona §33-1381.
- 44. Programa de Sección 8 (Vales de Elección de Vivienda):** un programa federal que paga parte del alquiler para inquilinos de bajos ingresos en unidades aprobadas que el inquilino elige. Básicamente, bajo este programa, el inquilino paga alrededor del 30% de sus ingresos. Aquí el subsidio se queda con el inquilino si se mudan. La participación del inquilino en el alquiler debe ser la misma para los Cupones de la Sección 8, los Apartamentos basados en proyectos de la Sección 8 y las Viviendas públicas.
- 45. Depósito de seguridad:** el dinero que un propietario puede requerir antes de que un inquilino pueda mudarse a un apartamento. Dicho dinero se utiliza para reembolsar al propietario por cualquier daño o dinero adeudado en el momento en que el inquilino se muda. En Arizona, esto generalmente se limita a 1 ½ veces el alquiler mensual.
- 46. Servicio de proceso** - La entrega de documentos judiciales.
- 47. Ocupación Especial** - desalojos residenciales en los tribunales de Arizona.
- 48. Sentencia estipulada:** un acuerdo entre el propietario y el inquilino en un caso de desalojo judicial. Esto podría ser un acuerdo de que el inquilino se mudará o puede ser desalojado en una fecha determinada, que el inquilino debe una cierta cantidad de dinero o cualquier otra cosa. Generalmente, este tipo de acuerdo requiere que el inquilino renuncie a su derecho de dejar de lado el acuerdo en una fecha posterior o apelación.
- 49. Fianza de Garantía:** una cantidad de dinero pagada al Tribunal por alguien que quiere detener el cobro de una sentencia monetaria o impedir que el agente realice un desalojo legal pendiente de apelación. Esta fianza se paga cuando un inquilino desea permanecer en su unidad de alquiler mientras el caso está en apelación. El

monto lo establece un juez. El inquilino también debe pagar el alquiler a su vencimiento durante la apelación o puede ser desalojado mientras la apelación está pendiente.

50. Asociación de inquilinos o Unión de inquilinos: un grupo de inquilinos que se unen para ayudarse mutuamente a hacer cumplir los derechos de los inquilinos.

51. Juicio: el procedimiento legal donde el propietario y el inquilino pueden testificar y presentar pruebas en un tribunal de justicia. Un "juicio de banca" es una audiencia ante un juez o juez de paz; un juicio con jurado es una audiencia frente a ciudadanos de la comunidad. En casos de desalojo, cualquiera de las partes puede solicitar un juicio con jurado. A diferencia de la mayoría de los demás casos legales, la primera comparecencia en el tribunal suele ser el juicio.

52. Auto de ejecución: una orden judicial que autoriza a una persona que gana una demanda a cobrar el dinero adeudado por la otra parte. Por ejemplo, si el Tribunal adjudica una renta atrasada al arrendador, el arrendador puede usar un Auto de Ejecución para cobrar ese dinero al inquilino haciendo que el agente incaute y venda bienes no protegidos por la ley.

53. Auto de restitución: una orden judicial que autoriza a un agente a retirar físicamente a un inquilino de una unidad alquilada después de emitir un fallo de desalojo ya sea después de un juicio o después de que un inquilino no comparezca ante el tribunal. Estos pueden emitirse el sexto día después de la corte, o al día siguiente si el juez encuentra motivos para un desalojo inmediato.

NOTA: todas las leyes mencionadas en este folleto se pueden encontrar en: <https://www.azleg.gov/ARStitle/>; encuentre y oprima el enlace de la ley numerada.

Gracias a Phyllis Roestenber, Asistente del Fiscal General de Arizona y ex abogada de vivienda de Community Legal Services, Phoenix, por una versión anterior de este glosario.

**VIII. ORGANIGRAMA DE FLUJO
(DESALOJOS DE PROPIEDADES RESIDENCIALES EN ARIZONA)**



I. **APENDICE: FORMAS**

FORMA A
Lista de Verificación de la Condición de la Propiedad de Alquiler

Inquilino _____ **Propietario** _____
Código: Bueno = **B**, Razonable = **R**, Insatisfactorio = **I**
Mudanza Inicial = **E**, Mudanza Final = **S**

	Cocina	Baño1	Baño 2	Sala	Cuarto1	Cuarto 2
Techo						
Paredes						
Pisos						
Ventanas						
Puertas y Cerraduras						
Gabinetes						
Sistema Electrico						
Ventilación						
Plomería						
Sistema de iluminación						
Alarmas de Humo						
Regadera/Tina						
WC/Privado						
Refrigerador						
Estufa						
Horno						
Muebles						
Misceláneos						

Describa cualquier condición insatisfactoria en detalle:

Exteriores:

Comentarios:

Firma del inquilino / Fecha

Firma del Propietario/Fecha

FORMA B
DEMANDA DE DEPÓSITO DE SEGURIDAD

Para:

Nombre

Dirección

Estimado propietario:

Me he mudado de la unidad de vivienda ubicada en _____
_____, el día _____

Por favor devuelva mi depósito de seguridad (y / o limpieza) en un plazo de catorce (14)*
días a partir de la fecha de recepción de esta carta según lo exige la ley A.R.S. §33-1321

_____ Regresaré a su oficina para recoger mi depósito el día _____, del 20 _____, o

_____ Por favor envíe mi depósito a la siguiente dirección:

Gracias por su cooperación.

Sinceramente,

Nombre

Dirección

Fecha

*Catorce (14) días si se entrega personalmente; si se envía por correo, añada cinco (5) días. Si se envía por correo, envíe este y otros avisos contenidos en este Apéndice por correo certificado, con recibo de devolución solicitado.

FORMA C
DEMANDA DE REPARACIONES - 10 DÍAS

Para: _____
Nombre

Dirección

Estimado propietario,

La ley de Arizona requiere que las propiedades de alquiler se encuentren en buenas condiciones. Le escribo para informarle de la necesidad de las siguientes reparaciones:

Estas condiciones no reparadas son violaciones importantes al contrato de alquiler, por lo que le notifico que tengo la intención de invalidar mi contrato de arrendamiento el _____ (al menos diez (10) días después de que el propietario reciba este aviso) a menos que tome medidas sobre estas reparaciones dentro de un plazo de diez (10) días según lo dispuesto en A.R.S. §33-1361.

Espero que no sea necesario invalidar el contrato de alquiler.

Sinceramente,

Nombre

Dirección

Fecha

FORMA D
DEMANDA DE REPARACIONES - 5 DÍAS

Para: _____
Nombre

Dirección

Fecha

Estimado propietario:

Debido a la falta de mantenimiento, mi vivienda tiene ciertos riesgos que afectan materialmente la salud y seguridad. La ley de Arizona requiere que mantenga la propiedad en buenas condiciones. Le escribo para informarle de la necesidad de las siguientes reparaciones:

Dado que estas condiciones plantean riesgos materiales para la salud y seguridad, le notifico que tengo la intención de terminar mi arrendamiento el _____ (al menos cinco (5) días después de que el propietario reciba este aviso) a menos que tome medidas sobre estas reparaciones dentro del plazo de cinco (5) días como lo requieren los Estatutos Revisados de Arizona (ARS §33-1361).

Espero que no sea necesario anular el contrato de alquiler.

Sinceramente,

Nombre

Dirección

Fecha

FORMA E
AVISO DE PLAN PARA REPARAR DAÑOS

Para:

Nombre

Dirección

Estimado propietario:

Arizona requiere que mantenga la propiedad en buenas condiciones. Le escribo para informarle de la necesidad de las siguientes reparaciones:

Por favor realice estas reparaciones lo antes posible. Si no recibo una respuesta de usted dentro de un plazo de diez (10) días (o tan pronto como lo requieran las condiciones en caso de emergencia), me veré obligado a emplear un contratista capacitado para que realice el trabajo de reparación de conformidad con A.R.S. §33-1363 y deduciré de mi renta el costo real y razonable del trabajo. (No debe exceder \$ 300.00 o la mitad del alquiler mensual, el que sea mayor).

Sinceramente,

Nombre

Dirección

Fecha

FORMA F
AVISO DE CONCLUSION DE REPARACIONES

Para: _____
Nombre

Dirección

Estimado propietario:

El día _____ le notifiqué mi intención de efectuar reparaciones necesarias en conformidad con A.R.S. §33-1363 si usted no lo hacía. Después de que no responder y no hacer las reparaciones, contraté a un contratista capacitado para hacer las reparaciones y le hice el pago por su labor. Le adjunto una copia de la factura marcada como pagada que detalla el trabajo realizado. También he adjuntado una copia de la exoneración del derecho de retención completada por el contratista.

Voy a deducir de mi próximo pago de alquiler el monto pagado al contratista capacitado por el costo real y razonable del trabajo. (No más de \$ 300.00 o la mitad del alquiler mensual, lo que sea mayor).

Sinceramente,

Nombre

Dirección

Fecha

FORMA G
EXONERACION DEL DERECHO DE RETENCION DEL CONTRATISTA

Yo, _____, Número de Registro _____,
(nombre del contratista)

Por la presente, renuncio a cualquier gravamen que pueda tener para el trabajo realizado el día

(fecha de trabajo)

en la propiedad ubicada en _____.
(Dirección)

Nombre

Dirección

Fecha

FORMA H
AVISO DE DESALOJO ILEGAL

Para:

Nombre

Dirección

Estimado propietario,

El día _____, del 20_____, me fue impedido el paso a mi residencia ubicada en _____, # _____. Le escribo para notificarle que está violando la ley de Arizona, A.R.S. §33-1367, que hace que esa obstrucción sea ilegal. De conformidad con A.R.S. §33-1367, usted puede ser responsable de daños legales mínimos de dos (2) meses de alquiler o el doble de daños reales, si se demuestra.

Por favor, retire las cerraduras de inmediato y déjeme volver a mi residencia o tomaré medidas legales para recuperar la posesión de las instalaciones y recuperar los daños.

Nombre

Dirección

Fecha

FORMA I
AVISO DE POSESION ILEGAL DE BIENES PERSONALES

Para:

Nombre

Dirección

Estimado propietario:

El _____, 20_____, usted retiró mis pertenencias personales de la residencia ubicada en _____, (Apt. #)_____ y está en posesión de ellas. Conforme a ARS §33-1370 (F), debe permitirme recuperar mi ropa, herramientas, medicamentos, documentos financieros, documentos médicos, documentos de empleo y documentos de identificación sin necesidad de pago. Quiero recuperar de inmediato estos artículos.

Por la presente, ofrezco pagar una cantidad razonable por mover y almacenar mi propiedad. No me ha dicho cuál es esa cantidad y dónde se almacena mi propiedad. Comuníquese conmigo de inmediato para que pueda reclamar mi propiedad.

Si no se comunica conmigo y devuelve mi propiedad, estará violando la Ley de Arizona, A.R.S. §§ 33-1368, 1370 y 1372 y puede ser necesario que tome medidas legales contra usted.

Sinceramente,

Nombre

Dirección

Fecha

FORMA J
DESCONECCION ILEGAL DE SERVICIOS PUBLICOS

Para:

Nombre

Dirección

Estimado propietario,

El día _____ 20_____, usted o su agente suspendieron por error la (electricidad) (gas) (agua) de mi vivienda. Sus acciones constituyen una violación de la Ley de Inquilinos de Propietarios Residenciales de Arizona.

Conforme a A.R.S. §33-1367, un arrendador que corta intencionalmente los servicios públicos de un inquilino está sujeto a daños de dos meses de alquiler o el doble de daños reales, lo que sea mayor. La Ley establece que la única forma en que un propietario puede desalojar a un inquilino es mediante una acción legal. Cerrar los servicios públicos en un intento de obligar a un inquilino a pagar una factura vencida o de obligarlo a mudarse viola la Ley.

Por favor, vuelva a encender los servicios públicos de inmediato para evitar ser demandado por dos meses de alquiler y otros posibles daños.

Sinceramente,

Nombre

Dirección

Fecha

FORMA K
AVISO DE ENTREGA DE VIVIENDA Y SOLICITUD DE INSPECCIÓN

Para:

Nombre

Dirección

Estimado propietario:

Le escribo para informarle que tengo la intención de desocupar la vivienda ubicada en _____

#, _____ a partir del día _____, 20.

Si no inspecciona la vivienda, daré por hecho que acepta la vivienda en las mismas condiciones como cuando tomé posesión, salvo el deterioro normal.

Sinceramente,

Nombre

Dirección

Fecha

(Consulte también el Formulario B, Demanda de Depósito de Seguridad).

FORMA L
AVISO DE ENTREGA DE VIVIENDA ANTES QUE VENZA EL CONTRATO

Para:

Nombre

Dirección

Estimado propietario:

He hecho planes para desocupar la vivienda ubicada en _____, #_____, el día _____, 20__.

Debido a que deseo mantener los daños al mínimo, adjunto los nombres, direcciones y números de teléfono de las personas que han expresado su interés en alquilar esta vivienda al mismo monto mensual que pago. Por favor, indíqueme los pasos que debe usted tomar para volver a alquilar la propiedad.

Los nombres, direcciones, y números de teléfono son los siguientes,

Sinceramente,

Nombre

Dirección

Fecha

FORMA M

AVISO DE TERMINACIÓN PREMATURA DEL CONTRATO DE RENTA A CAUSA DE VIOLENCIA DOMÉSTICA

Para:

Nombre

Dirección

Fecha:

Estimado propietario:

Soy víctima de violencia doméstica. Conforme a A.R.S. §33-1318, solicito la terminación prematura de mi contrato de alquiler en una fecha acordada mutuamente dentro de los próximos treinta días.

Según lo requerido por A.R.S. §33-1318, adjunto uno de los siguientes documentos:

_____ Copia de una orden de protección emitida conforme a §13-3602 para mí, un inquilino víctima de violencia doméstica.

_____ Copia de un informe policial escrito que indica que notifiqué a una agencia policial que fui víctima de violencia doméstica.

Sinceramente,

Nombre

Dirección

Fecha