

Manual del Arrendador - Arrendatario

Derechos y Responsabilidades de los
Propietarios e Inquilinos Residenciales



Departamento de Servicios Humanos y Vivienda

Centro de Resolución y Mediación Comunitaria

303-441-4364

Publicado por la Ciudad de Boulder,

[Centro de Mediación y Resolución Comunitaria](#)

Febrero 2023

<https://bouldercolorado.gov/community-mediation-and-resolution-center>

mediation@bouldercolorado.gov

303-441-4364

Índice

INTRODUCCIÓN	4
COMUNICACIÓN Y DOCUMENTACIÓN	5
ARRENDAMIENTOS	5
TIPOS DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO	6
PREVIO A LA MUDANZA	14
MANTENIMIENTO, REPARACIONES Y ASUNTOS DE CONDICIÓN	16
PRIVACIDAD Y EL DERECHO AL DISFRUTE TRANQUILO	25
SOLUCIONES DEL PROPIETARIO EN CASO DE PAGOS RETRASADOS.....	27
PROTECCIONES EN CASO DE DISCRIMINACIÓN	28
VENTA Y EJECUCIONES HIPOTECARIAS	34
TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO	35
SUBARRIENDO Y CESIONES	39
DEPÓSITO DE GARANTÍA	40
DESALOJO Y PREVENCIÓN DEL DESALOJO	45
ESTIPULACIONES DE DIVERSO ORDEN	52
MEJORES PRÁCTICAS Y RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS	55
RECURSOS	56

INTRODUCCIÓN

Este manual ha sido preparado por el Centro de Mediación y Resolución Comunitaria de la Ciudad de Boulder y revisado por la Oficina del Fiscal de la Ciudad de Boulder. El manual resume las leyes existentes para propietarios/arrendadores e inquilino/arrendatarios residenciales del Estado de Colorado y la Ciudad de Boulder y describe las mejores prácticas para cuestiones relacionadas a las propiedades residenciales en renta.

Los Estatutos Revisados de Colorado (CRS por sus siglas en inglés) y el Código Revisado de Boulder (BRC) los cuales regulan los alquileres, al igual que el Código de los Estados Unidos (USC) son citados en este manual. Comprender estas leyes antes de entrar en un contrato de arrendamiento, durante un periodo de arrendamiento o tras la terminación de éste, puede ser valioso para prevenir problemas entre arrendatarios y propietarios.

La información aquí contenida es vigente al mes de febrero de 2023, pero no hay certeza de que decisiones o legislaciones subsecuentes no hayan sido cambiadas o enmendadas desde entonces. Esta información no constituye una asesoría legal, y sólo tiene la intención de servir como una guía general. Ésta guía no debe ser utilizada como sustituto a la asesoría legal de un abogado o de otros profesionales calificados.

Se recomienda ampliamente que ambos arrendatario y propietario hagan el intento de resolver las diferencias antes de buscar ayuda externa. Si las partes no pueden resolver las diferencias que surjan por su cuenta, residentes de la ciudad y el condado de Boulder (excepto la Ciudad de Longmont) pueden contactar al Centro de Mediación y Resolución Comunitaria de la Ciudad de Boulder (CMRC) llamando al 303-441-4364 o presentar una solicitud de servicios [usando el formulario en línea](#). CMRC emplea servicios de terceros para que funjan como mediadores neutrales al resolver disputas entre propietarios arrendadores y arrendatarios o entre compañeros de cuarto. Las mediaciones pueden llevarse a cabo en línea o de manera presencial, dependiendo de las necesidades de las partes. Actualmente no se cobra cuota alguna por este servicio.

Casas Prefabricadas

Las leyes que gobiernan a las comunidades en viviendas prefabricadas (casas móviles) son diferentes a las que gobiernan otras relaciones entre propietarios arrendadores y arrendatarios. [Una guía separada](#) con información sobre casas prefabricadas está disponible en el sitio web de la Ciudad de Boulder.

COMUNICACIÓN Y DOCUMENTACIÓN

Los propietarios y arrendatarios deben hacer un esfuerzo por comunicarse efectivamente e involucrarse en una relación colaborativa. Ambas partes deben mantener en orden los registros y documentos, incluyendo copias de correos electrónicos, mensajes de texto, notas, cartas y fotografías. Deben ser específicos en sus acuerdos y hacerlos por escrito, y cumplirlos.

Con mayor frecuencia los mensajes de texto y correos electrónicos son considerados documentación escrita aceptable, particularmente si hay una historia de este tipo de comunicación entre las partes. Sin embargo, por ley, y/o de acuerdo con la mayoría de los contratos de arrendamiento, ciertas comunicaciones y avisos deben ser documentados en papel, y es preferible que ciertos acuerdos, tales como cambios en los contratos de arrendamiento, extensiones o subarriendos también se tengan por escrito.

ARRENDAMIENTOS

Un contrato de arrendamiento es un contrato legalmente vinculante entre un arrendador y un arrendatario que da al inquilino derechos exclusivos sobre la propiedad del arrendador por un periodo de tiempo a cambio de dinero de renta. En la ciudad de Boulder todos los contratos de arrendamiento deben ser por escrito si el periodo de arrendamiento durará más de 30 días (BRC §12-2-3).

Un contrato de arrendamiento establecerá los términos de posesión como la renta, el periodo de tiempo de posesión y los derechos y responsabilidades de ambos arrendador y arrendatario. Los términos del contrato pueden ser negociados, pero una vez que se haya firmado el contrato de arrendamiento no hay periodo de gracia que permita a cualquiera de las partes retractarse. Un contrato de arrendamiento debe incluir nombre y domicilio del arrendador o del agente autorizado del arrendador o propietario. Cualquier cambio en el nombre o domicilio debe ser notificado al arrendatario en un periodo no mayor a un día hábil después del cambio (CRS. § 38-12-503).

Es una buena práctica que los arrendadores e inquilinos revisen el contrato juntos antes de firmarlo. La ley de la ciudad de Boulder exige que el contrato se debe firmar dentro de 30 días a partir del comienzo del periodo de arrendamiento, y que el arrendador debe proporcionar a cada inquilino una copia del contrato dentro de siete días hábiles una vez que todas las partes hayan firmado el contrato; o dentro de los 15 días después de la fecha de la firma de cualquiera de los inquilinos, lo que ocurra primero (BRC §12-2-3). La ley de Colorado también exige al propietario

residencial proporcionar al inquilino con un recibo por cualquier pago hecho en persona con dinero en efectivo o giro bancario. Para los pagos no presenciales con efectivo o giro bancario, el arrendador debe proveer un recibo de ese pago si el arrendatario así lo solicita. El arrendador deber proveer al inquilino con copia del contrato de arrendamiento o recibo(s) en formato electrónico a menos que el arrendatario solicite una copia impresa en papel (CRS §§38-12-801 y 38-12-802).

Una copia del machote de [Contrato de Arrendamiento de Boulder](#), aprobado por la Ciudad de Boulder puede encontrarse en el sitio web de la ciudad.

Definición de las Partes de un Contrato de Arrendamiento

- **Arrendador** es el propietario, gestor, arrendador o subarrendador de las instalaciones residenciales. (CRS §38-12-502(3)).
- **Arrendatario** es el inquilino que tiene derecho bajo un contrato de arrendamiento a ocupar la unidad de vivienda excluyendo a otros (CRS §38-12-502(6)).
- **Administrador de la Propiedad** es la persona o empresa encargada de gestionar una propiedad de bienes raíces por una cuota.

TIPOS DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Contrato de Arrendamiento a Plazo Fijo (también conocido como “por Período Definido”)

Este es el tipo más común de contrato de alquiler. Si el contrato de arrendamiento es por un periodo definido de tiempo, (por ejemplo, nueve meses o un año) o tiene una fecha de finalización definida, se considera un contrato a plazo fijo.

Bajo un contrato a plazo fijo, el arrendador está obligado a rentar una propiedad en específico a un arrendatario por un periodo de tiempo definido y por una cantidad de renta establecida y conforme a los términos específicos en el contrato de arrendamiento. El arrendatario está obligado a pagar la renta y a cumplir con las condiciones del contrato de arrendamiento durante el periodo de tiempo definido. Cuando vence el contrato, el arrendatario debe desocupar la propiedad a menos que el arrendador negocie un nuevo contrato de arrendamiento o permanezca en la propiedad como arrendatario mes-a-mes bajo el consentimiento expreso del arrendador. Consentimiento expreso es una comunicación directa y clara, que no deja nada a la conjetura ni a la suposición.

Ni el arrendador ni el arrendatario necesitan dar una notificación de finalización al

término del periodo establecido en el contrato de arrendamiento, a menos que el mismo contrato así lo especifique. Sin embargo, puede resultar útil para los propietarios saber si el inquilino desea permanecer en la propiedad, y también para los inquilinos el saber si quedarse en ella es una opción. Algunos arrendadores requieren llevar a cabo la firma de un nuevo contrato de arrendamiento en una fecha previa a la fecha de vencimiento del contrato en vigor.

Contrato de Arrendamiento de Mes-a-Mes

Este es un contrato de arrendamiento con duración de un mes a la vez. Con este tipo de arrendamiento, el alquiler se renueva automáticamente cada mes a menos que el arrendador o el arrendatario notifiquen por escrito que desean terminarlo. Cuando el arrendador y el arrendatario no hayan ejecutado un contrato de arrendamiento por escrito y los pagos de la renta sean pagados mensualmente, la ley considera implícito el contrato de arrendamiento de mes-a-mes.

Un contrato de arrendamiento de mes-a-mes es común una vez que haya expirado un contrato de plazo fijo y no se haya renovado pero el inquilino permanece en la propiedad como postergación del alquiler bajo consentimiento expreso del arrendador. Si este es el caso y el contrato a plazo fijo contiene una cláusula que indica que todas las disposiciones del contrato continúan aplicándose una vez que el contrato de arrendamiento a plazo fijo haya vencido y el inquilino permanezca en la propiedad bajo un arrendamiento de mes-a-mes, entonces los derechos y responsabilidades de las dos partes permanecen en efecto conforme se definen en el contrato de plazo fijo. Si no llegase a existir tal cláusula, y si no hay comunicación explícita que indique lo contrario, los derechos y responsabilidades del contrato original permanecerán vigentes.

Con un contrato de mes-a-mes, el arrendador puede subir la renta según lo permita la ley (más información en la sección Disposiciones Diversas) así como cambiar o terminar el contrato con el inquilino con la debida notificación por escrito según lo permita la ley. El inquilino, de igual manera, puede terminar el contrato de arrendamiento mientras notifique debidamente al propietario por escrito. La notificación debida para ambos arrendador y arrendatario debe ser por escrito y entregada a la parte interesada por lo menos 21 días antes del último día del período de alquiler (CRS §13-40-107(1)(c)). Sin embargo, un arrendamiento por escrito mes-a-mes puede exigir un periodo de notificación más largo, por ejemplo 30 o 60 días antes del fin del periodo de alquiler (ver página 28).

Arrendamiento sin Plazo Fijo

Cuando no tiene una fecha especificada para la terminación del alquiler, la ley puede considerarlo como un “arrendamiento sin plazo fijo.” Un arrendamiento sin plazo fijo existe únicamente cuando la ocupación de la propiedad se establece bajo el consentimiento del arrendador y permanece en efecto hasta que el arrendador o el arrendatario dan por terminado el acuerdo. Por ley, un alquiler sin plazo fijo puede ser terminado con una “notificación de desalojo” de tres días dada por cualquiera de las partes (CRS 13-40-107(1)(d)).

Arrendatario Prorrogado

Un arrendatario prorrogado es alguien que ha permanecido en la propiedad después de que el plazo fijo original haya terminado. Si al arrendatario se le permite permanecer con el permiso del arrendador, las condiciones del arrendamiento original continúan vigentes, aunque un nuevo contrato de arrendamiento con nuevas disposiciones puede ser negociado. Si el arrendador recibe la renta después de la expiración del contrato de arrendamiento, se crea un arrendamiento prorrogado. A menos que se acuerde de otra manera, la cantidad de renta pagada determina el plazo de tiempo que el arrendatario puede permanecer en la propiedad, como el caso del acuerdo de mes-a-mes, en el cual la renta se paga un mes a la vez. Un arrendatario prorrogado que permanece en la propiedad sin el permiso del propietario puede ser desalojado.

Componentes de un Contrato de Arrendamiento Común

- **Renta:** Cantidad de dinero que se debe pagar cuando toque hacerlo.
- **Periodos de gracia y multas:** Fecha en que el pago de la renta se considera tardío y cuotas por pago tardío.
- **Plazo del Alquiler:** Período durante el cual el alquiler es considerado vigente.
- **Pagos por Servicios:** Determina quién es responsable del pago por los servicios como el agua, la recolección de basura y la electricidad.
- **Reparaciones:** Establece quién es responsable de las reparaciones pequeñas y grandes a la propiedad arrendada, los electrodomésticos, la plomería, las unidades de

calefacción y del aire acondicionado, etc.

- **Privacidad:** Circunstancias bajo las cuales el propietario puede tener acceso a la unidad, incluyendo el período de preaviso que debe dar al arrendatario, horario de acceso, si es necesario que el arrendatario esté presente, emergencias, reparaciones, mostrar la unidad para renta o venta.
- **Remoción de nieve y de basura, y cuidado del césped:** Determina quién será responsable de tal mantenimiento y quien proporcionará las herramientas necesarias para hacerlo.
- **Subarrendar y/o disposiciones:** Requisitos para el reemplazo de inquilinos durante el período de arrendamiento.
- **Lineamientos sobre el depósito de garantía:** Determina que tan pronto se regresará el depósito de garantía al término del contrato de arrendamiento y si el propietario hará un recorrido de revisión inicial y final con el arrendatario, entre otras previsiones.
- **Prohibiciones de uso:** Determina cosas específicamente no permitidas, como podría ser tener mascotas o fumar dentro de la propiedad. Si no hay restricciones específicas, el inquilino puede hacer uso de la unidad para cualquier propósito que no sea ilícito ni que constituya una violación a las ordenanzas locales o cause una molestia o daños a la propiedad.
- **Otros acuerdos específicos:** Es posible hacer modificaciones y añadidas a los contratos de arrendamiento, en mutuo acuerdo de todas las partes, siempre y cuando sean lícitas.

Otras Consideraciones del Contrato de Arrendamiento

La no renovación del contrato arrendamiento

En el estado de Colorado, los propietarios pueden elegir no renovar un contrato de arrendamiento y no es obligatorio que expliquen el porqué.

Fumar

Los fumadores no son una clase protegida y no existe el “derecho a fumar”. La Ley de Aire Limpio en Interiores de Colorado prohíbe fumar en baños, vestíbulos, pasillos y otras áreas comunes de apartamentos (CRS §25-14-204). Los propietarios pueden especificar en el contrato de arrendamiento si en la casa o unidad en renta se permite o no fumar. Los propietarios pueden aplicar un depósito por daños para cubrir el costo de limpieza y reparaciones asociados con el deterioro causado por el humo.

La Ciudad de Boulder también regula el fumar. El Código Revisado de Boulder prohíbe fumar en cualquier área común de un edificio que tenga viviendas anexas, incluyendo vestíbulos, pasillos y elevadores (BRC §6-4-3). Los propietarios (o las asociaciones de propietarios) pueden extender la restricción a espacios como entradas, terrazas, balcones o incluso dentro de cierta proximidad al edificio. Los arrendatarios deben solicitar información sobre las reglas de fumar de una propiedad antes de firmar un contrato de arrendamiento.

Marihuana

Las leyes alrededor del uso y el cultivo de la marihuana han estado cambiando en años recientes, haciendo más difícil navegar este tema tan cambiante. A la fecha de publicación de este manual, los adultos de más de 21 años pueden poseer legalmente hasta una onza de marihuana y cultivar hasta seis plantas. Sin embargo, las leyes referentes al uso y la posesión de marihuana son distintas a nivel federal, haciendo particularmente desafiante determinar qué es permisible. En la actualidad, la marihuana dentro de la Ley Federal de Sustancias Controladas sigue regulada bajo la Sección 1 de la ley, lo que significa que para el gobierno federal existe un alto potencial de abuso, no se encuentra aceptada para uso médico en tratamientos en los Estados Unidos y es insegura para ser usada bajo supervisión médica (21 US Code § 812).

En última instancia, un propietario tiene el derecho de prohibir la posesión, el cultivo o el uso de la marihuana en una propiedad bajo la Enmienda 64 de la Constitución de Colorado. Esto debe estar establecido claramente en el contrato

de arrendamiento, de forma similar que las cláusulas respecto a las prohibiciones para fumar o tener mascotas. Los propietarios deben tener en cuenta la Ley Federal de Vivienda Justa y la Ordenanza de Derechos Humanos de la Ciudad de Boulder, que impide a los arrendadores discriminar contra inquilinos de clases protegidas, incluyendo aquellos con discapacidades. Un inquilino puede estar usando marihuana como medicina para tratar una discapacidad calificada bajo la Ley de Vivienda Justa y en tal caso, un propietario debe consultar con un abogado privado o con la oficina de la División de Derechos Humanos y Vivienda Justa de Colorado para determinar la acción apropiada. Bajo la ley federal, los lineamientos de Desarrollo Urbano y de Vivienda (HUD) para propiedades subsidiadas a nivel federal también puede aplicar en caso de la posesión, uso y cultivo de sustancias controladas en propiedades rentadas.

Seguro de Alquiler

Si el contrato de arrendamiento no contiene una cláusula exigiendo al arrendador que indemnice al inquilino por daños a la propiedad personal causado por la negligencia del arrendador, es aconsejable que el inquilino obtenga un seguro de alquiler. El seguro de alquiler es normalmente muy económico y puede cubrir no sólo daños a propiedad personal, sino también robo y otros tipos de pérdidas de bienes incluyendo la propiedad en renta. Dependiendo de los términos de la póliza, el seguro de alquiler también puede cubrir daños a la propiedad de terceros que se originaron en el apartamento de la persona asegurada o causados por su negligencia. También puede cubrir alojamiento alternativo si el inquilino se ve forzado a desplazarse debido a problemas en las condiciones de la propiedad rentada.

Algunos contratos de arrendamiento exigen que el inquilino tenga seguro de alquiler. Si esto es algo que ambas partes están de acuerdo, este requisito es vinculante. Si el arrendatario no está de acuerdo que se le exija contratar un seguro de alquiler, debe negociar con el arrendador antes de firmar el contrato.

Compañeros de Cuarto y Responsabilidad Solidaria

Cuando más de un inquilino firma un contrato de arrendamiento, al menos que el contrato se especifique de otra manera, cada inquilino es responsable individualmente en todas las condiciones y obligaciones del contrato de arrendamiento con el arrendador, incluyendo la renta. En términos legales, esto significa que cada firmante del contrato de arrendamiento tiene una "obligación

conjunta y solidaria” de las acciones de cada uno de los firmantes, lo que significa que ellos son individual y colectivamente responsables del cumplimiento del contrato.

Para prevenir que surjan problemas entre los compañeros de cuarto, se les recomienda que realicen un “acuerdo de compañeros de cuarto” por escrito, que establezca las obligaciones que cada inquilino tiene para con los otros. Un acuerdo debe incluir la porción de la renta que pagará cada compañero de cuarto, las responsabilidades por daños, la división de los pagos por los servicios básicos, la duración del período de renta y la responsabilidad de encontrar un compañero de cuarto de reemplazo si se decide desocupar el lugar antes de que termine el contrato, cubriendo la renta hasta entonces. Un acuerdo entre compañeros de cuarto puede abordar cuestiones sobre estilo de vida que puedan afectar la compatibilidad con los otros inquilinos, tales como horarios de descanso, la limpieza y las visitas. Sin embargo, un acuerdo entre compañeros de cuarto no puede cambiar las condiciones del contrato de arrendamiento. Cuando existe un problema entre compañeros de cuarto, normalmente sólo el arrendador puede desalojar a los compañeros de cuarto. Si alguien que no es el propietario arrendador está buscando el desalojo de un inquilino, se recomienda la asistencia de un abogado. Se aconseja buscar asesoramiento jurídico en casos donde hay confusión alrededor de los derechos y obligaciones legales de cualquiera de los compañeros de cuarto, como es el caso de situaciones de subarriendo.

Cláusulas de Arbitraje y Mediación

Algunos contratos de arrendamiento contienen cláusulas que exigen que las partes en conflicto resuelvan las disputas a través del arbitraje o la mediación. En cláusulas de arbitraje, los inquilinos pueden renunciar por completo a su derecho de ir a los tribunales y ampararse enteramente en la resolución de un mediador con el poder de tomar decisiones vinculantes.

Honorarios de Abogados y Daños

La parte que gane en un caso de desalojo u otra acción legal presentada bajo el Estatuto de Acción Forzosa de Entrada y Retención puede recibir compensaciones por daños, recuperar honorarios razonables pagados a abogados, así como costos de los tribunales, dependiendo del contenido en el contrato. Si un tribunal determina que un inquilino permaneció de manera ilegal en la propiedad después de la terminación del arrendamiento, el tribunal puede

exigirle a éste que pague el valor justo del arrendamiento correspondiente a la duración de la posesión indebida de la propiedad.

Modificaciones al Contrato de Arrendamiento

Los términos y disposiciones del contrato de arrendamiento pueden ser modificados ÚNICAMENTE si ambos, el arrendador y el arrendatario están de acuerdo con los cambios, siempre y cuando sean legales las condiciones a las que acuerdan llegar. Para evitar malentendidos, es mejor poner esos cambios por escrito, firmados y fechados por ambas partes. Si llegase a surgir una disputa legal sobre los términos del contrato de arrendamiento, el juez va a basarse de manera predeterminada, a lo que está por escrito. Como resultado, es buena práctica documentar hasta los cambios más mínimos por escrito. Los compromisos verbales no son suficiente.

Informes sobre Arrendamientos

En la ciudad de Boulder, los arrendadores deben proporcionar a los inquilinos con informes por escrito sobre ciertas regulaciones de la ciudad (BRC §12-2-4). [Dichos informes](#) incluyen normas respecto de la posesión de la casa, el ruido, los fuegos artificiales, la remoción de nieve, etc. La ley del estado de Colorado también exige a los propietarios entregar un [informe sobre la pintura con plomo](#).

Cuidado con las Cláusulas No Ejecutables

Los contratos de arrendamiento a veces contienen cláusulas que son contrarias a la ley de Colorado y no se pueden hacer cumplir en el tribunal. Estas cláusulas deben ser identificadas y eliminadas antes de firmar el contrato. Si alguna de las partes tiene preguntas sobre la posibilidad de hacer cumplir cierta cláusula, debe buscar asesoría legal. Algunos ejemplos de cláusulas no ejecutables son:

- Exigir a un inquilino que renuncie al derecho de que se le regrese su depósito de garantía o que renuncie al interés generado por dicho depósito (BRC §12-2-8).
- Dispensar la responsabilidad del propietario por actos de negligencia grave.
- Exigirle a un inquilino al que se le ha llamado a cumplir con el servicio militar (antes de que termine el periodo de arrendamiento) a que pague la renta por el resto del alquiler hasta el término del contrato (Federal Soldiers and Sailors Civil Relief Act; 50 USC App. § 534).
- Exigirle a un inquilino que renuncie a la Garantía de Habitabilidad (CRS §38-12-503).

- Permitir al propietario que forzosamente desaloje al inquilino y saque sus pertenencias sin pasar por un proceso de desalojo como lo exige la ley de Colorado (CRS §§13-40-101 hasta 123).

PREVIO A LA MUDANZA

Recorrido

Los arrendadores y arrendatarios deben hacer juntos un recorrido de la propiedad y hacer un listado de inspección para la mudanza. Este listado permite tanto al arrendatario como al arrendador entrar al contrato de arrendamiento con un entendimiento similar de las condiciones de la propiedad rentada. Cualquier área que presente un potencial problema y donde las reparaciones sean necesarias debe anotarse junto con una programación convenida para realizar dichas reparaciones. Del mismo modo, un listado de inspección para la mudanza de salida debe completarse durante un recorrido final. Estas comparaciones del antes y el después pueden prevenir disputas respecto del depósito de garantía.

Además, es generalmente una buena práctica tomar fotos o video fechados de la propiedad al comienzo del periodo de renta para registrar fielmente la condición de la propiedad. Se debe registrar la limpieza de la propiedad en general, ya que la expectativa es que se debe presentar en un estado similar cuando llegue el tiempo para que el inquilino desocupe (a menos que ambas partes hayan acordado otra cosa previamente) y considerando el desgaste por el uso normal. También algunos propietarios e inquilinos encuentran muy útil que terceros imparciales (como un vecino) acompañen durante dicho recorrido.

Solicitudes de Alquiler y Verificación de Antecedentes

Los propietarios pueden exigir verificación de crédito y de antecedentes penales de sus potenciales arrendatarios. Sin embargo, si un propietario requiere que un potencial arrendatario proporcione su información para una verificación de antecedentes penales y de crédito, deben exigir esa misma información a todos los demás potenciales arrendatarios. Los propietarios pueden consultar con un abogado para asegurarse que cumplan con todos los requisitos según la Ley de Equidad de Informes Crediticios (Fair Credit Reporting Act, FCRA, 15 USC §1681 *et seq.*) así como los requerimientos establecidos por la ley estatal.

Los arrendatarios necesitan permiso por escrito de los potenciales arrendatarios para solicitar su reporte crediticio. El arrendatario no podrá considerar la historia

de arrendamientos o historia de crédito mayor a los 7 años inmediatamente anteriores a la fecha de la solicitud del reporte. Si el propietario utiliza la historia penal para considerar a un potencial arrendatario, no puede tomar en cuenta ningún registro de arresto o condena que haya ocurrido más de cinco años antes de la fecha de la solicitud de arrendamiento, excepto en los siguientes casos:

- La distribución, fabricación, distribución o venta ilegal de material, compuesto, mezcla o preparación que contenga metanfetaminas.
- La posesión ilegal de materiales para producir metanfetaminas y anfetaminas.
- Cualquier delito que haya requerido que el potencial arrendatario se registrase como delincuente sexual.
- Cualquier delito relacionado al acecho u homicidio (CRS §38-12-904).

Si un arrendador cobra al potencial arrendatario una cuota por solicitud de arrendamiento y no utiliza todo el dinero obtenid

o para cubrir el costo de procesar la solicitud, debe reembolsar la cantidad remanente al potencial arrendatario. El propietario de hacer un esfuerzo de buena fe para realizar el reembolso dentro de los 20 días después de procesar la solicitud (CRS §38-12-903). Si el propietario rechaza la solicitud de arrendamiento, deben proveer al potencial arrendatario una notificación por escrito de la negativa, estableciendo las razones de tal determinación (CRS §38-12-904 (2)(a)).

Depósito de Garantía

El depósito de garantía (también llamado depósito contra daños y perjuicios) es el pago de dinero que hace un arrendatario por adelantado como protección en caso de futuras violaciones del contrato de arrendamiento que pudiese cometer, incluyendo la falta de pago de la renta, daños a la propiedad más allá del uso y desgaste normales (CRS §§38-12-101 hasta 104). La cantidad de depósito de garantía debe estar especificado en el contrato de arrendamiento. Los arrendadores deben poner el dinero de esos depósitos en garantía en una cuenta de fideicomiso y mantener dichos fondos de garantía separados del dinero de los pagos de la renta, ya que el propietario será responsable de regresar todo o una parte del depósito al final del periodo de arrendamiento más el interés (ver página 32).

Depósitos por Mascotas vs. Cuotas por Mascotas

Los depósitos por mascotas son similares a los depósitos de garantía en que deben ser regresados al inquilino al final del periodo de alquiler. El término “depósito por mascotas no reembolsable” es incorrecto y no debe ser usado en un

contrato de arrendamiento; un depósito es, por definición, dinero que tiene el potencial de ser devuelto. Sin embargo, los propietarios pueden cobrar una cuota adicional o una renta extra por las mascotas que no es reembolsable. Los arrendatarios deben tener claro si el contrato de arrendamiento les exige ya sea un depósito por mascotas o una cuota por mascotas no reembolsable, o una renta mensual por mascotas.

Renta Pre-pagada vs. Depósito de Garantía

Algunos arrendadores escogen cobrar el último mes de la renta al comienzo del periodo de arrendamiento. Esto es distinto a un depósito de garantía. El último mes de renta no necesita ser regresado si se está usando como pago del último mes del contrato de arrendamiento. Si es regresado por alguna razón, como la rescisión anticipada del contrato de arrendamiento, no se le puede exigir al propietario que pague ningún interés sobre este monto.

MANTENIMIENTO, REPARACIONES Y ASUNTOS DE CONDICIÓN

Cuando se trata del mantenimiento y reparaciones de la propiedad en renta, tanto los arrendadores como los arrendatarios tienen ciertas obligaciones que están determinadas por la ley. No obstante, otras cuestiones de mantenimiento y reparaciones pueden estar determinadas individualmente por el arrendador y pueden variar mucho de acuerdo con la propiedad. Cuando el mantenimiento, las reparaciones y otros debidos procedimientos son necesarios en una propiedad, éstos deben estar escritos en el contrato de arrendamiento y el arrendatario debe estar enterado de ello antes de firmar el contrato de arrendamiento.

Responsabilidades del Propietario

Excepto en las áreas comunes y en la infraestructura de las propiedades de múltiples unidades, el arrendador es responsable de las reparaciones y el mantenimiento de las instalaciones sólo si:

- Existe un acuerdo específico entre el arrendador y el arrendatario (como por ejemplo un contrato de arrendamiento o un anexo al contrato) que especifique que el arrendador es responsable de la reparación y mantenimiento de las instalaciones; o una promesa de hacer

reparaciones específicas.

- La reparación o mantenimiento es requisito para que la propiedad cumpla con el Código de Vivienda de la Ciudad de Boulder, §10-2-1, *et seq.*, BRC 1981, a menos que el arrendatario haya aceptado esta responsabilidad en específico en el contrato de arrendamiento. El Código de Vivienda únicamente es aplicable dentro de los límites de la ciudad de Boulder. Sin embargo, otros requisitos semejantes pueden ser aplicables en otras áreas.
- Un alquiler residencial es inhabitable o inapropiado para usos razonablemente previstos por las partes (CRS §§38-12-501 hasta 511).
- Un alquiler residencial está en condiciones materialmente peligrosas o riesgosas para la vida, la salud o la seguridad del arrendatario (CRS §§38-12-501 hasta 511).

Responsabilidades del Arrendatario

Además de toda obligación establecida en el contrato de arrendamiento, los arrendatarios están obligados a hacer uso de las instalaciones de una manera razonablemente limpia, segura e higiénica (CRS §38-12-504). Se espera que los arrendatarios:

- Cumplan con los códigos de construcción, de sanidad y de vivienda relacionados a la salud y la seguridad.
- Dispongan de las cenizas, basura, escombros y otros residuos de manera limpia, segura, higiénica y conforme a la normativa local.
- Usen de forma razonable de las instalaciones eléctricas, de plomería, sanitarias, de calefacción, ventilación, aire acondicionado y demás facilidades.
- Se conduzcan de manera que no interfiera con el disfrute pacífico de los vecinos. Los arrendatarios también son responsables de la conducta de sus invitados y de otros que se encuentren dentro de la propiedad rentada.
- Notifiquen de inmediato al propietario si las instalaciones se tornaron inhabitables de acuerdo a CRS §38-12-505, o si se presentan condiciones que de no ser rectificadas pueden resultar en que las instalaciones se vuelvan inhabitables.
- No destruya, destroce, dañe o extraiga cualquier pieza de las instalaciones residenciales o que a sabiendas permita que otra persona en su entorno inmediato lo haga.

Cuidado con Retener la Renta por Reparaciones Pendientes

Generalmente, un inquilino no debe retener el pago de la renta hasta que se lleven a cabo reparaciones. Similarmente, es riesgoso para un inquilino hacer las reparaciones y después deducir los costos de las reparaciones de la renta sin obtener consentimiento previo y por escrito del arrendador. Si un inquilino retiene el pago de la renta, el arrendador puede en ciertos casos, interponer una demanda de desalojo en su contra CRS §38-12-507). Es altamente recomendable que un inquilino que se encuentre considerando éstas opciones busque la asesoría de un abogado.

Concesión de Licencia de Alquiler, Código Revisado de Boulder, Reparación de las Amenidades y Garantía de Habitabilidad

Concesión de Licencia de Alquiler

Es requisito tener una concesión de licencia de alquiler para la ocupación de cualquier propiedad residencial en renta dentro de la Ciudad de Boulder, con algunas excepciones. (BRC §10-3-2(b)). Los arrendadores deben solicitar una licencia de alquiler a través de la Oficina de Concesión de Licencias de Vivienda de Alquiler de la ciudad. La ciudad proporcionará una lista de inspectores aprobados que pueden acudir a inspeccionar la propiedad a rentar y establecer si cumple con el Código de Mantenimiento de Propiedades antes de expedir la licencia. Cualquier persona interesada puede verificar el estatus de la concesión de una licencia de alquiler enviando un correo a la Oficina de Concesión de Licencias de Vivienda de Alquiler a esta dirección electrónica: rentalhousinglicensing@bouldercolorado.gov o pueden buscar y mirar en el mapa de propiedades residenciales con licencia para rentar en el sitio web de la Ciudad de Boulder. Para más información sobre las excepciones a este requisito, favor de contactar a la Oficina Concesión de Licencias de Vivienda de Alquiler.

Código Revisado de Boulder

Todas las propiedades en renta en la ciudad de Boulder deben cumplir con el Código de Mantenimiento de Propiedades en Boulder que establece los estándares mínimos para el uso y ocupación segura de viviendas en aras de proteger, preservar y promover la salud física y mental de sus residentes. El código cubre condiciones básicas de seguridad y vivienda como los sistemas de seguridad contra incendios, puertas y paredes contra incendios, plomería, suministro de agua, sistema de drenaje, servicios eléctricos, equipo mecánico y

de calefacción, dispositivos para cocinar, ventanas, puertas y salidas de evacuación, pisos, paredes, techos, escaleras, requerimientos de espacio, control de plagas, áreas para la preparación y almacenaje de comida, y mantenimiento seguro de los servicios básicos y equipo (BRC Chapter 10-2).

Reparaciones de electrodomésticos y amenidades no incluidos en el Código Revisado de Boulder

En el contrato de arrendamiento se debe establecer en quien cae la responsabilidad de reparar ciertos electrodomésticos y amenidades no incluidos en el Código Revisado de Boulder. Ejemplos de amenidades que los propietarios no tienen obligación de proveer y pueden no estar obligados a pagar por reparar son lavavajillas, aparatos de aire acondicionado o dispositivos de internet. Antes de firmar un contrato de arrendamiento, los arrendatarios deben estar enterados de las prácticas del propietario relacionadas a las reparaciones de este tipo de artefactos y si no están incluidos en el contrato, deben solicitar que sean incluidos o se añada un anexo por escrito.

En la ausencia de lenguaje escrito que establezca quien es responsable de mantener dichos electrodomésticos, las reparaciones deben ser realizadas a discreción del propietario. Los inquilinos deben notificar a los propietarios cuando las reparaciones sean necesarias. Los costos de reparación pueden estar cubiertos por garantía. Los inquilinos son económicamente responsables por los daños que resulten del abuso o negligencia que pudiesen cometer ellos mismos o sus invitados.

Garantía de Habitabilidad (véase el tema del moho en una sección separada más adelante)

Cada propietario debe cumplir con ciertos requerimientos que hacen a la propiedad en renta adecuada como vivienda humana (CRS §38-12-503). La Garantía de Habitabilidad define estos requerimientos; también establece un periodo para que el inquilino comunique al propietario violaciones a esta garantía y si la propiedad no recupera su condición de habitable, le provee al inquilino de un recurso legal si el propietario no procede de manera voluntaria a la terminación del contrato de arrendamiento. El arrendatario puede tener un recurso jurídico para desocupar la propiedad y dejar de pagar renta, y/o algunas otras soluciones. Sin embargo, el arrendatario debe seguir un proceso específico y cumplir con los plazos establecidos en la Garantía de Habitabilidad (CRS 38-12-507) y es altamente recomendable que consulten con un abogado, si tienen la intención de apelar a la Garantía de Habitabilidad. Si el inquilino no cumple con los requisitos del proceso para hacer válida la Garantía de Habitabilidad y no continúa realizando sus pagos

de la renta, o llegase a desocupar la propiedad sin seguir los procedimientos legales adecuados, el arrendatario corre el riesgo de ser desalojado o enfrentar otras acciones legales.

Una propiedad puede ser inhabitable si se encuentra en una condición que materialmente interfiere con la vida, la salud, la seguridad, o si faltan de manera sustancial cualquiera de las siguientes cosas (CRS §38-12-505):

- Electrodomésticos en funcionamiento (refrigerador, plancha de cocina, estufa u horno) que cumplan con la ley aplicable al momento de la instalación y que se encuentran funcionando bien y bajo mantenimiento.
- Protección climática y a prueba de agua, incluyendo ventanas y puertas al exterior en buen estado.
- Plomería e instalaciones de gas en buenas condiciones.
- Agua corriente y suficiente suministro de agua caliente.
- Instalaciones de calefacción funcionales.
- Alumbrado eléctrico.
- Áreas comunes y áreas bajo el control del arrendador que se mantienen razonablemente limpias, sanas y libres de exceso de escombros, suciedad, residuos y basura; y que tengan servicios de fumigación o exterminación apropiada contra infestaciones de roedores o plagas.
- Exterminación apropiada en respuesta a la infestación de roedores o plagas a lo largo de la propiedad residencial.
- Contenedores exteriores para basura y escombros.
- Pisos, escaleras y barandales que se mantienen en buen estado.
- Candados en puertas exteriores y candados o dispositivos de seguridad en ventanas.
- Cumplimiento con todos los códigos aplicables de construcciones, vivienda y salud, los cuales, en el caso de ser violados, constituirían una condición de peligro o de riesgo para la vida, salud o seguridad del inquilino.
- O algo que de alguna u otra manera haga a la propiedad inadecuada para fungir como vivienda humana (CRS §38-12- 503(2)(a)).

El propietario no rompe con la Garantía de Habitabilidad a menos que reciba una notificación por escrito de la condición y no tome medidas dentro de las fechas límite.

En el caso de un incumplimiento de la garantía de habitabilidad, sólo en ocasiones muy excepcionales se le exige al propietario proveer alojamiento alternativo.

Si la cuestión de habitabilidad es causada por la conducta inapropiada del arrendatario, de sus invitados o de otros ocupantes de los que es responsable, entonces en esta situación no se está violando la Garantía de Habitabilidad (CRS 38-12-503(3)).

Moho y la Garantía de Habitabilidad

La presencia de moho asociado a la humedad o condiciones que, al desatenderse pueden interferir materialmente con la salud o seguridad del inquilino, puede hacer a la unidad rentada inhabitable. Sin embargo, esto no incluye la presencia de moho que es menor y que se encuentra en superficies que acumulan humedad de manera normal y como parte de su funcionamiento normal o su uso previsto.

Más sobre el Moho

El crecimiento de moho en edificios puede potencialmente convertirse en un problema significativo de salud para los habitantes. Un muestreo ambiental del moho puede ayudar a determinar la magnitud del problema, la ubicación del moho y la escala del saneamiento si éste es necesario. Sin embargo, el muestreo de moho no puede ser utilizado para determinar si el edificio es “seguro” porque no hay lineamientos cuantitativos con enfoque en la salud que describan niveles “seguros” de exposición microbiana al moho.

Si un edificio residencial tiene moho que está asociado a la humedad, o existen otras condiciones que causan que las instalaciones estén húmedas, lo cual interfiere materialmente con la vida, la salud y la seguridad de un inquilino, el propietario normalmente debe mitigar el riesgo al moho (CRS §38-12-503(2.2)). No todo tipo de moho constituye un riesgo a la salud y a la seguridad, y una cantidad pequeña del moho no es considerada una cuestión de habitabilidad.

Si los arrendatarios sospechan estar experimentando problemas de salud como resultado del moho, debe consultar con su profesional de la salud y hablar con su arrendador y/o un abogado sobre sus opciones para la terminación temprana del contrato de arrendamiento.

[Información adicional sobre los problemas con el moho](#) se encuentra disponible en la oficina de Salud Pública del Condado de Boulder (BCPH) o comuníquese a 303-441-1100.

Cuando las Reparaciones son Necesarias

- **Revise el Contrato de Arrendamiento:** El contrato de arrendamiento puede decir quién es responsable del mantenimiento y reparación de las instalaciones. También puede especificar cómo se debe notificar al arrendador, por ejemplo “por escrito” o en el caso de algunas compañías administradoras de propiedades más grandes a través de “el portal para inquilinos”.
- **Realice una solicitud con fecha límite por escrito:** Solicite que se hagan las reparaciones indicando una fecha límite.
- **Reparaciones:** El arrendador y el inquilino deben cooperar para agendar el acceso a los contratistas que harán las reparaciones.
- **Revise en busca de violaciones a los códigos:** Para el caso de las propiedades de la ciudad de Boulder, si el inquilino sospecha que hay una violación del Código Revisado de Boulder que el propietario no asume, el inquilino puede llamar a la Oficina de Concesión de Licencias de Vivienda de Alquiler al 303-441-3173. Un inspector de vivienda acudirá a la propiedad y determinará si hay una violación. Si la violación es menor, se le dará al arrendador un periodo razonable de tiempo para corregir el problema. Es posible que la ciudad emita multas o tome medidas coercitivas cuando las violaciones no sean corregidas.
- **Evaluar la Habitabilidad:** Léase la sección previa de Garantía de Habitabilidad para determinar si la condición de la propiedad supone el incumplimiento de habitabilidad y opciones de resarcimiento.
- **Busque Asesoría Legal:** Sólo en condiciones extremas puede un inquilino desalojar las instalaciones y dejar de pagar la renta. Este remedio nunca debe ser llevado a cabo sin hablar primero con un abogado.

Tiempo Razonable para los Reparos

Puede ser útil para ambos, arrendadores e inquilinos, definir más específicamente y por escrito el periodo de tiempo “razonable” antes de firmar el contrato de arrendamiento. Sin embargo, lo que se considera razonable frecuentemente se determina caso por caso. Puede haber situaciones que estén fuera del control del arrendador, como una refacción discontinuada para arreglar un calentador o falta

de disponibilidad de los contratistas, trabajadores o materiales. Cualquiera que sea el caso, los arrendadores deben hacer un esfuerzo por salvaguardar el derecho de los inquilinos a la habitabilidad y goce tranquilo, por ejemplo, proporcionando calentadores portátiles hasta que el calentador pueda ser reparado.

Sugerencias para los Inquilinos sobre las Reparaciones

- Mantenga una copia de toda la correspondencia con el arrendador.
- Dé seguimiento a todos los acuerdos verbales con una carta confirmando el acuerdo.
- Sea razonable al permitirle al arrendador suficiente tiempo para llevar a cabo las reparaciones
- Considere sugerir alguna indemnización alternativa si los reparos no se llevan a cabo, como por ejemplo una reducción de la renta o una terminación temprana del contrato de arrendamiento sin penalidad.

Detectores de Monóxido de Carbono (CO)

La ley de Colorado exige a las propiedades de renta (ya sean unifamiliares o multifamiliares) que usan calentadores de combustible, electrodomésticos, chimeneas o que tengan cocheras anexas, contar con detectores de monóxido de carbono (CO) con alarmas. El “combustible” puede ser carbón, kerosene, aceite, gases combustibles u otros productos del petróleo o hidrocarburos. La ley de Colorado especifica que:

- El arrendador es responsable del mantenimiento de los detectores cuando un inquilino les notifique por escrito que las baterías necesitan ser reemplazadas o cuando el detector fue robado, extraído, perdido, caduco, o no funciona.
- Es ilegal que el inquilino retire las baterías de un detector de CO a menos que se las estén cambiando, o cuando se esté inspeccionando o dándosele mantenimiento a la alarma.
- Si la propiedad cuenta con un sistema de alarma centralizado con un detector de CO, la alarma debe estar dentro de 25 pies del calentador que sea alimentado por combustible, o del electrodoméstico, chimenea, cochera o en una ubicación específica de acuerdo con el código de construcción local.
- No se requiere un detector de CO cuando la propiedad no tiene

electrodomésticos alimentados por combustible o cuando no tiene una cochera anexa (CRS §38-45-101 hasta 106).

Plagas

Boulder sigue las disposiciones del Código de Mantenimiento de Propiedad Internacional (IPMC), que requiere que los edificios se mantengan libres de infestaciones de insectos y roedores. El código también especifica que tales infestaciones deben de ser abordadas usando procedimientos aprobados que no sean dañinos a la salud humana. Una vez eliminadas las plagas, se deben tomar pasos apropiados para prevenir su reincidencia. Un dueño de una estructura también es responsable por la eliminación de las plagas previamente a la renta de la propiedad.

Los problemas con las plagas en propiedades de alquiler residencial también son abordados por la Ley de Garantía Residencial de Habitabilidad de Colorado en donde se indica que una propiedad residencial se considera inhabitable si substancialmente le falta exterminación adecuada en respuesta a una infestación de roedores o de plagas a lo largo de las instalaciones residenciales.

Si un arrendador falla en mitigar los problemas con las plagas una vez que se le haya informado del problema por escrito y haya tenido un periodo de tiempo razonable para atender el problema, el inquilino puede buscar una demanda apelando a la Garantía de Habitabilidad (véase página 12).

El IPMC también establece que el ocupante de una estructura es responsable de mantenerla libre de roedores y de plagas. En una unidad de vivienda unifamiliar, el ocupante es responsable de la eliminación de plagas en las instalaciones. Por lo tanto, los inquilinos pueden tener algo de responsabilidad en mitigar el problema de las plagas si fuesen responsables en alguna manera por la infestación. Por ejemplo, un inquilino que ha creado una situación insalubre que haya atraído a las plagas puede ser obligado a contribuir en la remediación del problema. Además, si un inquilino no cooperase con el arrendador que esté intentado resolver la situación (por ejemplo, al no permitir el acceso a los exterminadores), puede transferir algo de la responsabilidad respecto del problema de vuelta al inquilino.

En propiedades de unidades múltiples, el arrendador es responsable de la eliminación de plagas en las áreas comunes y exteriores. Si un ocupante causa una infestación, ambos propietario e inquilino cargan la responsabilidad de eliminarla. En instancias en que las infestaciones son causadas por defectos estructurales, el propietario es responsable de atender el problema.

Chinches de Cama

Para apropiadamente atender la problemática de las chinches de cama tanto inquilino como propietario debe seguir lineamientos específicos establecidos por la ley de Colorado. Un arrendatario debe notificar de inmediato al arrendador ya sea por escrito o de forma electrónica cuando la unidad rentada tenga chinches de cama (CRS 38-12-1002), y el arrendatario debe conservar prueba que dicha notificación fue entregada. Hecho esto, el arrendador debe avisar con antelación al arrendatario que personal capacitado llevará a cabo la inspección de la unidad dentro de las 96 horas siguientes a la recepción de la notificación enviada por el arrendatario. Si se encuentran chinches de cama, todas las unidades adyacentes deben ser inspeccionadas tan pronto como sea posible, y el arrendador debe proveer el resultado de la inspección por escrito al arrendatario o arrendatarios dentro de los siguientes dos días hábiles (CRS 38-12-1003). Si se encuentran chinches de cama, los esfuerzos de saneamiento deben iniciar dentro de los siguientes cinco días hábiles. Un arrendatario no puede injustificadamente negar el acceso al arrendador, a un inspector o agente de control de plagas, y puede ocurrir que el arrendatario renuncie a su derecho a la notificación previa. De cualquier modo, el arrendatario deberá tener acceso a las recomendaciones para preparar la unidad para el tratamiento y debe en ese sentido preparar las instalaciones para la inspección y el tratamiento de éstas. Si un arrendatario niega injustificadamente el acceso a la unidad, o falla en preparar la unidad para la inspección y el tratamiento, entonces pasará a ser responsable de los costos asociados a las inspecciones y los tratamientos subsecuentes. El arrendatario no debe colocar objetos personales que estén infestados de chinches de cama en las áreas comunes. Un arrendador debe costear los gastos iniciales de inspección por parte de personal especializado y los gastos de tratamiento por parte de un agente de control de plagas. Por agente de control de plagas se entiende un “operador certificado, operador comercial, supervisor calificado o técnico”. El arrendador no está obligado a proveer alojamiento alternativo al arrendatario, ni tiene obligación de pagar para reemplazar objetos personales del arrendatario (CRS 38-12-1004 (6)(a)). Los arrendatarios deben revisar con su compañía de seguros para saber si su póliza de seguro del arrendatario cubre estos gastos.

PRIVACIDAD Y EL DERECHO AL DISFRUTE TRANQUILO

Privacidad

El inquilino tiene derecho a la privacidad. Al menos que el contrato de arrendamiento lo permita específicamente, el arrendador no tiene derecho a inspeccionar, hacer trabajo de reparación o mostrar las instalaciones sin una

notificación previa, excepto en casos de emergencia. Aunque no lo requiere ningún estatuto, la necesidad de un aviso previo razonable por parte del arrendador para obtener acceso a la propiedad rentada debe ser un tema abordado dentro del contrato de arrendamiento para respetar la privacidad y conveniencia del inquilino. Una cláusula de privacidad comúnmente utilizada permite al propietario acceso a la propiedad en renta en horarios razonables y con notificación previa razonable al inquilino, para hacer reparaciones necesarias o inspecciones prudentes, o para mostrar la propiedad a potenciales nuevos inquilinos. Lo que es considerado “razonable” puede ser resultado de un acuerdo entre las partes, establecido por escrito en el contrato antes de ser firmado. Un periodo de tiempo comúnmente aceptable es de 24 horas, excepto cuando el propietario esté inspeccionando en conformidad con el contrato de arrendamiento, como puede ser en el caso de animales o uso de drogas no autorizados.

Un arrendador tiene el derecho de entrar a la unidad rentada sin notificación previa en el caso de emergencias. Como ejemplo de emergencia estaría la inundación de una propiedad inundada al descomponerse un calentador de agua.

Si el inquilino cree que el arrendador está interfiriendo con su derecho a la privacidad, el inquilino deberá intentar resolver el problema negociando un acuerdo con el arrendador respecto al acceso, incluyendo razones, horarios y el tiempo de antelación necesaria para la notificación.

Esta negociación puede comenzar con una carta donde se identifique claramente el problema. Si no se puede llegar a un acuerdo, se debe buscar asesoría legal o pedir mediación a través de CMRC.

Antes de que un inquilino niegue la entrada a un propietario por cualquier razón, se debe consultar con un abogado. Denegar acceso a un propietario, dentro de lo establecido en el contrato de arrendamiento podría ser motivo de una acción de desalojo.

Convenio respecto al Disfrute Tranquilo

El arrendatario tiene el derecho de usar la propiedad para el propósito por el cual fue alquilada. La ley de Colorado protege a los inquilinos residenciales cuando condiciones causadas por acciones del arrendador en la propiedad, si bien no violan el Código de Mantenimiento de la Propiedad o la Garantía de Habitabilidad, si hacen difícil vivir en ella. Por ejemplo, un propietario procede con trabajos de construcción ruidosos en una unidad contigua, lo cual interfiere con la posibilidad del arrendatario de disfrutar plenamente de la propiedad y se esté incumpliendo el convenio respecto al disfrute tranquilo. En estas situaciones, el arrendatario debe

notificar al arrendador del problema por escrito. Si el arrendador no corrige las condiciones dentro de un periodo de tiempo razonable, el arrendatario puede hacer uso de medios legales. Sin embargo, ciertos eventos catastróficos causados por fuerzas naturales o situaciones que involucran a terceros pueden estar fuera del control de propietario.

SOLUCIONES DEL PROPIETARIO EN CASO DE PAGOS RETRASADOS

Cargos por Pago Retrasado de la Renta

Si está especificado en el contrato de arrendamiento, el propietario puede considerar cobrar cuotas por pago atrasado de la renta. El contrato debe especificar cual es la fecha límite de pago y cuando el pago se considera atrasado.

El arrendador no puede:

- Cobrar una cuota por pago tardío antes de que el pago de la renta se haya retrasado por lo menos 7 días naturales.
- Cobrar una cuota por pago tardío mayor a \$50.00 o mayor al 5% de la cantidad total del pago de la renta atrasada, cualquiera que sea mayor.
- Imponer una cuota por pago tardío más de una vez por cada pago de la renta tardío (CRS §38-2-105). Por ejemplo, las cuotas por pago tardío diarias no pueden ser cobradas después de que acumulen juntas un máximo de \$50.00 o se haya alcanzado el 5% del total de la renta.
- Cobrar interés en una cuota por pago tardío durante el arrendamiento.
- Desalojar al arrendatario por no pagar la cuota por pago tardío.
- Resarcirse cualquier cantidad de una cuota por pago tardío de un pago de renta normal.

Un arrendador debe proveer al arrendatario una notificación escrita del cobro de la cuota por pago tardío dentro de los 180 días después de la fecha exacta en que el pago de la renta se haya retrasado (CRS 38-12-105).

Gravámenes del Propietario

En ciertas situaciones, el arrendador puede obtener un gravamen sobre la propiedad personal del arrendatario por pago retrasado de la renta (CRS §38-20-101), y (CRS §§38-20-107 hasta 116). Un gravamen es un derecho legal a las pertenencias de otra persona. El arrendador siempre debe buscar asesoría legal antes de tomar tal acción ya que el propietario pudiera ser responsable de los daños al arrendatario si el gravamen se ejecuta de manera inapropiada.

Existen ciertos artículos de la propiedad que no pueden ser embargados bajo un gravamen. Esto incluye pequeños electrodomésticos de cocina, utensilios para cocinar, camas, ropa de cama, ropa de uso necesario, documentos y expedientes personales o de negocios, posesiones personales del arrendatario y de los miembros del hogar (CRS §38-20-102(3)(a)).

Si se ha confiscado la propiedad, tanto el arrendador como el arrendatario deben documentar por escrito qué propiedad fue embargada, así como conservar un archivo de toda la correspondencia y notificaciones realizadas. Los arrendatarios pueden consultar con un abogado si están involucrados en el ejercicio de un derecho de retención por parte del arrendador y deseen recuperar su propiedad. El procedimiento de recuperación de propiedad embargada a través de un derecho de retención es complicado y aun cuando se hace de manera correcta puede que no sea viable económicamente.

Agencia de Cobranza

Algunos propietarios optan por llevar cuestiones de cobro de dinero a una agencia de cobranza. El despacho de abogados o agencia de cobranza intentará recuperar el monto de la deuda y/o buscar una sentencia judicial en nombre del arrendatario. Tal acción puede impactar negativamente el reporte crediticio del arrendatario. Los arrendatarios deben estar enterados que los arrendadores pueden reportar daños monetarios a las agencias de informes crediticios sin necesariamente llevar el caso a un despacho de cobranza o una agencia de cobranza,

PROTECCIONES CONTRA DISCRIMINACIÓN

Un arrendador no puede discriminar en contra de un inquilino sobre la base de su “raza, creencias, color de piel, sexo, orientación sexual, identidad de género, expresión de género, características genéticas, estado civil, religión, expresión religiosa, origen nacional, ascendencia, embarazo, paternidad, patria potestad de un menor de edad, discapacidad mental o física, fuente de ingreso o estatus migratorio, a menos que lo exija la ley” del individuo o los amigos o socios del individuo” (BRC §12-1-2). Las protecciones estatales y federales también aplican. La ley de Colorado CROWN prohíbe la discriminación en la vivienda y otros ámbitos sobre la base de la textura del cabello, tipo de cabello, peinado común o históricamente asociados a la raza, como las trenzas, rastas, rizos, bucles o rulos ajustados, trenzas cosidas, nudos Bantú, Afros y pañuelos o turbantes para la cabeza (CRS §24-34-502 and HB20-1048).

La Ciudad de Boulder considera que es discriminatorio que se cargue una renta o depósito distintos, requerir diferentes periodos en el contrato de arrendamiento, establecer condiciones distintas en el contrato, utilizar criterios de evaluación distintos y negarles el alquiler a potenciales inquilinos sobre la base de las categorías anteriormente enlistadas (BRC §12-1-2). Los estudiantes no son considerados una clase protegida.

Ejemplos de discriminación pueden incluir:

- Negarle a un potencial inquilino el alquiler sobre la base de su estatus dentro de una clase protegida, la oportunidad de que le sea mostrado, rentado o de comprar un departamento o una casa, mientras se le está haciendo disponible a otros inquilinos potenciales.
- Negarle a inquilinos discapacitados o pertenecientes a una minoría, los privilegios que se ofrecen a otros inquilinos tales como lugares de estacionamiento, reparaciones y servicios necesarios, o el uso de la alberca, el comedor o la casa club.
- Anunciar preferencias discriminatorias.
- Hostigar o amenazar a alguien sobre la base de su estatus de clase protegida.
- Prohibirle la construcción de una rampa (susceptible a la ley aplicable) a una persona que usa silla de ruedas.
- Prohibirle a una persona con un animal de servicio el acceso al edificio donde por la política de “no mascotas” (esto incluye animales recetados para la asistencia emocional/psicológica)
- Prohibirle un lugar de estacionamiento reservado para una persona con discapacidad porque la vivienda no otorga espacios reservados.

Excepciones

La ordenanza anti-discriminación de Boulder incluye ciertas excepciones específicas para situaciones tales como cuando un propietario o un arrendador alquila parte de una unidad de vivienda y al mismo tiempo la ocupa también. Más aún, organizaciones religiosas pueden dar preferencia a individuos de su misma religión, y un club privado puede dar preferencia a sus propios miembros bajo ciertas circunstancias. No se considera una práctica discriminatoria si el propietario públicamente establece e implementa una política de alquilar o vender exclusivamente a personas de cincuenta y cinco años de edad en adelante. Tampoco es considerado discriminatorio si los niños son excluidos de ciertas

propiedades residenciales que tienen un convenio limitando o prohibiendo a niños pequeños, siempre y cuando la restricción en la escritura estaba en efecto a partir del 17 de noviembre de 1981 y ha permanecido en efecto. Esas excepciones se pueden encontrar en BRC12-1-2(b). Un abogado debe ser consultado para asegurar el cumplimiento con la ley estatal y federal.

Para más información, o si usted cree que se le ha discriminado o está siendo discriminado dentro de la ciudad de Boulder, contacte la Oficina de los Derechos Humanos de la Ciudad de Boulder al (303) 441-3141 o [visite la página web OHR](#).

Discriminación de la Fuente de Ingreso

En el 2018, el Consejo de la Ciudad de Boulder adoptó una ordenanza que hace ilegal discriminar contra individuos sobre la base de su fuente de ingreso o la fuente de ingreso de sus amigos o asociados. Fuente de ingreso se refiere a cualquier dinero verificable, compensación o asistencia para la vivienda que sea legal en el Estado de Colorado y que sea pagada en nombre de un inquilino o un comprador, incluye, pero no está limitado a: manutención de menores, beneficio por discapacidad, bono de vivienda, subsidio del alquiler u otra forma de asistencia pública. El estado también tiene una ley que prohíbe la discriminación sobre la base de fuente de ingreso. Sin embargo, un propietario tiene permitido requerir “Comprobante de ingresos” para poder confirmar la identidad del solicitante y para la realización de revisión crediticia y de antecedentes penales.

Ejemplos de Discriminación de Fuente de Ingreso Potencial

Estos comportamientos, políticas o prácticas (entre otras) pueden ser evidencia de discriminación sobre la base de la fuente de ingreso:

- Un anuncio para un apartamento que incluya la frase “Los de sección 8 no deben solicitar”.
- Un arrendador dice que no renovará su contrato de arrendamiento porque usted paga la renta usando dinero recibido a través de manutención de menores.
- Un administrador de la propiedad hace reparaciones oportunas cuando esas reparaciones son solicitadas por inquilinos que pagan el valor de mercado, pero se rehúsa a realizar reparaciones para aquellos inquilinos que pagan una tarifa subsidiada.
- El administrador de una propiedad se rehúsa a considerar el valor de un bono de vivienda a la hora de calcular el total de los ingresos de quien lo presenta.

Evaluación Lícita de Solicitantes

- Un arrendador no puede pedir ninguna prueba de documentación en
- cuanto a la *f fuente de ingreso* del solicitante. Un arrendador, sin embargo, puede solicitar y considerar talones de cheque de pago, declaraciones de impuestos, estados de cuenta de bancos, u otros tipos de documentos para la verificación de la *c cantidad de ingreso*.

La ley no le prohíbe a un arrendador el tomar la decisión sobre una solicitud de arrendamiento basándose en diversos criterios de evaluación comunes como los reportes crediticios, referencias personales y antecedentes penales dentro de los lineamientos establecidos en la sección anterior titulada Verificaciones de Crédito y de Antecedentes Penales. Un arrendador puede rechazar una solicitud de renta al portador de un bono de vivienda, si la razón de rechazarle no se relaciona con la fuente del ingreso del solicitante o por ser miembro de cualquier otra clase protegida.

Más información para propietarios respecto de los Vales de Elección de Vivienda se encuentra disponible en este [listado de preguntas frecuentes](#).

Discriminación por Discapacidad

De acuerdo con la ley federal y la ley de Colorado, acciones consideradas como discriminatorias en contra de las personas con discapacidades incluyen las siguientes, sin estar limitadas sólo a estas:

1. Negarse a permitir que una persona con discapacidades haga y pague por modificaciones razonables al edificio o a las instalaciones si dichas modificaciones son necesarias para que la persona con discapacidades pueda obtener “goce absoluto de las instalaciones” o
2. Negarse a hacer “adaptaciones razonables” a las “reglas, políticas, prácticas o servicios” para darle a la persona con discapacidad equidad de oportunidades para el goce y disfrute de la vivienda.

A partir del 13 de marzo de 1991, la Ley Federal también prohíbe el diseño o la construcción de edificios multifamiliares nuevos que no incluyan las características de accesibilidad requeridas y enunciadas en la Ley (42 USC §3604(f)(3)(C)).

En algunos casos, un arrendador puede decidir otorgar un permiso para las modificaciones, si el inquilino está de acuerdo en restaurar el interior de la propiedad

a su condición anterior. El arrendador también puede requerir que el dinero para pagar por la restauración se guarde en una cuenta de fondos que generen intereses, en los casos en que las modificaciones sean sustanciales.

Animales de Servicio y Animales de Apoyo Emocional

Con algunas pocas y limitadas excepciones, un arrendador está sujeto a la Ley de Vivienda Equitativa (FHA), a la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973 (si el proyecto está subsidiado federalmente), y/o a la Ley de Americanos con Discapacidades (ADA) (casos de áreas abiertas al público como las oficinas en renta). Bajo FHA, una discapacidad es un impedimento que limita substancialmente una o más actividades importantes para la vida. Los arrendadores deben estar conscientes de sus obligaciones bajo estas leyes. Estas obligaciones incluyen atender a la solicitud de una adaptación razonable respecto de los animales de asistencia. Una adaptación razonable es un cambio, una excepción, o un ajuste a una norma, política, práctica o servicio que pueda ser necesario para una persona con discapacidad tenga equidad de oportunidades para el uso y disfrute de una vivienda, incluyendo espacios de uso común y públicos. La petición de hacer una excepción a la política de “no mascotas” para el caso de una persona con un animal de asistencia, sería un ejemplo de una solicitud de adaptación razonable.

Hay dos tipos de animales de asistencia -animales de servicio y animales de apoyo. Un animal de servicio es usualmente un perro que está individualmente entrenado para hacer trabajo y desempeñar tareas para el beneficio de un individuo con discapacidad. Con algunas pocas excepciones, otras especies de animales ya sean salvajes o domesticados, entrenados o no entrenados, no son por lo general animales de servicio de acuerdo con el sentido de dicha definición. El trabajo o tareas desempeñadas por un animal de servicio deben estar directamente relacionadas a la discapacidad del individuo. Un animal de apoyo es un animal entrenado o no entrenado, que hace trabajos, desempeña tareas, provee asistencia, y/o provee apoyo emocional terapéutico para un individuo con discapacidades.

Un animal que no reúne los requisitos de un animal de asistencia, para los propósitos de la FHA es una mascota y debe ser tratado como una mascota para los propósitos del contrato de arrendamiento, así como las reglas y políticas del propietario. Un proveedor de vivienda puede prohibir mascotas o modificar la cuota por mascota, establecer una renta por la mascota, y/o un depósito en garantía extra para mascotas según su criterio. Un proveedor de vivienda puede no cobrar una cuota de mascota o un depósito en garantía adicional o una renta en sí para el animal de asistencia (FHEO, Notificación FHEO-2020-01).

Consideraciones sobre Animales de Asistencia

- Los arrendadores sujetos a las reglas de ADA están limitados en cuanto a las preguntas que le pueden hacer a inquilinos que usan animales de asistencia. En el contexto de la vivienda, las viviendas sujetas a ADA incluyen agencias de vivienda pública, vivienda proporcionada por el gobierno local y estatal, albergues, algunos tipos de vivienda multifamiliar, instalaciones de vida asistida, vivienda en sitios de educación pública y otros alojamientos públicos (FHEO Notificación: FHEO-2020-01, emitido el 28 de enero, 2020). Los arrendadores para los cuales no se aplica el ADA pueden preguntar a individuos con discapacidades no obvias para el arrendador, responder ciertas preguntas con respecto a perros de servicio, o si no es un perro de servicio, que presenten documentación fiable sobre la discapacidad y la necesidad de un animal de asistencia por parte de un médico, psiquiatra, trabajador social u otro profesional de salud mental. La certificación o registro del animal de asistencia obtenida de sitios de internet con el pago de una cuota pudiera no ser documentación suficiente.
- Los propietarios pueden no cobrar un depósito de mascota para un animal de asistencia aprobado, pero pueden tal vez cobrar las mismas cuotas y depósitos para la limpieza y los daños que cobrarían a otros arrendatarios. El depósito en garantía promedio puede ser utilizado para reparar cualquier daño causado por el animal de asistencia.
- Los animales de asistencia no están exentos de los requisitos del control local de animales, ni de los lineamientos de salud pública.
- No se exige que los animales de asistencia sean visiblemente identificados.
- Los animales de asistencia son usualmente perros, pero bajo otras circunstancias, la ley federal permite que otros tipos de animales sean animales de asistencia también.
- Los animales de apoyo emocional por lo general son perros y gatos, pero pueden haber otras especies domesticadas de animales como pájaros, conejos, hámsteres, jerbos, peces y tortugas. En el caso de animales únicos y no domesticados, que típicamente no se encuentran en contextos hogareños, el arrendador puede requerir revisar documentación de respaldo adicional y sustancial (véase “Excepciones a la Prestación de Adaptación razonable más adelante). Las partes interesadas deben consultar con un abogado para apoyarse al navegar situaciones inusuales y para asegurarse que están en cumplimiento con la ley.

Excepciones a Proporcionar Adaptaciones Razonables

Un propietario puede no necesitar proveer una adaptación razonable relacionada con un animal de asistencia si:

- El hacerlo le impondría una carga administrativa y financiera innecesaria o alteraría en lo fundamental la naturaleza de los servicios del proveedor de vivienda.
- El animal de asistencia específico en cuestión representa una amenaza directa a la salud o a la seguridad de otros que no puede ser reducida o eliminada realizando otras adaptaciones razonables; o
- El animal de asistencia específico en cuestión causaría daños físicos significativos a la propiedad de otros, daños que no pueden ser reducidos o eliminados realizando otra adaptación razonable (FHEO Notificación: FHEO-2020-01).

Una solicitud de adaptación razonable no puede ser injustificadamente rechazada, y la respuesta no debe retrasarse excesivamente. Los arrendadores deben brindar su involucramiento en un proceso interactivo que explore junto con el solicitante todas las opciones viables antes de considerar rechazar la solicitud. Se recomienda el uso de formularios modelo para que los llenen los verificadores independientes en los casos donde la existencia de una discapacidad o de una necesidad de animal de asistencia emocional no sean tan obvias. Los arrendadores y arrendatarios deben buscar asesoría legal o llamar a la Oficina de Derechos Humanos de la Ciudad de Boulder al 303-441-3141 para cualquier pregunta adicional con respecto a asuntos de discriminación.

VENTAS Y EJECUCIONES HIPOTECARIAS

Venta de la Propiedad Alquilada

Un arrendador no puede terminar el contrato de arrendamiento anticipadamente simplemente porque el propietario desea vender la propiedad, a menos que el contrato de arrendamiento expresamente otorgue al propietario tal derecho. Si una propiedad rentada se vende, el nuevo propietario/arrendador debe honrar el contrato de arrendamiento existente al momento de la compraventa. Todos los términos del contrato, incluyendo la fecha de finalización y el monto de la renta deben ser honrados por el nuevo propietario/arrendador, a menos que el nuevo propietario/arrendador y el inquilino acuerden realizar cambios. El inquilino siempre

debe continuar pagando la renta al propietario/arrendador original hasta que el inquilino reciba una notificación por escrito, firmada por el propietario/arrendador original, dirigiendo al inquilino que pague la renta a alguien más.

Cuando se vende una propiedad antes de la terminación del periodo de arrendamiento, el propietario/arrendador original tiene dos alternativas con respecto al depósito de garantía del inquilino (CRS §38-12-103(4)):

1. Transferir el depósito de garantía al nuevo propietario/arrendador y notificar al inquilino por correo que se ha hecho dicha transferencia. Es útil también transferir al nuevo propietario cualquier documentación referente a la condición de la propiedad cuando el inquilino ingresó, como el listado de inspección; o
2. Regresar el depósito de garantía al inquilino según los términos del contrato de arrendamiento, menos cualquier deducción legítima. Para protegerse de posibles daños y para evitar una disputa a futuro en cuanto al depósito de garantía, es mejor que el nuevo propietario cobre un nuevo seguro de garantía y evalúe de nuevo la condición de la propiedad en ese momento.

Ejecución Hipotecaria de la Propiedad Arrendada

Cuando ocurre una ejecución hipotecaria durante el periodo de alquiler, el Estado de Colorado no proporciona ninguna garantía de alquiler a los arrendatarios que viven en propiedades embargadas. Los inquilinos pueden negociar con el nuevo propietario para permanecer en la propiedad si así lo desean. Cualquier acuerdo debe ponerse por escrito y debe estar firmado por todas las partes.

TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Terminación de un Contrato a Plazo Fijo

Un contrato de arrendamiento a plazo fijo, también conocido como un contrato de término definido tiene una fecha definida de terminación. El alquiler vence en la fecha especificada y el inquilino debe salir de la propiedad alquilada en esa fecha. Ni el propietario ni el inquilino necesitan dar notificación de la terminación al menos que el contrato de arrendamiento establezca necesaria tal notificación. Sin embargo, una práctica común es el incluir una cláusula que establezca que una notificación de 30 días antes de la fecha de terminación es necesaria (notificación

para el propietario, para el inquilino o ambos), con el fin de que comunique por escrito si se renovarán o no el contrato. Si se entrega la notificación y el inquilino se queda bajo el consentimiento del arrendador, el contrato automáticamente se convierte en un contrato de mes-a-mes. En Colorado, no es obligatorio que un propietario renueve un contrato, ni tampoco es obligación que provea una razón cuando no hay renovación de contrato.

Terminación de un Contrato de Mes a Mes

Un contrato de mes a mes es un contrato de arrendamiento por un periodo de un mes que se renueva automáticamente cada mes hasta que cualquiera de las partes lo finalice. Notificación adecuada de la intención de finalizar un contrato de mes a mes se hace por escrito y es firmada por la parte finalizando el contrato y establece la fecha en que el alquiler terminará. Esta notificación puede enviarse por correo o entregarse en persona a la otra parte. Si el contrato no especifica un requisito de notificación, el periodo por defecto para notificar es 21 días antes del fin del mes de arrendamiento presente (CRS §13-40-107). El día en que se da la notificación no cuenta como parte de los 21 días. Este periodo de notificación de 21 días puede cambiarse a un periodo más largo si las partes lo han puesto por escrito en el contrato; una notificación de 30 días es una modificación común.

Ejemplo de Terminación Adecuada de un Contrato de Mes-a-Mes con Notificación por Defecto de 21 Días

Los inquilinos están en un contrato de arrendamiento mes a mes en la Casa A y han pagado la renta del mes de junio, el 1º de junio. junio es el mes presente del alquiler. Los inquilinos deciden que se van a mudar a la Casa B el 1º de julio y van a poner fin al contrato en la Casa A. Contando 21 días hacia atrás desde el último día del mes presente de alquiler, que es el 30 de junio, sería el 10 de junio. Pero el día de la notificación no cuenta dentro de los 21 días; por lo tanto, el 9 de junio sería el último día que tendrían los inquilinos para dar notificación adecuada de que están finalizando el contrato. El 9 de junio los inquilinos entregan al propietario un documento por escrito y firmado, indicando que van a estar desocupando el 30 de junio. Estos inquilinos han correctamente puesto fin a su contrato. Los inquilinos pudieran haberle entregado la notificación al arrendador antes del 9 de junio si así lo hubiesen querido. Sin embargo, si la notificación de terminación fuera dada después del 9 de junio, un nuevo mes de alquiler comenzaría el 1º de julio y los inquilinos estarían obligados a pagar el mes de julio. Si el propietario quisiese dar por terminado el contrato de arrendamiento, tendría que seguir el

mismo plazo para adecuadamente notificar a los inquilinos de la terminación del contrato, sin embargo, puede colocar el anuncio en la propiedad (CRS 13-40-108).

Evacuación Temprana (o Terminación Temprana de un Contrato)

La desocupación temprana (o terminación temprana de un contrato de arrendamiento) es una de las fuentes más comunes de discordia entre propietarios e inquilinos. Antes de firmar un contrato, ambas partes deben estar seguros de tener claras las expectativas y responsabilidades con respecto a este tema.

Cuando los inquilinos desocupan antes de la terminación del periodo de arrendamiento, siguen siendo responsables de pagar la renta hasta que la propiedad se vuelva a rentar o hasta que el contrato haya vencido, a menos que hayan llegado a un acuerdo distinto con el propietario. El propietario, sin embargo, debe hacer un esfuerzo razonable por volver a rentar la propiedad. El inquilino puede ser responsable por los costos razonables de volver a rentar la propiedad, como anuncios y la verificación de antecedentes; muchos contratos de arrendamiento incluyen cláusulas respecto a eso. Un contrato de arrendamiento puede también especificar que el inquilino, en lugar del propietario, sea el responsable de encontrar un nuevo inquilino, sin embargo, si la terminación resulta en una demanda legal, el tribunal puede terminar determinando que el propietario debió haber tomado acciones razonables para encontrar un inquilino de reemplazo. Es importante checar el contrato para ver quién es responsable de realquilar la unidad y bajo qué criterios realizar la aprobación de potenciales nuevos inquilinos.

Si el caso fuera que el propietario debe aceptar un monto más bajo para poder rentar de nuevo la propiedad, el inquilino original podría ser responsable de cubrir la diferencia entre el monto de la renta anterior y el nuevo. Sin embargo, si asuntos de mantenimiento retrasado o condición de la propiedad son obstáculo para volver a rentar, los propietarios deben considerar la reducción de la renta para atraer a un inquilino de reemplazo. Los tribunales también pueden considerar si la cantidad de renta que el propietario demanda resulta razonable considerando cualquier asunto de mantenimiento retrasado.

Sólo bajo condiciones extremas de inhabitabilidad puede un inquilino desocupar las instalaciones y dejar de pagar la renta. Desocupar antes de terminar el periodo de arrendamiento debido a la condición de las instalaciones, a asuntos de

privacidad o de violación del derecho al disfrute pacífico (véase página 12) resulta complicado bajo la ley de Colorado y se debe buscar asesoría legal en estas situaciones.

Protección por Violencia Doméstica

Una víctima de conducta sexual ilícita, acecho, violencia o abuso domésticos puede terminar un contrato de arrendamiento sin multa al proporcionar al propietario evidencia del abuso doméstico o de las amenazas de abuso doméstico, en la forma de un reporte de policía emitido dentro de los 60 días previos, una orden de protección emitida por un tribunal, o una declaración escrita de un profesional médico (excepto en los casos de acecho) o asistente de salud (§CRS 24-30-2103 y CRS §38-12-401) que haya examinado o consultado con la víctima y confirma el abuso. Las víctimas pueden desalojar las instalaciones y solamente se podrá hacerles responsables de un mes de renta posterior al mes de su partida, a pagarse al arrendador dentro de los 90 días después de que la víctima haya desalojado las instalaciones (CRS §38-12-402).

El mismo estatuto prohíbe al arrendador terminar el contrato de arrendamiento e imponer multas a las víctimas de abuso doméstico que llamen a la policía. Conforme a la ley, la relación entre el agresor y la víctima no necesita ser íntima; un compañero de cuarto puede ser la víctima de abuso doméstico o acecho por parte de otro compañero de cuarto (CRS §38-12-402).

Si una víctima finaliza el contrato debido a este tipo de abuso, el propietario no puede divulgar esta información a otros, excepto como lo rige la ley. El propietario no puede divulgar la nueva dirección del inquilino, aunque el propietario la sepa (CRS §38-12-402(4)).

Servicio Militar Activo

La Ley de Ayuda a Miembros Civiles de las Fuerzas Armadas (50 USC §3955) permite a los miembros de las fuerzas armadas y a sus dependientes finalizar el contrato de arrendamiento o suspender (seguir) los procedimientos de desalojo en su contra si se unen a las fuerzas armadas, son llamados a servicio activo, son reubicados a otra base militar y/o son emplazados después de firmar el contrato de arrendamiento o durante el periodo de arrendamiento en el contrato.

Los miembros del servicio deben proporcionar notificación por escrito de la terminación al propietario, junto con copia de las órdenes del ejército recibidas o la carta del oficial de mando. Si un miembro del servicio paga renta mensualmente,

una vez que él/ella haya dado notificación apropiada y entregado una copia de las órdenes militares (órdenes de cambio de estación militar), entonces el contrato se terminará 30 días después de que el siguiente pago de la renta deba cubrirse.

Por ejemplo, si se entrega la notificación de la terminación el 10 de julio y el siguiente día de pago de la renta es el 1º de agosto, el miembro del servicio militar debe pagar completa la renta del mes de agosto. La fecha efectiva de la terminación del contrato de arrendamiento sería el 31 de agosto. Cualquier renta que el miembro de las fuerzas armadas haya pagado por adelantado, debe ser reembolsada dentro de los 30 días de la fecha efectiva de terminación del contrato.

La ley previene que el arrendador desaloje a un miembro de las fuerzas armadas o a sus dependientes durante el periodo de servicio militar activo sin una orden del juez, considerando que las instalaciones están ocupadas principalmente como una residencia y la renta mensual no exceda los \$2,400 después del ajuste de inflación estatutaria al precio de la vivienda (50 USC §3951).

Un propietario que a sabiendas intenta o participa en el desalojo prohibido por este estatuto, puede ser encontrado culpable de un delito menor. Si usted es miembro de las fuerzas armadas o está intentando desalojar a un miembro de las fuerzas armadas, debe buscar asesoría de un abogado para comprender los derechos de todas las partes involucradas.

SUBARRIENDO Y CESIONES

Un contrato de arrendamiento puede permitir o específicamente prohibir el subarriendo y/o la cesión. El subarriendo y la cesión pueden ocurrir sólo con el permiso del arrendador, el cual debe ser siempre por escrito para protección de todas las partes. Si el contrato de arrendamiento no aborda el subarriendo y/o la cesión, un propietario no puede negar consentimiento injustificadamente.

Los subarriendos y las cesiones no son la misma cosa, pero las palabras frecuentemente se usan indistintamente causando confusión.

Subarriendo

Un subarriendo es un contrato de arrendamiento secundario entre el arrendatario original y un nuevo inquilino, donde este último paga el alquiler directamente al arrendatario original y el arrendatario original continúa pagando la renta directamente al arrendador. Con un subarriendo el inquilino original sigue siendo responsable con el propietario si el inquilino secundario deja de pagar la renta,

causa daños a la propiedad o viola las disposiciones del contrato. El arrendatario original puede exigir un recorrido, una hoja de control de entradas y salidas y un depósito de garantía del nuevo inquilino. El periodo de arrendamiento de un subarriendo puede ser más corto que el periodo de arrendamiento original. Por ejemplo, un arrendatario con un periodo de arrendamiento de un año, de enero a diciembre, puede subarrendar el apartamento de junio hasta agosto, mientras esté fuera de la ciudad, pero para después regresar a completar el periodo de arrendamiento de septiembre hasta diciembre.

Cesión

La cesión de un contrato de arrendamiento transfiere el derecho original a la posesión de la propiedad en renta, del arrendatario a un nuevo inquilino. En una cesión, el nuevo inquilino asume toda la responsabilidad del pago directo de la renta al arrendador. El arrendatario original quizás mantenga algunas otras obligaciones a menos que sea completamente liberado del contrato por el arrendador. Las cesiones usualmente deben ser negociadas entre el arrendador original, el nuevo inquilino y el arrendador.

DEPÓSITO DE GARANTÍA

El depósito de garantía también llamado depósito contra daños, es el pago de dinero por adelantado a un arrendador para asegurar en caso de futuras violaciones al contrato de arrendamiento por parte del arrendatario, incluyendo la falta de pago de la renta, daños a la propiedad más allá del uso y desgaste (CRS §§38-12-101 hasta 104). Los tribunales han determinado que los depósitos de garantía no pueden ser usados por el arrendatario como pagos por anticipado de la renta. Sin embargo, si un inquilino no cubre la renta, el propietario puede quedarse con el depósito de garantía para cubrir la pérdida (CRS §38-12-103(1)) y puede demandar al arrendatario por daños a la propiedad o por pagos retrasados bajo el contrato de arrendamiento, si dichas cantidades exceden el monto del depósito de garantía.

Queda a discreción del propietario reparar o no los daños por los que ha facturado al arrendatario, excepto cuando el daño sea a un electrodoméstico o a infraestructura obligatoria bajo el Código Revisado de Boulder.

Regreso de un Depósito de Garantía

Si el arrendatario ha cumplido con todos los términos del contrato (incluyendo el

haber dado al arrendador notificación debida cuando aplica), ha pagado la renta completa y a tiempo, no ha dejado ninguna obligación financiera al propietario, y no ha causado daños más allá del uso y desgaste ordinarios, el arrendatario tiene derecho a que se le regrese el depósito de garantía completo (CRS §38-12-103). El arrendatario debe cobrar el depósito de garantía completo en persona o dejar una dirección de seguimiento para que el arrendador le pueda enviar el depósito.

La ley de Colorado exige que el arrendador regrese el depósito de garantía o envíe un estado de cuenta detallado por escrito que incluya las deducciones y el saldo restante del depósito al arrendatario dentro de un mes de la terminación del alquiler (CRS §38-12-103(1)). Este período de tiempo puede ser extendido hasta 60 días si así aparece en el contrato (CRS §38-12-103(1)). El estado de cuenta detallado de deducciones debe contener las razones exactas de la retención de cualquier porción del depósito.

¿Qué significa Uso y Desgaste Normales?

Uso y desgaste normales de acuerdo con la ley, se refiere al deterioro que ocurre debido al aprovechamiento para el que fue diseñada la unidad alquilada, sin uso negligente, o con falta de atención, sin accidentes o abusos a las instalaciones, al equipamiento o a los bienes muebles [artículos de uso personal] por parte del arrendatario, por parte de los miembros de su hogar, de sus invitados o huéspedes (CRS §38-12-102 (1)). Esto significa que, a partir del uso ordinario y apropiado, se espera algo de deterioro en la vivienda y en los acabados a lo largo de ésta. El daño que ocurra por otras razones no se considera uso y desgaste normales.

Un ejemplo de uso y desgaste normales incluye las áreas de la alfombra desgastadas por el pisado continuo. Uso y desgaste normales no incluyen manchas en la alfombra, agujeros por clavos en las paredes o rejunte enmohecidos.

Razones para Retener Dinero del Depósito de Garantía

- Daños más allá del uso y desgaste normal
- Cobros por servicios básicos no pagados
- Renta retrasada
- Limpieza sin realizar y a la cual el arrendatario se comprometió en el contrato
- Limpieza necesaria para devolver la propiedad en la condición en la que estaba cuando se mudó el arrendatario, a excepción del uso y desgaste normales.
- Cualquier limpieza especificada en el contrato como el estándar cuando se desocupase la propiedad, como la limpieza profesional de alfombras, por

ejemplo.

- Cualquier otro incumplimiento del contrato que cause afectaciones financieras al propietario

Si el arrendatario bajo contrato firmado desaloja anticipadamente o nunca se muda a la vivienda.

El propietario puede aplicar el depósito de garantía para saldar el monto de la renta no cubierta durante el resto del periodo de arrendamiento hasta que la unidad se vuelva a arrendar. Se le exige al propietario que haga un esfuerzo razonable por volver a arrendar la propiedad y no tiene permitido cobrar varias rentas de varias partes por el mismo periodo de tiempo (véase página 29).

Devolución del Depósito en el caso de Múltiples Arrendatarios

Es útil que en el contrato se especifique cómo se hará la devolución de un depósito pagado por varios arrendatarios. Si los arrendatarios han pagado un solo depósito al arrendador, deben ponerse de acuerdo entre ellos por adelantado para definir cómo debe reembolsarse el depósito de garantía o su saldo que quede de éste. Para este propósito se debe presentar un contrato firmado al arrendatario. Ejemplos de este tipo de acuerdos entre compañeros de cuartos están disponibles en el [sitio web de la Ciudad de Boulder](#). A menos que se especifique de otro modo, un propietario tiene permitido emitir un cheque de reembolso que pueda ser canjeado por cualquiera de los arrendatarios.

Determinación de Retenciones por Daños

Las cotizaciones por trabajo hechas por personal de reparaciones que incluyan mano de obra y materiales pueden ayudar a los propietarios a calcular las retenciones adecuadas. Sin embargo, los arrendadores deben considerar que, en la mayoría de las situaciones, no se les permite cobrar el valor del reemplazo absoluto de los objetos que fueron dañados. Los arrendadores pueden calcular el valor depreciado de la propiedad dañada, siempre que estos cálculos se hagan de buena fe y sean razonables considerando todas las circunstancias. El valor depreciado debe tomar en consideración el costo original, la vida útil prevista y antigüedad de los componentes.

Recurso para un Depósito de Garantía Retenido

Si el arrendador no hace la devolución del depósito de garantía completo dentro de los 30 días (o a más tardar dentro de 60 días si así se especifica en el contrato) o no envía una lista detallada de las retenciones junto con el saldo restante (si aplica) dentro del periodo de tiempo requerido, el propietario pierde el derecho a

retener cualquier cantidad del depósito de garantía (CRS §38-12-103(2)); *Mishkin v. Young*, 107 P.3d 393 (Colo. 2005). No obstante, la pérdida de este derecho no impide que el propietario después pueda demandar al arrendatario por daños.

Negociación

Si un arrendatario tiene la impresión de que el propietario le ha retenido el depósito por daños por los que no es responsable o cree que los daños que fueron deducidos fueron excesivos y debieron ser considerados uso y desgaste ordinario, el arrendatario puede considerar primero resolver la disputa a través de una negociación. El arrendatario puede proporcionarle al propietario documentación como fotografías y cotizaciones de reparación que puedan dar fundamento a la posición del arrendatario y puedan convencer al arrendador que se le regrese un parte, si no es que toda la cantidad en disputa. Es útil para el arrendatario pedir una fecha límite para responder para que pueda decidir cuándo tomar el siguiente paso si el resultado de la negociación les resulta inaceptable. Si la negociación entre las partes no resuelve la disputa, arrendatarios y arrendadores pueden descubrir que el tener la conversación dentro de un ambiente de mediación resulte más productivo porque así pueden escuchar el punto de vista de la contraparte de manera más clara y compartir la documentación.

Carta de Demanda de Siete Días

La Carta de Demanda de Siete Días es un documento específico en donde el arrendatario solicita la devolución del depósito contra daños que fue retenido (o pide la devolución por la cantidad completa al no recibir la contabilidad dentro del periodo de tiempo especificado en el contrato), y plantea que, si el propietario no cumple dentro de siete días, el arrendatario lo demandará en un tribunal por daños triples (tres veces el monto retenido). El periodo de siete días incluye fines de semana. La carta debe indicar:

- La dirección de la vivienda alquilada
- Las fechas de la ocupación del arrendatario
- El monto del depósito de garantía que se pagó en un principio
- El domicilio postal actualizado del arrendatario
- Y (si aplica) una declaración por parte del arrendatario explicando cualquier desacuerdo con los cargos retenidos del depósito.

La carta debe ser enviada por Correo Certificado, con Acuse de Recibo o por algún otro medio que pueda ser verificado y rastreado. El arrendatario puede también enviar un duplicado de la carta vía el correo regular y/o por correo electrónico. El

arrendatario debe guardar una copia de la carta y el recibo del Correo Certificado. Si el arrendador devuelve el depósito completo o paga al arrendatario la porción disputada del depósito dentro de los siete días desde que recibió la carta, el arrendatario no podrá demandar por daños triples. Un [ejemplo de la Carta de Demanda de Siete Días](#) se encuentra disponible en el sitio web de la ciudad.

Tribunal

Si el arrendador no le regresa el depósito dentro de siete días, el arrendatario puede demandar al arrendador para que se le haga la devolución del depósito de garantía más tres veces el monto del depósito que fue incorrectamente retenido y los honorarios razonables de abogado y costos del tribunal que pagó el arrendatario (CRS §38-12- 103(3)). En el tribunal, al arrendador corresponde probar que la retención no fue ilícita (CRS §38-12-103(3)) y puede contrademandar al arrendatario por cualquier daño que haya causado o por cualquier cargo que de otra manera pudiese haber sido deducido del depósito de garantía, o por cualquier otra obligación financiera que le deba el arrendatario como pagos por servicios básicos o renta pendientes.

Bajo algunos contratos, la parte perdedora en una acción judicial es responsable de pagarle a la parte ganadora los honorarios de abogados y los costos del tribunal.

Arrendatarios que consideran que tienen una reclamación deben estar enterados del plazo de prescripción que aplica en su situación. El no llevar a cabo la reclamación dentro del plazo de prescripción puede causarles que pierdan permanentemente su derecho a aplicarla.

Mediación

Las propiedades dentro de la ciudad o condado de Boulder (excepto la ciudad de Longmont) contacte CMRC al (303) 441-4364 para solicitar mediación sin recurrir al tribunal. Frecuentemente, la mediación es más rápida, menos estresante, y menos costosa que ir al tribunal. Mediadores capacitados e imparciales le ayudarán a facilitar el proceso de negociación que frecuentemente resultará en acuerdos que ambas partes sienten que son justos y razonables y que pueden ser personalizados para cumplir con las necesidades de los individuos involucrados.

Interés sobre el Depósito de Garantía

Bajo el Código Revisado de Boulder §12-2-5, el depósito de garantía sigue siendo la propiedad del arrendatario. El guardián del depósito de garantía (el arrendador),

tiene el deber de dar cuentas del interés al final de contrato de arrendamiento. El interés debe pagarse sobre el monto completo de todos los depósitos de garantía de la propiedad residencial en Boulder y es calculado como interés simple.

Se debe pagar el interés dentro de un mes (a más tardar 60 días si así lo indica el contrato) después de la terminación del contrato de arrendamiento o después de que el arrendatario desaloje, lo que ocurra primero. Un arrendador puede deducir el pago de interés sólo por aquellas razones permitidas bajo el Código Revisado de Colorado §38-12-103 para la retención del depósito de garantía. Por ejemplo, pueden ser razones justificables para retener el interés sobre el depósito de garantía la falta de pago de la renta o de los servicios básicos, cargos razonables por limpieza que el arrendatario no llevó a cabo, pago por daños más allá del uso y desgaste normales, o cualquier otro incumplimiento del contrato que haya causado perjuicios financieros al propietario.

No se permite renunciar a las disposiciones contenidas en la ley. Los arrendatarios pueden recuperar daños triples o \$100.00, lo que sea mayor, más honorarios de abogados y costos del tribunal, si el interés es deliberada e ilegalmente retenido (BRC §12-2-6(c)). El arrendatario debe darle al arrendador notificación por escrito con al menos siete días de antelación antes de tramitar una acción legal (BRC §12-2-6(c)).

Determinación de la Tasa de Interés en Depósitos de Garantía

El Código Revisado de Colorado §12-2-7 explica cómo determinar tasas de interés. El gestor municipal debe determinar la tasa de interés a pagar a la hora de recibir el reembolso del depósito de garantía tomando el promedio de las tasas de interés pagadas en los certificados de depósito de un año por parte de tres bancos que realicen operaciones con la ciudad de Boulder. Esta tasa de interés promedio será ajustada anualmente y calculada a partir del 15 de diciembre de cada año. La tasa de interés debe ser publicada en un periódico de circulación general y publicada en el sitio web de la ciudad accesible al público en general. [Información sobre la tasa de interés y una fórmula para calcularla](#) se encuentra disponible en el sitio web de la ciudad.

DESALOJO Y PREVENCIÓN DE DESALOJO

El término legal para desalojos es “Acción Forzosa de Entrada y Proceso Ilegal de Retención” (FED, Forcible Entry and Unlawful Detainer). Los desalojos ocurren cuando el juez emite una orden para que el arrendatario desocupe la propiedad.

Esta orden judicial es ejecutable por el alguacil del condado y le posibilita expulsar al arrendatario y monitorear la evacuación de los bienes del arrendatario de las instalaciones si es necesario. Un arrendador puede desalojar uno de múltiples arrendatarios en el mismo contrato de arrendamiento. Sólo el arrendador puede desalojar a un arrendatario, ningún arrendatario puede desalojar a otro arrendatario. Sin embargo, un arrendatario puede desalojar a su subarrendatario. Las leyes de desalojo relacionadas a las comunidades de casas prefabricadas (parques de casas móviles) son diferentes a aquellos relacionados a otros tipos de vivienda. [Una guía separada con información sobre casas prefabricadas](#) está disponible aquí.

Los arrendatarios deben motivarse a evitar el desalojo y sus potencialmente devastadoras consecuencias. El programa de Servicios de Asistencia de Alquiler y Prevención de Desalojo de la Ciudad De Boulder (EPRAS) ayuda a las personas, incluyendo a los residentes de las comunidades de casas prefabricadas a resolver cuestiones de vivienda relacionadas con los desalojos a través de servicios legales, asistencia de alquiler (en algunas circunstancias solo para residentes de la Ciudad de Boulder) y [mediación](#). Si vive en el Condado de Boulder y se encuentra enfrentando un posible desalojo puede contactar a EPRAS al 303-441-3414 o presentar una [solicitud de servicios](#).

Desalojo sin Orden Judicial

Es ilegal que un arrendador desaloje a un arrendatario sin una orden judicial, solo en casos muy excepcionales (como el saneamiento de un laboratorio de drogas, un acuerdo mutuo con el arrendatario, o un abandono comprobable CRS § 38-12-510). Esto quiere decir que no se les permite a los arrendadores cambiar las cerraduras de la propiedad, cancelar los servicios vitales como calefacción o agua o sacar las posesiones del arrendatario de la propiedad sin primero pasar por el procedimiento legal apropiado (véase página 42 para más información sobre las posesiones del arrendatario).

En Caso de Perder Acceso sin una Orden Judicial

Si un arrendatario se queda sin acceso, no pueden forzar su entrada a las instalaciones. El arrendatario debe llamar a la policía o al alguacil del condado y proveer una copia de su contrato de arrendamiento al oficial en guardia. Si el oficial está convencido que el arrendatario tiene el derecho de estar ahí, quizás requiera que el arrendatario le permita la entrada de nuevo a la propiedad. El arrendatario debe entonces hablar con un abogado para mayor orientación.

Proceso de Desalojo

El Inquilino No Ha Pagado la Renta o Ha Infringido una Condición del

Contrato

En la mayoría de las situaciones, antes de iniciar un proceso de demanda para desalojar al arrendatario por falta de pago de la renta, o por una violación al contrato (véase la sección más abajo sobre violaciones reincidentes o graves al contrato de arrendamiento), el propietario debe dar al arrendatario una notificación de Demanda de Cumplimiento de Diez Días o Derecho de Posesión. Esta notificación le da al arrendatario la opción de pagar la renta retrasada, remediando así la violación al contrato o desocupar dentro del periodo establecido en la demanda. Diferentes periodos de notificación y disposiciones aplican para ciertas situaciones como por ejemplo para propiedades HUD o comunidades en parques de casas móviles, y se recomienda la orientación de un abogado cuando se ejecuten estas notificaciones en dichas situaciones.

El propietario puede dar aviso presentando una copia de esta demanda al propietario, o colocando la notificación en un lugar visible de las instalaciones o dejándole una copia a un residente de la vivienda mayor de 15 años (CRS §13-40-108). Algunas excepciones aplican para propiedades HUD.

Cuando se calculen el período de los diez días en la “Demanda de Cumplimiento de Diez Días o Derecho de Posesión”, el primer día no empieza a contar cuando se coloca la notificación; el periodo de diez días comienza al siguiente día después de haberse notificado o presentado la notificación. Por ejemplo, si la demanda se coloca el 10 de octubre, el primer día del período de diez días es el 11 de octubre. El tiempo empieza a correr sin importar cuándo el arrendatario se entera de la notificación. También, el tiempo comienza a correr sin importar si es sábado, domingo o día festivo. Sin embargo, si el décimo día cae en un fin de semana o en un día festivo, el siguiente día hábil es el que se considera como el día diez.

Si se ha presentado la notificación apropiadamente y el arrendatario aún no paga la renta, remedia la violación al contrato o desocupa dentro del periodo estipulado, el propietario puede presentar una demanda de desalojo ya sea en el Tribunal del Condado de Boulder o en el Vigésimo Distrito Judicial, ambos ubicados en el Centro de Justicia del Condado de Boulder. Los formatos y las instrucciones detalladas de desalojos se pueden encontrar en el [sitio web del Órgano Judicial de Colorado](#).

El derecho del arrendatario a una notificación de desalojo por escrito y con antelación por falta de pago de la renta, no puede retirarse o eximirse con ningún lenguaje legal en el contrato. Sin embargo, no es necesario notificar cuando el contrato finaliza en una fecha específica o cuando el arrendatario ha dado notificación de intenciones de desocupar en una fecha específica.

El Arrendatario Ha Infringido “Grave o Reiteradamente” el Contrato de Arrendamiento

El propietario puede buscar terminar el alquiler al colocar o entregar una “Notificación para Desocupar” bajo ciertas condiciones que involucran reincidencia en las violaciones al contrato para las cuales ya se ha dado una notificación de tres días (CRS §13-40-104(l)(e.5)), Para situaciones que involucran más graves violaciones, usualmente involucrando drogas, violencia o comportamiento criminal el arrendador puede finalizar el alquiler colocando o presentando una Notificación para Desocupar en tres días (CRS §13-40-107.5). Bajo ninguna de estas circunstancias, puede el arrendatario tener oportunidad para “curar” el problema; el alquiler está finiquitado por la(s) razón(es) establecidas en la Notificación para Desocupar. Si el arrendatario no desocupa la propiedad, una demanda de desalojo puede ser presentada en el tribunal. Un arrendatario debe buscar orientación legal para determinar si las circunstancias ameritan esta acción.

Una víctima de violencia doméstica generalmente no es sujeto de desalojo bajo esta provisión (véase página 30). Sin embargo, la violencia doméstica no es una protección a la falta de pago del alquiler.

Respuesta del Arrendatario a una Notificación de Demanda en Diez Días

Si al arrendatario se le ha presentado debidamente y por escrito la notificación de diez días, el arrendatario debe contactar inmediatamente al arrendador, a los Servicios de Asistencia de Alquiler y Prevención de Desalojo, y/o a su abogado privado para intentar resolver el problema. Esto puede significar pagar la deuda de renta, buscar asistencia de alquiler, negociar un plan de pagos (si el propietario está dispuesto), negociar un plazo de tiempo para desocupar (si el propietario está dispuesto) o remediar el incumplimiento al contrato (como puede ser el ruido, mascotas, reincidencia en los pagos retrasados, invitados, etc.). Si la situación no se ha resuelto, y el arrendatario ha decidido no desocupar la propiedad dentro del periodo de diez días especificado, el propietario puede iniciar una demanda de

desalojo bajo un procedimiento específico establecido en el estatuto de la ley estatal de Colorado llamado “Acción Forzosa de Entrada y Retención” (FED) (CRS §13-40-101 *et seq.*).

Entrega de la Notificación de Comparecencia Judicial y la Jurisdicción del Tribunal

Si los problemas entre el propietario y arrendatario no se resuelven, el propietario puede presentar una demanda de desalojo, o acción FED, para desalojar al arrendatario(s) de su propiedad. La demanda de desalojo y el servicio de citación a los arrendatarios puede ser complicado y un propietario puede decidir consultar con un abogado antes de proceder. Las reglas con respecto a la notificación apropiada se pueden encontrar en CRS §13-40-112, y CRCP Regla 304 (para demandas de desalojo presentadas en el Tribunal del Condado), o CRCP 4 (para demandas de desalojo presentadas en el Tribunal de Distrito). Los métodos de notificación determinarán qué resultados pueden o no ser permitidos en el tribunal. Servicio de citación inapropiado retrasará la audiencia de desalojo y puede resultar en la desestimación de la demanda. Mas información respecto del proceso desalojo puede encontrarse en el sitio web del [sitio web del Órgano Judicial de Colorado](#) o se pueden obtener del secretario del tribunal en el Centro de Justicia del Condado de Boulder.

Respuesta del Inquilino a una Notificación de Comparecencia de Desalojo

El inquilino debe poner todo su esfuerzo por presentarse en el tribunal en la fecha especificada en la citación para poder evitar el desalojo. Si el inquilino no se presenta en el tribunal para la fecha de la audiencia, el fallo del juez por defecto será a favor del propietario respecto de la posesión de la propiedad, efectivo a la hora del cierre de actividades del tribunal en la fecha de la audiencia. Esto significa que el arrendatario tendrá que mudarse (véase plazo de tiempo para desalojar en la sección más adelante “Después del Tribunal”) y el desalojo será una cuestión de registro público y aparecerá en una verificación de antecedentes. Los arrendatarios que se presentan en la corte, típicamente se les da la oportunidad para hablar con un abogado que pueda proveer representación leal. Los resultados comunes de la negociación o mediación incluyen un plan de pagos, un plan de desalojo, u otros acuerdos alcanzados por todas las partes. Si un desalojo se basa exclusivamente en la falta de pago, si el arrendatario paga al arrendador (o al tribunal) las cantidades pendientes de acuerdo con la demanda más aparte cualquier renta subsecuentemente acumulada, antes de que el fallo por la

posesión sea ingresado, el arrendador debe aceptar el dinero y desestimar el caso de desalojo. Es importante que el arrendador incluya todo el dinero pendiente de pagar de acuerdo con la fecha del servicio de la demanda, más aparte las cantidades que se conviertan en adeudos a lo largo del día en el tribunal, para que el arrendatario y el secretario del tribunal tengan presente la cantidad necesaria para poner al arrendatario al corriente (CRS 13-40-15 (4)). Un arrendador no puede desalojar sólo por las cuotas por pagos retrasados que no se han pagado.

En el caso de que el arrendador y el arrendatario no puedan resolver las cuestiones a través de la negociación y mediación, regresarán a la sala de audiencia para presentarse frente al juez, quien potencialmente llevará el caso a un juicio.

Protección Contra el Desalojo, Presentar una Respuesta, e Ir a Juicio

Si todos los esfuerzos para resolver la disputa han fracasado y el arrendatario cree tener una protección válida contra el desalojo, el arrendatario puede solicitar un juicio. La falta de pago de renta por razones como la pérdida de trabajo, enfermedad o condiciones precarias de la propiedad rara vez son una protección legal contra el desalojo. Para solicitar un juicio, el arrendatario debe “Presentar una Respuesta” con el tribunal indicando las razones por las que disputan el desalojo. Normalmente, la respuesta será analizada por el juez para evaluar si representa una defensa legal válida. Si la respuesta es aceptada, el tribunal establecerá una fecha para el juicio, usualmente dentro de los 7 a 10 días posteriores a la presentación de la respuesta. Servicios de asesoría legal pueden estar disponibles para ayudar a los arrendatarios a redactar una respuesta. Existe una cuota para presentar una respuesta, pero los arrendatarios que no puedan cubrirla pueden entregar un formulario al secretario del tribunal para solicitar que la cuota sea exonerada. Durante el juicio, propietario y arrendatario tendrán la oportunidad de presentar sus casos, incluyendo cualquier documentación, como pudiesen ser el contrato de arrendamiento, estados de cuenta financieros y fotografías. El juez dará un fallo estableciendo que parte tiene el derecho a la posesión de la propiedad.

Supresión de Registros de Desalojo por parte del Tribunal

La ley del estado de Colorado (CRS 13-40-110.5) exige a los tribunales suprimir registros de casos de desalojo tras su presentación y mientras circulan en el proceso del tribunal. El propósito de esta ley es asegurar que la presentación de

una demanda de desalojo no represente una barrera para el alojamiento futuro del arrendatario. Antes de que esta ley entrara en efecto, las presentaciones de demandas de desalojo, más allá del resultado, automáticamente creaban registros en el tribunal, los cuales podrían ser adquiridos por terceros como agencias de investigación a donde los propietarios acuden a solicitar reportes sobre posibles arrendatarios. Ahora, un desalojo permanece suprimido si el caso es desestimado o abandonado. Sólo aquellos casos que resultan en un fallo de desalojo pueden aparecer en una verificación de antecedentes. Incluso en casos en los que un fallo de desalojo es presentado contra el arrendatario, el arrendador puede optar por suprimir el fallo, para que no aparezca en los registros del arrendatario.

Posterior al Tribunal: Procedimientos si se Otorga Fallo de Posesión al Propietario

Si el propietario ha pasado por el procedimiento adecuado y ha obtenido una orden de posesión del juez, entonces se presenta una orden al alguacil del condado (conocida como Orden de Restitución) para desalojar al arrendatario. El rango de tiempo para que la orden sea dictada varía, pero generalmente sucede 48 horas después del fallo de posesión es conferido. El alguacil puede llevar a cabo la orden de desalojo en cualquier momento después de los diez días de la entrada del fallo por posesión (CRS §13-40-122). Los efectos personales del arrendatario pueden ser trasladados afuera de la propiedad rentada por el propietario o el representante de éste. Sin embargo, un propietario puede también elegir almacenar las posesiones una vez removidas, y ya sea venderlas o regresarlas al arrendatario una vez que el arrendatario pague la cuota de almacenaje.

Costos Judiciales

Por ley estatal, la parte ganadora en una demanda de desalojo puede ser recompensada con los honorarios razonables de abogado y costos de la demanda. Sin embargo, si cualquiera de las partes quiere hacer valer el derecho a cobrar los honorarios de abogado, ese derecho debe estar claramente especificado en el contrato de arrendamiento.

Continuación de Responsabilidad del Pago de Renta

Si un arrendatario desocupa las instalaciones antes del término del periodo de arrendamiento en cumplimiento de una demanda de desalojo por parte del propietario, el arrendatario puede todavía ser responsable del pago de la renta y otros costos bajo los términos del contrato de arrendamiento. Sin embargo, los tribunales de Colorado ven un fallo de desalojo a favor del propietario como una

terminación del contrato de arrendamiento a menos que en el contrato se establezca de otra manera y los costos adeudados a los arrendatarios podrían ser confinados consecuentemente.

Plazo para Desalojar

Desde que inicialmente se coloca la notificación de demanda de desalojo hasta la recuperación de la propiedad por posesión, el desalojo promedio puede tardar entre 21 días hasta tres meses o más.

ESTIPULACIONES DE DIVERSO ORDEN

Abandono de Alquiler y de Pertenencias Personales

Un arrendatario abandona una propiedad cuando la desaloja antes del fin del periodo en el contrato de arrendamiento y sin adecuadamente terminarlo. La mayoría de los contratos especifican qué es necesario para una terminación adecuada – véase sección de Evacuación Temprana (o Terminación Temprana de un Contrato) en la página 37.

Si un arrendatario no ha terminado adecuadamente el contrato, se le considera a la propiedad abandonada, lo que queda evidenciado con la devolución de las llaves, retiro significativo de objetos personales, o la extendida ausencia del arrendatario mientras la renta permanece sin pagar, razones suficientemente razonables para que alguien crea que el arrendatario ha renunciado permanentemente a la posesión de la propiedad. En estas circunstancias el arrendador puede asumir que la propiedad ha sido abandonada y puede volver a tomar posesión de la propiedad sin presentar una demanda de acción de desalojo (CRE § 38-12-510). A los propietarios se les advierte firmemente que el procedimiento para hacer esto es específico y quizás deban consultar un abogado para limitar su responsabilidad en esta situación. Los arrendatarios afectados por una acción ilegal pueden presentar una acción legal civil para reponerse de daños, costos y perjuicios, así como honorarios razonables de abogados (CRS § 38-12-510(2)).

Si el propietario sospecha que la propiedad ha sido abandonada y todavía mantienen comunicación con el arrendatario, debe intentar obtener un documento escrito del arrendatario verificando que el propietario puede tomar posesión de la propiedad y renunciando a sus pertenencias en la propiedad al propietario. Proceder de este modo puede minimizar riesgos para el propietario de cometer acciones ilegales y/o ahorrarse tiempo y dinero de llevar a cabo una acción de

desalojo y también le ahorraría al(los) arrendatario(s) los impactos de una demanda de desalojo en sus antecedentes de alquileres.

Si el arrendador no puede obtener permiso por escrito del arrendatario renunciando a la propiedad y sus pertenencias y el arrendador no quiere arriesgar responsabilidades de tomar acción sin una orden judicial, debe entonces seguir el proceso de desalojo y obtener una “Orden de Restitución” que les otorga posesión de la propiedad y de las pertenencias restantes del arrendatario.

Zonificación, Uso de la Tierra y Ocupación del Alquiler

Las reglas de zonificación y de uso de la tierra de la Ciudad de Boulder determinan el número de personas que legalmente pueden ocupar una unidad. La ocupación excedente al límite de una unidad puede resultar en cargos penales contra el arrendador, el arrendatario o ambos.

Las zonas multi-familiares normalmente permiten un máximo de cuatro personas sin parentesco compartido. Las zonas unifamiliares normalmente permiten un máximo de tres personas sin parentesco compartido o una familia y dos personas más sin parentesco compartido por unidad de vivienda. En algunas áreas, ocupaciones más altas están amparadas por una cláusula de antigüedad.

Los propietarios de viviendas en renta en Boulder deben informar a los arrendatarios actuales y potenciales sobre el número máximo de individuos sin parentesco compartido que se permiten en la vivienda. Para determinar la clasificación por zonas de una propiedad o de una residencia, o para saber más sobre el cumplimiento con la notificación de requerimientos de ocupación, diríjase al Departamento de Planeación al (303) 441-1880 o consulte el sitio web de la Ciudad de Boulder.

Aumentos de la Renta y Control de la Renta

Si el contrato especifica la cantidad de renta a pagar durante el periodo del contrato, la renta no se puede elevar durante el periodo de arrendamiento. Sin embargo, una vez que haya vencido el contrato, el monto de la renta puede ser incrementado, reducido o renegociado. Si no hay contrato de arrendamiento por escrito la renta puede ser incrementada siempre y cuando se dé una notificación por escrito de 60 días (CRS § 38-12-701). Sin embargo, un arrendatario no puede incrementar la renta más de una vez en un periodo de doce meses de ocupación consecutiva del arrendatario (CRS § 38-12-701). En el estado de Colorado, el monto de la renta que puede cobrar un propietario no está regulada por la ley.

Alquileres de Corto Plazo

La ordenanza de alquileres de corto plazo de la Ciudad de Boulder permite a los propietarios de casas en Boulder solicitar una licencia para alquilar su residencia principal o una unidad de vivienda accesoria por menos de 30 días a la vez (Ordenanza de la Ciudad de Boulder No.8154), entre otras consideraciones. Un arrendatario con un contrato de arrendamiento de plazo fijo o de mes-a-mes no puede, aún y con el consentimiento del propietario, alquilar la unidad arrendada como un alquiler de corto plazo. Diríjase al sitio web de la Ciudad de Boulder para información adicional sobre alquileres de corto plazo.

Asociaciones de Propietarios

Las Asociaciones de Propietarios de Viviendas, (HOA, Homeowners Associations), típicamente rigen sobre los complejos de condominios, casas anexas (townhomes) y algunos desarrollos de vivienda unifamiliares. Un arrendatario que renta una propiedad regida por una HOA debe seguir las reglas establecidas por esa HOA.

En una comunidad regulada por una HOA, cada propietario es miembro de la HOA y una mesa directiva que ha sido elegida por los propietarios es responsable de la toma de decisiones. Cada HOA puede ser distinta con respecto al alcance de las obligaciones, pero una de las responsabilidades principales de una HOA es cobrar la cuota a los dueños de las propiedades. Estos fondos típicamente se canalizan a cubrir seguros, mantenimiento y reparaciones al exterior de la propiedad. La ley estatal regula cómo las HOA operan, incluyendo el establecimiento de estándares y de políticas claras para reportar estados financieros, cobrar cuotas y ejercer las reglas.

Las HOA establecen una serie de documentos regulatorios, a veces conocidos como reglamentos, códigos o normativas (CCRs), así como una política de cobranza, y se espera que los arrendatarios las obedezcan además de lo que se les exige en el contrato de arrendamiento. Los documentos rectores varían de asociación en asociación y pueden incluir reglas que impactan a un arrendatario como los estacionamientos, las mascotas, qué tipo de objetos se pueden almacenar afuera, el ruido etc. La HOA, el dueño de la propiedad y el administrador de la propiedad deben tener copias de estos documentos disponibles para consulta.

Si una regla CCR es violada, la HOA puede tomar acción para evitar que la infracción continúe, así como imputar multas en contra del propietario. Sin embargo,

si el arrendatario es responsable de la infracción, el propietario puede cobrarle al inquilino dichas multas, así como potencialmente entablar una demanda de desalojo en contra del arrendatario.

Para más información, consulte dentro del Departamento de Agencias Regulatorias del Estado de Colorado (DORA) al Centro de Información y Recursos HOA.

MEJORES PRÁCTICAS Y RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

En general, ambas partes deben mantener buena documentación, incluyendo copias de las notas, cartas, correos electrónicos, mensajes de texto y fotografías. Todos los contratos y enmiendas al contrato deben ser específicos y detallados y deben ponerse por escrito y estar firmados por todas las partes. Ambos, propietarios e inquilinos deben hacer un esfuerzo para comunicarse claramente y tratar de entender el punto de vista de la otra parte. Eso es, esforzarse por hacer funcionar la relación arrendador-arrendatario en el contexto de lo que es razonable, justo y respetuoso de las necesidades de ambas partes.

Si surgen desacuerdos, todo esfuerzo debe hacerse para negociar un acuerdo mutuo. Si se llega a un acuerdo, debe ponerse por escrito y ser firmado por todas las partes.

Si no se llega a una negociación efectiva, la mediación puede ser la mejor alternativa a seguir. La mediación es una alternativa al proceso de resolución de disputas en donde mediadores imparciales ayudan a ambas partes a comunicarse efectivamente, a escuchar el punto de vista de la otra parte, a desarrollar una lista de temas a resolver, y a negociar un acuerdo que satisfaga las necesidades de ambas partes. Los acuerdos logrados a través de una mediación son escritos por el mediador, firmados por ambas partes y son legalmente vinculantes. Para más información, contacte al Servicio de Mediación comunitaria al (303) 441-4364 o solicite sus servicios utilizando el [formulario en línea](#).

RECURSOS

MEDIACIÓN

303-441-1874

City of Boulder Community Mediation and Resolution Center

bouldercolorado.gov/community-mediation-and-resolution-center

303-441-4364

Longmont Mediation Service

<https://www.longmontcolorado.gov/>

303-651-8444

Mediation Association of Colorado

<http://coloradomediation.org/>

303-322-9275

CIUDAD Y CONDADO

City of Boulder Animal Protection

<https://bouldercolorado.gov/policy/animal-protection>

Boulder Police-Code Enforcement Unit (maleza, basura, nieve, ruido)

<https://bouldercolorado.gov/services/code-enforcement-unit>

303-441-3333

Housing Inspection and Rental Licensing

<https://bouldercolorado.gov/guidance/rental-housing-licensing>

303-441-3152

Boulder County Health Department

Calidad del Aire en Interiores (Moho, plomo, etc.)

<https://www.bouldercounty.org/departments/public-health>

303-441-1564

City of Boulder Office of Human Rights

<https://bouldercolorado.gov/services/human-rights-ordinance>

303-441-4197

City of Boulder Planning and Development Services

(Cumplimiento del código de construcción y seguridad, ocupación)
[bouldercolorado.gov/government/departments/planning-development-services](https://www.bouldercolorado.gov/government/departments/planning-development-services)

303-441-1880

COLORADO

Colorado Department of Public Health and Environment

(Moho, chinches de cama, calidad del aire en interiores)
www.colorado.gov/pacific/cdph

303-692-2000

Colorado Division Fair Housing

<https://cdola.colorado.gov/fair-housing-resources>

303-864-7810

Colorado Civil Rights and Discrimination

ccrd.colorado.gov

303-894-2997

UNIVERSITY OF COLORADO

Student Off Campus Housing and Neighborhood Relations

También ofrece asistencia legal para temas relacionados a la vivienda

<https://www.colorado.edu/offcampus/>

303-492-7053

CU Boulder Student Legal Services

(para estudiantes de CU)
www.cubouldersls.com

303-492-6813

LEGAL

Colorado Revised Statutes

<https://leg.colorado.gov/agencies/office-legislative-legal-services/colorado-revised-statutes>

Boulder Municipal Codes

https://library.municode.com/co/boulder/codes/municipal_code

Law Line 9 KNBC

(Miércoles, 4–5:30 p.m.)

303-698-0999

Colorado Judicial Website

(Información y Formularios)
www.courts.state.co.us

Small Claims Court

(Demandas menores a un valor de \$7,500)

www.courts.state.co.us/Self_Help/countycivilappeal

303-441-3750

Boulder Office-Colorado Legal Services (Income-qualifying)

<https://www.coloradolegalservices.org/no-de/313/boulder-office-cls>

303-449-7575

CU Legal Clinic

(for the Boulder community)

<https://www.colorado.edu/law/academics/clinics/clinical-education-program-clients>
[303-492-8126](tel:303-492-8126)

CU Legal Clinic

(para la comunidad de Boulder)

www.colorado.edu/law/academics

303-492-8126

Boulder County Bar Association

(Encuentra un abogado o registra una consulta gratuita)

www.boulder-bar.org

303-440-4758

Rocky Mountain Legal

Center

<http://www.rmlegal.org/>

720-242-8642

Bridge to Justice

(Escala variable.

Representación sin costo para arrendatarios enfrentando un desalojo)

www.boulderbridgetojustice.org/

303-443-1038

Colorado Legal Services

(bajos recursos, fuera del Condado de Boulder)

<http://coloradolegalservices.org>

303-837-1313

VERIFICACIÓN DE ANTECEDENTES PENALES

Colorado Bureau of Investigation

www.cbirecordscheck.com

303-239-4208

VERIFICACIÓN CREDITICIA

TransUnion
www.transunion.com
800-888-4213

Experian
www.experian.com
800-397-3742

Equifax
www.equifax.com/personal
800-685-1111

Federal Trade Commission
www.ftc.gov

**The Fair Credit Reporting
Act (FCRA)**
15 USC § 1681 *et seq.*
[www.ftc.gov/tips-
advice/business-
center/privacy-and-
security/credit- reporting](http://www.ftc.gov/tips-advice/business-center/privacy-and-security/credit-reporting)

MISCELÁNEOS

**Boulder Area Rental
Housing Association**
www.barhaonline.org

303-494-9048

Manual del Arrendador - Arrendatario

Una Guía de los Derechos y Responsabilidades para

Propietarios e Inquilinos Residenciales

Housing and Human Services Department

Community Mediation and Resolution Center

<https://bouldercolorado.gov/community-mediation-and-resolution-center>

Febrero 2023