



GUÍA DEL ARRENDATARIO DE COLORADO



COLORADO APARTMENT ASSOCIATION



INTRODUCCIÓN



INFORMACIÓN PARA TOMAR MEJORES DECISIONES

Sea que una persona vaya a alquilar una vivienda por primera vez, se esté mudando a una nueva ciudad o que simplemente desee mudarse para estar más cerca de sus amigos o de su trabajo, una de las decisiones más importantes que pueda tomar es el lugar en donde va a vivir.

Rentar una vivienda es una forma rápida, fácil y económica de hacer realidad el sueño de habitar en una nueva casa.

Como sucede con otros gastos importantes, cuanto más información se tenga, mejores decisiones se podrán tomar; por esta razón, la Asociación de Departamentos de Colorado (Colorado Apartment Association / CAA, por sus siglas en inglés) ha preparado esta publicación. En Colorado, la CAA agrupa a cuatro entidades afiliadas que representan a más de 800 propietarios de viviendas en alquiler, a profesionales administrativos y constructores de departamentos que operan 130,000 unidades de vivienda en todo el estado.

Es el deseo de la CAA que su experiencia como arrendatario sea agradable y lo menos

complicada posible. Los miembros de la CAA están comprometidos con mantener los más altos valores profesionales y un código estricto de ética profesional. La CAA espera que esta guía le ayude a encontrar la vivienda adecuada.

IMPORTANCIA DE LAS VIVIENDAS EN ALQUILER PARA COLORADO

Según el último censo de los Estados Unidos, cerca de 500,000 residentes de Colorado son arrendatarios; esta cifra representa el 32% de la población total. Rentar una vivienda ofrece al arrendatario la oportunidad de hacer realidad el sueño de tener la casa ideal de una manera fácil y económica.

Muchas personas optan por rentar una vivienda porque es económico, fácil y flexible. La calidad y buen estado de las viviendas en alquiler propulsa la economía de Colorado y ofrece a los residentes más opciones para vivir en este estado.

DERECHOS DE LOS ARRENDATARIOS

Los miembros de la Asociación de Departamentos de Colorado/CAA se sienten orgullosos de la calidad y el buen estado de las viviendas en alquiler que ofrecen a sus arrendatarios.

La Asociación de Departamentos de Colorado/CAA valora al arrendatario y muestra su reconocimiento manteniendo el buen nivel de la industria de las viviendas en alquiler. La CAA sostiene que todo arrendatario debe ser conciente de sus derechos, entre los cuales cabe destacar:

- El ser tratado justa y equitativamente cuando solicite rentar, mientras viva y cuando desocupe una vivienda alquilada.
- El derecho a ser notificado antes de que el propietario o administrador del inmueble vaya a ingresar en su vivienda alquilada, cualquiera sea la razón, excepto como haya sido acordado en el contrato de arrendamiento.
- El derecho a que le respondan prontamente su solicitud para efectuar reparaciones en su vivienda. Pedido que debe ser hecho por escrito y debe estar dirigido al propietario o administrador del inmueble.
- El derecho a recibir una notificación del arrendador, por escrito, antes de efectuarse cualquier cambio en el monto de la renta.
- El derecho a que se le devuelva cualquier suma de dinero sobrante del depósito de garantía que haya recibido el propietario o administrador del inmueble alquilado, junto con una explicación honesta de cualquier gasto cargado a dicho depósito. La devolución debe efectuarse dentro de un plazo de 30 días después de que el arrendatario ha desocupado la vivienda o dentro del plazo descrito en el contrato de arrendamiento y que no exceda los 60 días.

ANTES DE RENTAR UNA VIVIENDA

CONSEJOS PARA LOS ARRENDATARIOS

¿Cuánto de renta puedo pagar?

No existe una regla estricta sobre cuánto se puede pagar por la renta de una vivienda. La cantidad puede variar dependiendo del área en donde se viva, la cantidad de dinero que se gane, de las demás obligaciones financieras y crediticias que tenga la persona y de si alguien más, (como los padres, por ejemplo) y no el arrendatario, sea quien pague o garantice el pago de la renta. Generalmente, los arrendadores requieren que el monto de la renta no sea mayor del 30% de los ingresos de una persona.

¿Dónde quiero vivir?

Cuando empieza la búsqueda de un nuevo lugar en donde vivir, debe hacerse una lista de lo que se desea hallar en la vivienda. ¿Cuántos dormitorios se necesitan?, ¿se necesita contar con instalaciones de lavandería?, ¿estacionamiento?, ¿depósito? ¿A qué distancia está el trabajo o la escuela?

Se puede hallar listados de viviendas para rentar de muchas maneras diferentes. Si ya se conoce el vecindario o el condominio en el que se desea vivir, se puede contactar al arrendador directamente. También los periódicos, la oficina encargada de asuntos de vivienda de un campus, las publicaciones mensuales de departamentos en alquiler o la Internet son excelentes fuentes de información. Pedir referencias a amigos o familiares es otra manera de encontrar una vivienda.

Es importante examinar la propiedad que se está por alquilar y fijarse si está bien mantenida. ¿Se ven las áreas limpias y sin basura?, ¿se ven los jardines bien podados y saludables?, ¿están los edificios bien alumbrados?

Mientras se recorra la vivienda y las áreas exteriores, se debe estar atento a los ruidos excesivos que perturben la tranquilidad y que más adelante vayan a ser un problema. Conducir por el vecindario durante las horas del día y de la noche es también una opción.



PRIMER ENCUENTRO CON EL AGENTE INMOBILIARIO/ADMINISTRADOR/PROPIETARIO

El administrador de un condominio, el propietario o el agente inmobiliario están tan interesados en alquilar una vivienda como lo está el arrendatario en alquilarla. Este es el momento de ser claro en cuanto a lo que se necesita y también es el momento de obtener respuestas a todas sus preguntas.

- Se debe estar preparado para ofrecer información verificable respecto al trabajo, los ingresos e historia arrendataria pasada.
- La idea es causar una buena impresión.
- Se debe llegar a tiempo a las citas con el arrendador.

PROCESO PARA SOLICITAR UNA VIVIENDA EN ALQUILER

Antes de rentar una vivienda, casi todos los arrendadores pedirán que se llene una solicitud por escrito. Una solicitud para rentar una vivienda

es diferente de un contrato de arrendamiento. El arrendador utilizará la solicitud para determinar si el arrendatario cumple con los requisitos para poder alquilarle la propiedad. Generalmente, en una solicitud para rentar una vivienda, el futuro arrendatario necesita dar la siguiente información:

- Nombres, direcciones y números de teléfono de sus empleadores y arrendadores actuales y anteriores.
- Nombres, direcciones y números de teléfono de las personas que puedan servir de referencia.
- Información de los menores que ocuparán la vivienda.
- Número de seguro social.
- Número de la licencia de conducir o de alguna identificación expedida por el gobierno.
- Información de su tarjeta de crédito.
- Cuánto dinero gana.
- Información de su fuente de ingresos que pueda ser verificada (como pensión alimenticia, salario, ayuda económica de los padres, etc.)
- La mayoría de arrendadores exigen que todo adulto que vaya a ocupar una vivienda llene una solicitud por separado.



INFORME DE CRÉDITO/PREGUNTAS HABITUALES

El arrendador pedirá al arrendatario su autorización para obtener un informe de su historial de crédito; este informe le mostrará cómo el arrendatario ha manejado sus obligaciones financieras en el pasado.

Los arrendadores prefieren alquilar sus propiedades a personas que tengan historia de pagar la renta y sus demás cuentas a tiempo.

La mayoría de arrendadores también se fijan en el historial delictivo de una persona. El criterio en cuanto a la conducta delictiva de un individuo varía entre los arrendadores.

Los arrendadores **PUEDEN** hacer las siguientes preguntas al posible arrendatario:

- Qué clase de trabajo tiene y hace cuánto tiempo que lo tiene.
- Cuánto dinero gana y cada cuánto tiempo le pagan.
- Cuántas personas van a vivir en la vivienda.
- Si ha sido condenado por algún delito alguna vez.
- Si está fichado como agresor sexual.

Los arrendadores **NO PUEDEN** tomar decisiones de alquiler basados en lo siguiente:

- Sobre su raza, identidad étnica u origen nacional.
- Sobre su religión o sus creencias religiosas.

- Sobre su orientación sexual o su estado civil.
- Si tiene hijos menores de 18 años que vivirán en la vivienda.
- Si sufre de alguna discapacidad mental o física.

PAGOS PARA VERIFICAR LAS SOLICITUDES DE RENTA

En el momento de recibir una solicitud debidamente llenada, el administrador o propietario de la vivienda cobrará una cuota por cada persona que vaya a figurar en el contrato de arrendamiento; esta cuota sirve para cubrir el costo de obtener el informe del historial crediticio y verificar la información en la solicitud de renta, trámite que puede incluir una revisión de los antecedentes penales del solicitante. Dado que el monto de las cuotas para verificar la información de las solicitudes de renta varía, antes de presentarla, hay que enterarse de todos los pagos relacionados con la misma. Antes de hacer ningún pago, debe averiguarse lo siguiente:

- Cuánto tiempo va a tomarle al arrendador revisar su solicitud y decidir si le alquilará la vivienda o no.
- Cuánto cuesta verificar la información de su solicitud. Las cuotas para verificarla varían y generalmente no son reembolsables.
- Enterarse de la política del criterio en el que se basa el arrendador para alquilar su vivienda; así se evitará pagar una cuota por una solicitud de renta de una vivienda en la que no se tiene mucho interés o por la que se tiene pocas probabilidades de ser aprobado.



PROBLEMAS DE CRÉDITO

Si es la primera vez que una persona va a rentar una vivienda, es posible que no tenga un historial de crédito, y como sucede en muchos casos, es posible que el arrendador interprete esta falta de historia crediticia como señal de mal crédito. Si el arrendatario no tiene un historial de crédito, debe preguntar al arrendador si la falta del mismo será interpretada como tener mal crédito. Si el arrendatario no tiene un historial de crédito o tiene mal crédito, puede preguntar al arrendador si le es posible aceptar que un aval o fiador firme el contrato con él.

Un aval o fiador es una persona con buen crédito que se compromete a pagar la renta en caso de que el arrendatario no lo haga; pero debe tenerse presente que en la mayoría de los casos los arrendadores no están en la obligación de aceptar avales o fiadores, cuando el crédito del arrendatario no es aprobado.

DEPÓSITOS DE GARANTÍA

La mayoría de arrendadores exigirán el pago de un depósito de garantía como condición para alquilar una vivienda. El monto de los depósitos de garantía puede variar mucho dependiendo de las condiciones del mercado y de la propiedad que se esté buscando.

Generalmente, un depósito de garantía no excede al monto de un mes de renta; sin embargo, el monto del depósito puede llegar hasta 1.5 ó 2 meses de renta, si el arrendatario no tiene un historial de crédito o si se tiene mal crédito. Adicionalmente, algunos arrendadores pueden exigir otros depósitos

de garantía, como cuando el arrendatario tiene una cama de agua o ha sido aprobado para tener una mascota. Dado que los montos de los depósitos de garantía varían y deben ser pagados como condición para alquilar la vivienda, el arrendatario siempre debe estar enterado de todos los requisitos de pago, antes de presentar una solicitud de renta.

COMPAÑEROS DE CUARTO

Todo compañero de cuarto debe firmar el contrato de arrendamiento también. El arrendatario debe tener cuidado al elegir un compañero de cuarto, pues si compañero falla en pagar su parte de la renta, éste tendrá que hacerse responsable de pagar toda la renta.

Si el compañero de cuarto que figura en el contrato de arrendamiento decide desocupar la vivienda, debe informarse el hecho al arrendador. Si el arrendatario desea traer a vivir a un compañero nuevo, el arrendador exigirá que se cuente con su autorización antes de que la nueva persona se mude. El arrendador también pedirá que el futuro compañero de cuarto llene una solicitud de renta, un contrato de arrendamiento y dé su autorización para averiguar si tiene antecedentes penales.

MASCOTAS

Un arrendador puede negarse a rentar una vivienda si se tiene una mascota; también puede restringir el tamaño y tipo de mascota que puede habitar en la vivienda. Asimismo, el arrendador puede exigir el pago de un depósito de garantía adicional y/o renta adicional u otros pagos relacionados con mascotas.

ANTES DE FIRMAR EL CONTRATO



CONSEJOS PARA LOS ARRENDATARIOS

Contratos de arrendamiento

Antes de rentar una vivienda, el arrendador y el arrendatario firmarán un contrato que describe las normas de la relación comercial entre ambos. Es posible hacer un contrato de arrendamiento verbal, pero siempre debe pedirse hacer un contrato por escrito.

Un contrato de renta mes a mes significa que uno vivirá en la vivienda y la pagará mensualmente. Generalmente, tanto el arrendatario como el arrendador pueden terminar el contrato de renta mes a mes dando una notificación de (30) días y en algunos casos hasta de veintiún (21) días solamente.

Los contratos de renta mes a mes son la excepción, pues la mayoría de contratos de arrendamiento se hacen por un período de tiempo determinado. A los contratos de renta por un período de tiempo determinado se les conoce como contratos de arrendamiento. Los contratos de arrendamiento varían en su duración, pero comúnmente se hacen por seis meses o por un año. Tal como sucede con los contratos de renta mes a mes, la mayoría de veces el pago de la renta se debe hacer por adelantado y mensualmente, generalmente en el primer día o antes del primer día del mes. Como regla general, uno no puede romper el contrato antes de su vencimiento.

Existen muchas ventajas cuando se opta por un contrato de arrendamiento por un tiempo

determinado. Por ejemplo, en el contrato se establecen términos tales como el monto de la renta que no puede cambiar mientras dure el contrato. El arrendador no puede pedir al arrendatario que desocupe la vivienda hasta que venza el contrato; a menos que éste no pague la renta, no cumpla con los términos del contrato o, en general, no cumpla con las reglas establecidas por la administración del condominio.

La desventaja de un contrato de arrendamiento es que si el arrendatario necesita mudarse repentinamente, ya sea por razones inesperadas como son la pérdida del trabajo, algún cambio o traslado, o por cualquier otro motivo imprevisto, no puede hacerlo sin romper el contrato de arrendamiento; y si lo rompe, dependiendo de los términos del mismo, el arrendatario tendrá que pagar la renta de todos los meses que queden del contrato si la vivienda no es alquilada por otra persona; o tendrá que pagar un monto por concepto de rompimiento de contrato.

La ventaja del contrato de renta mes a mes es que puede terminarse dando una notificación legal (generalmente de 30 días o menos) y sin mediar razón. Sin embargo, cabe señalar que el arrendador también puede terminar el contrato mes a mes, en cualquier momento, dando la notificación legal y sin mediar razón. Adicionalmente, cabe mencionar que los arrendadores no están obligados a ofrecer contratos de renta mes a mes.

LAS ARRAS (O PAGO EN PRENDA)

Algunos arrendadores pueden pedir el pago de arras como muestra de que el futuro arrendatario está verdaderamente interesado en alquilar la vivienda. Es necesario asegurarse de entender claramente los términos y condiciones de cualquier pago relacionado con las arras.

Generalmente, un propietario que ha retirado su propiedad del mercado para reservarla bajo promesa de ser alquilada (y presumiendo que no puede ofrecerla a otras personas) puede descontar un monto razonable de dinero de las arras para cubrir el costo, que generalmente puede ser el pago de una renta diaria, por mantener la vivienda vacante, o para cubrir sus costos publicitarios.

RESIDENTES CON NECESIDADES ESPECIALES

Las personas con discapacidades físicas o mentales tienen derecho a rentar una vivienda sin ser discriminados. Los arrendadores deben usar el mismo criterio de selección de residentes para sus viviendas, sin importar si la persona está discapacitada o no.

Es ilícito que un arrendador se niegue a rentarle una vivienda a una persona discapacitada. La igualdad en el acceso a tener una vivienda comprende el derecho a tener un perro lazarillo u otro animal de servicio, aún cuando el tener animales normalmente no esté permitido en el condominio. Los arrendadores no pueden cobrar ningún depósito o renta adicional por un animal de servicio.

Un arrendatario discapacitado tiene derecho a hacer cambios razonables a la vivienda en alquiler (de su propio bolsillo) para poder acomodar su discapacidad. Sin embargo, si los cambios que le haya hecho a la propiedad crean un problema para el siguiente arrendatario, el inquilino discapacitado, al mudarse, deberá restaurar la propiedad y dejarla como la encontró al recibirla. El arrendatario siempre debe hablar con su arrendador antes de hacer ningún cambio.

Cualquier persona que sea discriminada por un arrendador por causa de su discapacidad, puede contactar a la División de Derechos Civiles de Colorado/ Colorado Civil Rights Division (CCRD, por sus siglas en inglés) y presentar su queja.



PINTURAS CON PLOMO

Muchas casas y departamentos construidos antes de 1978 fueron pintados con pintura que contiene altos niveles de plomo (se le llama pintura con base de plomo o fabricada con plomo). El plomo de la pintura, la viruta y el polvo residual de la pintura pueden plantear un serio peligro para la salud si no se manejan adecuadamente.

Cuando se esté por rentar una vivienda, hay cinco puntos que el arrendatario debe tener en cuenta sobre los peligros de las pinturas con base de plomo:

- Es responsabilidad del arrendador mantener las superficies pintadas con esta pintura en buen estado.
- Si el arrendador no repara la pintura que se esté descascarando u otros daños causados por el agua, se debe dar aviso al departamento de salud pública.
- Es preciso que quien haga las reparaciones no desparrame el polvo de la pintura.
- Es preciso que quien haga las reparaciones limpie todo minuciosamente antes de marcharse.
- Por ley, los arrendadores tiene el deber de dar información sobre los peligros del plomo a los arrendatarios.

Si piensa alquilar una vivienda construida antes de 1978, el arrendatario debe fijarse en lo relacionado a las pinturas fabricadas con plomo y pedir que el contrato de arrendamiento incluya una cláusula referente a las pinturas con plomo.

LA MUDANZA



INSPECCIÓN DE LA VIVIENDA ANTES DE MUDARSE

(EN LO QUE SE DEBE FIJAR)

Antes de tomar la decisión de alquilar una vivienda, el arrendatario debe inspeccionarla cuidadosamente con el arrendador; es preciso asegurarse de que hayan dado un buen mantenimiento a la vivienda.

La mayoría de arrendadores tienen una lista de verificación impresa para hacer la inspección. Si el arrendador no la tiene, el arrendatario puede pedirle que juntos hagan la lista por escrito; en ella, tanto el arrendador como el arrendatario deben ponerse de acuerdo en cuanto al estado en que se encuentra la vivienda, antes de que el arrendatario se mude a la vivienda. El arrendatario debe fijarse en lo siguiente:

- Grietas o agujeros en el piso, las paredes o el techo.
- Vestigios de goteras o daños causados por el agua en el piso, las paredes o el techo.
- Goteras en las llaves de agua de los baños o de la cocina.
- Cualquier vestigio de moho o infestación de insectos.
- Falta de agua caliente.
- Mal funcionamiento de la calefacción o el aire acondicionado.
- Pisos dañados (incluyendo los materiales que recubren los pisos).

El arrendador y el arrendatario deben revisar el estado de la vivienda y deben llegar a un acuerdo en cuanto a los puntos de la lista de verificación. Esto

evitará disputas respecto al estado de la vivienda cuando el arrendatario la desocupe.

Es importante que el arrendatario tenga a mano una copia de la lista de verificación cuando desocupe la vivienda.

Póliza de seguros para arrendatarios – Beneficios de la cobertura

Cada vez más arrendadores están exigiendo en sus contratos de arrendamiento que sus inquilinos compren una póliza de seguros para arrendatarios. En todo caso y sin importar si el arrendador lo exige o no, el inquilino debe considerar seriamente adquirir una póliza de seguros para arrendatarios, dado que la póliza de seguros del arrendador no cubre la pérdida de las pertenencias del arrendatario.

Una póliza de seguros para arrendatarios ofrece protección en caso de producirse pérdidas en la propiedad por causa de un incendio o por robo. Asimismo, la póliza cubrirá la responsabilidad del arrendatario en caso de que alguna persona reclame haber sido lastimada por el arrendatario, o reclame que el arrendatario ha causado algún daño a su propiedad.

CAMBIO DE DIRECCIÓN

Cuando una persona se muda, es imperativo que dé aviso tanto al arrendador como al servicio de correos de los Estados Unidos (U.S. Post Office) sobre su nueva dirección; el aviso también se puede dar por Internet, entrando a www.usps.gov. Si el arrendatario no notifica al arrendador sobre su cambio de dirección, éste enviará toda la correspondencia a la dirección antigua, incluyendo el cheque de depósito de la garantía, si lo hubiera.

CONEXIÓN DE SERVICIOS

Por lo menos una semana antes de mudarse a una nueva vivienda, el arrendatario debe llamar a las oficinas locales de los servicios de gas, electricidad, agua, cable, teléfono, desagüe, etc., para conectar los servicios a su nombre.

El arrendador puede ofrecer una lista de las mencionadas oficinas o puede que se ofrezca a llamar por el arrendatario. En muchos casos, las empresas de servicios pueden pedir el pago de un depósito.

DERECHOS Y OBLIGACIONES



MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

Todo contrato de arrendamiento debe describir quién se será responsable de dar el mantenimiento del día a día y por hacer las reparaciones que sean necesarias. Muchos de los contratos requieren que el arrendador se haga cargo de las reparaciones mayores y de las funciones de mantenimiento de rutina, del día a día. Normalmente, el arrendatario debe pedir al arrendador, por escrito, cada vez que se necesite hacer una reparación de rutina o dar mantenimiento. La mayoría de arrendadores se encargan de las reparaciones en el orden en que van recibiendo las solicitudes, con excepción de las urgentes. Siempre se da prioridad a las reparaciones urgentes. Dado que las políticas de reparación y mantenimiento están descritas en el contrato de arrendamiento, estas pueden variar significativamente. El arrendatario siempre debe hacer preguntas y revisar cuidadosamente lo referente a estas políticas antes de firmar un contrato de arrendamiento.

Independientemente de que el arrendador esté obligado a encargarse de cualquier reparación, el arrendatario tiene la obligación, dentro de lo razonable, de cuidar la vivienda. Esto significa que el arrendatario debe mantenerla aseada y en buenas condiciones de salubridad. Aunque en los términos del contrato esté indicado que el arrendador tiene la obligación de hacer reparaciones, el arrendatario siempre está obligado a asumir el pago de los daños causados por su propia mano, o por quien quiera se halle bajo su responsabilidad, ya sea familia, invitados o mascotas.

El arrendatario también tiene la obligación de avisar al arrendador sobre cualquier problema relacionado con el mantenimiento de la vivienda.

The Warranty of Habitability Act

(Ley que garantiza que una vivienda sea habitable)

Desde el año 2008, Colorado ha adoptado la ley “Warranty of Habitability Act” que exige al arrendador y al arrendatario dar buen mantenimiento a las viviendas

en alquiler. La ley describe los deberes de ambos: del arrendador y del arrendatario. Esta ley establece una forma legal de proteger a las personas que alquilan viviendas cuando las mismas se vuelven inhabitables, conforme a la definición de la ley. Asimismo, esta ley exige que el arrendatario use y mantenga la vivienda en alquiler bien aseada y en buenas condiciones de salubridad y de seguridad. La ley también estipula que el arrendatario debe hacerse responsable de cualquier daño a la propiedad causado intencional o negligentemente.

Siempre que se presente un problema con la vivienda, el arrendatario debe informarlo al arrendador, por escrito. De esta manera se iniciará el plazo de tiempo razonable que puede tomarle al arrendador remediar el problema. Si las reparaciones no se efectúan, es posible utilizar los recursos de “The Warranty of Habitability Act”. Según esta ley, el arrendatario que esté ocupando una vivienda en alquiler que presente deficiencias fundamentales en su estructura (por ejemplo: en los techos, paredes, ventanas, puertas, pisos, escaleras, pasamanos, cerraduras, plomería o instalaciones de gas, agua, calefacción o sistema eléctrico), que provoquen condiciones de riesgo que pongan en peligro su vida, su salud o su seguridad personal; y que el arrendador no haya cumplido en reparar dentro de un plazo de tiempo razonable, puede hacer uso de los remedios legales que ofrece esta ley. Por esta razón, el arrendatario está en la obligación de notificar al arrendador, por escrito, sobre cualquier deficiencia en la propiedad.

Si una propiedad es encontrada materialmente peligrosa o riesgosa y el arrendador no ha cumplido con remediar el problema dentro de un plazo de tiempo razonable, después de haber recibido la notificación necesaria, el arrendatario puede aplicar los recursos que ofrece la ley. Estos remedios legales pueden incluir la emisión de una orden restrictiva, la disolución del contrato de arrendamiento y la suspensión del pago de la renta. La ley que garantiza que una vivienda sea habitable (“Warranty of Habitability Act”) no se puede aplicar a todo tipo



de viviendas en alquiler. Bajo ciertas circunstancias, las casas en alquiler, las casas móviles y los agrupamientos de cuatro viviendas están parcial o completamente exonerados de cumplir con esta ley. Por ejemplo, los arrendadores que alquilan casas (no departamentos) no tienen que proveer un cierto número de contenedores de basura u observar otros requisitos descritos por esta ley. Si está de acuerdo, y preparando un documento por separado, el arrendatario puede hacerse responsable de efectuar ciertas tareas de mantenimiento y reparaciones, en caso de rentar una vivienda exonerada. Finalmente, esta ley no se aplica en el caso de alquilar propiedades con el único propósito de renovarlas y cuando se ha sido aprobado para efectuar dichas renovaciones.

¿CUÁNDO PUEDE EL ARRENDADOR INGRESAR EN UNA VIVIENDA ALQUILADA?

Un arrendador puede ingresar en una vivienda alquilada generalmente sólo de conformidad con los términos del contrato de arrendamiento y típicamente por las siguientes razones:

- En caso de emergencia.
- Cuando el arrendatario se ha mudado o ha abandonado la vivienda.
- Cuando deban hacerse reparaciones previamente acordadas u otras mejoras necesarias.
- Para mostrar la propiedad a futuros residentes, compradores o prestamistas.
- Para dar acceso a los contratistas.

- Para efectuar una inspección inicial, antes del término de la tenencia de la vivienda, conforme lo permita la ley.
- Cuando lo exige un mandato de la corte.

Excepto en caso de emergencia, o con la autorización del arrendatario, el arrendador debe dar aviso anticipado al arrendatario antes de ingresar en su vivienda; a menos que bajo ciertas circunstancias el contrato de arrendamiento estipule que dar aviso no es necesario.

PAGO DE LA RENTA

Un contrato de arrendamiento estipula cuándo debe pagarse la renta. Generalmente, el primer día de cada mes. El arrendatario debe saber exactamente en qué fecha se cumple el plazo para pagar la renta, dónde debe enviar el pago, qué política se emplea en caso de atrasarse en el pago de la renta y qué penalidades se cobran por el pago atrasado. Si se hacen los pagos por correo, es necesario enviarlos con la debida anticipación para que lleguen a tiempo. El arrendatario debe estar preparado para pagar con un cheque o con un giro, postal o bancario, para protegerse en caso de generarse disputas relacionadas con el pago de la renta. Tal como se describe en la mayoría de contratos de arrendamiento, muy pocos arrendadores aceptan pagos en efectivo.

EXCEPCIÓN PARA EL PERSONAL MILITAR

En caso de ser enviado al frente o ser trasladado el personal militar y su familia pueden estar exonerados de los requisitos normales, respecto a dar aviso para desocupar una vivienda, que se describen en los contratos de arrendamiento. En este caso, el arrendatario debe dar una notificación de 30 días, junto con una copia de sus órdenes militares, avisando que va a desocupar la vivienda.

INVITADOS

El arrendador puede establecer reglas, dentro de lo razonable, en cuanto al tiempo que un invitado puede permanecer en una vivienda rentada. Generalmente, estas reglas están estipuladas en el contrato de arrendamiento. Cualquier restricción que esté basada en la edad, raza, religión, género, identificación con un sexo u orientación sexual del invitado es ilícita.

Una vez que el límite de tiempo estipulado en el contrato de arrendamiento se ha cumplido, el arrendador puede pedir al invitado que llene una solicitud de renta y que firme un contrato de arrendamiento. Si se pasa el límite de tiempo en el que un invitado puede permanecer en la vivienda, éste pasa a ser un ocupante desautorizado. El tener un ocupante desautorizado residiendo en una vivienda alquilada es una violación de casi todos los contratos de arrendamiento.

NOTIFICACIONES DE 10 DÍAS Y DE 30 DÍAS

El arrendador puede dar una notificación de 10 días de plazo, al arrendatario, en los siguientes casos:

- Por no cumplir con el pago de la renta.
- Por no cumplir con cualquier acuerdo del contrato de arrendamiento.
- Por ocasionar daños a la vivienda.
- Por perturbar a los demás residentes.
- Por utilizar la vivienda con propósitos ilegales.
- Por permitir que mascotas u ocupantes desautorizados habiten en la vivienda.

Una notificación de 10 días de plazo puede decir lo siguiente:

(1) Que el arrendatario debe hacer algo para corregir el problema en un plazo de diez días (por ejemplo, pagar la renta atrasada o dejar de infringir algún acuerdo del contrato de arrendamiento); (2) Que el

arrendatario no puede dar solución al problema y que tiene un plazo de diez días para mudarse

El arrendador puede terminar la tenencia del arrendatario sin causa justificada, sólo cuando se vence el contrato de arrendamiento o de renta mes a mes. Cuando el arrendador quiere dar fin a la tenencia de la vivienda sin causa justificada, el arrendatario tiene derecho a recibir la notificación descrita en el contrato de arrendamiento. Si el contrato no estipula un período de tiempo específico, el arrendatario tiene derecho a la notificación que indique la ley. Si el arrendatario no cumple con desocupar la vivienda después de recibir la notificación, el arrendador puede desalojarlo.

EN PRIMER LUGAR DEBE LLAMARSE AL ARRENDADOR

Siempre que un arrendatario tenga problemas con la vivienda, debe avisar al arrendador o administrador del condominio, de preferencia por escrito. Dado que las viviendas en alquiler son una inversión para los arrendadores, la gran mayoría desean mantenerlas limpias, atractivas y en buen estado.

LOS PAGOS DE LA RENTA PUEDEN SER INCLUIDOS EN EL INFORME DE LA CAPACIDAD CREDITICIA DE UNA PERSONA

Si una persona está tratando de incrementar su capacidad crediticia, por qué no incluir sus pagos de la renta. La renta es el pago mensual más alto de una persona y en la actualidad se puede acceder a más crédito por ello. “Rental Kharma”, una empresa con sede en Denver, puede ayudar a conseguir el merecido crédito. Por medio de un fácil proceso de inscripción los arrendatarios pueden pasar un informe de dos años de pago de renta a las agencias que monitorean el crédito. ¡Lo mejor de todo es que sólo cuesta \$10! Para enterarse de cómo Rental Kharma está trabajando con la Asociación de Departamentos de Colorado/CAA, ayudando a los arrendatarios a recibir crédito por sus pagos de renta, visite rentalkharma.com.

AL DESOCUPAR UNA VIVIENDA

CÓMO NOTIFICARLO

Si el arrendatario tiene la intención de desocupar la vivienda cuando se venza el contrato, tiene que notificar su intención al arrendador conforme se indique en el contrato de arrendamiento. Si el arrendatario se muda sin dar la notificación del caso, será responsable de seguir pagando la renta u otras cuentas, aunque ya no esté residiendo en la vivienda. La mayoría de contratos de arrendamiento requieren que el arrendatario dé una notificación de 30 días antes de mudarse, pero algunos contratos requieren que se dé una hasta de 60 días. Para evitar problemas, el arrendatario debe saber con cuánta anticipación debe dar su notificación de mudanza; y para evitar confusiones y otros problemas relacionados con las notificaciones que se entreguen al arrendador, el arrendatario siempre debe poner la fecha en que sea entregada la notificación, así como también, en la notificación misma, poner la fecha en la que intenta dejar la vivienda; asimismo, el arrendatario debe hacer y guardar una copia de la notificación que deberá entregar en persona, o de ser posible enviará por correo certificado al arrendador.

DEPÓSITOS DE GARANTÍA

El arrendador puede usar el dinero del depósito de garantía para pagar lo siguiente:

- Limpieza de la vivienda al retirarse si fue acordada en el contrato.
- Reparación de daños que no sean los del desgaste normal de la vivienda.
- Cobranza de la renta u otras cuentas pendientes.

El arrendador debe reembolsarle al arrendatario el dinero que sobre del depósito de garantía y debe ofrecerle un informe contable de los gastos cargados al mismo. Esta gestión debe darse entre los 30 días después de haber desocupado la vivienda, o dentro del plazo de tiempo que esté estipulado en el contrato de arrendamiento, y que no exceda los 60 días. Es importante recalcar que la responsabilidad



del arrendatario no se limita al monto de dinero del depósito de garantía. El arrendatario siempre debe dar su nueva dirección al arrendador.

MUDARSE ANTES DE TIEMPO

Si el arrendatario deja la vivienda sin pagar la renta y se va antes de que su contrato de arrendamiento se haya terminado, el arrendador tiene derecho a exigir el pago de toda la renta que no se haya pagado, además de otros pagos por daños y perjuicios conforme se especifique en el contrato de arrendamiento.

RESPONSABILIDADES DEL ARRENDATARIO Y DEL ARRENDADOR

Aunque el arrendatario no tiene la obligación de hacerlo, si lo pide, es posible que el arrendador haga una inspección de la vivienda, con el arrendatario presente, antes de ocupar la vivienda. Una inspección conjunta de la propiedad, a la par de la conversación correspondiente, puede disminuir las probabilidades de tener desacuerdos en cuanto a la limpieza, daños a la propiedad y el depósito de garantía. Una inspección conjunta de la vivienda también le dará al arrendatario la oportunidad de arreglar o limpiar la vivienda antes de mudarse y así evitar deducciones de su depósito de garantía.

GLOSARIO

Colorado Civil Rights Division (CCRD)

División de la agencia de derechos civiles de Colorado (CCRD, por sus siglas en Inglés) – Es la agencia estatal que investiga quejas relacionadas con actos de discriminación ilícita en la vivienda y el empleo.

Credit Report / Informe de Crédito – Es un informe preparado por empresas especializadas en ofrecer estos servicios, en el cual se detalla la historia crediticia de una persona durante los últimos 7 años (excepto en el caso de las quiebras o bancarrotas que deben aparecer durante 10 años). Un informe de crédito muestra, por ejemplo, si la persona paga sus cuentas a tiempo, si tiene cuentas morosas o cuentas pasadas a pérdida; si la persona ha sido desalojada de su vivienda o tiene algún juicio pendiente o está en espera de ser juzgada.

Discrimination (in renting) / Discriminación (en la renta) – Es negar vivienda a una persona, diciéndole que no se tiene una disponible, cuando en realidad sí la tiene en el momento de negársela; es ofrecer viviendas bajo términos inferiores, acosando a una persona en relación con su necesidad de hacer modificaciones relacionadas con su contrato de arrendamiento u ofrecerle una vivienda en una zona apartada, por causa de su raza, color, religión, sexo, por identificarse más con un sexo, por su orientación sexual, por su nacionalidad o ancestros, por la manera de obtener sus ingresos, por su edad, por ser discapacitado, por el hecho de ser casado o por tener hijos menores de 18 años, en casa.

Discriminación también puede ser el negarse a hacer cambios razonables (cambios físicos en el inmueble) para una persona discapacitada. El propietario de un inmueble sí puede limitar el número de personas que pueden habitar en una vivienda, basándose en el número de dormitorios de la misma.

Eviction / Desalojo – Es un procedimiento administrado por una corte que ordena el desalojo de un arrendatario de su vivienda por haber violado las normas del contrato de arrendamiento, o por no haber cumplido con la notificación que finaliza la tenencia de su vivienda rentada. En inglés, este proceso judicial se llama “unlawful detainer suit” (demanda por tenencia ilegal de una vivienda), mismo que se aplica cuando una persona sigue viviendo en una vivienda después de haber expirado el contrato de arrendamiento.

Eviction notice (or ten day notice) / Notificación de desalojo (o notificación de tres días) – Es una notificación que el arrendador entrega al arrendatario, dándole 10 días de plazo, por no haber cumplido con las normas de su contrato de arrendamiento o de renta. Una notificación de diez días generalmente demanda que el arrendatario desaloje la vivienda, o que cumpla con el contrato de arrendamiento o de renta en un período de 10 días. (Por ejemplo, poniéndose al día en el pago de la renta).

Habitable / Habitable – Es una vivienda apta para que vivan seres humanos. Es una vivienda que cumple substancialmente con los códigos de construcción y seguridad que la afectan físicamente para que sea “habitable”.

Lease / Contrato de arrendamiento – Es un contrato, que generalmente se hace por escrito, en el que se establecen los términos de un acuerdo de arrendamiento y que dura por un periodo de tiempo predeterminado (por ejemplo: seis meses o un año).

Lockout / Impedimento de entrada – Es cuando un arrendador utiliza un medio que impide la entrada del arrendatario a su vivienda con la intención de obligarle a dar fin a la tenencia de la misma. Todo medio que el arrendador utilice por su cuenta, con la intención de impedir el ingreso del arrendatario, y con el propósito de desalojarlo, es ilícito.

Month-to-month agreement / Contrato de renta mes a mes – Es un contrato de renta que da al arrendatario la opción de mudarse dando una notificación de sólo 30 días, en lugar de tener que hacerse responsable por el término completo de un contrato de arrendamiento.

Pro Rata / Prorratio – Es un término que significa “en proporción”. Por ejemplo: si la persona se muda durante el mes (en vez de hacerlo el primer día del mes) sólo pagará la renta correspondiente a los días que viva en la vivienda; en otras palabras: “se prorrata la renta”.

Rental agreement / Contrato de arrendamiento o de renta – Es el acuerdo oral o escrito entre el arrendatario y el arrendador, que debe hacerse antes de que el arrendatario se mude a la vivienda, y que establece los términos de la tenencia de la misma como son el monto mensual de la renta, la fecha de pago y las normas en cuanto a la tenencia de la propiedad.

Security deposit / Depósito de garantía – Es el pago de un depósito o cuota que el arrendador exige del arrendatario al iniciarse la tenencia de la vivienda. El arrendador puede utilizar el depósito de garantía, por ejemplo, para hacerse pago de la renta si el arrendatario se va sin pagarla, o si el arrendatario deja la vivienda dañada o menos limpia de cómo estaba en el momento de recibirla.

Thirty-day-notice / Notificación de treinta días – Es una notificación escrita que el arrendador entrega al arrendatario donde le dice que la tenencia de la vivienda ‘mes a mes’ terminará en 30 días.

RECURSOS ADICIONALES

Colorado Division of Housing

<http://dola.colorado.gov/cdh/>

Apartment Association of Metro Denver

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

COLORADO

APARTMENT ASSOCIATION

