



Community

Legal Services

Manual De Derechos Y Responsabilidades De Los Inquilinos De Arizona

Una Guía Desde La Mudanza A La Mudanza Incluyendo Formas De Muestra.



Contenido:

5 - INTRODUCCIÓN:

6 - PARTE UNO:

6 - Mudandose

6 - I. Eligiendo un unidad de Alquiler

6 - II. Depósitos de Seguridad (Para más información, consulte A.R.S. § 33-1321)

7 - III. Firma de un contrato de Alquiler (Para más información consulte A.R.S. §§ 33-1314, 33-1315 y 33-1322).

8 - IV. Mudándose

9 - PARTE DOS:

9 - Sus Derechos De Vivienda Justa

10 - PARTE TRES:

10 - Sus Responsabilidades

10 - I. Pagando Alquiler

10 - II. Mantenimiento de la Unidad de Alquiler (para más información, consulte A.R.S. § 33-1341.)

11 - III. Acceso (Para más información, consulte A.R.S. §§ 33-1343 y 33-1376)

12 - PARTE CUATRO:

12 - Sus Derechos

12 - I. Su arrendador debe proporcionar una unidad de alquiler habitable (Para más información, consulte A.R.S. § 33-1323, 33-1324, 33-1362(B))

12 - II. Represalias (Para más información, consulte A.R.S. §33-1381)

13 - III. Desalojo Ilegal por Cambio de Cerraduras y Apagando Servicios Públicos (Para más información, consulte A.R.S. § 33-1367)

14 - PARTE CINCO:

14 - Incumplimiento De Las Normas De Mantenimiento Por El Arrendador

14 - I. Falta de provisión de Servicios Esenciales por el arrendador. (Esta sección es muy importante para los inquilinos debido a que la ley es complicada, no todas las opciones y requisitos se enumeran a continuación. Los inquilinos deben revisar la ley y hablar con un abogado antes de tomar estas opciones. Para más información, consulte A.R.S. § 331364

14 - II. La Falta de Reparación del Arrendador (para más información, consulte A.R.S. § 331361)

16 - PARTE SEIS:

16 - Tomar Acción Legal Contra Su Arrendador

16 - I. Demanda Legales en el tribunal

18 - II. Elegir un Tribunal:

19 - III. Escribiendo la Demanda:

19 - IV. Aplazamiento de tarifas y exenciones

20 - PARTE SIETE:

Finalización Del Contrato De Alquiler

20 - I. Aviso de No Renovar el Contrato de Alquiler(Para más información, consulte A.R.S. § 33-1375)

20 - II. Inspección Final– Para más información, consulte A.R.S. § 33-1321(C)

20 - III. Mudarse

21 - IV. Solicitando la devolución de su depósito de seguridad. Para más información, consulte A.R.S. § 33-1321

22 - PARTE OCHO:

Vivienda Subvencionada

23 - PARTE NUEVE:

Los Derechos De Las Fuerzas Militares Para Terminar Un Contrato De Alquiler

24 - PARTE DIEZ:

Víctimas De Violencia Doméstica O Asalto Sexual

I. Cambio de cerrojos

II. Rescisión del contrato de alquiler debido a violencia doméstica o asalto sexual

26 - PARTE ONCE:

Dando Por Terminado Un Contrato De Alquiler

I. Rescisión Temprana – En Casos Que No Involucren Violencia Doméstica

II. Abandono (Para más información, consulte A.R.S. § 33-1370)

27 - PARTE DOCE:

27 - Desalojo

27 - I. Incumplimiento del Contrato de Alquiler (Para más información, consulte A.R.S. § 33-1368)

29 - II. Pagos Parciales (consulte A.R.S. § 33-1371)

29 - III. Defensa ante la Corte por una Orden de Desalojo (consulte A.R.S. § 33-1377)

30 - IV. Contrademandas (consulte el reglamento 8 de los Reglamentos en los Procedimientos de Acciones para el Desalojo).

30 - V. Cuando el Arrendador Retoma Posesión de la Unidad de Alquiler

31 - VI. Apelación

33 - PARTE TRECE:

Chinches

34 - GLOSARIO

36 - DONDE CONSEGUIR AYUDA:

Formas De Muestra:

LISTA DE VERIFICACIÓN PARA LA INSPECCIO_____	Formulario A
SOLICITUD DE REPARACIÓN DE 10 DÍAS _____	Formulario B
SOLICITUD DE REPARACIÓN DE 5 DÍAS (CUESTIONES DE SALUD Y SEGURIDAD) _____	Formulario C
SOLICITUD DE REPARACIONES CON OPCIÓN DE AUTOAJUSTE _____	Formulario D-1
RENUNCIA AL EMBARGO _____	Formulario D-2
AVISO DEL REMEDIO DE AUTOAYUDA: COMPLETACIÓN _____	Formulario-3
AVISO DE SERVICIOS CORTADOS ILEGALMENTE _____	Formulario E
AVISO DE RECONOCIMIENTO ILEGAL O POSESION DE PROPIEDAD PERSONAL _____	Formulario F
AVISO DE CARGOS POR RETRASO INVÁLIDOS _____	Formulario G
AVISO DE BLOQUEO _____	Formulario H
AVISO DE ABUSO DE ACCESO _____	Formulario I
AVISO DE DESOCUPO Y SOLICITUD DE INSPECCIÓN _____	Formulario J
AVISO DE RETORNO DE DEPOSITO DE SEGURIDAD _____	Formulario K
DISPUTA SOBRE DEPOSITO DE SEGURIDAD _____	Formulario L
AVISO DE TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DEBIDO A VIOLENCIA DOMÉSTICA O ASALTO SEXUAL _____	Formulario M

Introducción:

Este folleto explica algunos de sus derechos y obligaciones como inquilino residencial en Arizona.
ESTE MANUAL NO ES UN SUSTITUTO DE ASESORAMIENTO LEGAL.

Toda la información en este folleto proviene de la Ley de Arrendatarios e Inquilinos Residenciales de Arizona (revisado el 3 de julio 2015). Usted puede obtener una copia gratuita de la ley en <https://housing.az.gov>, o puede consultar la ley en los Estatutos Revisados de Arizona (A.R.S. §§ 33-1301 to 33-1381), que está disponible en las secciones de referencia de la mayoría de las bibliotecas públicas o bibliotecas de derecho en el estado.

La Ley del Arrendador / Inquilino y este folleto NO se aplican a lo siguiente:

1. Casas móviles alquilados (excepto cuando tanto la casa móvil como el lote se alquilan de la misma persona o empresa);
2. Vehículos cubiertos por la Ley de Vehículo de Recreo de Alquiler a Largo Plazo en A.R.S. §§ 33-2100 a 33-2148;
3. Proyectos de vivienda pública o instituciones públicas;
4. Bienes comprados bajo un contrato de venta;
5. Hotel, motel, o alojamiento recreativo;
6. Unidad de alquiler proporcionada por un arrendador a cambio de trabajo como gerente o custodio;

Consulte otras exclusiones encontradas en A.R.S. § 33-1308.

Importancia de los avisos por escrito:

Este folleto se referirá a dar "aviso" a su arrendador. Ejemplos de formularios de aviso (Forma A, Forma B, etc.) se pueden encontrar en la parte posterior del folleto. Usted puede usar estos formularios de muestra o escribir los suyos.

Usted debe hacer todas las peticiones por escrito, y mantener una copia de todos los avisos y demandas para sus registros. Cualquier aviso que usted dé a su arrendador debe ser entregado en mano o enviado por correo certificado con un recibo de devolución solicitado.

Usted está entrando en un contrato legal con el arrendador cuando usted alquila. Ambos tendrán derechos legales y obligaciones. La Ley del Arrendador / Inquilino requiere que ambas partes mantengan sus partes del acuerdo.

I. Eligiendo un unidad de Alquiler

1. Asegúrese de que la unidad de alquiler se adapte a sus necesidades y su presupuesto. La mayor causa de los desalojos es por falta de pagar la renta en su totalidad, así que asegúrese que pueda pagar la renta a tiempo.
2. Revise las reglas sobre cosas tales como mascotas, estacionamiento y huéspedes de una noche. Asegúrese de que usted puede seguirlas. No seguir las reglas podría resultar en un desalojo.
3. Averigüe si usted o su arrendador es responsable de las utilidades, incluyendo agua, gas y electricidad (Para más información, consulte A.R.S. § 33-1314.01)
 1. Si un arrendador le cobra por separado las utilidades, el contrato de alquiler debe explicar cómo el arrendador calcula su factura.
 2. El arrendador solo puede cobrarle por las utilidades que realmente usa, y una tarifa por los costos administrativos. El arrendador no puede cobrar por utilidades usados por otros inquilinos.
4. Entienda que un arrendador no puede negarse a alquilarle debido a su raza, color, origen nacional, sexo, estado familiar (si tiene hijos) religión o discapacidad. Dependiendo donde usted vive en Arizona, usted puede tener protecciones adicionales.
 1. Un arrendador no puede cobrarle más o hacer que usted siga reglas diferentes que otros inquilinos por cualquiera de estas razones.
 2. Si usted piensa que un arrendador está discriminando en contra de usted por una de estas razones, comuníquese con su representante local de Oficina del Fiscal, la División de Derechos Civiles de la Oficina del Procurador General de Arizona, o el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (estos números se pueden encontrar en las páginas azules de la guía telefónica o en línea en www.azag.gov/civil-rights y www.hud.gov).
5. Entender que un arrendador no puede negarse a alquilarle porque tiene hijos, a menos que la propiedad de alquiler sea vivienda para personas mayores como se define en A.R.S. § 41-1491.04.

II. Depósitos de Seguridad (Para más información, consulte A.R.S. § 33-1321)

- A. Averiguar si el contrato de alquiler requiere un depósito de seguridad y/o depósito de limpieza. Si es así. Averigüe el monto del depósito requerido y si es reembolsable cuando se mude. El contrato de alquiler debe indicar el propósito de todos los depósitos no reembolsables. Asegúrese de obtener un recibo cuando usted paga su depósito de seguridad.
- B. Un Arrendador no puede exigir un depósito de seguridad que sea más de una y media veces la renta mensual. Además, el propietario puede cobrarle un cargo razonable por limpieza o redecoración si se especifica específicamente en su contrato de alquiler. Un propietario no puede cambiar la cantidad o propósito del depósito de seguridad después de haber firmado un contrato de alquiler.

C. Usted puede pedir su depósito de seguridad cuando usted se mude. Su propietario puede restar los costos de alquiler o gastos de reparaciones del depósito. (consulte “Solicitud de devolución de su depósito de seguridad” en la página 19).

III. Firma de un contrato de Alquiler (Para más información consulte A.R.S. §§ 33-1314, 33-1315 y 33-1322).

A. Usted tiene derecho a una copia firmada por escrito de su contrato de alquiler. Lea todas las partes del contrato de alquiler. Asegúrese de que el contrato de alquiler incluya la siguiente información:

1. Nombre, direcciones, y número de teléfono del propietario y gerente;
2. Ubicación y número de unidad que está alquilando;
3. Cantidad de renta, cuando la renta se debe y la forma de pago;
4. Quién es responsable de pagar las utilidades (electricidad, gas, agua, etc.);
5. Cantidad del depósito de seguridad, depósitos de limpieza o redecoración, si los hay, y si los depósitos son reembolsables o no reembolsables;
6. Duración del contrato de alquiler;
7. Reglas y reglamentos para propietarios e inquilinos, si los hay (esto puede incluir las reglas de asociación de propietarios); y
8. Los nombres de las personas autorizadas a vivir en la unidad del alquiler.

B. Cuando usted firma el contrato de alquiler, usted está aceptando el término completo. Si decide mudarse antes de que termine el plazo, es posible que tenga que pagar el alquiler hasta que los acuerdos de los contratos de alquiler termina o hasta que un nuevo inquilino firma un acuerdo para alquilar la unidad. También se le puede cobrar una tarifa por romper su contrato de alquiler. Además, si su contrato de alquiler contenía concesiones (Incentivos en su contrato de alquiler, como el primer mes de alquiler gratuito o la tarifa mensual reducida) es posible que tenga que pagar esas cantidades al propietario si rompe su contrato de alquiler.

C. Debe ser honesto en su solicitud de alquiler. Si miente, el propietario puede tratar de desalojarlo.

D. Su propietario también debe decir la verdad. Si su propietario miente sobre información importante tal como su número de unidad, reglas, honorarios, o servicios de utilidad, usted puede tener opciones y derechos bajo la Arizona Residential Landlord & Tenant Act

E. Contratos Oral de Inquilino

1. Los acuerdos de alquiler por un año o más deben ser por escrito (consulte “Firmar un contrato de alquiler”, arriba)..
2. Si usted tiene un acuerdo oral, puede ser de una semana a otra o de mes a mes. Los términos y condiciones son negociables de un término a otro.

IV. **Mudándose**

A. Inspección (para más información, consulte A.R.S. §33-1321(C))

1. Primero, Examine la unidad de alquiler para ver si hay problemas haciendo un “inspección” y llenando una lista de verificación de daños. Si el propietario no proporciona una lista de verificación, use el Formulario A en este folleto.
2. Compruebe que todo está funcionando. Trate de tener la inspección con el arrendador o gerente presente. Si el arrendador o gerente no está disponible, inspeccione la casa usted mismo y tome nota de los daños o reparaciones necesarias. Agregue la fecha que la lista de verificación fue completada y pídale al arrendador que la firme. De una copia al arrendador y guarde una copia para sus registros.
3. También puede tomar fotos para documentar cualquier problema existente en el momento de la inspección. Guárdelos con sus registros.

RECUERDE: LA INFORMACIÓN EN ESTE FOLLETO NO TIENE EL OBJETIVO DE SERVIR COMO SUSTITUTO DE LA ASESORÍA LEGAL. TAMPOCO CUBRE TODAS LAS SITUACIONES O CASOS; ÚNICAMENTE TIENE COMO FIN OFRECER SUGERENCIAS Y ALGUNOS MÉTODOS PARA

Parte Dos: Sus Derechos De Vivienda Justa

- A. Entienda que un arrendador no puede negarse a alquilarle debido a su raza, color, origen nacional, sexo, estado familiar (si tiene hijos) religión o discapacidad. Dependiendo donde usted vive en Arizona, usted puede tener protecciones adicionales.
- B. Un arrendador no puede cobrarle más o hacer que usted siga reglas diferentes que otros inquilinos por cualquiera de estas razones.
- C. Si usted piensa que un arrendador esta discriminado en contra de usted por una de estas razones, comuníquese con su representante local de Oficina del Fiscal, la División de Derechos Civiles del Oficina del Procurador General de Arizona, o el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (estos números se pueden encontrar en las páginas azules de la guía telefónica o en línea en www.azag.gov/civil-rights y www.hud.gov).
- D. Entender que un arrendador no puede negarse a alquilarle porque tiene hijos, a menos que la propiedad de alquiler sea vivienda para personas mayores como se define en A.R.S. § 41-1491.04. Para más información, consulte A.R.S. § 33-1317.
- E. Si usted tiene una discapacidad, puede solicitar una acomodación razonable de su arrendador para cambiar una póliza o procedimiento debido a su discapacidad. La acomodación solicitada debe ser necesario y razonable y relacionado con la discapacidad.
- F. También, si tiene una discapacidad, puede solicitar una modificación razonable (cambio a estructura física) a la unidad de vivienda. Por ejemplo, las modificaciones razonables pueden incluir barras de agarre en el baño o rampas a las puertas. Sin embargo, en la mayoría de las situaciones, usted será responsable de pagar por estas modificaciones y devolver la unidad de alquiler a su condición original cuando se mudó.

Bajo la Ley de Vivienda Justa, los animales de servicios se consideran acomodaciones razonables y no están sujetos a las políticas de mascotas.

Parte Tres: Sus Responsabilidades

I. Pagando Alquiler

A. Usted debe pagar su renta en su totalidad y a tiempo. Incapacidad para pagar su renta debido a la pérdida de empleo, dificultades financieras o problemas médicos no detendrá un desalojo. Incluso si su arrendador no hace reparaciones usted todavía tiene que pagar su renta.

Si tiene problemas para pagar la renta a tiempo, trate de hablar primero con su arrendador. El arrendador puede estar dispuesto a trabajar con usted con respecto a los pagos; sin embargo, usted todavía es responsable de pagar toda la renta que debe. Si llega a un acuerdo de pago diferente, obtenga el acuerdo por escrito y firmado por el arrendador. El arrendador no está obligado a darle más tiempo o hacer arreglos especiales de pago con usted. **(Consulte “Desalojos” en la página 26)**

B. Su arrendador no está obligado a aceptar pagos parciales.

II. Mantenimiento de la Unidad de Alquiler (para más información, consulte A.R.S. § 33-1341.)

A. Usted debe obedecer todas las disposiciones de salud y seguridad de los códigos de construcción.

B. Debe mantener la casa limpia y segura

C. Debe desechar la basura de una manera limpia y segura

D. Debe mantener limpias todas las tuberías..

E. Debe utilizar las instalaciones de manera razonable, incluyendo electricidad, calefacción, aire acondicionado, plomería, electrodomésticos y ascensores.

F. Debe notificar al arrendador si necesita hacer una reparación. (Para más información sobre las solicitudes de mantenimiento y reparación, consulte “Falta de mantenimiento en la unidad de alquiler por el “Arrendador” en la página 10.)

G. No debe dañar negligentemente o deliberadamente ninguna parte de la propiedad o permitir que cualquier huésped cause daño o usted puede ser considerado responsable de esos daños.

H. Usted y sus invitados no deben perturbar el disfrute pacífico de las áreas locales.

III. Acceso (Para más información, consulte A.R.S. §§ 33-1343 y 33-1376).

- A. Su arrendador tiene el derecho de entrar en los tiempos razonables para hacer reparaciones o modificaciones necesarias o acordadas, para proveer los servicios necesarios o acordados, para inspeccionar el hogar o para mostrar el hogar a posibles compradores, prestamistas, inquilinos, trabajadores o contratistas.
- B. Si el arrendador desea entrar por una de estas razones, debe darle un aviso de dos días (48 horas).
- C. Su arrendador solo tiene derecho a entrar inmediatamente en una emergencia o por orden judicial.
- D. Una solicitud a su arrendador para reparaciones le da permiso a su arrendador para ingresar a su unidad de alquiler para hacer esas reparaciones específicas.
- E. Si su arrendador ingresa a su casa sin una notificación adecuada, en un momento irrazonable o de manera hostil, usted puede solicitar una “medida cautelar” para impedir que lo haga de nuevo y usted puede recuperar los daños reales iguales a al menos un mes de alquiler. (Consulte Formulario I y vea “Tomando Acción Legal Contra Su Arrendador” en la página 13.)

RECUERDE: LA INFORMACIÓN EN ESTE FOLLETO NO TIENE EL OBJETIVO DE SERVIR COMO SUSTITUTO DE LA ASESORÍA LEGAL. TAMPOCO CUBRE TODAS LAS SITUACIONES O CASOS; ÚNICAMENTE TIENE COMO FIN OFRECER SUGERENCIAS Y ALGUNOS MÉTODOS PARA SOLUCIONAR PROBLEMAS COMUNES.

Parte Cuatro: Sus Derechos

I. Su arrendador debe proporcionar una unidad de alquiler habitable (Para más información, consulte A.R.S. § 33-1323, 33-1324, 33-1362(B))

A. La ley de Arizona requiere que el arrendador haga lo siguiente:

1. Cumplir con los requisitos de los códigos locales de construcción y salud con respecto a la condición de su contrato de alquiler;
2. Hacer las reparaciones necesarias para mantener la casa en un estado apto y habitable;
3. Mantenga áreas compartidas, tales como pasillos y patios de recreo, limpias y en condiciones seguras;
4. Mantenga todas las instalaciones eléctricas, de plomería, sanitarias, de calefacción, ventilación, aire acondicionado y otras instalaciones y aparatos suministrados por el arrendador en orden y seguras.
5. Proporcionar y mantener contenedores para eliminación de basura y proporcionar la retirada de la basura de los contenedores;
6. Suministre agua corriente y cantidades razonables de agua caliente, calefacción y aire acondicionado o enfriamiento, a menos que estos servicios sean controlados exclusivamente por usted y suministrados por una conexión de servicios público directo.

B. Para algunos servicios, usted y el arrendador pueden hacer un acuerdo escrito de buena fe para que usted sea responsable de reparaciones y tareas de mantenimiento específicas. Este acuerdo debe incluir que usted recibe algún tipo de compensación, como la reducción de la renta. Sin embargo, el arrendador no puede hacer este acuerdo para evitar sus obligaciones bajo la sección A (1) y A (2) arriba.

C. Si usted cree que el arrendador ha violado cualquiera de sus responsabilidades legales, referirse a "Incumplimiento de las Normas de Mantenimiento por el Arrendador" en la página 10.).

II. Represalias (Para más información, consulte A.R.S. §33-1381)

A. Si usted afirma su derecho a una vivienda decente y segura (por ejemplo, quejándose a su arrendador o a una agencia gubernamental) o si se afilia a una organización de inquilinos, el arrendador no puede tomar represalias en su contra.

1. Ejemplos de represalias incluyen aumento de la renta, desalojo, amenaza de desalojo o reducción de los servicios a usted dentro de los (6) meses de sus acciones.
2. Esto no prohíbe a su arrendador tomar acciones en su contra si usted no paga su alquiler o si hay una violación de su contrato de alquiler. Al final de su contrato de alquiler, el arrendador siempre tiene el derecho legal de no renovar el contrato de alquiler y no tiene que proporcionarle una razón para esta decisión. Sin embargo, el arrendador no puede negarse a renovar su contrato de alquiler por una razón discriminatoria ilícita. (Para más información, consulte "Sus Derechos a Vivienda Justa" en la página 5.)

**III. Desalojo Ilegal por Cambio de Cerraduras y Apagando Servicios Públicos
(Para más información, consulte A.R.S. § 33-1367)**

- A. Su arrendador no puede cambiar las cerraduras de su unidad sin un orden judicial o tomar cualquiera de sus pertenencias personales. Si su arrendador ha hecho esto, llame a la policía.
- B. Su arrendador no puede apagar ilegalmente servicios públicos tale como la electricidad, agua o calefacción. Esto es cierto incluso si estas atrasado en la renta.
- C. Si su arrendador cambio las cerraduras de su unidad sin una orden de la corte, tomo su propiedad personal, o apaga cualquiera de estos servicios, notifícale por escrito que está violando la ley de Arizona y que debe permitirle volver a su casa, devolver su propiedad y/o restaurar los servicios.
 - 1. Para el cierre ilegal, consulte el Formulario H;
 - 2. Para la confiscación ilegal de bienes, consulte el Formulario F.
 - 3. Para la apago ilegal de los servicios públicos, consulte el Formulario E.
- D. Si su arrendador ha hecho alguna de estas cosas, usted puede demandarlo por un monto de hasta dos meses de renta o dos veces sus daños reales, lo que sea mayor. (Consulte “Tomar acción legal contra su arrendador” en la página 16.)

Parte Cinco: Incumplimiento De Las Normas De Mantenimiento Por El Arrendador

I. Falta de provisión de Servicios Esenciales por el arrendador. (Esta sección es muy importante para los inquilinos debido a que la ley es complicada, no todas las opciones y requisitos se enumeran a continuación. Los inquilinos deben revisar la ley y hablar con un abogado antes de tomar estas opciones. Para más información, consulte A.R.S. § 33-1364)

A. Si su arrendador no provee agua corriente, gas, servicios eléctrico, agua caliente, calefacción, aire acondicionado o servicios esenciales, usted debe dar aviso razonable a su arrendador y entonces usted puede tener las siguientes opciones:

1. Si el arrendador no provee el servicio esencial, obtenga cantidades razonables del servicio y deduzca los costos reales y razonables de su renta;

Por ejemplo, si tiene que comprar cantidades razonables de agua porque no hay agua corriente, después de dar aviso razonable al arrendador, guarde sus recibos y reste el costo del agua del próximo pago del alquiler;

2. Demandar a su arrendador por daños basados en el valor de alquiler reducido;

3. Mientras el arrendador no provea el servicio esencial, obtenga una vivienda de sustitución razonable. Usted no tendrá que pagar la renta durante este tiempo. Su arrendador puede estar obligado a pagar una porción de su vivienda sustituta razonable.

B. Mantenga copias de todos los avisos por escrito que usted da al arrendador y todos los recibos y documentos, incluyendo los que usted recibe del arrendador.

C. Aunque no se le requiere notificar por escrito al arrendador. Lo mejor es tener pruebas (por ejemplo, un testigo) de que su arrendador tenía aviso sobre las violaciones.

II. La Falta de Reparación del Arrendador (para más información, consulte A.R.S. § 33-1361)

A. Si su arrendador no mantiene la unidad de alquiler, usted puede dar al arrendador un aviso por escrito especificando los problemas. (Consulte Formulario B)

B. Si su arrendador no soluciona los problemas, tiene tres opciones:

1. Usted puede rescindir el contrato de alquiler, si el arrendador no corrige la infracción. (Consulte II (C) a continuación)

2. Usted puede demandar a su arrendador por daños y perjuicios.

3. Usted puede dirigirse a la Corte Superior y solicitar una medida cautelar para que el arrendador corrija el incumplimiento.

- C. Para rescindir el contrato de alquiler, usted debe informar a su arrendador que si los problemas no se fijan dentro de los diez (10) días del aviso, su contrato de alquiler terminaría. (ver Formulario B)
- D. Si las reparaciones necesarias implican problemas graves de salud y seguridad, tales como problemas eléctricos o puerta exterior que no cierran con llave, debe seguir el mismo procedimiento anterior, pero puede exigir que el arrendador realice las reparaciones en cinco (5) días. (ver Formulario C).
- E. Si su arrendador no hace nada para reparar la casa dentro de diez (10) días, o por cuestiones de salud o seguridad, cinco (5) días, después de recibir su notificación, puede terminar el contrato de alquiler y mudarse.
- F. Si usted no puede mudarse, puede presentar una demanda solicitando al tribunal que obligue al arrendador a hacer las reparaciones; Usted también podrá demandar por daños y perjuicios. (Consulte "Tomar acción legal contra su arrendador" en la página 13.)
- G. Si el problema requiere una reparación que cuesta menos de \$300, o una cantidad de hasta la mitad de su renta mensual, puede contratar a un contratista con licencia para hacer la reparación a costa del prioritario (Consulte A.R.S. § 33-1363). Debe seguir estos pasos:
1. Entregue a su arrendador un aviso por escrito como se describió anteriormente, pero debe incluir en el aviso que usted va a hacer las reparaciones usted mismo a costa de su arrendador, si es que el arrendador no hace nada dentro del tiempo que usted le da. (consulte formulario D-1.) Generalmente debe darle al arrendador diez (10) días para hacer las reparaciones, pero el tiempo para hacer reparaciones puede ser menos en el caso de una emergencia.
 2. Antes de hacer cualquier otra cosa, debe esperar hasta el final de los diez (10) días (o menos en el caso de una emergencia) para permitirle a su arrendador el tiempo para hacer las reparaciones.
 3. Después de que el tiempo del aviso haya pasado, usted puede contratar a un contratista con licencia para hacer las reparaciones. El contratista debe tener una licencia para que usted sostenga al arrendador responsable de los costos de reparación.
 4. Pague al contratista con licencia y obtenga una factura detallada que muestre lo que pago y pídale al contratista que firme una "renuncia al gravamen". (consulte Formulario D-2)
 5. Después, de a su arrendador un aviso que indique que las reparaciones están completas, adjunte copias de la factura detallada y la renuncia del gravamen al aviso, e indique que restara el costo de las reparaciones del alquiler del próximo mes. (consulte Formulario D-3)
 6. Debe completar cada uno de estos pasos antes de poder restar el costo de reparación de su renta.
- H. Los procedimientos anteriores solo se aplican cuando el arrendador no ha cumplido con las obligaciones legales o promesas en el contrato de alquiler. Si usted, un miembro de la familia o uno de sus invitados causa daño, debe hablar con el arrendador sobre como remediar la situación. Si usted es culpable, usted puede ser responsable del coste total de reparaciones.

RECUERDE: LA INFORMACIÓN EN ESTE FOLLETO NO TIENE EL OBJETIVO DE SERVIR COMO SUSTITUTO DE LA ASESORÍA LEGAL. TAMPOCO CUBRE TODAS LAS SITUACIONES O CASOS; ÚNICAMENTE TIENE COMO FIN OFRECER SUGERENCIAS Y ALGUNOS MÉTODOS PARA SOLUCIONAR PROBLEMAS COMUNES.

Parte Seis: Tomar Acción Legal Contra Su Arrendador

I. Demanda Legales en el tribunal

A. Demanda sobre asuntos de habitabilidad (parte 5 anteriormente)

1. Usted puede presentar una Demanda ante el tribunal contra su arrendador si, como se explica en la Parte Cinco anterior, le ha dado aviso y la oportunidad de solucionar el problema, y no ha podido corregir el problema o continúa violando sus derechos.
2. Su Demanda puede pedir al tribunal que haga pagar al arrendador por daños y perjuicios, hacer que el arrendador deje de violar sus derechos o haga que el arrendador haga reparaciones.
3. Si su arrendador no devuelve su depósito de seguridad o disputa cualquier deducción, puede presentar una Demanda después del aviso adecuada.
4. Si desea llevar a su arrendador al tribunal, debe presentar su demanda dentro de un año de la fecha en que su arrendador violó la ley.

B. A continuación se presentan las reclamaciones legales bajo la ley de Inquilinos e Arrendador. Usted puede tener otras reclamaciones que no surgen de la Ley de Inquilinos e Arrendador.

1. Desahucio – A.R.S. § 33-1367. Si su arrendador lo bloquea ilegalmente de su unidad de alquiler o si deja intencionalmente de proporcionar servicios eléctricos, de gas, de agua u otros servicios esenciales, puede hacer lo siguiente:

- a. Recuperar la posesión de la unidad de alquiler.
- b. Terminar el contrato de alquiler (el arrendador debe devolver su depósito de seguridad como lo requiere la ley)
- c. Demandar o reconvención por una cantidad no más de 2 meses de renta o dos veces el daño financiero real que sufrió, lo que sea mayor.

2. Abuso de Acceso – A.R.S. § 33-1376(B). Si el arrendador realiza una de las siguientes acciones:

- a. Ingresa ilegalmente a su unidad de alquiler (generalmente esto significa no proporcionar una notificación adecuada de su intención de ingresar a la unidad de alquiler)
- b. Entra legalmente de manera irrazonable; o
- c. Realiza repetidas demandas de entrada que te acosan injustificadamente.

Usted puede realizar una de las siguientes acciones:

- d. Obtener una medida cautelar (pedir al tribunal que ordene que se detenga); o
- e. Terminar el contrato de alquiler.

Además de lo anterior, también puede demandar por daños reales no menos de una cantidad igual a un mes de renta.

3. Represalias – A.R.S. § 33-1381. Si en los últimos 6 meses usted se quejó a su arrendador o a una agencia gubernamental encargada de la aplicación del código sobre asuntos de habitabilidad que afectan sustancialmente la salud y la seguridad y luego su arrendador hizo cualquiera de los siguientes, usted puede tener derechos a daños.

- a. El arrendador aumento el alquiler
- b. El arrendador redujo los servicios
- c. El arrendador presento una acción por posesión (acción de desalojo)
- d. El arrendador amenazó con presentar una acción por posesión.

Daños son los mismos que los encontrados en A.R.S. § 33-1367. Ver Desahucio anteriormente.

4. Falla Del Arrendador de entregar la posesión – A.R.S. § 33-1362. Si su arrendador no le da posesión física de la unidad de alquiler al comienzo del contrato de arrendamiento, usted no tiene que pagar la renta hasta que tenga acceso a la unidad de alquiler y puede hacer una de las siguientes:

- a. Dar a su arrendador un aviso por lo menos cinco días y terminar el contrato de alquiler. Si lo hace, su arrendador debe devolver su depósito de seguridad y cualquier renta pagado por adelantado.
- b. Presentar una demanda contra el arrendador u otra partido injustamente en la unidad de alquiler.

Si su arrendador le da una unidad de alquiler que no está en condiciones de ajuste y habitable (consulte A.R.S. § 33-1324 y Parte Cuatro anteriormente), usted todavía tiene que pagar la renta, pero usted puede tomar las medidas descritas en A.R.S. § 33-1361 (consulte Parte Cinco (II) anteriormente).

En algunos casos, usted puede ser indemnizado por un tribunal (consulte A.R.S. § 33-1362(C)).

5. Falta de Devolución del Depósito de Seguridad reembólsale por parte del Arrendador – A.R.S. § 33-1321(D). Su arrendador está autorizado a usar su depósito de seguridad reembolsable para pagar los daños a la unidad del alquiler causados por usted, los miembros de su hogar o sus invitados. Su arrendador también puede usar su depósito de seguridad reembolsable para pagar el alquiler no pagada. Para obtener su depósito de seguridad reembolsable de nuevo, debe hacer todas las 3 de estas cosas:

- a. Terminar el alquiler. Esto generalmente significa que el contrato de alquiler ha llegado al final de su plazo, pero un acuerdo de alquiler puede ser cancelado de otras maneras. Esto incluye un desalojo ordenado por el tribunal.
- b. Devuelva la unidad de alquiler a su arrendador. Esto generalmente significa dar a su arrendador todas las llaves de la unidad de alquiler.
- c. Pedir su depósito de seguridad reembolsable.(Consulte Formulario K.)

Una vez que haya hecho todo lo anterior, su arrendador tiene catorce (14) días (sin incluir fines de semana y días festivos) para enviarle una lista de las deducciones de su depósito de seguridad reembolsable y cualquier parte de su depósito de seguridad después de las deducciones. Su arrendador debe enviar por correo la lista de deducciones y devolverla a su última dirección conocida, a menos que haga otros arreglos por adelantado.

Si su arrendador no le envía la lista de deducciones y el reembolso como se indica más arriba, puede demandar a su arrendador para recuperar el monto adeudado y los daños del doble de la cantidad debida. Ver Parte II abajo sobre elegir el tribunal de propiedad.

6. Disminución del Justo Valor de Alquiler de la Unidad de Alquiler Si su arrendador, deliberadamente o negligentemente, no provee agua corriente, gas o servicio eléctrico, cantidad razonable de agua caliente, calefacción, aire acondicionado o enfriamiento (donde las unidades están instaladas) o servicios esenciales, usted puede pedir al tribunal que devuelva una parte de la renta que ha pagado. En otras palabras, debido a que su arrendador no proporcionó uno o más de los anteriores, su unidad de alquiler no valía la pena lo que estaba pagando.

Este estatuto requiere que usted primero de a su arrendador un aviso razonable sobre el problema.

II. Elegir un Tribunal:

- A. Para daños que exceden los \$10,000 o por órdenes judiciales, usted debe presentar su demanda en la Corte Superior.
 1. Para el Condado de Maricopa, puede acceder a formularios e instrucciones en el sitio web del Tribunal Superior en <http://www.superiorcourt.maricopa.gov/SuperiorCourt/CivilDepartment/>
 2. La Biblioteca del Tribunal Superior también puede proporcionarle formularios y referencias para ayudarle a redactar su demanda.
 3. Debe acudir a la ventana de Demanda Civiles de la corte para presentar su demanda, pagar las cuotas necesarias o recibir un aplazamiento de cuotas, luego pagar un servidor de proceso o recibir un aplazamiento de tarifas y notificar una citación y demanda al arrendador. Ver Aplazamientos de Cuotas a continuación.
- B. Para daños \$10,000 o menos y usted no necesita una medida cautelar, debe presentar su Demanda en su Corte de Justicia local.
 1. Póngase en contacto con el Tribunal Superior de su condado para obtener una lista de los tribunales de justicia y sus ubicaciones o en el condado de Maricopa, puede usar el localizador presente en <https://recorder.maricopa.gov/pollingplace/getdistrict.aspx>
 2. Para el Condado de Maricopa. Usted puede tener acceso a esta información en <http://justicecourts.maricopa.gov/>. Puede descargar un formulario de queja en línea mediante el enlace "Formularios".
 3. Debe acudir al Tribunal de Justicia local para presentar su Demanda, pagar las cuotas necesarias o recibir un aplazamiento de cuotas, luego pagar un servidor de proceso o recibir un aplazamiento de tarifas y notificar una citación y demanda al arrendador. Ver Aplazamientos de Cuotas a continuación.
 4. Los Tribunales de Justicia solo pueden otorgar indemnizaciones monetarias. No pueden ordenar órdenes judiciales.
- C. Para daños menores de \$3,500, usted puede presentar su Demanda en la División de Reclamos Menores del Tribunal de Justicia Local. La División de Reclamos menores es el método más barato y más rápido para manejar su caso.

1. Usted Seguiría el mismo procedimiento que el Tribunal De Justicia, ultimando “formularios de reclamaciones menores” en lugar de “formulario civiles”
2. Los Tribunales de Reclamos Menores tienen la siguientes restricciones:
 - a. Ninguno de los partidos conseguirá usar un abogado..
 - b. Ninguno de los partidos podrá apelar la decisión de la corte.
 - c. El arrendador puede solicitar que su caso sea transferido al Tribunal de Justicia y retener a un abogado.
 - d. Los tribunales de reclamos menores son solo por daños monetarios. No ordenan órdenes.

III. Escribiendo la Demanda:

A. Órdenes Judiciales

1. Una orden judicial es una orden del tribunal a su arrendador para hacer algo (como hacer reparaciones) o no hacer algo (como no entrar a su casa sin permiso)
2. Solo la Corte Superior puede emitir órdenes judiciales; Los Tribunales de Justicia y la División de Reclamos Menores no pueden.
3. Indique en la Demanda que está solicitando una orden judicial. Usted También puede solicitar daños (consulte abajo)

B. Daños

1. Los daños pueden incluir cosas tales como los costos de permanecer en un motel mientras que su unidad de alquiler no es habitable, daño a la propiedad personal, el valor disminuido de la casa durante el tiempo que fue sin los servicios necesarios o reparaciones o cantidades permitidas bajo la Ley de Arrendadores e Inquilinos Residenciales de Arizona
2. Si desea que el tribunal le otorgue daños y perjuicios, debe explicar la cantidad de sus pérdidas y por qué su arrendador es responsable de esas pérdidas en su demanda.

C. Si solicita una orden judicial, daños, o ambos, describa brevemente (1) el problema, (2) que quiere que el tribunal haga y (3) porque piensa que el tribunal debe regir a su favor.

IV. Aplazamiento de tarifas y exenciones.

Las personas de bajos ingresos pueden calificar para un aplazamiento o exenciones de cuotas. Los aplazamientos de cuotas son aplazamiento temporal de los honorarios judiciales. Las exenciones de cuotas son permanentes. Algunas personas reciben un aplazamiento de tarifas al principio de un caso y luego reciben una exención al final del caso. Para recibir aplazamientos de pago o exenciones, las personas deben presentar las solicitudes al secretario al mismo tiempo y en el lugar en que presentan su demanda. Póngase en contacto con su tribunal local de justicia o tribunal superior para obtener copias de las solicitudes.

RECUERDE: LA INFORMACIÓN EN ESTE FOLLETO NO TIENE EL OBJETIVO DE SERVIR COMO SUSTITUTO DE LA ASESORÍA LEGAL. TAMPOCO CUBRE TODAS LAS SITUACIONES O CASOS; ÚNICAMENTE TIENE COMO FIN OFRECER SUGERENCIAS Y ALGUNOS MÉTODOS PARA SOLUCIONAR PROBLEMAS COMUNES.

Parte Siete: Finalización Del Contrato De Alquiler

I. Aviso de No Renovar el Contrato de Alquiler(Para más información, consulte A.R.S. § 33-1375)

- A. Usted o su arrendador pueden decidir no renovar el contrato de alquiler sin un motivo.
- B. Si usted tiene un contrato de alquiler por escrito, debe consultarlo para ver cómo y cuándo darle a su arrendador el aviso de que no planea renovar el contrato de alquiler. Algunos contratos de alquiler pueden renovarse automáticamente o convertirse en contratos de alquiler de mes a mes si usted no da este aviso. Si usted no tiene un contrato de alquiler escrito, o si su contrato de alquiler no le dice que hacer, lo mejor es proporcionar un aviso de 30 días como mínimo, como se describe a continuación.
- C. Si su contrato de alquiler es mes a mes, para terminar su contrato de alquiler, usted o el arrendador debe dar al otro un aviso por escrito por lo menos treinta (3) días antes del final del último mes que planea vivir en el hogar. Esto significa que usted debe dar el aviso en el mes antes del mes que desea salir.
 - Esto significa que usted no puede planear mudarse en el mismo mes que usted da el aviso. Por ejemplo, si normalmente paga el alquiler el primero del mes y desea mudarse a fines de mayo, usted debe darle al arrendador un aviso de 30 días antes del 1 de mayo. Si usted no da su aviso hasta el 1 de mayo o después, entonces su contrato de alquiler no terminara hasta el final de junio y usted será responsable del alquiler de junio.
- D. Si usted alquila de semana a semana, usted o el arrendador deben dar al otro un aviso por escrito por lo menos diez (10) días antes de la fecha que usted planea mudarse. Si el aviso es menos de diez días a partir del final de la semana siguiente, el contrato de alquiler no puede terminar hasta el final de la semana siguiente.

II. Inspección Final– Para más información, consulte A.R.S. § 33-1321(C).

- A. Después de recibir notificación o darle al arrendador una notificación de que no tiene la intención de renovar el contrato de alquiler, programe un horario después de que haya mudado sus pertenencias, pero antes de entregar la llave para que el arrendador se reúna con usted para la inspección final de la casa.
- B. Es importante usar la copia de la lista de inspección que completo cuando se mudó para comparar la condición del hogar. Esto le permite a usted y al arrendador decidir si debe dinero por danos y perjuicios. Usted debe guardar una copia de la inspección completada y firmada por el arrendador para sus registros.
- C. Usted debe tomar fotos de la unidad de alquiler para guardar para sus registros en caso de que cualquier disputa más tarde surgen sobre la devolución de su depósito de seguridad.

III. Mudarse

- A. Recuerde dejar la unidad de alquiler en la misma o mejor condición que cuando se mudó. Si usted daño la unidad de alquiler o lo dejo sin limpiar, su arrendador puede cobrarle por la limpieza o las reparaciones que tiene que hacer después de mudarse.

- B. Asegúrese de devolver las llaves al arrendador el día que usted se retire del contrato de alquiler. Si decide enviar las llaves por correo a su arrendador, debe enviarlas por correo certificado, en un sobre acolchado para asegurarse de que las llaves no desgarren el sobre. Si usted entrega las llaves al arrendador en persona, solicite que el arrendador firme un recibo mostrando que devolvió las llaves.
- C. Envié una solicitud para que su correa sea reenviado a otra dirección por el Servicio Postal de los Estados Unidos.

IV. **Solicitando la devolución de su depósito de seguridad. Para más información, consulte A.R.S. § 33-1321.**

- A. Usted puede solicitar la devolución de su depósito de seguridad cuando se mude. Usted debe hacer su solicitud por escrito e incluir una dirección donde el arrendador puede enviar el dinero o la respuesta. (consulte Formulario K.)
- B. El arrendador debe responder dentro de los catorce (14) días, sin contar los sábados, domingos y días festivos legales. (Añada cinco (5) días si envías la solicitud por correo).
- C. Su arrendador debe devolverle el depósito de seguridad reembolsable o él debe darle una lista por escrito de las deducciones que hizo (como por alquiler debido o reparaciones) junto con el pago de cualquier dinero restante.
- D. Si usted no está de acuerdo con la lista de las deducciones o la cantidad del reembolso, usted debe disputar las deducciones o el monto adeudado y pagadero a usted dentro de los sesenta (60) días después de que la lista detallada y el monto adeudado se envíen según lo exige la ley. Si usted no disputa el monto adeudado dentro de los 60 días posteriores a la fecha en que se le envió la lista de deducciones, la lista detallada con el monto adeudado se considerará válida y definitiva y cualquier reclamo que tenga contra su arrendador relacionado con el depósito de seguridad será renunciado (consulte Formulario L)
- E. Si el arrendador no responde a su solicitud por escrito o si no está de acuerdo con los cargos, usted puede demandar por la devolución de su depósito más el doble de la cantidad retenida indebidamente. (consulte "Tomar Acción Legal Contra Su Arrendador en la página 13.) Usted tendrá que probar en el tribunal que el arrendador le debe este dinero.

RECUERDE: LA INFORMACIÓN EN ESTE FOLLETO NO TIENE EL OBJETIVO DE SERVIR COMO SUSTITUTO DE LA ASESORÍA LEGAL. TAMPOCO CUBRE TODAS LAS SITUACIONES O CASOS; ÚNICAMENTE TIENE COMO FIN OFRECER SUGERENCIAS Y ALGUNOS MÉTODOS PARA SOLUCIONAR PROBLEMAS COMUNES.

Parte Ocho: Vivienda Subvencionada

Si el pago de su alquiler está subvencionado, usted tiene algunos derechos y responsabilidades adicionales. Entre los programas de subvención de viviendas se encuentran: el Programa de la Sección 8 de Vales para el Alquiler de Viviendas, el Programa de la Sección 8 de Vales Basados en Proyectos, el Programa de Prevención de Indigencia y Realojamiento Rápido (HPRP, por sus siglas en inglés), el Programa de la Sección 8 de Vales de Rehabilitación Moderada, el Programa de Inversión en Viviendas Costeables, los Créditos Tributarios por Ingreso del Trabajo (EITC por sus siglas en inglés), y el Programa de Oportunidades de Vivienda para las Personas con el SIDA (HOPWA, por sus siglas en inglés).

Este folleto no proporciona información acerca de las autoridades de vivienda pública (pero en el siguiente enlace usted podrá encontrar más información al respecto (en inglés):

https://www.hud.gov/program_offices/public_indian_housing

También puede comunicarse directamente con su autoridad de vivienda pública local directamente. Para encontrar un listado de todas las autoridades de vivienda pública de Arizona seleccione el siguiente enlace (en inglés):

https://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/public_indian_housing/pha/contacts/az

1. Evalúe su contrato de alquiler y comuníquese con la oficina que maneja su subvención para obtener más información acerca de su vivienda subvencionada.
2. Aunque la vivienda esté subvencionada, es un requisito que usted realice el pago denominado "Alquiler del Inquilino". En ciertos casos, la parte que le corresponde pagar a un inquilino podría reducirse a cero.
3. Un arrendador no puede desalojar a un inquilino si un tercero no ha pagado su parte de la renta y el inquilino paga su renta.
4. Un inquilino aún puede ser desalojado si el arrendador sabe que el inquilino violó su contrato y acepta un pago que proviene de un tercero que tiene un contrato con el propietario y es una agencia del gobierno, autoridad de vivienda, agente de la agencia gubernamental / autoridad de vivienda, o agente de una organización con fines de lucro. Sin embargo, el inquilino no puede ser desalojado si el pago provino de una organización basada en la fe, una agencia de acción comunitaria o sin fines de lucro.

RECUERDE: LA INFORMACIÓN EN ESTE FOLLETO NO TIENE EL OBJETIVO DE SERVIR COMO SUSTITUTO DE LA ASESORÍA LEGAL. TAMPOCO CUBRE TODAS LAS SITUACIONES O CASOS; ÚNICAMENTE TIENE COMO FIN OFRECER SUGERENCIAS Y ALGUNOS MÉTODOS PARA SOLUCIONAR PROBLEMAS COMUNES.

Parte Nueve: Los Derechos De Las Fuerzas Militares Para Terminar Un Contrato De Alquiler

(Para más información, consulte 50 U.S.C. § 535)

- A. Un miembro de las fuerzas militares o su familia puede dar por terminado un contrato de alquiler en caso de un cambio de estación permanente, o de un despliegue militar con duración de 90 días como mínimo.
- B. Para dar por terminado el contrato de alquiler de acuerdo con esta ley, el miembro de las fuerzas militares debe enviar un aviso escrito al arrendador junto con una copia de la orden.
- C. El aviso puede ser entregado en persona, o ser enviado por correo certificado e incluir un acuse de recibo.

RECUERDE: LA INFORMACIÓN EN ESTE FOLLETO NO TIENE EL OBJETIVO DE SERVIR COMO SUSTITUTO DE LA ASESORÍA LEGAL. TAMPOCO CUBRE TODAS LAS SITUACIONES O CASOS; ÚNICAMENTE TIENE COMO FIN OFRECER SUGERENCIAS Y ALGUNOS MÉTODOS PARA SOLUCIONAR PROBLEMAS COMUNES.

Parte Diez: Víctimas De Violencia Doméstica O Asalto Sexual

(Para más información, consulte A.R.S. § 33-1318)

I. Cambio de cerrojos

Si usted es un sobreviviente de violencia doméstica o asalto sexual, es posible que necesite que el arrendador cambie las llaves de las cerraduras o que reemplace las cerraduras a otras de mejor calidad.

- A. Usted será responsable de pagar el cambio de llaves o la instalación de cerraduras
- B. El arrendador tiene derecho a conservar una llave de la unidad de alquiler y de negarle la entrega de llaves a cualquier persona, que no sea la víctima, que esté nombrada en la orden de protección o reporte emitido por una agencia del orden público.
- C. El arrendador también puede negarle el ingreso a cualquier persona nombrada en una orden de protección, que tenga intenciones de ingresar a la unidad para recuperar sus pertenencias, por no ir acompañado por un policía o escoltado por un oficial del orden público.

II. Rescisión del contrato de alquiler debido a violencia doméstica o asalto sexual

A. Si usted es víctima de violencia doméstica o asalto sexual, es posible que, por causa de un acto reciente de violencia en su contra, usted necesite dar por terminado el contrato de alquiler antes de tiempo para mudarse a otro sitio.

1. Para terminar su contrato de alquiler por causa de violencia doméstica o asalto sexual, usted debe de entregarle al arrendador un aviso de rescisión por escrito dentro de los primeros treinta (30) días de haber ocurrido el incidente. Si espera más de 30 días, podrá dar por terminado el contrato de alquiler si el arrendador está dispuesto a ser flexible con los plazos de rescisión establecidos en el contrato. (consulte Formulario M)

a. El aviso de rescisión debe indicar que usted es:

Una víctima de violencia doméstica, lo que lo define como una persona que ha sido víctima de un crimen peligroso cometido por un ex cónyuge, una persona con quien tiene hijos en común, o personas directamente relacionadas con usted por lazos de consanguinidad o matrimonio. (A.R.S. § 13-3601); o

Una víctima de un asalto sexual que ocurrió en su unidad de alquiler, que lo que define como “una persona comete un asalto sexual al participar intencionalmente o conscientemente de tener relaciones sexuales o contacto sexual oral con cualquier persona sin el consentimiento de tal persona” (A.R.S. § 13-1406).

b. En el aviso usted debe de solicitar que se dé por terminado el contrato de alquiler.

c. Al menos que usted y el arrendador acuerden una fecha posterior, el aviso debe indicar que la mudanza se realizará a no más tardar de (30) días a partir de la entrega del aviso de rescisión.

2. Adicionalmente al aviso de rescisión, incluya lo siguiente:
 - a. Una copia de la orden de protección emitida por la corte; o
 - b. Una copia del reporte policíaco que compruebe que usted dio aviso a la policía del acto de violencia doméstica o asalto sexual en su contra.
3. Es posible que el arrendador le pida el nombre y la dirección de la persona listada en la orden de protección o reporte policíaco.
4. Si usted cuenta con una orden de protección, el arrendador también podría solicitarle prueba que usted proporcione una copia de la orden a un oficial autorizado para entregar al agresor.
 - B. Una vez que haya entregado el aviso de rescisión, usted debe dejar al día el pago de alquiler y cualquier otra factura pendiente generada antes de la fecha de la mudanza.
 - C. Siempre y cuando el aviso de rescisión cumpla con los requisitos mencionados aquí, el arrendador no puede quedarse con su depósito de garantía o cobrarle otros cargos o penalizaciones por mudarse antes de tiempo. Pero, como en cualquier mudanza, si usted deja daños en la unidad de alquiler, el arrendador puede usar el depósito para pagar las reparaciones.
 - D. Si el reporte policíaco u orden de protección es válida, el agresor, sea parte del contrato de alquiler o no, podría hacerse responsable del pago de todos los cargos adicionales o resultantes por la rescisión temprana en el contrato de alquiler.
 - E. Los Efectos de dar por Terminado un Contrato de Alquiler con Varios Inquilinos.
 1. Cuando se proporciona un aviso de rescisión bajo esta sección, y el contrato de alquiler también incluye a otros inquilinos, el contrato de alquiler con los otros inquilinos también se daría por terminado y podría ser que ya no tengan la obligación de pagar los meses restantes.
 2. Si los otros inquilinos desean seguir alquilando la unidad después de haberse dado por terminado el contrato, pueden solicitar un nuevo contrato de alquiler.

RECUERDE: LA INFORMACIÓN EN ESTE FOLLETO NO TIENE EL OBJETIVO DE SERVIR COMO SUSTITUTO DE LA ASESORÍA LEGAL. TAMPOCO CUBRE TODAS LAS SITUACIONES O CASOS; ÚNICAMENTE TIENE COMO FIN OFRECER SUGERENCIAS Y ALGUNOS MÉTODOS PARA SOLUCIONAR PROBLEMAS COMUNES.

Parte Once: Dando Por Terminado Un Contrato De Alquiler

I. Rescisión Temprana – En Casos Que No Involucren Violencia Doméstica.

- A. Si usted da por terminado su contrato de alquiler antes de la fecha de vencimiento, el arrendador podría cobrarle los meses restantes hasta que encuentre un nuevo inquilino si así se ha estipulado en el contrato. El contrato podría estipular que el arrendador puede cobrarle cierta cantidad de dinero por dar por terminado el contrato antes del tiempo acordado.
- B. Si usted elige terminar el contrato de alquiler, de todas formas se tendrá que llevar a cabo una inspección de la unidad de alquiler antes de la mudanza, para evitar que el arrendador reclame cualquier tipo de daños a la unidad de alquiler.

II. Abandono (Para más información, consulte A.R.S. § 33-1370)

A. Abandono se entiende como:

- 1. El abandono de una unidad de alquiler sin previo aviso al arrendador durante siete (7) días; y
 - a. No haber pagado el alquiler durante un período mínimo de diez (10) días después de la fecha de vencimiento del pago; y
 - b. No haya evidencia de que usted vive en la unidad de alquiler, aunque sus bienes inmuebles se encuentren allí.

O

- 2. El abandono de la unidad de alquiler durante cinco (5) días; y
 - a. No haber pagado el alquiler durante un período mínimo de cinco (5) días después de la fecha de vencimiento del pago; y
 - b. Sus bienes inmuebles no están en la unidad de alquiler.

B. Las obligaciones del arrendador en estos casos:

- 1. El arrendador debe de enviarle un aviso escrito indicando que sospecha que la unidad de alquiler ha sido abandonada. El aviso debe ser enviado por correo certificado con acuse de recibo a su última dirección conocida, y adicionalmente a cualquier otra dirección conocida. El arrendador también debe de colocar el aviso en la puerta de la unidad de alquiler durante un período mínimo de cinco (5) días.
- 2. El arrendador podrá retomar posesión de la unidad de alquiler cuando hayan pasado cinco días de haber colocado el aviso en la puerta y enviado el aviso por correo. Si se llega a este punto, usted perdería el derecho a que se le devuelva el depósito de garantía.
- 3. Después de que el arrendador haya retomado posesión de la unidad de alquiler, el tendrá que almacenar sus pertenencias durante diez (10) días antes de poder venderlas. El arrendador tiene la obligación de informarle la ubicación de sus pertenencias. Si el arrendador vende sus pertenencias, puede usar el dinero recaudado para pagar el alquiler pendiente o cualquier otro adeudo y enviarle el dinero restante a su última dirección conocida.
- 3. Usted tendrá que pagar los gastos por almacén y traslado para recuperar la mayoría de sus pertenencias. Para saber cuáles son los artículos que se pueden recuperar sin pagar, consulte A.R.S. § 33-1370(E). Si el arrendador no cumple con los reglamentos establecidos por la ley, usted puede presentar una demanda en la corte. (Consulte la Parte Seis: Tomando Acción Legal Contra el Arrendador).

RECUERDE: LA INFORMACIÓN EN ESTE FOLLETO NO TIENE EL OBJETIVO DE SERVIR COMO SUSTITUTO DE LA ASESORÍA LEGAL. TAMPOCO CUBRE TODAS LAS SITUACIONES O CASOS; ÚNICAMENTE TIENE COMO FIN OFRECER SUGERENCIAS Y ALGUNOS MÉTODOS PARA SOLUCIONAR PROBLEMAS COMUNES.

EL ARRENDADOR PUEDE DESALOJARLO DE LA UNIDAD DE ALQUILER SI PUEDE COMPROBAR QUE USTED NO HA CUMPLIDO CON LAS NORMAS DEL CONTRATO DE ALQUILER.

I. Incumplimiento del Contrato de Alquiler (Para más información, consulte A.R.S. § 33-1368)

A. No pagar el alquiler. (Para más información, consulte A.R.S. § 33-1368(B))

1. Si usted no paga el alquiler en la fecha acordada, el arrendador puede enviarle un aviso por escrito para explicarle cuanto es lo que debe por concepto de alquiler, cobrarle cargos por pago tardío, y darle un plazo de cinco (5) días para realizar el pago antes de que se cancele el contrato de alquiler.
2. Usted tiene derecho a restablecer el contrato de alquiler en cualquier momento siempre y cuando: sea antes de que el arrendador ingrese la denuncia en la corte, y usted haya pagado el adeudo de alquiler pendiente y los cargos por pago tardío.
 - a. El arrendador puede cobrarle cargos por pago tardío solo si lo estipula el contrato de alquiler.
 - b. Si usted llega a un acuerdo con el arrendador, pida un recibo de su pago y asegúrese de que indique que su deuda ya ha sido saldada.
3. Si usted no paga el monto total del alquiler y los cargos por pago tardío en cinco días, el arrendador puede demandarlo y solicitar una orden de desalojo.
 - a. Aunque el arrendador lo haya demandado usted puede restablecer el contrato de alquiler pagando el alquiler pendiente, los cargos por pago tardío, los cargos por procesamientos de la corte y posiblemente los honorarios de los abogados, siempre y cuando sea antes de que el juez emita el juicio en su contra.
 - b. Si usted realiza estos pagos, pida un recibo que indique que su deuda ya ha sido saldada.
 - c. Incluso si logra llegar a un acuerdo con el arrendador, vaya a la corte para asegurarse que la orden de desalojo ya ha sido cancelada. Lleve los documentos del acuerdo y los recibos de pagos.
4. Si se dicta el fallo en su contra, la corte aprobará el desalojo. Después del juicio, el arrendador ya no tiene la obligación de restablecer su contrato de alquiler Aunque usted le ofrezca pagar el importe total del juicio. Si el arrendador está dispuesto a llegar a un acuerdo con usted, asegúrese de tener los nuevos términos en un contrato escrito y firmado por el arrendador.

B. Incumplimiento de las normas (del contrato de alquiler) o molestias causadas a los vecinos. (Para más información, consulte A.R.S. § 33-1368(A)).

1. En la mayoría de las situaciones, el arrendador podría entregarle un aviso con límite de diez (10) días solicitando que se adhiera a las normas y corrija su comportamiento.
2. Generalmente los problemas expuestos en el aviso se pueden corregir. Cuando el problema notificado por el arrendador ya se haya resuelto, asegúrese de tener pruebas escritas (fotografías o una declaración escrita del arrendador), para comprobarlo.

3. Si usted no resuelve el problema en diez (10) días como máximo, el arrendador puede cancelar el contrato de alquiler y solicitar una orden de desalojo.
4. Si usted infringe la misma norma nuevamente durante la vigencia de su contrato, el arrendador podría darle un aviso con límite de diez (10) días. Pero si usted recibe un segundo aviso, significa que el problema ya no puede ser resuelto. El arrendador puede dar por terminado el contrato de alquiler y solicitar una orden de desalojo.
5. Aunque el arrendador ya lo haya demandado, tal vez aun quieran intentar llegar a un acuerdo. A menos que usted ya haya recibido la documentación que comprueba que el caso está cerrado, asista a su cita en la corte y lleve todos los documentos firmados del acuerdo y los recibos de pago.
6. Si el arrendador ingresa una demanda de desalojo en su contra, usted tiene derecho de estar presente durante la audiencia y de apelar en contra de la solicitud del arrendador. Asegúrese de traer evidencia y testigos ya que podría ser la única oportunidad que usted tenga de presentar su defensa.

C. Incumplimiento de las Normas de Salud o Seguridad (Para más información, consulte A.R.S. § 33-1368(A))

1. Si usted, un miembro de su familia, o un invitado suyo, no cumple con las normas establecidas en el contrato de alquiler, o provoca un evento o una condición que materialmente afecte la salud y seguridad; el arrendador puede enviarle un aviso para solicitarle que solucione el problema en cinco (5) días. En general, esta clase de problemas se deben a que el inquilino no está cumpliendo con las normas de higiene y seguridad de la unidad de Alquiler, o porque el inquilino está provocando daños a la unidad de alquiler. Consulte A.R.S. § 33-1341 para obtener información sobre la forma correcta en la que usted debe mantener su unidad de alquiler.
2. Generalmente los problemas expuestos en el aviso se pueden corregir. Cuando el problema notificado por el arrendador ya se haya resuelto, asegúrese de tener pruebas escritas (fotografías o una declaración escrita del arrendador), para comprobarlo.
3. Si usted no resuelve el problema en cinco (5) días como máximo, el arrendador puede dar por terminado el contrato de alquiler y solicitar una orden de desalojo.
4. Si usted infringe la misma norma nuevamente durante la vigencia del contrato, el arrendador podría darle un aviso con límite de cinco (5) días. Pero si usted recibe un segundo aviso, significa que el problema ya no puede ser resuelto. El arrendador puede dar por terminado el contrato de alquiler y solicitar una orden de desalojo.
5. Aunque el arrendador ya lo haya demandado, tal vez aun quieran intentar llegar a un acuerdo. A menos que usted ya haya recibido la documentación que comprueba que el caso está cerrado, asista a su cita en la corte y lleve todos los documentos firmados del acuerdo y los recibos de pago.
6. Si el arrendador ingresa una demanda de desalojo en su contra, usted tiene derecho de estar presente durante la audiencia y de apelar en contra de la solicitud del arrendador. Asegúrese de traer evidencia y testigos ya que podría ser la única oportunidad que usted tenga de presentar su defensa.

D. Incumplimiento Material e Irreparable (Para más información, consulte A.R.S. § 33-1368(A))

1. Si usted, un miembro de su familia, o un invitado suyo comete una infracción grave (para ver el listado de infracciones aplicables a este caso, consulte A.R.S. § 33-1368(A)) en la unidad de alquiler, el arrendador le enviara un aviso solicitándole que desaloje la unidad de alquiler en 24 horas.

2. El aviso puede indicar que no hay forma de corregir la infracción. El arrendador puede ingresar una demanda para que usted sea desalojado de la unidad de alquiler y entregarle el aviso de desalojo al mismo tiempo.
 3. Si el arrendador ingresa una demanda de desalojo, la corte puede programar la fecha para una audiencia en tres (3) días. Aunque usted ya haya desalojado la unidad de alquiler, asista a la audiencia para evitar cargos adicionales o acusaciones.
 4. Si el arrendador ingresa una demanda de desalojo en su contra, usted tiene derecho de estar presente durante la audiencia y apelar en contra de la solicitud del arrendador.
- E. En Arizona, los inquilinos son responsables de la conducta de sus invitados en el sentido de que pueda esperarse razonablemente que el inquilino esté consciente que su invitado podría infringir las normas o reglamentos, pero que no haya hecho todo lo posible para prevenirlo. A.R.S. § 33- 1368(G).

II. Pagos Parciales (consulte A.R.S. § 33-1371)

- A. El arrendador no tiene por qué aceptar pagos parciales de alquiler.
- B. Si el arrendador acepta el pago de alquiler parcial o total, aun después de haberle entregado un aviso de falta de pago, o un aviso por incumplimiento a las normas del contrato de alquiler, no podrá desalojarlo de la unidad de alquiler a menos que usted haya firmado un acuerdo que fije las condiciones de los pagos parciales, y las fechas en las que se realizarán los pagos. Cuando el arrendador no le pide que firme un acuerdo de pago pero acepta el pago de alquiler, el pierde su derecho a desalojarlo por ese incumplimiento al contrato de alquiler.

III. Defensa ante la Corte por una Orden de Desalojo (consulte A.R.S. § 33-1377)

- A. Si usted no desaloja la unidad de alquiler, o no resuelve el problema después de haber recibido en aviso de rescisión, el arrendador puede solicitar a la corte una orden de desalojo en su contra.
- B. Después ingresar una solicitud de desalojo ante la corte, el arrendador o su abogado tienen que asistir a la corte para que se pueda obtener el juicio.
- C. Si el arrendador ingresa una solicitud de desalojo en su contra, usted recibirá un aviso por escrito que le indicará la fecha en la que usted tiene que asistir a la corte. Las citas se programan generalmente dentro de tres a seis días. Pero si se tratara de un desalojo por violación material e irreparable al contrato de alquiler, las citas se programan en menos de tres días.
- D. Aunque el arrendador ya lo haya demandado, tal vez aun quieran intentar llegar a un acuerdo. A menos que usted ya haya recibido la documentación que comprueba que el caso está cerrado, asista a su cita en la corte y lleve todos los documentos firmados del acuerdo y los recibos de pago.
- E. Ante la corte, usted tendrá la opción de auto representarse o de ser representado por un abogado. Usted tendrá derecho de contar su versión de los sucesos y de presentar testigos y evidencia al juez. Usted podrá dar respuestas, defenderse, y presentar contrademandas, según lo permita la ley.
- F. Es posible que no se le otorguen prórrogas para poder contratar a un abogado.
- G. Usted tendrá la opción de proporcionar una respuesta por escrito o en persona ante la corte. Si usted presenta su respuesta por escrito, tendrá que realizar un pago por gastos administrativos para obtener una prórroga o una exoneración.

IV. Contrademandas (consulte el reglamento 8 de los Reglamentos en los Procedimientos de Acciones para el Desalojo).

- A. Todas las contrademandas deben de basarse en un estatuto. (Consulte la Parte Seis, B. para ver ejemplos de las reclamaciones legales).
- B. Todas las contrademandas deben de ser ingresadas por escrito y ser enviadas al arrendador.
- C. Su contrademanda debe ofrecer hechos concretos que señalen el incumplimiento al contrato o a una norma del contrato
- D. Su contrademanda también tiene que indicar cuando y como es que fueron enviados los avisos al arrendador, y explicar a la corte de qué se trata cada aviso. Lleve copias de todos los avisos a su cita en la corte.
- E. Si el arrendador está tratando de desalojarlo porque usted no ha pagado el alquiler y usted cree que no se le dio el mantenimiento adecuado a la unidad de alquiler, usted podría presentar una contrademanda bajo A.R.S. § 33- 1365.
- F. Lleve el monto total del alquiler pendiente porque es posible que le pidan que lo deposite en la corte. También lleve copias de todos los avisos que usted le haya enviado al arrendador acerca de la necesidad de realizar reparaciones. No poder comprobar que se dio aviso al arrendador puede invalidar una contrademanda.

V. Cuando el Arrendador Retoma Posesión de la Unidad de Alquiler.

- A. Si se emite el juicio en su contra, el juez le dará cinco (5) días calendario para desalojar la vivienda. Pero si la demanda por desalojo fue por un incumplimiento contra la salud y seguridad, el juez únicamente le dará doce (12) o veinticuatro (24) horas para desalojar.
- B. Si usted no ha desalojado la vivienda en la fecha establecida por el juez, el arrendador podría obtener una Orden de Restitución en su contra. Una Orden de Restitución es una orden dada a un alguacil o policía para cambiar los cerrojos de la unidad de alquiler. Ingresar a la unidad de alquiler sin la autorización del arrendador se considera una invasión.
- C. Si usted deja bienes personales dentro de la unidad de alquiler, pero no puede entrar porque hay una orden de restitución, el arrendador debe guardar sus pertenencias durante catorce (14) días. El arrendador no tiene que almacenar sus artículos perecederos, plantas y animales. El arrendador puede tirar los artículos perecederos. Los animales deben ser llevados a un refugio, a una instalación de abordaje, a ser atendidos por el arrendador o el arrendador puede llamar al control de animales. El arrendador debe decirle donde se encuentra su propiedad. Después de 14 días, el arrendador puede donar su propiedad personal a una organización de caridad o vender su propiedad. Su arrendador puede deshacerse de cualquiera de sus bienes personales si razonablemente determina que el valor es tan bajo que el costo de mudarse, almacenar y vender la propiedad es mayor que el monto que se recibirá en una venta. Si el arrendador vende su propiedad, el arrendador puede usar el dinero recaudado para pagar el alquiler pendiente, cubrir otros gastos, y enviarle el dinero restante a su última dirección conocida.
- D. La Recuperación de sus Bienes (consulte ARS § 33-1368(E))
 - 1. Usted puede recuperar inmediatamente su ropa, herramientas o libros relacionados a su profesión u oficio, sus documentos de identificación o financieros, y aquellos relacionados con su estado migratorio, asistencia pública, o de cuidados médicos.

2. Para recuperar el resto de sus bienes, usted debe pagarle al arrendador el costo total del traslado y almacenamiento. No tiene que pagar el costo total del juicio. Comuníquese por escrito con el arrendador para programar la fecha en la que recogerá sus bienes y realizará el pago. Una vez enviado el aviso, usted tendrá cinco (5) días para hacerlo.

VI. **Apelación**

A. Si Usted No Asiste a la Corte

1. Si usted no va a la corte y se emite un juicio en su contra – a esto se le llama Fallo por Incomparecencia del Demandado.
2. Usted no puede apelar un fallo por incomparecencia. En vez de una apelación, usted puede ingresar una Petición Para Revocar el Fallo. Si el juez deja vacante el juicio, quiere decir que el juicio fue eliminado. Si el juez no deja vacante el juicio después de recibir su petición, usted puede apelar la decisión.

B. Si Usted Asiste a la Corte

1. Para apelar usted cuenta con cinco (5) días desde que se emitió el fallo en su contra para ingresar un Aviso de Apelación en la Corte de Justicia. Si el quinto día cae en fin de semana o en un día festivo, ingrese el Aviso de Apelación el próximo día en que la corte abra.
2. Cuando ingrese el Aviso de Apelación, solicite en la corte una copia del CD de las grabaciones de la audiencia. Si el CD tiene un costo que usted no puede pagar, ingrese una solicitud de exoneración o aplazamiento del pago. El CD podría ser parte de su evidencia durante el proceso de apelación, también puede servirle como material de apoyo para preparar su memorándum. Para ver o escuchar el CD se necesita un programa especial que se puede descargar de forma gratuita, lea las instrucciones del CD que le proporciona la corte, para saber cómo descargar el programa y ver el contenido.
3. Usted cuenta con sesenta (60) días para ingresar un memorándum, basado en la información del CD, para explicar la razón por la que usted considera que la decisión original de la corte tiene que cambiar.
4. Ingrese el memorándum original y copia a la corte en donde se esté llevando su caso.
5. El arrendador cuenta con treinta (30) días para responder por escrito.
6. Usted debe de solicitar permiso de la Corte Superior para poder ingresar un memorándum.
7. Cargos adicionales. Las apelaciones que usted ingrese ante la Corte de Justicia serán transferidas a la Corte Superior para obtener una decisión. Para que su apelación sea transferida, usted tendrá que pagar un cargo por procesamiento adicional a la Corte Superior. El pago de esta cuota puede ser exonerado si usted llena un formulario de exoneración de cuotas, y lo ingresa en la Corte Superior.

C. Constitución de Fianzas: Para poder apelar, usted tendrá que pagar la constitución de fianzas o solicitar una exoneración del pago. Adicionalmente, si usted quiere permanecer en la unidad de alquiler durante el proceso de apelación, tendrá que pagar un bono de garantía. Para más información, consulte A.R.S. § 12-1179.

1. Constitución de Fianzas y Cargos por Procesamientos

- a. La corte le puede proporcionar un formulario de exoneración de cargos para que usted lo complete. Al ingresar este formulario, usted le está notificando a la corte que usted no puede pagar la constitución de fianzas, ni los cargos por procesamiento, y que solicita la exoneración de los cobros

- b. El arrendador tendrá la oportunidad de oponerse a su declaración. Si esto llega a ocurrir, se llevará a cabo una audiencia para que el juez determine si la constitución de fianzas y los cargos por procesamiento van a ser exonerados o reducidos.
- c. Si no aprueban la exoneración de los cargos, usted tendrá cinco (5) días para pagar la constitución de fianzas y los cargos por procesamiento para continuar con su apelación.

2. Bono de Garantía.

- a. Si usted quiere quedarse en la unidad de alquiler durante el proceso de apelación, tendrá que pagar un bono de garantía antes de que la corte emita una orden de restitución. Generalmente el bono de garantía se paga cinco (5) días después del juicio. Si el juicio se originó por un incumplimiento material e irreparable, usted tendrá que pagar el bono de garantía antes de que el arrendador aplique la orden de restitución, cosa que podría ocurrir la mañana siguiente al juicio. Para poder quedarse en la unidad de alquiler durante el periodo de apelación, se le recomienda que pague el bono de garantía el mismo día del juicio.
- b. Con el pago del bono de garantía se prohíbe que intenten bloquear su ingreso a la unidad de alquiler por el juicio, hasta que se tome una decisión final sobre la apelación.
- c. El pago de este bono no se puede exonerar. El monto del bono de garantía es el total de los cargos por procesamiento de la corte y los honorarios de abogados indicados en la sentencia, además incluye el alquiler pendiente desde la fecha en la que se dictó el fallo hasta la siguiente fecha de vencimiento del pago de alquiler.
- d. Si usted se queda en la unidad de alquiler durante el proceso de apelación, se le pedirá que continúe pagando el alquiler a la corte que emitió el juicio en su contra. Si usted no paga el alquiler a tiempo, el arrendador podría presentar una solicitud en el tribunal para retomar la unidad de alquiler inmediatamente.
- e. Si usted no se quiere quedar en la unidad de alquiler, o no puede pagar el bono de garantía, de todas formas puede apelar, pero tendría que mudarse de la unidad de alquiler.
- f. Si usted vive en una unidad de alquiler subvencionada, se aplican ciertos reglamentos especiales sobre los bonos de garantía. Sin embargo, generalmente a los inquilinos se les pide únicamente que paguen bonos sobre la fracción del alquiler que les corresponde pagar, y no sobre la fracción pagada por terceros.

REMEMBER: THIS HANDBOOK IS NOT A SUBSTITUTE FOR LEGAL COUNSEL. IT CANNOT COVER ALL SITUATIONS OR CASES; IT ONLY SUGGESTS SOME METHODS FOR DEALING WITH COMMON PROBLEMS YOU WILL FACE.

Parte Trece: Chinchas

(Para más información, consulte A.R.S. § 33-1319)

La infestación de chinches es un problema frecuente y cada vez mayor en Arizona. Como respuesta a este problema, la legislatura incorporó dos disposiciones especiales en la Ley de Arrendadores e Inquilinos Residenciales de Arizona.

A. Las obligaciones del arrendador:

1. El arrendador debe proporcionarle material informativo acerca de las chinches.
2. El arrendador no puede alquilarle la unidad si está infestada de chinches.

B. Las obligaciones del inquilino:

1. Puede que usted haya acarreado las chinches sin saberlo, o que las chinches se hayan introducido a la unidad de alquiler por medio de cualquiera de sus pertenencias.
2. Si usted descubre chinches, avísele al arrendador por escrito.

C. Remedios:

Después de haberle enviado el aviso escrito al arrendador, usted puede seguir los procedimientos establecidos en A.R.S. § 33-1361, los procedimientos también se describen en la Parte Cinco de este documento, "Incumplimiento de las Normas de Mantenimiento por el Arrendador".

REMEMBER: THIS HANDBOOK IS NOT A SUBSTITUTE FOR LEGAL COUNSEL. IT CANNOT COVER ALL SITUATIONS OR CASES; IT ONLY SUGGESTS SOME METHODS FOR DEALING WITH COMMON PROBLEMS YOU WILL FACE.

- **Declaración Jurada:** Un documento firmado por una persona quien declara bajo juramento que la información escrita es verídica. La declaración jurada debe de ser notariada por un notario público para comprobar que quien ha firmado el documento ha dado prueba de su identidad.
- **Apelación:** Un proceso en el que una corte superior revisa la decisión tomada por corte de menor rango para verificar que no existan errores. Una apelación de la Corte de Justicia es revisada por la Corte Superior de Justicia.
- **Demanda:** Una solicitud hecha ante una corte para que se hagan valer los derechos de una persona. Por ejemplo, un arrendador podría presentar una demanda solicitando a la corte que haga valer sus derechos en caso de un alquiler impago. Consulte también Contrademanda.
- **Denuncia:** Documento que se presenta ante la corte para dar inicio a una demanda legal. Una denuncia expondría el motivo de la demanda y solicitaría a la corte que se le dé remedio.
- **Bono de Garantía:** Pago de dineros utilizados para cubrir gastos procesales de la corte. Por ejemplo, si usted apela una decisión que la corte emitió en contra suya, usted tendría que pagar el bono de garantía para cubrir los gastos procesales de la audiencia de apelación. El dinero podría ser reembolsado si usted gana la audiencia.
- **Contrademanda:** Una demanda realizada por el demandado. Por ejemplo, si el arrendador presenta una demanda por alquiler impago, el inquilino podría presentar una contrademanda contra el arrendador por no haber realizado reparaciones.
- **Daños:** Dinero reclamado para, u ordenado a ser pagado a una persona como compensación por pérdidas. Los daños podrían cubrir los gastos incurridos por la persona perjudicada así como una compensación por salarios perdidos, daños y prejuicios
- **Desalojo:** El proceso legal donde se revocan los derechos de un inquilino a ocupar una vivienda. Un desalojo también se conoce como una Acción de Retención Forzosa de Ingreso o Acción de Retención Especial. Los inquilinos pueden ser desalojados por falta de pago del alquiler, por romper alguna norma del contrato de alquiler, o por incumplimientos que amenacen la salud y seguridad.
- **Exoneración de Cuota:** Permiso otorgado por la corte para exonerar una cuota requerida. Por ejemplo, usted podría solicitarle a la Corte Superior de Justicia que exonere el pago de una cuota requerida para una audiencia de apelación.
- **Medida Cautelar:** Una orden ejecutada por la corte que exige o prohíbe una acción. Una corte podría dictar una medida cautelar para obligar a un arrendador a que realice reparaciones pendientes en la unidad de alquiler, o para ordenarle al arrendador que deje de actuar de esa forma que está afectando su derecho como inquilino de gozar pacíficamente de la unidad de alquiler.
- **Contrato de Alquiler:** Un acuerdo a rentar una unidad de alquiler por un periodo específico de tiempo. Un contrato de alquiler puede ser escrito u oral. Ambos, usted y el arrendador, se comprometen a cumplir los términos establecidos en el contrato incluyendo el monto de la renta y otros reglamentos.

- **Violación Material e Irreparable al Contrato de Alquiler:** Un incumplimiento significativo al contrato de alquiler que amenace la salud y seguridad, y que le permite al arrendador pedirle al inquilino que desaloje la unidad de alquiler dentro de veinticuatro (24) horas.
- **Notificación de Apelación:** Un documento presentado ante la corte el cual informa sus intenciones de apelar una sentencia emitida por la misma corte. El proceso de apelación inicia en el momento en que usted presenta la notificación a la corte y se envían las copias de la misma a todas las partes involucradas. Si usted desea apelar una orden de desalojo en su contra, es necesario que ingrese su notificación de apelación antes de que se hayan pasado cinco (5) días del juicio.
- **Contrato de Alquiler:** Un acuerdo a alquilar una unidad de alquiler por un periodo específico de tiempo. Un contrato de alquiler puede ser escrito u oral. Ambos, usted y el arrendador se comprometen a cumplir los términos establecidos en el contrato, incluyendo el monto del alquiler y otros reglamentos.
- **Depósito de Garantía:** Dinero que se paga a la corte para cubrir los cargos por procesamiento de un juicio en su contra mientras usted apela la sentencia. Por ejemplo, si la corte emite una sentencia en la que se requiere que usted le pague al arrendador y usted apela esa sentencia, usted tendrá que hacer el pago a la corte para que el dinero esté disponible en caso de que su apelación sea negada. Si usted apeló a una orden de desalojo, será necesario que pague el alquiler en disputa a la corte para evitar el desalojo durante el proceso de apelación.
- **Renuncia de Reclamo de Cobro:** Acuerdo entre usted y un contratista en el que se exonera al arrendador de la responsabilidad de pagar los gastos por reparaciones, ya que es usted quien le está pagando al contratista para realizar reparaciones necesarias de su unidad de vivienda. El formulario de renuncia del reclamo de cobro firmado, y el recibo detallado, comprueban que usted ha realizado el pago por las reparaciones.
- **Orden de Restitución:** Una orden expedida por la corte para desalojar al inquilino. Una orden de restitución le otorga a un alguacil u oficial de la policía la autoridad de desalojarlo junto con sus pertenencias de la unidad de alquiler.

Donde Conseguir Ayuda:

Para Libros y Guías de Auto-Ayuda:

Biblioteca de Derecho de la Corte Superior del Condado de Maricopa (Maricopa County Superior Court Law Library), Edificio Este, 101 W. Jefferson St., Phoenix, AZ. 85003 (602) 506-3461, en línea (en inglés)

<http://www.superiorcourt.maricopa.gov/SuperiorCourt/CivilDepartment/>

Para Ingresar Denuncias y Encontrar la Ubicación de las Cortes

Corte Superior del Condado de Maricopa (Maricopa County Superior Court), Edificio Central (CCB), 201 W. Jefferson St., Phoenix, AZ. 85003-2205, Administración de la Corte Civil (602) 506-1497

Corte Superior del Condado de Maricopa (Maricopa County Superior Court), Centro Regional Noroeste (NE), 18380 N. 40th Street, Phoenix, AZ. 85032 (602) 372-5375

Corte Superior del Condado de Maricopa (Maricopa County Superior Court), Corte Suroeste (SE), 222 E. Javelina Ave., Mesa, AZ. 85210- 6234 (602) 506-5375

Las páginas web de cada corte también ofrecen formularios, instrucciones y la ubicación de las cortes de justicia.

Visite la página <http://justicecourts.maricopa.gov/CaseTypes/civilsuits.aspx#>

En Caso de Prácticas Discriminatorias de Alquiler:

Oficina del Fiscal de la Ciudad (City Attorney's Office), para encontrar su oficina local, búsquela en las páginas azules de su guía telefónica.

Oficina del Fiscal General de la Ciudad (Arizona Attorney General's Office), División de Derechos Civiles 1275 W. Washington St., Phoenix, AZ, 85007 (602) 542-5263; en línea (en inglés) www.azag.gov/civil-rights.

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. (U.S. Department of Housing and Urban Development), en línea (en inglés) www.hud.gov. Oficina local de Phoenix, 1 N. Central Ave., Suite 600, Phoenix, AZ 85004, (602-379-7100

En Caso de Infracciones Extremas o Recurrentes Contra un Reglamento:

Inspector de Viviendas y Edificios de la Ciudad (City Housing/Building Inspector), para encontrar su oficina local, búsquela en las páginas azules de su guía telefónica.

Departamento de Vivienda de Phoenix (Phoenix Housing Department), 251 W. Washington St., Phoenix, AZ 85003 (602) 262-6794.

Para Obtención de Formularios:

AZLawHelp.org, Vivienda: Formularios y Notificaciones
Los Derechos y Responsabilidades de los Arrendadores e Inquilinos de Arizona (en inglés)
http://www.azlawhelp.org/articles_info.cfm?sc=24&mc=3&articleid=25

Para Asistencia Legal:

Colegio de Derecho de la Corte Superior de Justicia del Estado de Arizona

(Arizona State University College of Law), Programa de Clínicas – Clínicas de Justicia Civil, Tempe, AZ, 85287; (480) 965-6968

Community Legal Services Oficina Central del Condado de Maricopa P.O. Box

21538, 305 S. 2nd Ave., Phoenix, AZ, 85036; (602) 258-3434

Programa del Trabajador Agrícola—Oficina de San Luis, 845 E. “B” Street, Suite 1, San Luis, AZ 85349; (928) 627-8023

Condado de Mohave—Oficina de Kingman, 2701 E. Andy Devine, Suite 400, Kingman, AZ 86401; (928) 753-1177

Condado de Yavapai—Oficina de Prescott, 148 N. Summit Ave., Prescott, AZ 86301; (928) 445-9240

Condado de Yuma—Oficina de Yuma, 204 South 1st Avenue, Yuma, AZ 85364; (928) 782-7511

Programa del Trabajador Agrícola, P.O. Box 21538, 305 S. 2nd Ave., Phoenix, AZ 85036; (602) 258-3434

Volunteer Lawyers Program, P.O. Box 21538, 305 S. 2nd Ave., Phoenix, AZ 85036; (602) 258-3434

Asesoría Arrendador / Inquilino, 200 W. Washington St., 4th Floor, Phoenix, AZ, 85003; (602) 262-7210, (en inglés) <https://www.phoenix.gov/nsd/programs/landlord-tenant-counseling>

Para Obtención de Copias de la Ley de Arrendadores e Inquilinos Residenciales de Arizona

Ley de Arrendadores e Inquilinos Residenciales de Arizona (Landlord and Tenant Act), Estatutos Revisados de Arizona (A.R.S.), Ley de Arrendadores e Inquilinos Residenciales de Arizona, Volumen 11, iniciando con § 33-1301.

Disponible en la sección de referencias de casi todas las bibliotecas públicas y de derecho del estado.

También disponible en línea (en inglés):

<http://www.azleg.state.az.us/ArizonaRevisedStatutes.asp?Title=33>, o

<https://housing.az.gov/general-public/arizona-residential-landlord-and-tenant-act>

Community Legal Services Inc. no discrimina en base a raza, religión, sexo, edad, discapacidad u origen nacional, en sus relaciones con quienes solicitan servicios y con sus empleados. Este folleto se encuentra disponible en formatos alternativos. Llame al 602-258-3434.

(Formulario A)**Listado Para Inspección de Ingreso**

Nombre del Inquilino: _____ Fecha: _____

Dirección de la Unidad de Alquiler: _____

Note la condición de cada una de las áreas de la unidad de alquiler y documente cualquier reparación que sea necesaria. Se le recomienda que fotografíe las áreas donde se necesiten reparaciones. Guarde las fotografías y este formulario firmado.

ÁREA	Comentarios – Fecha del Ingreso:	Comentarios – Fecha de la Mudanza:
COCINA		
Horno / estufa		
Refrigerador		
Lavaplatos		
Armarios		
Interruptores		
Piso		
Paredes / techo		
SALA		
Alfombra		
Paredes / techo		
Cortinas o persianas		
Ventanas / mosquiteros		
DORMITORIO 1		
Alfombra		
Paredes / techo		
Cortinas o persianas		
Ventanas / mosquiteros		
Instalaciones de iluminación		
Clóset		
DORMITORIO 2		
Alfombra		
Paredes / techo		
Cortinas o persianas		
Ventanas / mosquiteros		
Instalaciones de iluminación		
Clóset		

ÁREA	Comentarios – Fecha del Ingreso:	Comentarios – Fecha de la Mudanza:
BAÑO 1		
Tina / bañera		
Piso		
Lavamanos		
Botiquín		
Inodoro		
Paredes / techo		
BAÑO 2		
Tina / bañera		
Piso		
Lavamanos		
Botiquín		
Inodoro		
Paredes / techo		
OTROS		
Tomacorrientes		
Tuberías		
Rejillas de ventilación		
Termostato		
Alarma de humo		
Calentador de agua		
Cooler o aire acondicionado		
Puertas y cerrojos		

OTROS COMENTARIOS: _____

Inspección de Ingreso

Firma del Arrendador: _____ Fecha: _____

Firma del Inquilino: _____ Fecha: _____

Inspección de Mudanza

Firma del Arrendador: _____ Fecha: _____

Firma del Inquilino: _____ Fecha: _____

(Adjunte hojas adicionales si es necesario)

Estimado Arrendador:

La ley de Arizona A.R.S. § 33-1324 requiere que usted mantenga mi unidad de alquiler en condiciones adecuadas, habitables, y con reparaciones razonables. Le escribo para informarle sobre la necesidad de las siguientes reparaciones

Lo mencionado anteriormente es considerado un incumplimiento material del contrato de alquiler / o de la ley. Por favor tome acción en este asunto en los próximos diez (10) días como lo es requerido por la ley bajo A.R.S. § 33-1361(A), o haré (sin previo aviso) lo siguiente:

(Por favor marque todas las opciones que apliquen)

- Daré por terminado mi contrato de alquiler a partir de _____ la fecha debe ser de por lo menos once (11) días a partir del día en el que el arrendador recibe la notificación);
- Presentaré una denuncia por daños porque usted no realizó las reparaciones solicitadas;
- Presentaré una demanda para obtener una orden judicial para que se realicen las reparaciones.

Atentamente, _____ Fecha _____
[Firma]

Nombre en letra de molde: _____

Dirección: _____ Apto.# _____

Ciudad: _____ Estado: _____ Código Postal: _____

Aviso enviado por correo normal en el día _____

Acuse de recibo solicitado – número de rastreo _____

Entregado en persona (nombre/título): _____

Fecha y hora de entrega en persona: _____

**Solicitud de Reparación con Plazo de 5 días
(Problemas Relacionados con Salud y Seguridad)**

Estimado Arrendador:

Mi unidad de alquiler tiene ciertos problemas que podrían afectar seriamente mi salud y seguridad. La ley de Arizona A.R.S. § 33-1324 requiere que usted mantenga mi vivienda en condiciones adecuadas y habitables, le escribo para informarle sobre la necesidad de las siguientes reparaciones:

Las condiciones antes mencionadas son un incumplimiento material con respecto al contrato de alquiler y /o con la ley, ya que estas plantean serios problemas a la salud y seguridad. Por favor tome acción en este asunto en los próximos cinco (5) días según lo requiere la ley A.R.S. § 33-1361(A), o haré lo siguiente (sin previo aviso):

(Por favor marque todas las opciones que apliquen)

- Daré por terminado mi contrato de alquiler a partir del _____
(La fecha debe ser de por lo menos seis (6) días a partir del día en el que el arrendador recibe la notificación);
- Presentaré una denuncia por daños porque usted no realizó las reparaciones solicitadas;
- Presentaré una demanda para obtener una orden judicial para que se realicen las reparaciones.

Atentamente, _____ Fecha: _____
[Firma]

Nombre en letra de molde: _____

Dirección: _____ Apto.# _____

Ciudad: _____ Estado: _____ Código Postal: _____

- Aviso enviado por correo normal en el día _____
- Acuse de recibo solicitado – número de rastreo _____
- Entregado en persona (nombre/título): _____
Fecha y hora de entrega en persona: _____

Solicitud de Reparaciones con la Opción de Realizar Reparaciones Por Cuenta del Inquilino

Estimado Arrendador:

La ley de Arizona A.R.S. § 33-1324 requiere que usted mantenga mi unidad de alquiler en condiciones adecuadas y habitables. Le escribo para informarle sobre la necesidad de las siguientes reparaciones:

Las condiciones actuales por falta de reparaciones son consideradas como un incumplimiento material al contrato de alquiler. Por favor tome acción ante este asunto dentro de los primeros diez (10) días, o menos en caso de emergencia, según lo requiere la ley, o de lo contrario sin previo aviso hare lo siguiente:

- Presentaré una denuncia por daños porque usted no realizó las reparaciones a tiempo.
- Usaré a un contratista autorizado. Una vez se hayan realizado las reparaciones, le proporcionaré la factura detallando la clase de reparaciones realizadas, e incluiré el formulario de renuncia de cobro. Descontaré el costo de la reparación (sobre \$300 o la mitad de la renta mensual) de mi próximo pago mensual de la renta. A.R.S. § 33-1363 (A).

Atentamente, _____ Fecha: _____
[Firma]

Nombre en letra de molde: _____

Dirección: _____ Apto.# _____

Ciudad: _____ Estado: _____ Código Postal: _____

Aviso enviado por correo normal en el día _____

Acuse de recibo solicitado – número de rastreo _____

Entregado en persona (nombre/título): _____

Fecha y hora de entrega en persona: _____

(Formulario D-2)

Renuncia al Reclamo de Cobro

Para ser completado por el contratista certificado que realice las reparaciones

Al firmar este documento, renuncio al reclamo de cobro que pueda tener por el trabajo realizado en:

(Fecha) _____ en la unidad de alquiler

Ubicada en:

Atentamente, _____ Fecha: _____
[Firma]

Nombre del Contratista: _____

Ubicación del Negocio: _____

Fecha del Trabajo Realizado: _____

Número de Licencia: _____

Estimado Arrendador:

El día _____, le hice saber mis intenciones de realizar
[Fecha]

Reparaciones en la unidad de alquiler porque, según A.R.S. § 33-1363(A), las reparaciones necesarias no fueron realizadas por su parte. Ya que usted no respondió a mi solicitud anteriormente, usé a un contratista autorizado para hacer las reparaciones, y le pagué por mi cuenta. Adjunto a esta notificación usted encontrará el pago mensual de la renta con los descuentos correspondientes a las reparaciones, una copia de la factura mostrando el pago realizado por los servicios (detallados en la misma), y una copia de la renuncia al reclamo de cobro firmada por el contratista.

Atentamente, _____ Fecha: _____
[Firma]

Nombre en letra de molde: _____

Dirección: _____ Apto. # _____

Ciudad: _____ Estado: _____ Código Postal: _____

Aviso enviado por correo normal en el día _____

Acuse de recibo solicitado – número de rastreo _____

Entregado en persona (nombre/título): _____

Fecha y hora de entrega en persona: _____

Estimado Arrendador:

El día _____ los servicios públicos marcados a continuación:
[Fecha]

Proporcionados en mi vivienda ubicada en: _____ fueron desconectados:

(Por favor marque todas las opciones que apliquen)

- Electricidad
- Agua
- Gas

Esta falta es considerada ilícita ante la ley de Arizona (A.R.S. §§ 33-1364, 1367 y 1374). Le solicito que conecte dichos servicios públicos inmediatamente. En caso de no ser así, haré lo siguiente:

(Por favor marque todos los que apliquen)

- Solicitaré que se dicten medidas cautelares para exigir la reconexión de estos servicios tan esenciales;
- Daré por terminado nuestro contrato de alquiler a partir de _____;
- Presentaré una denuncia por daños.

Atentamente, _____ Fecha: _____
[Firma]

Nombre en letra de molde: _____

Dirección: _____ Apto.# _____

Ciudad: _____ Estado: _____ Código Postal: _____

- Aviso enviado por correo normal en el día _____
- Acuse de recibo solicitado – número de rastreo _____
- Entregado en persona (nombre/título): _____
Fecha y hora de entrega en persona: _____

Estimado Arrendador:

El día _____ usted sacó de mi unidad de alquiler lo siguiente propiedad:
[Fecha]

El decomiso o posesión de mis bienes es una violación de la ley porque:

Haga entrega de mis bienes inmediatamente. Si usted no responde a mi solicitud, me veré forzado a iniciar una acción judicial y reclamar daños y perjuicios.

Atentamente, _____ Fecha: _____
[Firma]

Nombre en letra de molde: _____

Dirección: _____ Apto.# _____

Ciudad: _____ Estado: _____ Código Postal: _____

Aviso enviado por correo normal en el día _____

Acuse de recibo solicitado – número de rastreo _____

Entregado en persona (nombre/título): _____

Fecha y hora de entrega en persona: _____

Estimado Arrendador:

Su demanda de \$ _____ por cargos por retraso en el pago del alquiler no es válida de acuerdo con la ley de Arizona A.R.S. § 33-1368(B). De acuerdo con A.R.S. § 33-1368(B), el cobro de cargos por atraso únicamente es válido si se especifica en el contrato de alquiler y si el monto es razonable. Yo no debo el monto que usted está demandando por las siguientes razones:

(Por favor marque todas las opciones que apliquen)

- No existe un contrato de alquiler escrito;
- El cobro de cargos por atraso no se especifica en el contrato de alquiler;
- Sus cálculos son incorrectos. El monto correcto es el siguiente: \$ _____

Atentamente, _____ Fecha: _____
[Firma]

Nombre en letra de molde: _____

Dirección: _____ Apto.# _____

Ciudad: _____ Estado: _____ Código Postal: _____

- Aviso enviado por correo normal en el día _____
- Acuse de recibo solicitado – número de rastreo _____
- Entregado en persona (nombre/título): _____
Fecha y hora de entrega en persona: _____

Estimado Arrendador:

El día _____, no me fue posible ingresar a mi vivienda
[Fecha]

_____ Apto.# _____

Usted está quebrantando la ley de Arizona A.R.S. § 33-1367. De acuerdo con A.R.S. § 33-1367, usted podría ser responsable del pago de por lo menos dos (2) meses de renta o dos veces el costo de los daños, si se logra comprobar. Cambie las cerraduras inmediatamente y déjeme ingresar a mi unidad de alquiler.

Atentamente, _____ Fecha: _____
[Firma]

Nombre en letra de molde: _____

Dirección: _____ Apto.# _____

Ciudad: _____ Estado: _____ Código Postal: _____

Aviso enviado por correo normal en el día _____

Acuse de recibo solicitado – número de rastreo _____

Entregado en persona (nombre/título): _____

Fecha y hora de entrega en persona: _____

Estimado Arrendador:

El día _____, usted ingresó a mi unidad de alquiler ubicada en:

Calle: _____ Apto. # _____

Ciudad: _____ Estado: _____ Zip: _____

Usted no dio previo aviso, no había una emergencia, y yo no solicité ninguna reparación para mi unidad de alquiler.

Sus acciones son una violación de la ley de Arizona A.R.S. § 33-1343 (D), la cual indica que abusar del limitado derecho que usted tiene de ingresar a mi vivienda es ilegal. De acuerdo con A.R.S. § 33-1376 (B), usted podría ser responsable del pago de por lo menos un (1) mes de renta por cada incidente. Por favor no vuelva repetir esta práctica ilícita o de lo contrario tomaré las medidas legales necesarias para obtener una orden de la corte que requiera que usted no lo vuelva a hacer.

Atentamente, _____ Fecha: _____
[Firma]

Nombre en letra de molde: _____

Dirección: _____ Apto. # _____

Ciudad: _____ Estado: _____ Código Postal: _____

Aviso enviado por correo normal en el día _____

Acuse de recibo solicitado – número de rastreo _____

Entregado en persona (nombre/título): _____

Fecha y hora de entrega en persona: _____

Estimado Arrendador:

Tengo intenciones de salir permanentemente de la unidad de alquiler localizada en:

Calle: _____ Apto. # _____

Ciudad: _____ Estado: _____ Código Postal: _____

A partir de _____
[Fecha]

Antes de regresarle las llaves en el día de la mudanza, solicito que usted me informe la fecha y hora en la que se realizará la inspección de mudanza

Atentamente, _____ Fecha: _____
[Firma]

Nombre en letra de molde: _____

Dirección: _____ Apto. # _____

Ciudad: _____ Estado: _____ Código Postal: _____

Aviso enviado por correo normal en el día _____

Acuse de recibo solicitado – número de rastreo _____

Entregado en persona (nombre/título): _____

Fecha y hora de entrega en persona: _____

Estimado Arrendador:

El día _____, desalojé la unidad de alquiler localizada en:
[Fecha]

Calle: _____ Apto.# _____

Ciudad: _____ Estado: _____ Código Postal: _____

Solicito que el depósito de seguridad me sea devuelto dentro de catorce (14)* días, sin contar sábados, domingos o días festivos, después de haber recibido este aviso de acuerdo a la ley de Arizona (A.R.S. § 33-1321). Adicionalmente, en el caso que usted haya retenido cierta cantidad de mi depósito de garantía, por favor envíeme una lista detallada de lo que haya sustraído según lo requiere la ley de Arizona (A.R.S. § 33-1321 (D)).

Por favor envíe mi depósito de garantía y la lista detallada de lo descontado a la siguiente dirección:

Nombre: _____

Calle : _____ Apto.# _____

Ciudad: _____ Estado: _____ Código Postal: _____

Atentamente, _____ Fecha: _____
[Firma]

Nombre en letra de molde: _____

Dirección: _____ Apto.# _____

Ciudad: _____ Estado: _____ Código Postal: _____

Aviso enviado por correo normal en el día _____

Acuse de recibo solicitado – número de rastreo _____

Entregado en persona (nombre/título): _____

Fecha y hora de entrega en persona: _____

Estimado Arrendador:

El día _____ [Fecha] _____, Me mudé de mi mi casa de alquiler ubicada en:

Dirección: _____ Apto.# _____

Ciudad: _____ Estado: _____ Código Postal: _____

De conformidad con A.R.S. § 33-1321(D), YO DISPUTO las deducciones o el monto adeudado y pagadero.

Sinceramente, _____ Fecha _____
[Firma]

Nombre en letra de molde: _____

Dirección: _____ Apto.# _____

Ciudad: _____ Estado: _____ Código Postal: _____

Aviso enviado por correo normal en el día _____

Acuse de recibo solicitado – número de rastreo _____

Entregado en persona (nombre/título): _____

Fecha y hora de entrega en persona: _____

Guarde una copia de este formulario completado para sus registros.

Aviso de terminación del contrato de alquiler debido a violencia doméstica o asalto sexual A.R.S. § 33-1318

Fecha: _____

Dirección del Arrendador:: _____

Dirección del inquilino:: _____

Soy víctima de violencia doméstica o de un asalto sexual que ocurrió en mi vivienda. De conformidad con el Estatuto Revisado de Arizona §33-1318:

Un inquilino puede terminar un contrato de alquiler de conformidad con esta sección si el inquilino proporciona al arrendador un aviso por escrito de conformidad con esta sección que el inquilino es víctima de la violencia doméstica (A.R.S. § 13-3601) o asalto sexual (A.R.S. § 13-1406).

He proporcionado una copia de mi orden de protección emitida de conformidad con A.R.S. § 13-3602 como víctima de violencia doméstica o asalto sexual o una copia de un informe escrito del departamento de una agencia de la ley que indica que he notificado a la agencia de la ley que soy víctima de violencia doméstica o asalto sexual [adjuntar copia]

Este aviso le informa que estoy terminando mi contrato de alquiler y desocuparé los locales arrendados a partir de _____ [No más de 30 días a partir de la fecha de notificación de este aviso]. Bajo A.R.S. § 33-1318, debido a que estoy terminando el contrato de alquiler como víctima de violencia doméstica, no soy responsable de rentas futuras y no se puede cobrar multas o tasas por la terminación anticipada de mi contrato de alquiler.

Firma del Inquilino

Aviso enviado por correo normal en el día _____

Acuse de recibo solicitado – número de rastreo _____

Entregado en persona (nombre/título: _____

Fecha y hora de entrega en persona: _____

GUARDE UNA COPIA DE ESTE FORMULARIO COMPLETADO PARA SUS REGISTROS

Community Legal Services, Inc., no discrimina por motivos de raza, religión, sexo, edad, discapacidad o Origen nacional en sus relaciones con los solicitantes de servicios o empleados.

Community Legal Services es un bufete de abogados sin fines de lucro comprometido a aumentar la equidad en el sistema de justicia civil abogando, litigando y educando en nombre de las comunidades más desatendidas de Arizona.

Este folleto no pretende reemplazar el asesoramiento legal, sino compartir información legal únicamente. Esta información legal se actualiza periódicamente. Póngase en contacto con CLS para averiguar si esta información se ha actualizado desde esta impresión fecha de Julio de 2019.

Información importante de contacto:

Community Legal Services
602-258-3434
1-800-852-9075

Recursos adicionales útiles en línea:

www.housing.az.gov
<https://www.azcourts.gov/selfservicecenter/Landlord-Tenant-Disputes-Eviction-Actions>

¿Necesitas más folletos? Por favor contáctenos en
602-258-3434 Ext 2150



Community
Legal Services