

6ta Edicion

Inquilino Toolkit

Claves Para Vivir Exitosamente



Seamos Buenos Vecinos

Un mensaje a los arrendadores y a los inquilinos:

COMUNICACIÓN—DOCUMENTACIÓN—COOPERACIÓN

Una de las cosas más importantes que los arrendadores y los inquilinos pueden hacer es comunicarse entre sí de manera que permita que las preocupaciones, problemas y derechos de ambas partes sean mutuamente respetados y abordados.

Los propietarios y administradores de propiedades han luchado por mantener sus negocios y medios de vida mientras equilibran las necesidades de los inquilinos. Los inquilinos han tenido dificultades para entender el propósito detrás de lo que pueden parecer políticas y reglas autoritarias. **Ambas partes del problema de arrendador/inquilino tienen preocupaciones válidas.**

Este libro de herramientas tiene como objetivo abordar algunas de estas preocupaciones de manera significativa, mutua y respetuosa. Nuestro objetivo es proporcionar información a los inquilinos que será útil para abordar los intereses tanto de los arrendadores como de los inquilinos y que, en última instancia, actuará como una guía para lograr más éxito en la vivienda que se está rentando (alquilando).

Con este libro de herramientas, proporcionamos información que está dividida en tres categorías: Antes de Rentar, Ser un Inquilino Exitoso y Prepararse para Partir.

Antes de Rentar ayuda a entender el proceso de solicitud de vivienda, cómo evitar fraudes de alquiler (también conocido como renta), rentar una vivienda y comprender situaciones que surgen. También explora cuándo termina tu contrato de arrendamiento (también conocido como contrato de renta de vivienda) y cuándo te mudas.

Ser un Inquilino Exitoso explora las responsabilidades de un inquilino, cómo lidiar con emergencias, las leyes y reglas que protegen a los inquilinos. También aborda los derechos de los propietarios para que puedas reconocer los límites que tienes cuando se trata de ejercer y proteger tus derechos.

Prepararse para Partir te ayuda a entender cómo dar el aviso adecuado cuando te estás preparando para mudarte, así como a recuperar tu depósito. Además, cubre el proceso de desalojo y algunas de las cosas que puedes esperar si se te ha puesto un aviso de desalojo.

Advertencia Legal

El contenido de este libro tiene únicamente fines informativos y no debe considerarse como asesoramiento legal. Utah Housing Coalition no hace reclamos, promesas o garantías de la integridad o exactitud de la información aquí contenida, y nada de lo contenido en este libro constituye un respaldo o recomendación de ninguna organización, negocio, producto o servicio.

Si necesita asesoramiento legal, contrate a un abogado con licencia.

UHC desea agradecer especialmente a Yehemy Zavala-Orozco por la traducción de esta edición.

COMUNICACIÓN—DOCUMENTACIÓN—COOPERACIÓN

INDICE

TEMAS	# DE PÁGINA
<u>Qué Saber Antes de Rentar/Alquilar una Vivienda</u>	
El Proceso de Solicitud de Renta de Vivienda	4
Como Evitar Fraude al Rentar una Vivienda (Utah)	5-6
Terminos del Contrato de Arrendamiento y Acuerdos de Arrendamiento	7
Rentando una Vivienda: Cosas para Recordar	8
Enfrentando Problemas Relacionados con la Vivienda	9
El Derecho a una Vivienda Justa	10
Como Contactar al Utah Disability Law Center	11
Como Contactar al Utah Antidiscrimination & Labor Division	12
<u>Ser un Inquilino Exitoso</u>	
La Relacion de Negocio	13
Comunicación	13
Las Responsabilidades del Inquilino	14
Enfrentando Emergencias	15
Seguridad del Inquilino y Preparación Ante Situaciones de Emergencia	16
Preparar un plan de Emergency para la Vivienda	17
Vivienda Deficiente o en mal estado	18-20
Ley de Instalaciones Adecuadas de Utah: Habitabilidad (The Utah Fit Premise Act: Habitability)	21-22
Ley de Instalaciones Adecuadas de Utah: Disfrute Pacifico de la vivienda (The Utah Fit Premise Act: Peaceful Enjoyment)	22-23
<u>Prepararse para Partir</u>	
Notificar tu Partida	24
El Proceso de Desalojo	25-28
Diagrama del Proceso de Desalojo (Utah)	29
Abandono de la Vivienda	30-31
Cómo Recuperar tu Depósito	31-32
Expungment (anulación de antecedentes)	33
<u>Recursos</u>	
Departamento de Justicia de E.U.A. (Estado Unidos de America) —	34
División de Derechos Civiles (U.S Department of Justice—Civil Rights Division)	
Programas y Servicios Útiles (en orden de categoría)	35-38
Centro de Auto Ayuda de los Tribunales Estatales (Utah State Courts Self-Help Center)	39
VOLANTE—Servicios del Programa Utah Community Action	40
FORMULARIO: Solicitud de Muestra para Reembolso (Sample Request Application Refund Form)	41-42
FORMULARIO: Solicitud de Reembolso de Deposito (Utah) (Sample Request Application Refund Form)	43-44
FORMULARIO: Aviso de Condiciones Deficientes (Utah) (Utah Notice of Deficient Conditions)	45-47
Notas /Reconocimientos	48

Qué Saber Antes de Rentar/Alquilar una Vivienda

La renta de viviendas es un elemento importante en nuestras comunidades. Proporciona excelentes lugares para vivir para personas en diferentes etapas de sus vidas. Casi todas las personas vivirán en unidades de alquiler en algún momento de su vida. Esta sección proporcionará información sobre cómo vivir en ellas exitosamente.

- ¿Qué necesitas saber sobre la solicitud de un apartamento?
- ¿Cómo evitar estafas de alquiler?
- ¿Cómo debes comunicarte con tu arrendador?
- ¿Cómo debes manejar los problemas relacionados con la vivienda?
- ¿Cuáles son tus responsabilidades?

El Proceso de Solicitud de Renta de Vivienda

1 - Calcula cuánto puedes pagar

La regla general es que no debes gastar más del **30% de tu ingreso mensual total en gastos de vivienda** (incluidos servicios públicos).

****Toma tu ingreso total bruto mensual antes de impuestos y multiplícalo por 0.3;** este es el alquiler máximo que puedes pagar. No olvides considerar tus otros gastos como préstamos, tarjetas de crédito y necesidades básicas al determinar cuánto puedes pagar por el alquiler.

2 - ¿Dónde quieres vivir?

Cuando comiences a buscar un lugar para rentar, **haz una lista de tus necesidades y deseos.** ¿Cuántas habitaciones necesitas? ¿Necesitas instalaciones de lavandería? ¿Se permiten mascotas? ¿Está cerca de la escuela o el trabajo? Puedes encontrar apartamentos en línea, visitando vecindarios y a través de referencias de amigos y familiares.

3 - Conoce al arrendador

Sé claro sobre tus necesidades y obtén respuestas a todas tus preguntas. Dependiendo del tipo de alquiler, el arrendador puede ser el propietario, un administrador de propiedad o un agente de arrendamiento.

Prepárate para proporcionar información sobre tu trabajo, ingresos, historial crediticio, antecedentes penales, referencias de arrendadores anteriores e historial de alquiler.

4 - Si no es adecuado, sigue buscando

Descubre si cumples con los criterios para alquilar.

Si tienes mascotas, asegúrate de que la propiedad las permita. Si fumas, averigua cuáles son las normas de la propiedad para fumar. Algunos apartamentos pueden no alquilarte si tienes mal crédito, antecedentes penales o algunos otros factores de riesgo. Te ahorrará tiempo y dinero.

No llenes una solicitud ni firmes un contrato de arrendamiento si la propiedad no cumple con tus necesidades ó si no crees que calificarás.

5 - Completa la solicitud

SOLO si el apartamento cumple con tus necesidades y crees que eres un solicitante que califica. Prepárate para pagar por la solicitud, pero hazlo solo si crees que calificarás para la vivienda. Asegúrate de preguntar cuántas personas están delante de ti en la línea para la propiedad. **Las solicitudes de alquiler/renta generalmente preguntan sobre lo siguiente:** Arrendadores actuales y anteriores, nombres e información de contacto de los empleadores, referencias

No complete una solicitud ni firme un contrato de arrendamiento si la propiedad no cumple con sus necesidades, presupuesto o si no cree que calificará.

Qué Saber Antes de Rentar/Alquilar una Vivienda

Evitando Estafas y Fraudes de Renta/Alquiler: ¡PRECAUCIÓN INQUILINOS!

¿Qué es una estafa de renta/alquiler?

Una estafa de renta/alquiler generalmente ocurre cuando una persona se hace pasar por un arrendador e intenta atraer a posibles inquilinos. Su objetivo es robar el dinero de un inquilino sin proporcionar un lugar para vivir. Pueden pedir depósitos de seguridad u otro dinero antes de que veas la casa o antes de que se firme un contrato de arrendamiento. Para cuando te das cuenta de que no tienes un lugar para vivir, has enviado el dinero a un desconocido y ya no está.

Ten cuidado con estas señales de advertencia en la vivienda:

Fotos Perfectas:

Ten cuidado con las viviendas que son perfectas en las fotos a un precio aún mejor. Las casas que son demasiado perfectas y se enumeran por debajo del precio al que deberían estar probablemente son demasiado buenas para ser verdad.

Arrendador no disponible:

Si el arrendador está demasiado ocupado para encontrarse contigo en persona, esto podría ser una señal de advertencia. El arrendador o el administrador de la propiedad deberían estar disponibles para mostrarte la propiedad en persona para que puedas hacer una inspección visual. Si no hay nadie disponible y solo has hablado con ellos en línea, esto podría ser mala señal.

Moverse rápido a la nueva vivienda:

Si el arrendador quiere que te mudes inmediatamente, esto podría ser una mala señal. Es importante recorrer la casa, conocer al arrendador y revisar el contrato de arrendamiento antes de aceptar mudarte. Típicamente, un arrendador te hará pasar por una verificación de antecedentes y crédito. Si no lo hacen, esto podría ser una estafa.

Pagar ahora, firmar después:

Ten cuidado con cualquiera que pida dinero antes de que tengas un contrato de arrendamiento completo, especialmente si te piden que transfieras dinero y no has conocido al arrendador en persona ni has visto la casa.

¿Es demasiado bueno para ser verdad?

Si la casa es demasiado buena para ser verdad, a un precio aún mejor, probablemente no es verdad.

No tiene sentido.

Si el anuncio tiene mala gramática, errores tipográficos y no está bien hecho, podría ser un estafador.

Sin requisitos:

Los arrendadores y administradores de propiedades suelen examinar a los inquilinos para protegerse. Si el arrendador no tiene ningún requisito de selección (verificación de antecedentes, solicitud o verificación de crédito), podría ser una estafa.

Contrato de arrendamiento faltante o incompleto:

Si un arrendador o administrador de propiedades te presenta un contrato de arrendamiento incompleto, probablemente sea una estafa. También podría ser una señal de advertencia si el contrato de arrendamiento tiene partes faltantes, escritura incompleta, etc.

Qué Saber Antes de Rentar/Alquilar una Vivienda

Manipulación emocional:

Ten cuidado con declaraciones como "Me caes bien, así que quiero ayudarte." "Entiendo tu situación, así que me gustaría rentarle a tu familia." "Te consideraría un amigo." Ten cuidado con los arrendadores que son un poco demasiado amigables o que intentan ofrecerte un "precio especial" porque les caes bien.

Creación de competencia:

Si de repente el arrendador tiene varios inquilinos interesados en la vivienda pero quiere alquilártela solo a ti, esto podría ser una mala señal.

ESTAR PROTEGIDO/A

- Asegúrate de ver la propiedad/vivienda: Agenda una cita con el arrendador en persona para recorrer físicamente la vivienda. Si el arrendador te pide que pases en auto por la casa y des una vuelta, es probable que sea una estafa.
- No envíes dinero sin un contrato de arrendamiento firmado.
- No envíes dinero electrónicamente a través de Venmo, Zelle, criptomonedas, por transferencia bancaria o por PayPal. Si el arrendador te pide que pagues con tarjetas de regalo, es probable que sea una estafa. Si DECIDES hacerlo, asegúrate de escribir para qué es el pago en el memo. (Alquiler, depósito, tarifa de solicitud de alquiler).
- Busca al propietario de la casa y asegúrate de que coincida con el nombre del arrendador o entidad. El condado en el que estás alquilando debería tener registros de quién es el propietario de la casa a través de la oficina del registrador.
- Piensa antes de actuar: Está bien hacer una pausa. Utiliza tu conjunto de herramientas de inquilino para tomar las medidas necesarias para prevenir estafas y fraudes. Si tienes un administrador de casos, comunícate con él para obtener ayuda.

Denunciar estafas (scams)

- Comunícate con tu departamento/autoridades de policía locales: Proporciona información detallada sobre lo sucedido.
- Reporta el anuncio de alquiler al sitio web en el que se publicó (Facebook, arrendador, etc.).
- Reporta a la Comisión Federal de Comercio.



<https://www.avail.co/education/guides/a-tenants-guide-to-finding-an-apartment/how-to-spot-a-rental-scam>

**la pagina solo esta disponible en Ingles.*

Qué saber antes de alquilar

¿Hay tipos de propietarios que debería evitar? Sí. Antes de firmar un contrato de arrendamiento, deberías investigar al propietario al igual que ellos te están investigando a ti. Solicita hablar con un inquilino actual o incluso con el inquilino que estás reemplazando, si es posible. Investiga la propiedad y la zona que estás considerando.

También debes considerar la disponibilidad del propietario potencial. ¿Te devuelven las llamadas de manera oportuna? ¿El propietario es local o tiene un representante local? ¿Las unidades de alquiler y las áreas comunes están bien mantenidas y en buen estado? La Asociación de Viviendas en Alquiler es un grupo de membresía para propietarios que promueve prácticas justas y éticas. Puedes considerar preguntarle al posible propietario si es miembro de la Asociación de Viviendas en Alquiler o del Programa de Buenos Propietarios.

Contratos de Arrendamiento

- El contrato de arrendamiento establece todas las reglas, pólizas y pautas del propietario.
- El contrato de arrendamiento puede ser un arrendamiento con un marco de tiempo específico o un acuerdo mensual.
- Este es el documento que rige desde el comienzo del arrendamiento hasta el final del arrendamiento.
- Acuerdo mensual (Month-to-month agreement): Un acuerdo mensual significa que vivirás en la unidad y pagarás el alquiler mensualmente. La terminación y las expectativas de aviso son las principales diferencias.

Recordatorios:

Inspecciona la unidad antes de alquilar o firmar cualquier documentación.

Documenta siempre la condición de la unidad de alquiler al principio Y al final del período de alquiler utilizando un formulario de Ingreso y Egreso.

Lee **TODO** el contrato de arrendamiento **ANTES de firmarlo**.

ANTES DE FIRMAR el contrato de arrendamiento (que inicia la relación de alquiler), **DEBES** verificar que se proporcionen todos las cantidades monetarias y que los montos coincidan con lo discutido y proporcionado durante el período **PRE-CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**.

Si algún monto de dinero es diferente, puedes solicitar CUALQUIER dinero proporcionado ANTES de que se firme por completo el contrato de arrendamiento. Es importante tener en cuenta que **ESTO** debe hacerse dentro de los cinco (5) días **HÁBILES** después de que hayas recibido el contrato de arrendamiento. El contrato de arrendamiento **DEBE** estar sin firmar para solicitar la devolución de estos fondos. El propietario debe entonces devolver los fondos intercambiados por esta transacción dentro de los cinco (5) días **HÁBILES** después del día en que el propietario recibe tu solicitud por escrito.

Toda comunicación entre el arrendatario y el arrendador **DEBE** documentarse para mostrar los montos, las fechas y la solicitud. Es útil para ambas partes asegurarse de que ambas partes cumplan con los requisitos.

Debido a que los acuerdos que haces con tu arrendatario son un contrato, estás obligado por la ley a cumplirlo. **Si hay algo en el contrato de arrendamiento que no entiendes, solicita una aclaración. Si hay algo que no te gusta del contrato, no lo firmes.** Es mejor perder el dinero de la solicitud que estar miserable en tu alquiler o enfrentar un desalojo porque no cumpliste con el acuerdo.

Qué Saber Antes de Rentar/Alquilar una Vivienda

Alquilar la unidad: Cosas para recordar

Lee el contrato de arrendamiento

Queremos enfatizar lo mas posible la importancia de leer el contrato de arrendamiento. La mayoría de los problemas que surgen en las relaciones entre propietarios e inquilinos provienen de que el inquilino no lee o comprende los términos del contrato de arrendamiento. **Si no lo entiendes, haz preguntas. Si no aceptas los términos, no firmes el acuerdo. En su lugar, encuentra un alquiler diferente con términos que puedas aceptar y que se ajusten a tus necesidades.**

Paga la Renta a Tiempo

No pagar la renta a tiempo puede tener graves consecuencias. Muchos contratos de arrendamiento cobran tarifas por pagos de renta tardíos **Y puedes ser desalojado legalmente por no pagar la renta O cargos y costos.**

¡Comunícate siempre con tu arrendador!

Obtén un recibo de tu arrendador cada vez que pagues el alquiler. **NUNCA** pagues el alquiler en efectivo, o si debes hacerlo, asegúrate de obtener un recibo. Paga con cheque, giro postal (money order) o en línea si se permite.

Documenta tod siempre

Si alguna vez hay una disputa, tu documentación de pagos, quejas, órdenes de servicio, arreglos y conversaciones **SERÁ VITAL** en tu defensa contra un desalojo legal o acción de cobro. Ejemplos de documentos que es recomendable guardar: cartas, notificaciones, mensajes de texto, correos electrónicos y grabaciones de video.

Entendiendo que es tu depósito de seguridad

La mayoría de los propietarios y contratos de arrendamiento requieren un depósito de seguridad antes de mudarse. Esto es diferente al costo de la aplicación inicial. Los depósitos de seguridad son reembolsables o parcialmente reembolsables. Aunque tu arrendador puede usar tu depósito de seguridad para limpiar, reparar daños o cubrir gastos incurridos por ti después de que hayas desocupado la propiedad, el arrendador debe proporcionarte tu depósito Y/O un desglose de cómo se usó o aplicó el depósito dentro de los siguientes treinta (30) días.

ES RESPONSABILIDAD DEL INQUILINO proporcionar a tu arrendador una dirección de reenvío para que él o ella pueda proporcionártela. Si el arrendador no te envía esto, como inquilino tienes el derecho de notificarles con tu nueva dirección y darles cinco (5) días para enviarlo. (*Formulario proporcionado en la sección de recursos: Aviso de 5 días del inquilino para proporcionar el depósito*). Si aún así no cumplen, el inquilino puede iniciar acciones judiciales contra ellos por tu depósito, una sanción civil y posiblemente honorarios de abogados y costos judiciales.

Polizas, directrices y contrato de arrendamiento

El arrendador tiene derecho a establecer polizas razonables sobre la propiedad. **TODAS las polizas y directrices se indican en el contrato de arrendamiento o dentro de los anexos del contrato de arrendamiento.**

Por ejemplo: Es posible que se requiera autorización previa para que los invitados se queden más de un par de días. Si tienes un invitado que excede el tiempo permitido según lo especificado en el contrato de arrendamiento, es posible que se le pida que abandone las instalaciones, que firme un contrato de arrendamiento o incluso que te enfrente a un desalojo.

Servicios públicos y acuerdos de servicio

Siempre sigue los requisitos que se establecen en tu contrato de arrendamiento. El acuerdo detallará cuáles son tus responsabilidades, qué está incluido en tu acuerdo y qué servicios públicos o servicios son opcionales. Las empresas de servicios públicos a menudo cobran tarifas de conexión y a veces cobran depósitos. Las cuentas anteriores con un saldo pendiente pueden prohibir la transferencia de los nuevos servicios si el saldo no se paga antes de la conexión del nuevo servicio. Si no puedes pagar el saldo, no debes firmar el contrato de arrendamiento y mudarte.

Recuerda mantener los servicios públicos encendidos y completamente pagados. De lo contrario, podrías ser desalojado por incumplir tu acuerdo.

Seguro de arrendatario (aseguranza para la vivienda)

La mayoría de los contratos de arrendamiento **REQUIEREN** un seguro de arrendatario para cumplir. **¡Esto protege al arrendador, pero lo más importante, te protege a TI!** Si tienes seguro de automóvil, muchas veces puedes incluir el seguro de arrendatario con tu pago mensual de prima.

Qué Saber Antes de Rentar/Alquilar una Vivienda

Enfrentando Problemas Relacionados con la Vivienda



Es probable que ocurran problemas durante tu estadía en tu vivienda. Algunos problemas son pequeños, como vecinos ruidosos y necesidades de mantenimiento rutinario. Otros pueden ser grandes, como problemas de salud y seguridad. Es importante entender tus derechos básicos como inquilino.

Una buena comunicación y conducta respetuosa son las claves para tratar los problemas de manera efectiva.

Aquí tienes algunas guías adicionales:

- **Usa el Sentido Común**

Sé un buen vecino. No hagas demasiado ruido, mantén las áreas comunes limpias, no dejes que la basura se acumule fuera de tu unidad, cuida bien la unidad de alquiler, usa solo tu espacio de estacionamiento asignado, intenta ser amable y respetuoso con todos los que encuentres.

- **Llama a tu Arrendador Primero**

Si hay un problema en tu apartamento/casa, lo primero que debes hacer es informar a tu arrendador o administrador del apartamento. Los apartamentos son negocios para los propietarios, quieren asegurarse de que las unidades se mantengan en buenas condiciones y generalmente responderán a las solicitudes lo más rápido posible. Esto es cierto tanto para las necesidades de mantenimiento y reparación como para los problemas con los vecinos.

- **Conoce a tus Vecinos**

Si tienes la capacidad de conversar con tus vecionos, preséntate con ellos y conócelos lo suficientemente bien como para sentirte cómodo con ellos. Esto ayuda a remediar problemas a tu favor y a ayudarse mutuamente si hay problemas con la propiedad de cualquier manera. **Siempre es una buena idea construir una comunidad dentro de la unidad en la que vives.**

- **Sé Comprensivo y Razonable**

Algunas solicitudes son urgentes y otras no lo son. **Es importante entender la diferencia entre una solicitud de mantenimiento rutinario y una necesidad de reparación urgente.** Ten en cuenta que otros inquilinos también pueden tener solicitudes de mantenimiento y reparación que son más urgentes que las tuyas. La mayoría de las comunidades de apartamentos tienen un pequeño personal de mantenimiento que simplemente no puede hacer todo al mismo tiempo, generalmente priorizan las solicitudes por urgencia en lugar del orden en que se reciben.

REGLA DE ORO Trata a los demás como quieres ser tratado. Trata a los vecinos, gerentes de propiedades (managers), trabajadores de servicios públicos y personal de mantenimiento con respeto y decencia. La amabilidad puede ser de gran ayuda al resolver un problema.

Mediación

Incluso en una buena relación comercial, a veces surgen desacuerdos. Si hablar o escribirle a su arrendador sobre un problema específico no está funcionando, puede intentar participar en una mediación con el arrendador.

Todos los programas ofrecen ayuda gratuita o de bajo costo.

DEBE recordar que un arrendador debe estar de acuerdo en resolver disputas a través de un mediador.

Llama al 211 para obtener información sobre MEDIACIÓN.

Ley Federal de Vivienda Justa (Federal Fair Housing Act) y también el derecho a disfrutar de una vivienda pacífica y en condiciones habitables bajo la **Ley de Instalaciones Adecuadas de Utah (Utah Fit Premises Act)**. Tienes ciertos derechos en el proceso de desalojo y tu arrendador también tiene ciertos derechos como propietario de la propiedad.

Qué Saber Antes de Rentar/Alquilar una Vivienda

Como inquilino en el estado de Utah, tienes ciertos derechos. Entre tus derechos se encuentra el derecho a una vivienda justa bajo la Ley Federal de Vivienda Justa y también el derecho a disfrutar de una vivienda habitable y en paz bajo la Ley de Instalaciones Adecuadas de Utah (Utah Fit Premises Act). Tienes ciertos derechos en el proceso de desalojo y tu arrendador también tiene ciertos derechos como propietario de la propiedad.

El derecho a una Vivienda Justa

La **Ley Federal de Vivienda Justa (Federal Fair Housing Act)** brinda protección contra la discriminación en la vivienda basada en cualquiera de los siguientes:

- **Raza**
- **Origen Nacional**
- **Sexo**
- **Estado Familiar (familias con niños menores de 18 años)**
- **Religión**
- **Discapacidad**



La **Ley de Vivienda Justa de Utah** también protege a las personas contra la discriminación por origen de ingresos, orientación sexual e identidad de género. En el estado de Utah, tienes el derecho de seleccionar vivienda independientemente de tu fuente de ingresos (por ejemplo, si recibes vales de vivienda del gobierno estatal, local o federal).

Esto significa que las familias que reciben subsidios como **asistencia social, estampillas de comida (SNAP) o vales de vivienda no pueden ser negadas únicamente porque reciben dicha asistencia**. Sin embargo, los inquilinos aún pueden ser negados basados en la cantidad o estabilidad de los ingresos y es posible que tengas que proporcionar pruebas de que realmente los estás recibiendo. Las víctimas de discriminación pueden utilizar las Leyes de Vivienda Justa, Estatales y Federales para resolver problemas y disputas.

¿Qué es la Discriminación en la Vivienda?

La discriminación en la vivienda no siempre significa que te cierren la puerta en la cara o que te hagan un comentario intolerante. Podría ser algo tan simple como ser rechazado educadamente de la vivienda de tu elección, aunque cumplas con los requisitos. A continuación, te presentamos algunos ejemplos de posible discriminación:

- Una mujer con discapacidad que utiliza un animal de asistencia le fue negada una unidad de alquiler en un apartamento con una política de "no se admiten mascotas", o el arrendador llamó al médico de la mujer para cuestionar la necesidad del animal.
- Una madre con dos hijos pregunta por una unidad de alquiler, pero le dicen que el complejo de apartamentos es demasiado tranquilo para familias y debería buscar en otro lado.
- A una familia joven se le niega la oportunidad de usar su vale de la Sección 8 en un apartamento que quieren alquilar, el gerente de la propiedad les dice que el arrendador "no acepta vales de vivienda".
- A un hombre hispano se le dice que un apartamento ya no está disponible, pero luego se le dice a un hombre blanco que el apartamento aún está disponible.
- A un hombre con discapacidad que recibe Seguro Social se le dice que no puede alquilar un apartamento sin ningún ingreso.
- Dos hombres afroamericanos sin ninguna violación de contrato de arrendamiento fueron desalojados por un arrendador que terminó sus contratos de arrendamiento e inmediatamente alquiló la unidad a inquilinos blancos.

¿Cómo sé si mi problema está cubierto por la Ley de Vivienda Justa? ¿Existen excepciones?

La Ley de Vivienda Justa (Fair Housing Act) cubre la MAYORÍA de las viviendas. Sin embargo, algunos propietarios considerados *pequeños propietarios* que no utilizan servicios profesionales están exentos. A estos *pequeños propietarios* no los cubre esta ley y son propietarios que tienen edificios que tienen 4 o menos unidades y el propietario vive en una de ellas y viviendas unifamiliares, donde el propietario no es una entidad corporativa y no utiliza agentes (brokers) ni servicios de administración de propiedades (management services).

Basado en tu estado de clase protegida, la Ley de Vivienda Justa dice que puede ser contra la ley para un arrendador/propietario:

- Negarse a venderte o alquilarte vivienda.
- Establecer diferentes términos, condiciones o privilegios en lo que respecta a la venta o alquiler de una vivienda.
- Decirte que no hay vivienda disponible, cuando realmente lo hay.
- Mostrarte solo apartamentos en ciertos vecindarios.
- Proporcionarte diferentes servicios o instalaciones de vivienda.
- Anunciar propiedades de vivienda solo disponibles para ciertos grupos de personas.
- Negarse a dejarte hacer modificaciones razonables a tu vivienda o áreas de uso común si es necesario para que puedas usar y disfrutar de tu vivienda. Estas modificaciones suelen ser a tu cargo.
- Negarse a hacer adaptaciones razonables en políticas, prácticas, reglas o servicios si es necesario para que uses la vivienda en un nivel igual que las personas que no tienen una discapacidad.
- Intimidar, acosar, coaccionar o interferir con alguien que ejerce o te ayuda con tus derechos de vivienda justa.

Cualquiera que crea que ha sido víctima de discriminación en la vivienda debe llamar al Programa de Vivienda Justa en el Centro de Derecho de Discapacidades (Disability Law Center) para obtener información legal gratuita. 801-363-1347

Este programa está abierto a miembros de cualquiera de las clases protegidas (raza, color, religión, origen nacional, sexo, estado familiar, discapacidad, origen de ingresos, orientación sexual o identidad de género). El Programa de Vivienda Justa proporciona asesoramiento legal gratuito y representación legal (en la corte, con la Administración de Vivienda Urbana (HUD) y la División de Antidiscriminación y Trabajo de Utah (UALD), que incluye mediación, representación en una queja de vivienda justa y referencias cuando corresponda.

Disability Law Center

205 North 400 West

SLC, UT 84103

801-363-1347

Toll Free: 800-662-9080

Email: fairhousing@disabilitylawcenter.org

www.disabilitylawcenter.org

Qué Saber Antes de Rentar/Alquilar una Vivienda

División de Antidiscriminación y Trabajo de Utah

Represalias:

La ley estatal y federal prohíbe a los arrendatarios tomar represalias contra las personas por presentar una queja de vivienda justa. La UALD investiga completamente todas las acusaciones de represalias contra aquellos que han ejercido sus derechos de vivienda justa o han ayudado a otros a hacerlo.

Plazos para Presentar una Queja:

Para presentar un reclamo bajo la ley de Utah ante la UALD, debes presentar tu reclamo dentro de los 180 días de la presunta discriminación. Para presentar tu reclamo bajo la ley federal ante el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de U.S.A.(HUD), debes presentarlo dentro de un año. La UALD puede proporcionarte el formulario de HUD. En Utah, todas las quejas presentadas ante la UALD también se consideran presentadas ante el HUD.

Para presentar una queja a través del sistema judicial, debes presentarla dentro de los dos años de la presunta discriminación y necesitarás contratar a tu propio abogado privado. No puedes seguir una acción judicial privada al mismo tiempo que tienes una queja presentada ante la UALD y/o HUD. El objetivo de la UALD es resolver los cargos de discriminación en la vivienda lo más rápido posible. Utilizan técnicas de mediación para llevar los casos a una conclusión exitosa, ahorrando tiempo y dinero para ambas partes.

La Ley Federal de Vivienda Justa establece que tienes derecho a presentar una queja. El Programa de Vivienda Justa puede ayudarte en este proceso.

Si deseas presentar una queja por tu cuenta, puedes ponerte en contacto con la División de Antidiscriminación y Trabajo de Utah **(800-222-1238)** o completar un cuestionario en línea en Inglés: (new link) <https://mylc.utah.gov/>

Además, puedes ponerte en contacto con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de U.S.A. **(800-669-9777)**.



Utah Antidiscrimination & Labor Division

160 East 300 South, 3rd Floor

P.O. Box 146600

SLC, UT 84114-6600

Telefono: 801-530-6800

Toll Free: 800-222-1238

Email: discrimination@Utah.gov

Horas de Trabajo: L-V 8am-5pm

Siendo un Inquilino Exitoso

Creando la Relación Comercial

Un aspecto importante del alquiler que AMBAS partes deben recordar es que la relación entre el arrendador y el inquilino es una **relación comercial contractual**. *Esto significa que su relación está regida por el contrato legalmente vinculante que tienen entre sí.*

Una relación comercial contractual no es lo mismo que una amistad. Hay muchas cosas que podrías pedirle a tus amigos que no le pedirías a tu arrendador. Hay formas en las que podrías hablar, interactuar o comportarte en un entorno social, familiar o íntimo, PERO que no serían apropiadas al tratar con tu arrendador.

Lo más importante de recordar sobre cualquier relación comercial es el **respeto y la profesionalidad**. Cuando estás tratando con un arrendador, debes hablar y actuar con la misma actitud que usarías en el trabajo o en un entorno público.

Ser cortés, comunicarse claramente, mantener tu dignidad y controlar tus emociones siempre beneficiarán cualquier situación, especialmente al tratar dentro de una relación comercial arrendador-inquilino. **Las posibilidades de poder resolver problemas con un arrendador a menudo dependen de cómo hables y te comportes.**

Siempre Asegúrate de que Tu Acuerdo O Cualquier Cambio Esté por Escrito

Comunicación

La comunicación es la clave para mantener una buena relación con tu arrendador.

Aquí hay algunos consejos para una buena comunicación:

- Escribe tus preguntas e inquietudes de antemano.
- Establece y mantén el contacto visual.
- Si no estás seguro de entender, haz preguntas para aclarar.
- Evita declaraciones generalizadas, como "todos", "siempre", "cada vez".
- Escucha. Espera a que la persona termine un pensamiento antes de hablar. No interrumpas.
- No asumas que saben lo que quieres decir. Sé específico y aclara el problema y el plan de acción.

Asegúrate de obtener CADA compromiso o acuerdo POR ESCRITO (texto, correo electrónico, etc.) en cuanto a los términos, las fechas y el plan de acción.

Las comunicaciones son MUY difíciles de probar sin documentación.

Siendo un Inquilino Exitoso

Responsabilidades del Inquilino

Tus responsabilidades como inquilino están especificadas en tu contrato de arrendamiento. **Un contrato de arrendamiento con un arrendador profesional explicará todas las reglas, políticas, procedimientos y responsabilidades asociadas con tu alquiler. Por eso es tan importante leerlo y entenderlo ANTES de firmar.** El contrato de arrendamiento se considera una "piedra angular" y ayudará a navegar cada parte de la relación comercial que existe entre un inquilino y un arrendador. Algunas de las responsabilidades básicas incluyen:

1- Pagar el Alquiler. Esto parece obvio; sin embargo, en primer lugar, **Siempre Paga tu Renta a Tiempo.** Si hay un problema que crees que el arrendador debería resolver, **debes mantenerte al día con tu alquiler mientras trabajas con ellos para resolver el problema.**

Si crees que tendrás problemas para pagar el alquiler o el monto completo del alquiler para un próximo mes, **COMUNÍCALO lo antes posible.** Propón un plan de acción para los pagos y las tarifas, evita incurrir en costos legales y tarifas adicionales. Las ideas podrían incluir opciones de presupuesto, asistencia de servicios públicos potenciales, despensas de alimentos locales, servicios de asesoramiento financiero, fondos de asistencia de emergencia, acceso a cuentas de ahorro, alcance familiar o de iglesia o agencias de asistencia de alquiler de emergencia. **La clave es comunicar el problema tan pronto como sea evidente que puede haber un problema.**

Consulta la Sección de Recursos al final de este Toolkit para obtener más información.

2 - Seguir el contrato de arrendamiento. Las políticas del arrendador están especificadas en tu contrato de arrendamiento. Siguiendo estas políticas y pautas, puedes evitar el desalojo y mantener una buena relación con tu arrendador, cuidar bien de la propiedad para que tú y cualquier futuro inquilino tengan un lugar agradable para vivir.

3 - Presentar solicitudes de mantenimiento y reparación. De vez en cuando, las cosas se rompen en la unidad de alquiler. Esto puede ser debido al desgaste normal de la vida o a la negligencia. Independientemente de la causa, debes ayudar al arrendador a mantener la propiedad en buenas condiciones haciéndoles saber cuando algo necesita ser reparado o reemplazado. **Eres responsable de asegurarte de que tu arrendador sepa acerca de los problemas de mantenimiento y reparación.**

4 - Mantener la unidad de alquiler limpia. Esto es importante tanto para tu salud y seguridad como para las necesidades de tu arrendador. Al mantener un área de vida limpia y ordenada, estarás más sano y feliz en tu hogar de alquiler. Limpia toda la unidad regularmente. No dejes que el desorden se salga de control. Mantener el apartamento limpio también facilitará la mudanza cuando llegue el momento.

5 - Reportar Chinchas y Plagas. Mantener la unidad limpia te ayudará a evitar problemas con insectos y plagas. **Si tienes una infestación en la unidad, repórtala al arrendador de inmediato.** Siempre sigue las disposiciones sobre plagas dentro del contrato de arrendamiento. Reporta cualquier problema de plagas tan pronto como se descubra el problema, cuanto antes se trate, mejores serán los resultados para un resultado bueno y completo.

arrendamiento proporcionará pautas sobre cuánto tiempo necesitas dar y de qué manera DEBE hacerse ese aviso. Si rompes un contrato de arrendamiento puede haber tarifas y consecuencias adicionales. Incluso si tu término de alquiler ha terminado, debes avisar que te estás mudando. El contrato enumerará cuántos días necesitas dar antes de mudarte.

6 - Cambios o alteraciones. Si quieres cambiar algo mientras vives en la unidad, debes tener el permiso de tu arrendador. Algunos ejemplos de cambios pueden incluir agregar un nuevo compañero de habitación, pintar o cambiar las cerraduras de las puertas.

Siendo un Inquilino Exitoso

7 - Avisos.

Si te vas a mudar, debes dar aviso a tu arrendador o administrador de la propiedad. Tu **contrato de arrendamiento proporcionará guía sobre cuánto tiempo debes dar y de qué manera DEBE hacerse ese aviso. Si rompes un contrato de arrendamiento, puede haber multas y consecuencias adicionales.** Incluso si tu plazo de alquiler ha terminado, debes dar aviso de que te estás mudando. El contrato de arrendamiento indicará cuántos días debes dar antes de mudarte.

Manejo de emergencias

De vez en cuando, es posible que debas lidiar con una emergencia en tu unidad de renta/alquiler. **Es importante reconocer la diferencia entre una emergencia y una situación que debe ser abordada, pero que no es una emergencia.**

Algunos ejemplos de emergencias cuando necesitas contactar a tu arrendador de inmediato son:

- Cualquier problema eléctrico, especialmente si hay chispas o fuego.
- Cualquier problema de fontanería o agua.
- Tu puerta principal o ventanas están rotas y no pueden ser cerradas o aseguradas.

Algunos ejemplos de situaciones urgentes pero no emergencias son:

- El lavaplatos en tu unidad no está funcionando correctamente.
- Tu grifo de la cocina tiene una fuga.
- En este tipo de situaciones, el arrendador no necesita responder de inmediato, pero debería hacerlo en un tiempo razonable.

En algunas situaciones, puede ser más apropiado llamar primero a la policía y luego contactar al arrendador.

- Ves signos de uso ilegal de drogas en una unidad vecina.
- Tus vecinos tienen música alta u otro ruido y está escalando y saliéndose de control.

Cuándo llamar al 911:

Llamar al 911 debe ser utilizado solo por personas que experimentan situaciones de emergencia.

"Las Situaciones de Emergencia" son eventos que ponen en peligro la vida o son graves y que requieren la ayuda inmediata de un oficial de policía, bombero o personal médico.

- **Llama al 911 si tú o otra persona necesitan una ambulancia y/o asistencia médica de emergencia.**
- La asistencia médica de emergencia es necesaria para personas que están heridas, como en un accidente automovilístico o que tienen una condición médica grave. Una persona que está inconsciente o sin respuesta, sangrando incontrolablemente, teniendo dificultades para respirar o con dolor en el pecho necesita una respuesta médica inmediata.
- **Llama al 911 si ves un crimen.** Se enviarán policías al lugar.
- **Llama al 911 si hay un incendio.** Se enviará al departamento de bomberos al lugar.
- **Llama al 911 si notas un comportamiento sospechoso,** como un extraño entrando sigilosamente en la casa de tu vecino cuando están ausentes. Llama de inmediato si alguien, especialmente una mujer o un niño, está siendo obligado a subir a un vehículo.
- **Llama al 911 si escuchas sonidos sospechosos.** Ejemplos incluyen vidrios rotos, explosiones, disparos o gritos, que pueden indicar un accidente o un crimen en curso.
- **Llama al 911 en caso de robo, intrusión no deseada o asalto.**

Siendo un Inquilino Exitoso

Seguridad del inquilino y preparación para emergencias

Consejos para mantenerse seguro:

- Mantén los pasillos, escaleras y alrededor del edificio despejados.
 - Nunca almacenes objetos o basura en estas áreas.
 - Esto ayuda a prevenir caídas, incendios y otros problemas de seguridad.
- Sacar la basura a menudo. La basura acumulada puede ser un riesgo para la salud y un peligro de incendio, y puede atraer plagas.
- Limpia tus áreas de vida a menudo para prevenir moho, plagas y enfermedades.
- Ten cuidado con los posibles venenos, incluidos los productos de limpieza y medicamentos. Sigue las instrucciones para un almacenamiento seguro y mantenlos fuera del alcance de los niños.
- No guardes líquidos inflamables como gasolina y diluyentes de pintura en tu hogar.
- Evita usar calentadores portátiles.
- Mantén baterías de trabajo en los detectores de humo y monóxido de carbono.
- Usa electrodomésticos solo como están destinados.
- No permitas que los niños usen electrodomésticos sin supervisión de un adulto.
- Ten cuidado con los cables eléctricos. Reemplaza de inmediato los cables agrietados o deshilachados. Mantén los cables fuera de los pasillos, evita usar alargadores y usa siempre protectores contra sobretensiones.
- Alerta a tu arrendador si sospechas de fugas de fontanería o problemas eléctricos.
- No fumes en el interior. Mantén los encendedores y cerillas fuera del alcance de los niños.
- Mantén las puertas y ventanas exteriores cerradas con llave y no dejes llaves de repuesto en la propiedad.
- No permitas el consumo de drogas en tu hogar. Informa sobre el uso sospechoso de drogas al arrendador o administrador de la propiedad.

Preparación para emergencias:

Es importante asegurarse de que toda la familia esté preparada e informada en caso de un desastre o emergencia. Es posible que no siempre estén juntos cuando ocurran estos eventos y deben tener planes para asegurarse de poder contactarse y encontrarse entre sí.

La Cruz Roja Americana 801-323-7000 tiene una lista de verificación de preparación para emergencias que incluye:

- Saber qué desastres son más probables que ocurran donde vives.
- Tener un plan familiar de desastres.
- Tener un kit de preparación para emergencias.

[Be Ready Utah \(Esté preparado Utah\)](#)

[Division of Emergency Management](#)

PO Box 141710 1110 State Office Building
Salt Lake City, UT 84114-1710

Teléfono: 801-538-3400

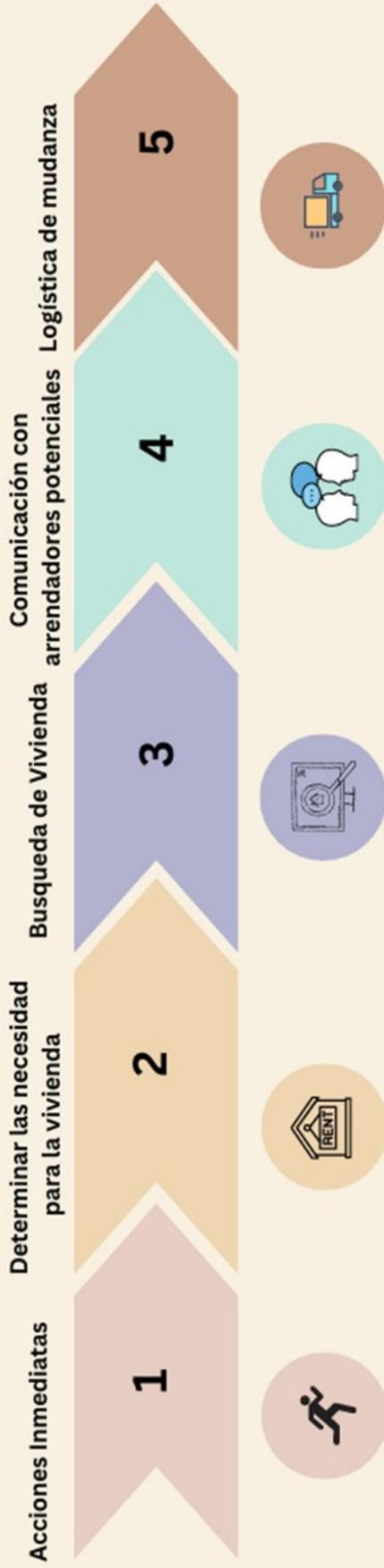
Email: bereadyutah@utah.gov <https://>

beready.utah.gov/

"Be Ready Utah" es la campaña oficial de preparación para emergencias del estado, gestionada por la División de Gestión de Emergencias (*Division of Emergency Management*) (DEM) del Departamento de Seguridad Pública de Utah.



Plan de Emergencia de Vivienda



- Acciones Inmediatas**
Determinar las necesidades para la vivienda
- 1**
Contacta los programas locales de asistencia de vivienda, en caso de que ocupes asistencias de vivienda de emergencia.
 - Determina:**
 - Tipo de necesidad de la vivienda
 - Cuántos cuartos necesitas?
 - Cual es el máximo que puedes pagar por renta y utilidades?
 - Informa a tu familia y amigos** de la situación por la que estas pasando. Pregúntale si pueden apoyarte de alguna manera.
 - Identificar** áreas que esten cerca de:
 - trabajo
 - escuela
 - familia
 - supermercado/tienditas
 - transporte público
 - Colecta todos los documentos** que necesitaras, como: identificación, historial de renta e historial financiero.
 - De voz en voz:** Deja saber a tus familiares, amigos, conocidos; dejales saber que estas en búsqueda de vivienda de emergencia.
 - De voz en voz:**
 - Deja saber a tus familiares, amigos, conocidos; dejales saber que estas en búsqueda de vivienda de emergencia.
- 2**
Busqueda de Vivienda
- 3**
Comunicación con arrendadores potenciales
- 4**
Logística de mudanza
- 5**
Servicios de mudanza:
 - Considera** en preguntar a tus amigos y familiares para poder reducir los costos
 - Cambio de Dirección:**
 - Notifica al servicio postal, a las compañías de las utilidades y a otras entidades relevantes que requieren el cambio de dirección de vivienda.

Ser un inquilino exitoso

Vivienda en mal estado

Si tu arrendador no arregla algo que necesita ser reparado, tienes opciones. Pero ten cuidado, podrías terminar siendo desalojado si no sigues los pasos adecuados. Asegúrate de comunicarte con un recurso para inquilinos que se encuentre en este kit si necesitas ayuda con el formulario o tienes preguntas sobre la vivienda en mal estado.

La Ley de Viviendas Aptas (Fit Premises Act) es la ley de Utah que regula las condiciones de la vivienda. Según esta ley, un arrendador debe proporcionar viviendas seguras y habitables. Esto significa que el arrendador debe alquilar viviendas que cumplan con el código. Un inodoro defectuoso, falta de agua caliente, una escalera rota, cables eléctricos al descubierto y agujeros peligrosos en el suelo son ejemplos de cosas que un arrendador debe arreglar. Tu contrato de arrendamiento podría incluir otros elementos por los cuales el arrendador es responsable de arreglar, como electrodomésticos. Consulta tu contrato de arrendamiento para ver qué está cubierto. Si rompes algo en tu apartamento o causas daños en el alquiler, es posible que tengas que pagar por las reparaciones.

Hazle saber a tu arrendador de inmediato si se necesita hacer una reparación. Es mejor decirle a tu arrendador por escrito sobre cualquier reparación necesaria. Hablar con tu arrendador puede no ser suficiente para proteger tus derechos. Tu contrato de arrendamiento puede indicar cómo se supone que debes informar a tu arrendador sobre las reparaciones. Una vez que tu arrendador sea notificado, programa un horario para que se realicen las reparaciones.

No asumas que el arrendador sabe sobre una condición solo porque estaba presente cuando te mudaste. Si notas algo que necesita ser reparado cuando te mudas, asegúrate de ponerlo por escrito para que no puedas ser considerado responsable del problema más tarde.

Si el arrendador se niega a arreglar un problema importante en tu alquiler, es posible que desees utilizar un "Aviso de Condiciones Deficientes". Solo usa este aviso para problemas que hagan que tu vivienda sea insegura o insalubre, incluyendo:

- Falta de agua caliente
- Un inodoro con fugas
- Ventanas rotas
- Problemas de calefacción
- Problemas eléctricos, etc.

Para usar el "**Aviso de Condiciones Deficientes**" (*Notice of Deficient Conditions*), completa lo que necesita ser reparado y marca qué acción tomarás si la reparación no se realiza. Después de completar el aviso, entrégaselo a tu arrendador y conserva una copia para ti. Este aviso **DEBE** ser entregado al Propietario mediante: (1) entregándoselo al Propietario o al agente/gerente del Propietario (manager), o (2) enviándolo por correo certificado al hogar del propietario o lugar habitual de trabajo o al agente/gerente del Propietario, o (3) entregándolo a alguien de 14 años o más en la casa o negocio del Propietario o la oficina del agente/gerente y enviando una copia por correo regular, o (4) si no hay nadie en casa o en la oficina, pegándolo en un lugar visible en la casa u oficina del Propietario, como la puerta principal del Propietario o del gerente. Una vez que le des a tu arrendador este aviso, pueden hacer las reparaciones, negarse a hacer las reparaciones o terminar tu contrato de arrendamiento porque tu vivienda no es apta para vivir.

Siendo un Inquilino Exitoso

TIENES DOS OPCIONES DISPONIBLES CUANDO UTILIZAS EL AVISO DE CONDICIONES DEFICIENTES:

Reducción de alquiler o Reparación y Deducción.

Reducción de alquiler

Debes estar al día con el pago del alquiler según el contrato de arrendamiento. La reducción de alquiler te permite terminar tu arrendamiento si el arrendador no toma medidas para realizar las reparaciones dentro del tiempo dado en el aviso. La ley establece que tu arrendador tiene que devolverte el alquiler desde el día en que diste el aviso hasta el final del mes y tu depósito de seguridad. Es posible que tengas que demandar a tu arrendador para hacer valer esta ley. Tendrás 10 días después de que expire el período de cura para mudarte de tu unidad. Solo usa esta opción si mudarte es algo que puedes hacer. Si no puedes mudarte, es posible que pierdas algunas protecciones.

Reparación y Deducción

Debes estar al día con el pago del alquiler según el contrato de arrendamiento. La reparación y deducción te permite deducir el costo de las reparaciones de tu próximo pago de alquiler si el arrendador no realiza las reparaciones dentro del tiempo indicado en el aviso. Después de que se realicen las reparaciones, debes darle a tu arrendador copias de los recibos de las reparaciones. Los recibos deben entregarse a tu arrendador dentro de los 5 días posteriores a la fecha en que se vence el próximo pago de alquiler.

Si deduces las reparaciones de tu alquiler, el arrendador puede decir que las reparaciones no eran necesarias y puede iniciar un caso de desalojo en tu contra por no pagar el alquiler. Nuevamente, es posible que ganes el caso, pero un caso de desalojo es arriesgado y puede perjudicar tu capacidad para obtener vivienda futura incluso si ganas. Con Reparación y Deducción, no puedes deducir más del monto de dos meses de alquiler incluso si el costo de la reparación es mayor.

Tienes **otras opciones** para hacer que tu arrendador realice las reparaciones, como llamar al departamento de salud local o al inspector de edificios, demandar en el Tribunal de Reclamaciones Menores (Small Claims Court) o declarar que terminarás tu arrendamiento.

A veces, llamar al departamento de salud local o al inspector de edificios y hacer que inspeccionen hará que el arrendador realice las reparaciones. Si el inspector encuentra violaciones al código, se ordenará al arrendador que solucione los problemas. Si los problemas son tan graves, es posible que el inspector condene tu vivienda. Si esto sucede, es posible que te veas obligado a irte. **Tu arrendador no puede desalojarte por llamar al inspector de edificios.** Este es un desalojo retaliatorio y es ilegal en Utah, pero puede ser difícil de probar en corte. Haz una nota en un calendario para conservar la fecha y hora en que llamaste al inspector, para poder demostrar más tarde que lo hiciste.

Si el arrendador no responde a una demanda escrita para que se realicen las reparaciones o a la llamada al inspector, puedes demandar a nuestro arrendador en el Tribunal de Reclamaciones Menores (Small Claims Court) por cualquier inconveniente que hayas sufrido o cualquier gasto que hayas tenido. El juez en el Tribunal de Reclamaciones Menores NO PUEDE ordenar al arrendador que haga reparaciones. Es solo por dinero.

Siendo un Inquilino Exitoso

Si eres un inquilino que renta de mes a mes, también puedes darle a tu arrendador un aviso por escrito de que terminarás tu arrendamiento si las reparaciones no se realizan. Consulta tu contrato de arrendamiento (incluso si ha expirado) para ver cuánto tiempo de aviso debes darle a tu arrendador antes de que puedas terminar tu arrendamiento de mes a mes. Puede ser de 30 o 60 días. Si no tienes un contrato de arrendamiento, debes dar al menos un aviso de 15 días. Si tu arrendador aún no realiza las reparaciones después de este aviso, puedes mudarte.

Finalmente, es posible que desees considerar la mediación. La mediación es un proceso en el que te reúnes con tu arrendador y una tercera parte, llamada mediador, para intentar encontrar una solución. Es posible que tu arrendador no esté de acuerdo en participar en la mediación, pero puede ahorrar tiempo y dinero tanto a ti como al arrendador.

Marca al 211 para información de servicios de mediación.

Las condiciones pueden ser tan severas que ya no puedas vivir en tu apartamento o que el arrendador no pueda realizar las reparaciones mientras estés en el apartamento. Esto a veces se llama desalojo constructivo. Un desalojo constructivo es cuando las condiciones en tu vivienda son tan malas que te ves obligado a mudarte. Si tu vivienda tiene problemas graves y tu arrendador no los arregla, no tienes que quedarte si no es seguro. Los problemas graves incluyen:

- Falta de agua corriente
- Desbordamiento de aguas residuales en la unidad
- Inundación en la unidad
- Falta de funcionamiento del horno
- Problemas eléctricos graves, etc.



Un arrendador tiene el deber de arreglar problemas importantes. Si los problemas son peligrosos, puedes notificar al arrendador de cualquier manera posible, incluso por teléfono. El arrendador tiene 24 horas para comenzar a hacer las reparaciones después de que le des aviso. Si tu arrendador se niega a arreglar problemas importantes en tu vivienda, puedes romper tu contrato de arrendamiento y mudarte. Si haces esto, el arrendador puede llevarte a la corte por el alquiler que creen que aún debes. Pero, si las condiciones eran tan malas que no podías vivir allí, es posible que un juez decida que no debes nada.

Antes de mudarte, debes darle al arrendador la oportunidad de arreglar los problemas. Si no lo haces, un juez puede ordenarte que pagues parte del alquiler. Un juez podría hacer que pagues el alquiler por el resto del contrato de arrendamiento si el juez determina que no tenías una buena razón para mudarte.

Si continúas viviendo en la unidad, aún debes pagar el alquiler/renta. Si no pagas el alquiler/renta, tu arrendador puede desalojarte. No puedes obtener alquiler gratuito porque las condiciones son malas. Un juez casi siempre te obligará a pagar parte del alquiler.

Siendo un Inquilino Exitoso

La Ley de Viviendas Aptas de Utah (The Utah Fit Premises Act): El Derecho a Condiciones de Vida Habitables

Todos los arrendatarios en el estado de Utah tienen el derecho a condiciones de vida "habitables". Estas están definidas en la ley estatal bajo la Ley de Viviendas Aptas de Utah.

No asumas que un arrendador sabe sobre una reparación necesaria solo porque estaba allí cuando te mudaste.

La mayoría de los arrendadores reconocen que sus unidades de alquiler son negocios y quieren proteger sus activos cuidando bien sus propiedades. A menudo, una simple solicitud de mantenimiento abordará las reparaciones necesarias. Siempre debes notificar a tu arrendador por escrito (según la ley, todas las solicitudes deben ser por escrito) Y según las instrucciones de tu contrato de arrendamiento sobre reparaciones necesarias tan pronto como notes que algo está roto o no funciona correctamente.

Hay siete áreas específicas de problemas que los inquilinos pueden abordar utilizando la Ley de Viviendas Aptas de Utah (Utah Fit Premises Act). El arrendador debe comenzar la acción correctiva sobre estos problemas dentro de los 3 días posteriores a tu solicitud por escrito:

1- Condiciones Inseguras o Insalubres

2- Sistemas Eléctricos Deficientes.

3- Calefacción Deficiente

4- Condiciones de Fontanería Deficientes

5- Deficiencia en Agua Caliente y Fría

6- Sistemas de Aire Acondicionado No Mantenidos o Mal Funcionamiento.

7- Áreas Comunes Inseguras o Insalubres

Si un arrendador no presta atención a una solicitud de reparación, los inquilinos pueden utilizar la Ley de Viviendas Aptas de Utah (Utah Fit Premises Act) para solicitar formalmente las reparaciones necesarias o para abandonar legalmente la unidad si no es habitable bajo estas condiciones.

Además, los inquilinos cuyos contratos de arrendamiento aborden específicamente ciertos electrodomésticos y servicios están protegidos bajo la Ley de Viviendas Aptas de Utah, si esos electrodomésticos y/o servicios enumerados estaban funcionando y/o accesibles en el momento en que te mudaste. Si tu contrato de arrendamiento nombra específicamente electrodomésticos o servicios y no están en condiciones de funcionamiento, puedes utilizar la Ley de Viviendas Aptas de Utah para notificar a tu arrendador sobre las reparaciones necesarias. En estos casos, el período correctivo para el arrendador es de 10 días.

La Ley de Viviendas Aptas de Utah describe la manera adecuada de notificar al arrendador sobre una condición de alquiler deficiente (The Utah Fit Premises Act: The Right to Habitable Living Conditions).

Todos los inquilinos en el estado de Utah tienen derecho a condiciones de vida "habitables". Estas están definidas en la ley estatal bajo la Ley de Instalaciones Adecuadas de Utah. No suponga que un arrendador sabe sobre una reparación necesaria solo porque estaba presente cuando se mudó.

La Ley de Instalaciones Adecuadas de Utah (The Utah Fit Premises Act) describe la forma adecuada de notificar al arrendador sobre una condición deficiente en el alquiler. Debe estar al día con su alquiler y cualquier otro cargo al hacer una solicitud para que se aborden las condiciones a través de la Ley de Instalaciones Adecuadas de Utah.

Siendo un Inquilino Exitoso

Los inquilinos que deseen presentar una solicitud formal utilizando la Ley de Viviendas Aptas de Utah pueden utilizar el formulario de **Aviso de Condiciones Deficientes (Notice of Deficient Conditions form)** (Formulario proporcionado en la sección de recursos: Aviso de Condiciones Deficientes) que fue proporcionado por los Servicios Legales de Utah. Si necesitas ayuda adicional, puedes ponerte en contacto con los Servicios Legales de Utah con preguntas específicas.

Incluso si crees que las condiciones en tu unidad de alquiler son deficientes, DEBES seguir pagando tu alquiler. Puedes ser desalojado por falta de pago de alquiler, incluso si tu unidad no se considera habitable. **NOTA:** Intenta siempre primero usar los remedios proporcionados en el contrato de arrendamiento. Si eso no funciona, puedes usar la Ley de Viviendas Aptas de Utah. Investiga siempre la ley y completa **COMPLETAMENTE** todos los formularios y entrégalo adecuadamente.

Los inquilinos pueden obtener ayuda adicional contactando a su Departamento de Salud local para asistencia con problemas de habitabilidad en una unidad de alquiler.

Ley de Viviendas Aptas de Utah: El Derecho a la Disfrute Pacífico

Uno de los malentendidos más comunes en la relación comercial arrendador-inquilino es sobre el derecho de un arrendador a ingresar a una unidad de alquiler y el derecho del inquilino a disfrutar pacíficamente de la unidad.

Cada inquilino en el estado de Utah tiene el derecho a disfrutar pacíficamente según lo establecido en la Ley de Viviendas Aptas de Utah. Esto significa que pueden esperar razonablemente que se respete su privacidad en sus hogares.

¿Cuándo puede entrar mi arrendador a mi unidad de alquiler?



Excepto en circunstancias limitadas, tu arrendador, el administrador de la propiedad y el personal de mantenimiento no pueden entrar a tu apartamento sin antes notificarte. Es importante entender cuándo y cómo un arrendador puede entrar a tu unidad de alquiler. **CADA** contrato de arrendamiento detallará los plazos que deben darse para ingresar a la vivienda de alquiler; siempre acata los términos del contrato de arrendamiento como estándar.

El arrendador debe dar un aviso de 24 horas antes de ingresar a tu unidad de alquiler a menos que tu contrato de arrendamiento indique lo contrario. Incluso si un inquilino está atrasado en el alquiler, el arrendador no puede ingresar a la unidad de alquiler sin previo aviso. Propietarios e inquilinos pueden negociar diferentes plazos de aviso en un contrato de arrendamiento, pero cualquier cambio debe ser acordado por ambas partes y documentado.

Siendo un Inquilino Exitoso

Excepciones:

- Si bien en casos de emergencia, tu arrendador puede ingresar a tu unidad de alquiler sin previo aviso. Las emergencias incluyen situaciones como incendios, problemas de alcantarillado o plomería, problemas eléctricos, etc.
- Los inquilinos pueden llamar al 911 para informar cualquier intrusión por parte del arrendador, la administración o el personal de mantenimiento. Verifica tu contrato de arrendamiento para conocer los requisitos específicos de aviso antes de llamar a la policía.

¿Qué pasa si me niego a permitir que el arrendador entre a mi unidad después de que hayan dado aviso de 24 horas?

La ley requiere que permitas un acceso razonable a la unidad al arrendador. Si te niegas, es posible que seas desalojado.



Preparándote para irte

Aquí tienes todo lo que debes saber al prepararte para mudarte de tu apartamento.

Revisa tu contrato de arrendamiento

Tu acuerdo de alquiler no solo detalla por cuánto tiempo vives en una propiedad, sino que también describe tus responsabilidades cuando el plazo de tu contrato de arrendamiento llega a su fin. Los propietarios a menudo requieren un aviso por escrito de desocupación, que es una carta formal de terminación del contrato de arrendamiento, entre 30 y 60 días antes de tu partida planeada, pero tu contrato de arrendamiento indicará el período exacto.

Además, el contrato de arrendamiento puede indicar detalles como quién es responsable de limpiar la propiedad y otros requisitos para mudarse.

Evalúa el estado de tu apartamento

Mucho antes del recorrido final de tu arrendador, tómate el tiempo para evaluar cualquier daño existente en tu apartamento y crea un plan de reparación. El desgaste normal se espera y es aceptable en la mayoría de los casos, pero eres responsable de reparar cualquier agujero, abolladura, rasguño o rotura hecha por ti o tus invitados durante el plazo de tu contrato de arrendamiento.

Date suficiente tiempo antes de tu día de mudanza para hacer estas reparaciones. También debes trabajar con tu empresa de administración o arrendador para identificar los elementos que ellos repararán, incluidas las reparaciones de plomería, eléctricas y otras reparaciones generales.

Prepárate para actualizar tu dirección en artículos financieros o servicios

Si has vivido en el lugar el tiempo suficiente, es probable que tengas contratos de servicio, suscripciones, documentos financieros y otros artículos personales vinculados a tu dirección actual.

Cambios comunes incluyen:

- **Servicios públicos:** Informa a tus proveedores de servicios que te estás mudando y organiza que esos servicios se desconecten al día siguiente de tu mudanza o se transfieran a tu nuevo hogar a tiempo para tu día de mudanza. Los servicios públicos a tener en cuenta incluyen internet, cable, teléfono, gas, electricidad y agua.
- **Seguro:** Ponte en contacto con tu compañía de seguros para informarles que te mudarás para que puedan transferir tu póliza a tu nuevo hogar el día que te mudes.
- **Identificación emitida por el gobierno y tarjetas de crédito:** Cuando tengas una prueba de tu nueva dirección (es decir, un contrato de arrendamiento firmado), deberás actualizar tu dirección en varios documentos importantes, incluida tu identificación y tarjetas de crédito.
- **Arrendador:** Proporciona tu dirección para que puedan devolverte tu depósito de seguridad.
- **Empleador:** Cuando te mudes, debes actualizar tu dirección con tu empleador en caso de emergencia o para que puedan enviarte avisos importantes del trabajo o de jubilación.
- **Suscripciones:** Actualiza tu dirección para cualquier suscripción recurrente que puedas tener.

Preparándote para irte

El Proceso de Desalojo

La mayoría de los arrendamientos terminarán cuando los inquilinos den aviso de su intención de mudarse según lo establecido en sus contratos de arrendamiento. Sin embargo, el arrendamiento puede terminar en un desalojo. **El desalojo es un proceso que termina legalmente su arrendamiento en una unidad de alquiler.**

Un propietario puede desalojar a un inquilino por varias razones, **incluyendo actividades ilegales, falta de pago de la renta o violación de los términos del contrato de arrendamiento.** Un propietario no puede comenzar una demanda de desalojo en la corte sin antes darle un aviso por escrito de su desalojo.

En Utah, un propietario **debe proporcionar un aviso POR ESCRITO antes de comenzar los procedimientos de desalojo en la corte.**

Estos avisos generalmente indican al inquilino que pague la renta atrasada o que deje de violar los términos del contrato de arrendamiento.

Los tipos de avisos de desalojo escritos incluyen:

- **Aviso de 3 días para pagar o desalojar: 3 días hábiles**
- **Aviso de 3 días para cumplir con el contrato de arrendamiento o desalojar: 3 días calendario**
- **Aviso de 3 días para desalojar por molestias**
- **Aviso de 5 días para desalojar al inquilino a voluntad**
- **Aviso de 15 días para desalojar (aviso para desalojar al final del contrato de arrendamiento)**

Si el inquilino NO ha desalojado antes de que termine el período de aviso (también conocido como el período de "cura"), el propietario puede presentar una demanda de desalojo contra el inquilino en la corte. Si el inquilino no tiene defensa contra el desalojo y NO ha desalojado la propiedad, se dice que el inquilino está "deteniendo ilegalmente" la unidad de alquiler.

¿Cómo puedo evitar el desalojo?

La mejor manera de evitar el desalojo es pagar la renta a tiempo y seguir los términos del contrato de arrendamiento. No realices actividades ilegales ni permitas que otros infrinjan la ley en tu unidad de alquiler. También debes mantener una buena relación comercial con tu arrendador o administrador de propiedad para que, si tienes problemas con los pagos de renta o el cumplimiento del contrato de arrendamiento, estén más dispuestos a trabajar contigo.

¿Qué debo hacer si recibo un aviso de desalojo?

Contacta a tu arrendador de inmediato. Si debes renta pero puedes pagar pronto, puedes pedirle al arrendador que acepte un plan de pago por escrito. Ten en cuenta que el arrendador no está obligado a aceptar un plan de pago. Si el problema es otro tipo de violación, asegúrate de entender claramente cuál es el problema para que puedas abordarlo.

!!!**NO ESPERES!!!** Obtén ayuda legal lo antes posible y **COMUNÍCATE** con tu arrendador, propietario o administrador de propiedad para determinar qué opciones pueden estar disponibles.

También puedes llamar al 2-1-1, para mas información y servicios de referencia.

Preparándote para irte

Tipos de Desalojo

Fallo en Pago de Alquileres - Notificación de Desalojo de Tres Días para Pagar o Desalojar - Notificación de Desalojo de Tres Días en Utah para Pagar o Desalojar - La notificación de desalojo de Utah más utilizada. Se utiliza cuando estás atrasado en los pagos adeudados bajo el contrato de arrendamiento (alquileres, cargos por mora, depósitos, etc.) y proporciona un plazo de tres días hábiles para que (1) pagues los montos vencidos para poner al día el contrato de arrendamiento, o (2) desocupes la propiedad.

Terminación de Contrato de Arrendamiento - Aviso de Desocupación sin Motivo - Aviso de Desocupación sin Motivo en Utah - Un aviso "Sin Motivo" puede ser utilizado si el contrato de arrendamiento está llegando a su fin y el arrendador quiere que te vayas cuando termine el período de arrendamiento. Si estás en un acuerdo de mes a mes, este aviso requeriría que te vayas para el final del próximo mes completo.

Violaciones del Contrato de Arrendamiento - Aviso de Cumplimiento o Desocupación - Aviso de Desalojo de Tres Días en Utah por Violaciones del Contrato de Arrendamiento - Este aviso se utiliza cuando no estás cumpliendo con el contrato de arrendamiento (es decir, demasiados invitados o estacionar autos no funcionales en áreas comunes, etc.).

Molestias - Aviso de Desalojo de Tres Días en Utah por Molestias - Utiliza este aviso cuando estés causando una molestia. ¿Qué es una molestia? Cualquier acción o inacción que interfiera con el disfrute cómodo de la vida o propiedad de otro. Una molestia también puede ser cualquier cosa que perjudique la salud, sea indecente, ofensiva para los sentidos, etc.

Asignación o Subarriendo - Aviso de Desalojo de Tres Días en Utah por Asignación o Subarrendamiento - Utiliza este aviso si has asignado o subarrendado tu propiedad en violación del contrato de arrendamiento. Requiere que tú y cualquier subarrendatario desocupen la propiedad dentro de tres días después de haber sido notificados.

Actos Delictivos - Aviso de Desalojo de Tres Días en Utah por Actos Delictivos - Ciertos actos delictivos brindan al arrendador motivos para desalojar a sus inquilinos. Este aviso se entrega si tus acciones delictivas causan riesgo para la salud, seguridad, saneamiento o daños a la propiedad, otros inquilinos o vecinos.

Inquilino a Voluntad - Aviso de Cinco Días a un Inquilino a Voluntad en Utah - Un "Inquilino a Voluntad" es alguien que no tiene el permiso del arrendador para residir en la propiedad.

Negocio Ilegal - Aviso de Desalojo de Tres Días en Utah por Conducción de Negocio Ilegal - Este aviso se entrega si estableces o llevas a cabo algún negocio ilegal en o en las instalaciones.

Daño a la Propiedad - Aviso de Desalojo de Tres Días en Utah por Comisión de Daños a la Propiedad - Este aviso se entrega si has cometido o permitido el desperdicio en las instalaciones (lo que significa que estás dañando tu propiedad pero no necesariamente eres una molestia).

Propiedad Personal Abandonada - Este formulario se entrega cuando has desocupado la propiedad y dejado pertenencias personales atrás.

Preparándote para irte

¿Qué pasa si no entiendo por qué me están desalojando?

Los procedimientos judiciales en Utah requieren que los arrendadores proporcionen a los inquilinos una explicación clara y concisa de por qué están siendo desalojados antes de ir a la corte. Deberías hablar con tu arrendador tan pronto como recibas un aviso para averiguar cuál es el problema y cómo podrías solucionarlo.

Si no tienes una buena defensa contra el desalojo, tendrás que mudarte.

Puedes intentar negociar con el arrendador acordando mudarte en una fecha específica en un futuro muy cercano (como una semana) a cambio de que el arrendador no presente una acción de desalojo en tu contra a través de la corte.

El arrendador NO tiene que aceptar negociar contigo y DESPUÉS del período de aviso inicial, NO tiene que aceptar dinero hacia el monto del alquiler. El arrendador también NO tiene que aceptar montos parciales del alquiler durante el período de corrección, pero puede optar por hacerlo si decide trabajar contigo y tu contrato de arrendamiento.

Pueden haber consecuencias legales si te quedas más tiempo del período de tiempo indicado para desocupar.

¿Qué pasa si me mudo durante el período de aviso?

El arrendador no puede presentar una demanda de desalojo en tu contra si ya te has mudado. Sin embargo, el arrendador aún puede presentar una acción de cobro en tu contra por alquiler impago y daños a la propiedad. Tal como una acción de cobro de deudas que puede resultar en el embargo de tus salarios si no se paga. Además, si te sirven con una Citación y Demanda por un asunto de cobro de deudas, DEBES responder ante la corte o podrías enfrentar el fallo por defecto en esta acción también.

Siempre Responde a Cualquier Aviso Judicial

PRECAUCIÓN



Si te entregan una citación y una demanda de desalojo, hay muy poco tiempo para responder (generalmente solo 3 días).

Si recibes una Citación y Demanda y NO respondes ante la corte, se emitirá un fallo en tu contra "en ausencia de respuesta" (by default). Esto significa que serás desalojado Y se emitirá un fallo y se te ordenará pagar el dinero solicitado en la Demanda presentada en tu contra.

Si te encuentras en un hogar de bajos ingresos, en una propiedad de alquiler subsidiada, eres inquilino de un parque de casas móviles, eres una persona mayor o eres víctima de violencia doméstica, por favor utiliza las listas en la parte posterior de este Manual bajo Recursos Legales para ayudarte.

Preparándote para irte

¿Cómo me afectará una demanda de desalojo?

Una vez presentada una acción de desalojo, queda como un registro permanente. Los arrendadores a menudo realizan verificaciones de antecedentes cuando alguien completa una solicitud para ser inquilino. Algunos arrendadores no alquilarán a personas contra quienes se haya presentado una acción de desalojo, incluso cuando el demandado gane o el caso sea desestimado. Algunos empleadores también consideran los desalojos en una verificación de antecedentes durante el proceso de contratación.

Si el juez determina que el inquilino permaneció en la propiedad sin una razón legalmente válida después del período de aviso, entonces el arrendador puede ser indemnizado por cada día que el inquilino permanezca, tres meses de alquiler, así como honorarios de abogados, costos judiciales, todo el alquiler impago y cargos por mora.

Las sentencias judiciales afectan negativamente tu puntaje crediticio. Si el arrendador obtiene un fallo monetario, puede embargar los salarios o tomar propiedad no exenta y venderla para ayudar a pagar el fallo.

¿Necesitas más información?

Visita <https://www.utcourts.gov/es/self-help.html> y haz clic en el enlace "Vivienda".

Allí encontrarás enlaces útiles para:

- Responder a un caso de desalojo
- Solicitar la devolución de tu depósito de seguridad
- Solicitar reparaciones en tu unidad
- Y más

¿Necesitas ayuda de un ser humano? Ponte en contacto con el Centro de Autoayuda de los Tribunales del Estado de Utah:

Correo electrónico: selfhelp@utahcourts.gov

Mensaje de texto: 801-742-1898

Llamada: 888-683-0009

El Centro de Autoayuda es un **servicio gratuito** de los Tribunales del Estado de Utah (Utah State Courts)

Abierto:

De Lunes a Viernes, de 11:00 a.m. a 5:00 p.m.

El personal puede proporcionar información legal y conectarte con otros recursos.

El Proceso de Desalojo en Utah



Daños triples: Una vez que un inquilino se encuentra en una situación de retención ilegal, un arrendador puede iniciar el reclamo de daños triples contra el inquilino tres veces el valor diario de la renta por cada día que el inquilino haya permanecido en la unidad después de que haya expirado el aviso de desalojo.

Citación y denuncia: La denuncia le indica al inquilino por qué el propietario quiere desalojarlo. La citación le indica al inquilino el tiempo que tiene para responder al desalojo. La respuesta es la forma que tiene el inquilino para responder a estos documentos. El plazo para presentar la respuesta es de 3 días hábiles.

Sentencia por rebeldía: El inquilino está cometiendo una "rebeldía" y el arrendador gana automáticamente si el inquilino no presenta una respuesta o si el inquilino o su abogado no se presentan a la audiencia de ocupación. El tribunal emite una orden de desalojo del inquilino y le ordena que pague el dinero adeudado al arrendador.

Audiencia de ocupación: Una audiencia en el tribunal en la que un juez determina quién tiene derecho a poseer la propiedad.

Orden de Restitución: Cuando un tribunal emite esta orden, le da al arrendador el derecho de recuperar la unidad de alquiler del inquilino.

Preparándote para irte

Si un inquilino abandona su apartamento, el propietario puede retomar y alquilar a un valor justo de alquiler.

El inquilino es responsable de:

- El total del alquiler adeudado por el resto del plazo; más su parte del alquiler de ese mes, los cargos acumulados para alquilar el apartamento, el costo de restaurar la propiedad a la condición en la que fue originalmente alquilada menos el desgaste.
- El alquiler acumulado durante el período necesario para volver a alquilar la vivienda a un valor justo de alquiler.

Si un inquilino abandonó el apartamento y dejó propiedad personal:

El propietario deberá:

- Publicar un aviso y enviarlo por correo de primera clase a la última dirección conocida de la propiedad que el apartamento se considera abandonado.

El propietario tiene derecho a:

- Retirar la propiedad del alojamiento, almacenarla durante 15 días a partir de la fecha del aviso y recuperar los costos reales de mudanza y almacenamiento del inquilino.

El inquilino puede:

- Recuperar la identificación y documentos legales, todos los artículos necesarios médicamente y la ropa del almacenamiento sin pagar en un plazo de 5 días calendario.

El inquilino debe:

Hacer el pago de todos los costos de inventario, mudanza y almacenamiento al propietario.

Recuperar la propiedad en un plazo de 15 días calendario a partir de la fecha del aviso.

Un propietario debe:

- Otorgar una prórroga de hasta 15 días calendario, más allá del límite de 15 días calendario para recuperar su propiedad, si un inquilino proporciona:
- Una copia de un informe policial o una orden de protección en situaciones de violencia doméstica.
- Verificación de una hospitalización prolongada de un proveedor médico verificado.
- Certificado de defunción o obituario por la muerte de un inquilino, proporcionado por un miembro de la familia inmediata.
- Si no hay una audiencia judicial pendiente sobre la propiedad.

Si el inquilino no ha hecho un esfuerzo razonable para recuperar la propiedad:

El propietario tiene derecho a:

- No almacenar cierta propiedad personal abandonada.
- Vender la propiedad en una venta pública y aplicar las ganancias hacia cualquier cantidad que el inquilino deba.

Preparándote para irte

(El propietario tiene derecho a continuar)

- Enviar por correo un aviso de cualquier venta pública a la última dirección conocida del inquilino al menos 5 días calendario antes de la venta pública.
- Donar la propiedad a organizaciones benéficas si la donación es una alternativa comercialmente razonable.
- **Si el inquilino está presente en la venta pública:**
- El inquilino puede especificar el orden en que se vende la propiedad personal.
- El propietario solo puede vender la cantidad de propiedad personal necesaria para satisfacer la cantidad adeudada bajo el contrato de arrendamiento y los daños, costos y tarifas permitidos por ley asociados con los artículos abandonados; y cualquier propiedad personal no vendida será devuelta al inquilino.
- **Si el inquilino no está presente en la venta pública:**
- Todos los artículos pueden ser vendidos; y cualquier monto que exceda la cantidad adeudada al propietario será pagado al inquilino en la dirección actual conocida.
- Si no se conoce, cualquier excedente será dispuesto de acuerdo con la Ley de Propiedad No Reclamada (Unclaimed Property Act).

Cómo recuperar tu depósito

El propietario debe devolver al inquilino cualquier depósito reembolsable y alquiler prepago una vez que haya terminado el arrendamiento, sujeto a algunas condiciones.

Los depósitos se consideran reembolsables a menos que se designen como no reembolsables, por escrito en el momento en que el propietario tomó el depósito del inquilino.

Deducciones del depósito

Una vez que haya terminado el arrendamiento, el propietario puede deducir del depósito:

- El pago del alquiler,
- Daños más allá del desgaste razonable,
- Limpieza y otros costos previstos en el contrato.

Si el propietario deduce algún monto del depósito, debe proporcionar al inquilino una lista escrita y detallada de esas deducciones.

Cuándo se debe reembolsar el depósito

El propietario debe reembolsar el depósito dentro de los 30 días posteriores a la finalización del arrendamiento. El reembolso debe entregarse a la última dirección conocida del inquilino. El inquilino debe asegurarse de notificar al propietario su dirección actual.

Preparándote para irte

Además del reembolso del depósito, el propietario debe proporcionar:

- El saldo de cualquier alquiler prepago, y un aviso por escrito detallando y explicando cualquier deducción del depósito o del alquiler prepago.
- Si el propietario no cumple con la ley sobre el reembolso de depósitos.
- Si el propietario no devuelve el depósito del inquilino dentro de los 30 días, o si el propietario no proporciona una lista detallada de deducciones, el inquilino puede dar al propietario (o su agente) un Aviso del Inquilino para Proporcionar la Disposición del Depósito.

Presentación del Aviso del Inquilino para Proporcionar la Disposición del Depósito

- El Aviso del Inquilino para Proporcionar la Disposición del Depósito puede entregarse al propietario ("servido") de una de estas maneras:
- Entregando una copia al propietario (o su agente) personalmente en la dirección proporcionada en el contrato de arrendamiento.
- Si el propietario o su agente no se encuentran en la dirección proporcionada en el contrato de arrendamiento, dejando una copia con una persona de edad y discreción adecuadas en la dirección; o
- Si no se puede encontrar a una persona de edad o discreción adecuadas en la dirección, pegando una copia en un lugar visible en la dirección proporcionada en el contrato de arrendamiento; o
- Enviando una copia por correo certificado o registrado al propietario (o su agente) a la dirección proporcionada en el contrato de arrendamiento.

Si el propietario no cumple con el Aviso del Inquilino para Proporcionar la Disposición del Depósito

El propietario tiene 5 días hábiles para cumplir con el Aviso del Inquilino para Proporcionar la Disposición del Depósito. Si no lo hace, el inquilino puede demandar al propietario por estas cosas:

- El depósito completo: si el propietario no devuelve el saldo del depósito del inquilino;
- El monto total del alquiler prepago: si el propietario no devuelve el saldo del alquiler prepago del inquilino; y
- Una multa civil de \$100.
- Si el tribunal determina que el propietario actuó de mala fe, también puede otorgar al inquilino los costos del tribunal y los honorarios de abogados.

CANCELACION DE UN DESALOJO LEGAL EN UTAH

Cancelación del desalojo por petición

Comienza en Julio 1, 2022

- No hay tiempo límite para pedir la anulación
- Tu record sera anulado, una vez que haya una Satisfacción del Juicio
- Asegurate de estar al pendiente del estatus de tu caso

- Puede ver al pasado. Si calificas, puedes pedirle a la corte que te cancele tu record.
- No ha tiempo límite para hacer la petición
- Solo un juez de la corte puede eliminar la cancelacion del desalojo.

Hay dos tipos de desalojo legal que se pueden eliminar

- Falta de pago del alquiler
- Si la persona se queda en la vivienda después de que su contrato de renta se expire.

- No todos los casos pueden ser cancelados. Necesito revisar la pagina de la corte: Self Help representation
- Despues de submitir los documentos que la corte pide, el arrendatario tiene 60 dias hábiles para responder si estan de acuerdo en cancelar el record o no.

Cualquier juicio que exista, debe estar satisfecho antes de submitir la petición.

Por ejemplo: Si mi cliente de debe 3 meses de renta a su casero, mi cliente tiene que pagar la deuda, antes de que submitan la petición, ya que la corte requiere la prueba.

Anulación Estipulada

Comienza en Julio 1, 2022

- Debes de acordar con tu arrendatario por escrito que el record se anulara
- Tu record sera anulado, una vez que haya una Satisfacción del Juicio
- Asegurate de estar al pendiente del estatus de tu caso

- Puede ver al pasado. Si calificas, puedes pedirle a la corte que te cancele tu record.
- No ha tiempo límite para hacer la petición
- Solo un juez de la corte puede eliminar la cancelacion del desalojo.

Antes de ir a corte por tu desalojo, puedes negociar con tu casero la anulacion del desalojo y asegurarte que la ponen en papel.

Muy importante el recordar:

- Esta petición debe pasar cuando estas negociando con tu casero, antes de ver al juez y asegurar que lo ponga por escrito.
- Despues de submitir los documentos que la corte pide, el arrendatario tiene 60 dias hábiles para responder si estan de acuerdo en cancelar el record o no.

Cualquier juicio que exista, debe estar satisfecho antes de submitir la petición.

Por ejemplo: Si mi cliente de debe 3 meses de renta a su casero, mi cliente tiene que pagar la deuda, antes de que submitan la petición, ya que la corte requiere la prueba.

Anulación Estipulada

Comienza en Julio 1, 2025

Vas a poder adquirir este desalojo automatico en caso de que:

- El caso este completamente descartado
- Que no existan apelaciones pendientes
- Si la persona tiene 3 años desde que el desalojo legal fue submitedo

Los requisitos principales para que este proceso se complete son:

- Satisfacción del Juicio
- Documentacion que pruebe que el Juicio esta satisfecho, por ejemplo: los pagos que se hicieron a la otra parte.

Defensores comunitarios, abogados, organizaciones comunitarias estan trabajando para que la corte asegure un proceso integral.

No esta creado ningun proceso para que el arrendatario cumpla su parte (Landlord).



www.utahhousing.org

¡El Acoso Sexual es Ilegal!

La Vivienda Justa es tu Derecho.

Nunca deberías tener que elegir entre *tu hogar* y *ser acosado sexualmente*.

Si tu arrendador, administrador de alquiler o cualquier otra persona con control sobre tu vivienda:

Comentó sobre tu cuerpo o apariencia



Amenazó con desalojarte a menos que tuvieras relaciones sexuales

Te tocó sin tu consentimiento

Solicitó fotos sexuales tuyas antes de realizar reparaciones

Pidió favores sexuales a cambio de alquilarte

Habló sobre sexo, te mostró pornografía o se expuso a sí mismo

Incluso si dijiste "sí".

Incluso si tienes antecedentes penales.

Incluso si has sido desalojado.

Incluso si estabas atrasado en tu alquiler.

Esto podría ser acoso sexual.



Contacta al Departamento de Justicia, División de Derechos Civiles

Puedes contactarlo via email a fairhousing@usdoj.gov.

Puedes llamarnos al 1-844-380-6178. TTY: 202-305-1882



Recursos

Para encontrar mas informacion detallada sobre los servicios, visita www.uw.org/211 ó llama al 211

General

2-1-1 Information & Referral

Cuidado Para Niños

Child Care Resources & Referral 801-355-4847
Family Support Center 801-487-7778
Salt Lake CAP Head Start 801-799-1122
Utah Afterschool Network 801-359-2722
UT Head Start Collaboration Office 385-831-8334

Discapacidad/ Habilidades especiales

Marca 7-1-1 para Servicios de Retransmisión
Access Utah Network 800-333-8824
Disability Law Center 801-363-1347
Utah Division of Services for People with Disabilities 801-538-4200
Utah State Office of Rehabilitation 801-957-8200
Utah Independent Living Centers (ULIC) 801-466-5565
Roads to Independence (Ogden) 801-612-3215
Options for Independence (Logan) 435-753-5044
Ability First Utah (Provo) 801-373-5044
ULIC (Tooele) 435-843-7353
Active Re-entry (Price) 435-637-4950
RRCI (St. George) 435-673-7501

Violencia Domestica

Domestic Violence Information Line 800-897-5465
National Domestic Violence Hotline 800-799-7233
Utah Domestic Violence Council 801-521-5544
South Valley Services (24-Hour Helpline) 801-255-1095---text HELP 385-266-6208
YCC Family Crisis Center (Ogden) 801-394-9456
YWCA Shelter 801-537-8600

Emergencias y Alivio de Desastres

American Red Cross - Utah Region 801-323-7000
Dial 9-1-1 for Emergency Response
Lutheran social Services of Utah 801-588-0139
Utah Poison Control Center 800-222-1222

Trabajo

Job Corps Clearfield Center 801-774-4000
Job Corps Ogden Center 801-479-9806

LDS Employment Resources Center 801-240-7240
Utah Department of Workforce Services 888-920-9675

Asistencia de Comida

Crossroads Urban Center 801-364-7765
Jewish Family Services 801-746-4334
LDS Church Welfare Square 801-240-7320
Utah DWS, Food Stamps/SNAP 866-435-7414
Salt Lake Food Distribution Center 801-746-4334
Park City 435-731-8455
I.J & Jeanen Wagner Community Center 801-581-0098

Utah Food Bank 801-978-2452
Utahns Against Hunger 800-453-3663
For additional information by county visit <https://www.uah.org> under get help

Asistencia para Artículos del Hogar y Ropa

Catholic Community Services 801-977-9119
Crossroad Urban Center 801-364-7765
Deseret Industries deseretindustries.lds.org
Habitat for Humanity ReStore 801-263-0136 x 1
The Salvation Army 801-988-4204

Asistencia para Salud Física y Mental

Children's Health Insurance Program (CHIP) 877-543-4669
Family Dental Plan 801-715-3400
Health Clinics of Utah 801-715-3500
Medicaid 800-662-9651
National Alliance on Mental Illness-Utah 801-323-9900
Planned Parenthood 800-230-7526
Salt Lake Donated Dental Service 801-983-0345
Salt Lake Valley Health Department 385-468-4225
Utah Partners for Health 801-250-9638 x 133
VA Medical Center (Veterans Affairs) 801-528-1565
Valley Mental Health 888-949-4864

Recursos

Falta de Vivienda

Utah Community Action	801-359-2444
Homeless Resource Centers Intake Line	801-990-9999
Family Promise of Salt Lake	801-961-8622
Salt Lake City Rescue Mission	801-355-1302
St. Annes Center	801-621-5036
St. Vincent de Paul Resource Center (Weigand Center)	801-363-7710 x 1418
Gail Miller Resource Center	801-990-9999
The Road Home	801-359-4142
The Road Home-Midvale	801-569-1201
Volunteers of America - Utah	801-363-9414
Volunteers of America—Women	801-893-6678
YCC Family Crisis Center (Ogden)	801-394-9456

Asesoramiento Financiero y para Propietarios de Viviendas

AAA Fair Credit Foundation	801-483-0999
Bear River Association of Governments	423-752-7242
Mountainlands Community Housing Trust	435-647-9719
Neighborhood Housing Solutions (Logan)	435-753-1112
NeighborWorks of Provo (Housing Services)	801-375-5820
Ogden-Weber Community Partnership (OWCAP)	801-399-9281 opt. 2
NeighborWorks of Salt Lake	801-539-1590
Self Help Homes	801-375-2205
Salt Lake Valley Habitat for Humanity	801-263--0136
Weber/Davis Counties Habitat for Humanity	801-393-3287
Six County Association of Governments	435-893-0700
Uintah Basin Association of Governments	435-722-4518
USDA Rural Development-Self Help & Loans Programs	801-524-4321
Utah Housing Corporation	801-902-8200

Minorías, Inmigrantes y Refugiados

Asian Association of Utah	801-467-6060
Center for Multicultural Health	206-461-6910
Centro Civico Mexicano	801-388-0785
Centro de la Familia De Utah	801-521-4473
Comunidades Unidas	801-487-4145
English Skills Learning Center	801-328-5608

Indian Training & Education Center	801-973-6484
Indian Walk-In Center	801-486-4877
International Rescue Committee	801-328-1091
Multicultural Legal Center	801-541-9291
Utah Office of Multicultural Affairs	801-245-7211
Utah Refugee Employment & Community Center	801-412-0577
Catholic Community Services	801-977-9719

Autoridades de Vivienda

Beaver Housing Authority	435-438-2935
Housing Authority of Southeastern Utah	435-259-5891
Davis Community Housing Authority	801-451-2587
Cedar City Housing Authority	435-586-8462
Emery County Housing Authority	435-381-2902
Housing Authority of Carbon County	435-637-5170
Housing Authority of SLC	801-487-2161
Housing Authority of the City of Ogden	801-627-5851
Housing Connect	801-284-4420
Millard County Housing Authority	435-864-2908
Myton City/Uintah Basin Housing Authority	
Roosevelt	435-722-3952
Myton City/Uintah Basin Housing Authority Venal	435-781-4156
Provo City Housing Authority	801-900-5676
Roosevelt City Housing Authority	435-722-5858
St. George Housing Authority	435-628-3648
Tooele County Housing Authority	435-882-7875
Utah County Housing Authority	801-373-8333 x108
West Valley City Housing Authority	801-963-3320

Recursos

Asociación de Gobiernos

Bear River Association of Governments	435-752-7242
Five County Association of Governments	435-673-3548
Mountainlands Association of Governments	801-229-3800
Six County Association of Governments	435-896-9222
Southern Utah Association of Governments	435-637-5444
Uintah Association of Governments	435-722-4518
Wasatch Front Regional Council	801-363-4250

Recursos de vivienda y alquiler

Utah Community Action	801-359-2444
Danville Development	801-565-0700
Community Housing Services	801-328-1081
Catholic Community Services of Utah	801-977-9119
Volunteers of America Utah	801-363-9414
Crossroads Urban Center	801-364-7764
Utah Non-Profit Housing Corporation	801-364-6117
Utah Application Fee Dispute Fund	https://utahapplicationdisputefund.org

Recursos Legales y Alternativas (Mediación)

Disability Law Center	801-363-1347
Multicultural Legal Center	801-468-1183
Park City Mountain Mediation Center	435-336-0060
Utah Community Action	801-359-2444
Landlord/Tenant Mediation	801-214-3109
Utah Dispute Resolution	877-697-7175
Utah Labor Commission—Anti-discrimination & Fair Housing	800-222-1238
Utah Legal Services	801-328-8891
Utah State Bar Association – Attorney Referral	801-531-9077
Non-Profit Legal Services of Utah	385-419-4111
Legal Aid Society of Salt Lake	801-328-8849
And Justice for All	801-924-9000 x 3182
Utah State Courts Self-Help Center	888-683-0009 or 801-742-1898 text
Timpanoga Law Center	801-649-8895

Recursos para Adultos Mayores

Aging Services Call 2-1-1 for your County Services	
Salt Lake County Aging Services	385-468-3200
AARP of Utah	866-448-3616
Lutheran Social Services of Utah	801-588-0139

Social Security Administration	800-772-1213
Disability Law Center	801-363-1347
Utah Division of Aging & Adult Services	801-538-3910

Vivienda para Adultos Mayores

Housing Authority of Salt Lake City	801-487-2161
Community Housing Services Inc	801-328-1050
Danville Development	801-565-0700
Utah Non-Profit Housing Corporation	801-364-6117

Asistencia de Comida para Adultos Mayores

Meals On Wheels Salt Lake City	385-468-3200
Meals on Wheels Logan	435-755-1722
Meals on Wheels Brigham City	435-226-1450
Meals on Wheels Price	435-637-5444
Meals on Wheels Vernal	435-789-2169
Meals on Wheels Roosevelt	435-722-4518

For a complete list by county visit Utahns Against Hunger at <https://www.uah.org> under get help

Recursos

Community Action Services y Asistencia de Comida

A Nivel Estatal

Utah Community Action (Salt Lake County & Tooele)	801-359-2444
Bear River Association of Governments	435-752-7242
Family Connection Center	801-771-4642
Open Doors–Davis County	801-773-0712
Five County Community Action Partnership	435-673-3548
Ogden-Weber Community Action Partnership	801-399-9281
Open Doors	801-773-0712
Six County Association of Governments	435-893-0700
Southeastern Utah Association of Governments	435-637-5444
Uintah Basin Association of Governments	435-722-4518
Community Action Partnership of Utah	801-433-3025
Salt Lake County Community Services	385-468-4880

LGBTQ+

Utah Pride Center	801-539-8800
Encircle	801-613-7305
U of U LGBTQ+ Resource Center	801-587-7973

Recursos del Gobierno

Consumer Financial Protection Bureau	855-411-2372
Utah Attorney General’s Office	801-366-0260
Utah Department of Workforce Services, Program Eligibility	866-435-7414
Utah Division of Consumer Protection	801-530-6601
Utah Labor Commission	801-530-6800

Utilidades

HEAT Utility Assistance Program	866-205-4357
REACH Utah Utility Assistance	866-674-6327
Rocky Mountain Power	888-221-7070
Dominion Energy (aka Qwestar Gas)	800-323-5517
Intermountain Gas	208-547-2133

Need Legal Help?

Start Here!

www.utcourts.gov/selfhelp

Find information about:

 Divorce, Custody
and Child Support

 Protection from Abuse

 Eviction

 Debt Collection

 Guardianship

 Expungements



This is a free service
of the Utah State Courts

Ensuring justice for all

Revised January 2019

¿Buscando ayuda legal?

¡Empieza aquí!

[https://www.utcourts.gov/
selfhelp/index-sp.php](https://www.utcourts.gov/selfhelp/index-sp.php)

Encuentra información sobre:

 Divorcio, Custodia y
Manutención de menores

 Protección contra el maltrato

 Desalojo

 Cobro de deudas

 Tutela

 Expurgación de
antecedentes penales



Esto es un servicio gratis
de los Tribunales de Utah

Asegurando justicia para todos

Revised January 2019



6 PROGRAMAS GRATUITOS



Desarrollo de la mano de obra
Clases y recursos educativos para conseguir empleo y aumentar el potencial salarial.

- Asociado en Desarrollo Infantil (CDA, por sus siglas en inglés)
- Programa Sauté Culinary Training
- Educación financiera y capacitación para el mercado laboral
- Educación sobre los derechos de los inquilinos



Gestión de casos y vivienda
Ayuda para obtener y mantener una vivienda para quienes atraviesan una crisis financiera temporal.

- Fianza y ayuda de emergencia para el alquiler
- Mediación entre propietarios e inquilinos
- Gestión de casos
- Prevención de la falta de vivienda y lo que se conoce como "shelter diversion", una intervención para solucionar la falta de vivienda de individuos o familias antes de que entren en un albergue o se queden sin hogar en la calle.



Preescolar Head Start
Early Head Start (de 0 a 3 años) y Head Start (de 3 a 5 años) preparan a los niños para la escuela y el éxito futuro.

- Programa gratuito de alta calidad para niños y familias en situación de
- Programa galardonado y reconocido a escala nacional
- Alimentos saludables
- Más de 40 ubicaciones



Programa HEAT Utility Assistance
Asistencia en materia de electricidad y gas, educación para la conservación de la energía y asesoramiento presupuestario.

- Ayuda anual de hasta \$800
- Asistencia para casos de crisis que reúnan las condiciones necesarias



Nutrición
Comidas saludables para niños y personas mayores, con énfasis en la seguridad alimentaria a través de nuestra Central Kitchen.

- Central Kitchen proporciona comidas a nuestros niños de Head Start y a los centros asociados de la comunidad
- El programa de cenas de verano ofrece comidas gratuitas a niños de 0 a 18 años
- Comidas para centros de personas mayores en tres lugares



Aclimatación de viviendas
Reparaciones y mejoras en el hogar para reducir los costes energéticos, aumentar la eficiencia energética y mejorar la calidad del aire interior.

- Reparaciones y mejoras en el hogar
- Educación sobre la energía



El año pasado se atendió a 47,994 personas.

INSCRÍBASE EN LÍNEA • WWW.UTAHCA.ORG • (801) 359 2444

Modelo de solicitud de formulario de reembolso de la tarifa de solicitud

Puedes encontrarla la página web en: utahapplicationdisputefund.org/

I, , am requesting a refund of the application fee and/or deposit I paid on (date), because at the time I paid the application fee and or deposit, the unit I was applying for had already been rented or there were qualified applicants ahead of me who have been or will be approved for the unit.

Amount paid (attach copy of receipt or bank statement)

<input type="text" value="Please Enter Requested Amount"/>	<input type="button" value="Choose File"/> No file chosen
--	---

Information About Landlord/Rental Unit

<input type="text" value="APARTMENT COMMUNITY/RENTAL PROPERT"/>	<input type="text" value="Property Address"/>
<input type="text" value="City"/>	<input type="text" value="State"/>
<input type="text" value="Zip Code"/>	<input type="text" value="Phone"/>
<input type="text" value="Email"/>	

Information About Refund Requestor

<input type="text" value="Full Name of Person Requesting Refund"/>	<input type="text" value="Address of Person Requesting Refund"/>
<input type="text" value="City"/>	<input type="text" value="State"/>
<input type="text" value="Zip Code"/>	<input type="text" value="Phone"/>
<input type="text" value="Email"/>	

Additional Information (Required)

Please describe why you believe you were improperly charged an application fee

I certify, under penalty of perjury under Utah state law, that the information entered above is accurate and truthful.

Please Enter Full Legal Name

S U B M I T

SOCIAL



Copyright © 2023 RHA Utah

TENANT'S NOTICE TO PROVIDE DEPOSIT DISPOSITION

TO:

(owner or owner's agent's name)

RE:

(address of rental property)

NOTICE IS HEREBY GIVEN THAT WITHIN FIVE (5) CALENDAR DAYS pursuant to Utah Code Sections 57-17-3 et seq., the owner or the owner's agent must provide the tenant, at the address below, a refund of the balance of any security deposit, the balance of any prepaid rent, and a notice of any deductions from the security deposit or prepaid rent as allowed by law.

NOTICE IS FURTHER GIVEN that the tenant vacated the property on _____ (date).

NOTICE IS FURTHER GIVEN that failure to comply with this notice will require the owner to refund the entire security deposit, the full amount of any prepaid rent, and a penalty of \$100. If the entire security deposit, the full amount of any prepaid rent, and the penalty of \$100 is not tendered to the tenant, and the tenant is required to initiate litigation to enforce the provisions of the statute, the owner may be liable for the tenant's court costs and attorney fees.

Tenant's Name(s):

Mailing Address

City, State, Zip

This is a legal document. Please read and comply with the document's terms.

Date: _____

NOTICE OF DEFICIENT CONDITION (S)

Utah Fit Premises Act—Utah Code §§57-22-1 *et seq.*

Required Owner Information
Owner's Name
Owner's Address

Required Renter Information
Renter's Name
Renter's Rental Address

I, _____, hereby give Notice to the Owner regarding the following deficient conditions present in the rented premises.

I, _____, hereby give the Owner permission to enter the rented premise in order to take corrective action.

The Utah Fit Premises Act requires that the Owner of the rented premise begin corrective action within the number of days allotted under the appropriate corrective period.

Standard of Habitability or Requirement of Rental Agreement	Corrective Period
Pursuant to §57-22-3(1) and §57-22-4(1)(a), the rented premises are <i>unsafe and/or unsanitary</i> because: _____ _____ _____ _____	3 calendar days
Pursuant to §57-22-3(1) and §57-22-4(1)(b)(ii), the <i>electrical system</i> on the rented premises is deficient because: _____ _____ _____	3 calendar days
Pursuant to §57-22-3(1) and §57-22-4(1)(b)(ii), <i>heating</i> on the rented premises is deficient because: _____ _____ _____	3 calendar days

Pursuant to §57-22-3(1) and §57-22-4(1)(b)(ii), <i>plumbing</i> at the rented premises is deficient because: _____ _____ _____	3 calendar days
Pursuant to §57-22-3(1) and §57-22-4(1)(b)(ii), <i>hot and cold water</i> at the rented premises are deficient because: _____ _____ _____	3 calendar days
Pursuant to §57-22-4(1)(b)(iii), the <i>air conditioning system</i> at the rented premises is deficient because: _____ _____ _____	3 calendar days
Pursuant to §57-22-4(1)(b)(i), the <i>common areas</i> on the rented premises are deficient because: _____ _____ _____	3 calendar days
Pursuant to §57-22-4(1)(b)(iv), <i>appliances and facilities specifically contracted in the rental agreement</i> are deficient because: _____ _____ _____	10 calendar days

If an Owner fails to take substantial action, before the end of the corrective period, toward correcting a deficient condition described in a notice of deficient condition, the Renter may take action under either the Rent Abatement Remedy or the Repair and Deduct Remedy.

§57-22-6(4)(a)(i): “Rent Abatement Remedy”

1. Renter’s rent is abated as of the date of the notice of deficient condition to the owner;
2. The rental agreement is terminated;
3. The owner shall immediately pay to the renter the entire security deposit that the renter paid under the rental agreement and a prorated refund for any prepaid rent, including any rent the renter paid for the period after the date on which the renter gave the owner the notice of deficient condition; and
4. The renter shall vacate the residential rental unit within 10 calendar days after the expiration of the corrective period.

§57-22-6(4)(a)(ii): “Repair and Deduct Remedy”

1. The renter may correct the deficient condition described in the notice of deficient condition; and
2. Deduct from future rent the amount the renter paid to correct the deficient condition, not to exceed an amount equal to two month's rent; and
3. Shall maintain all receipts documenting the amount the renter paid to correct the deficient condition; and
4. Shall provide a copy of those receipts to the owner within five calendar days after the beginning of the next rental period.

I, _____, hereby give Notice to the Owner that if the Owner fails to take substantial action, before the end of the corrective period, toward correcting the stated deficient condition I will take action under the selected Renter's Remedy.

- Rent Abatement Remedy
- Repair and Deduct Remedy

(Renter's Signature)

____/____/20____
(Date)

____/____/20____
(Date notice was delivered to Owner)



Notas

Principios Clave para Alquilar en Utah

- Siempre Paga tu Alquiler
- No, en Serio, Siempre Paga tu Alquiler
- Haz Todo de Acuerdo con tu Contrato de Arrendamiento
- Si no está por Escrito, no Sucedió
- Los Desalojos por Cierre del Arrendador NUNCA Están Permitidos, un Desalojo Legal Requiere Documentos Judiciales
- Si Eres un Inquilino de Mes a Mes, tus Derechos para Seguir Ocupando el Apartamento son Severamente Limitados
- Cuando Desocupes un Apartamento, Asegúrate de que el Arrendador Tenga una Dirección de Correo para Ti
- La Discapacidad, la Edad Avanzada y la Extrema Pobreza no son Defensa para el Desalojo

Si Recibiste Documentos Judiciales y Presentas una Respuesta, Siempre Asiste a la Audiencia Judicial

Recuerda: ¡Siempre Paga tu Alquiler!

Source: Utah Legal Services

Agradecimientos

Muchas agencias e individuos brindaron su conocimiento y perspectiva para llevar a cabo este proyecto.
Nos gustaría agradecer a:

- Utah Community Action
- Utah Legal Services
- Disability Law Center
- Ogden Community Action
- The Utah State Courts Self Help Center
- SLCO - Regional Development

***Nota:** Entendemos que el traducir el manual al Español no reconoce todas las identidades que pertenecen a la comunidad LGTBQI+ de habla hispana. Estamos trabajando duro para encontrar más fondos para poder hacer los cambios que se requieren para crear una guía mas inclusiva.



Utah Housing Coalition:

230 S 500 W #216
Salt Lake City, UT 84101
Phone: 801-364-0077

admin@utahhousing.org
www.utahhousing.org



El Kit para Inquilinos original fue posible gracias al generoso apoyo de American Express

Nos gustaría agradecer a USB Banco por imprimir esta edición del inquilino kit de herramienta.

