

# **Manual de Arrendadores y Arrendatarios**

## **Una Guía para los Derechos y Responsabilidades de los Propietarios e Inquilinos Residenciales**



**Departamento de Vivienda y Servicios Humanos**

Servicio de Mediación Comunitaria

303-441-4364

[BoulderColorado.gov/Community-Relations/Mediation-Program](http://BoulderColorado.gov/Community-Relations/Mediation-Program)

Publicado por el Servicio de Mediación de la Ciudad de Boulder, Enero 2019

Comuníquese con el Servicio de Mediación al:

*<https://bouldercolorado.gov/community-relations/mediation-program>*

303-441-4364

# Índice

INTRODUCCIÓN.....	2
CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.....	3
TIPOS DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO .....	4
PREVIO A LA MUDANZA.....	9
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES.....	11
PRIVACIDAD Y EL DERECHO DE GOCE PACÍFICO.....	16
REMEDIOS DEL ARRENDADOR POR PAGOS TARDÍOS.....	18
PROTECCIONES CONTRA DISCRIMINACIÓN.....	18
VENTAS Y EJECUCIONES HIPOTECARIAS.....	22
TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO .....	23
SUB-ARRIENDOS Y CESIONES.....	26
DEPÓSITO DE GARANTÍA.....	27
DESALOJO .....	31
MISCELÁNEOS.....	35
MEJORES PRÁCTICAS Y RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS.....	38
RECURSOS .....	39

# INTRODUCCIÓN

Este manual ha sido preparado e impreso por el Servicio de Mediación Comunitaria de la Ciudad de Boulder (CMS) y revisado por la Oficina del Abogado de la Ciudad de Boulder. Resume las leyes existentes para arrendadores y arrendatarios residenciales del Estado de Colorado y de la Ciudad de Boulder. Conocer los Estatutos Revisados de Colorado (CRS) y el Código Revisado de Boulder (BRC), que regulan los arrendamientos, así como el Código de los Estados Unidos (USC), es valioso para prevenir problemas entre los arrendadores y arrendatarios antes de entrar en un contrato de arrendamiento, así como para resolver preguntas que pudieran surgir durante el periodo de arrendamiento o al terminarse el contrato. Toda la información contenida en este manual está sujeta a cambio en cualquier momento conforme surjan decisiones del tribunal o nuevas legislaciones.

La información de este manual no constituye asesoría legal. La información contenida en el presente documento es válida a partir del 1º de Enero del 2019 pero no hay certeza de que las leyes no hayan cambiado o sido enmendadas. Esta información tiene la intención de servir sólo como una guía general y no debe usarse como un sustituto de buscar asesoría legal de un abogado o de otro profesional calificado.

En general, ambos propietarios e inquilinos deben mantener buena documentación, incluyendo copias de correos electrónicos, mensajes de texto, notas, cartas y fotografías; hacer todos los contratos específicos y mantenerlos por escrito y seguir las pautas indicadas. Ambas partes deben hacer un esfuerzo por comunicarse con eficacia y mantener una relación de colaboración.

Se recomienda mucho que ambos, propietarios e inquilinos, intenten resolver las diferencias antes de solicitar ayuda externa. Si surgen diferencias que las partes no pueden resolver por su cuenta, los residentes de la Ciudad de Boulder pueden contactar a los Servicios de Mediación Comunitaria de la Ciudad de Boulder (CMS) al (303) 441-4364. El CMS usa mediadores imparciales, terceras personas para asistir en resolver disputas entre arrendadores y arrendatarios o entre compañeros de cuarto. CMS cobra una cuota baja por sus servicios, aunque esta cuota puede ser dispensada para personas con bajos recursos.

## **Casas Prefabricadas (Manufacturadas Móviles)**

Las leyes que gobiernan las casas prefabricadas son distintas de las que rigen otras relaciones de arrendador y arrendatario. CMS tiene un manual separado con información sobre casas prefabricadas.

# CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

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

Un contrato de arrendamiento establecerá los términos de posesión como la renta, el periodo de tiempo de posesión y los derechos y responsabilidades de ambos arrendador y arrendatario. Los términos del contrato pueden ser negociados, pero una vez que se haya firmado el contrato de arrendamiento no hay periodo de gracia que permita a cualquiera de las partes que se arrepientan. Es una buena práctica para los arrendadores e inquilinos que revisen el contrato juntos antes de firmarlo.

La ley de la ciudad de Boulder exige que el contrato se debe firmar dentro de 30 días a partir del comienzo del periodo de arrendamiento, y que el arrendador debe proporcionar a cada inquilino una copia del contrato dentro de siete días laborales una vez que todas las partes hayan firmado el contrato; o dentro de 15 días después de la firma fechada de cualquiera de los inquilinos, lo que ocurra primero (BRC §12-2-3).

La ley de Colorado exige a un propietario residencial que proporcione a cada inquilino una copia del contrato de arrendamiento por escrito firmado por las partes dentro de siete días y que entregue al arrendador un recibo por los pagos hechos en persona con efectivo o con giro bancario. Para los pagos no hechos en persona con efectivo o con un giro bancario, el arrendador debe proporcionar un recibo siempre que lo pida el inquilino. El arrendador puede proporcionar al inquilino una copia electrónica del contrato o del recibo al menos que el inquilino pida una copia impresa (SB18-010).

Una planilla o machote de un Contrato de Arrendamiento puede encontrarse en el sitio de internet: [bouldercolorado.gov/community-relations/mediation-program](http://bouldercolorado.gov/community-relations/mediation-program)

## Definición de las Partes de un Contrato de Arrendamiento

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

# TIPOS DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

## **Contrato de Arrendamiento a Plazo Fijo (también conocido como “Contrato de arrendamiento por un periodo definido”)**

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

Bajo un contrato a plazo fijo, el arrendador está obligado a rentar cierta propiedad a un inquilino por el periodo de tiempo definido y por una cantidad de renta definida y bajo los términos específicos del contrato de arrendamiento. El inquilino está obligado a pagar la renta y a cumplir con las condiciones del contrato de arrendamiento durante el periodo de tiempo definido. Cuando vence el contrato, el inquilino debe desocupar la propiedad al menos que el arrendador negocie un contrato de arrendamiento nuevo o se quede de mes-a-mes con el consentimiento explícito del arrendador.

No es necesario que ni el arrendador ni el arrendatario den una notificación de finalización al terminar del periodo de arrendamiento al menos que el contrato de arrendamiento así lo especifique. Sin embargo, puede ser generalmente útil para los propietarios saber si el inquilino desea permanecer en la propiedad y para los inquilinos saber si quedarse es una opción. Algunos arrendadores exigen a los inquilinos que firmen un contrato de arrendamiento nuevo a partir de cierta fecha antes de la fecha de vencimiento del contrato en vigor.

## **Contrato de Arrendamiento de Mes-a-Mes**

Este es un contrato de alquiler por un mes a la vez. En este tipo de contrato, el uso o alquiler se renueva automáticamente cada mes al menos que el propietario o el inquilino notifiquen por escrito que desean terminar el alquiler. Cuando el propietario y el inquilino no hayan ejecutado un contrato de arrendamiento y los pagos de renta se paguen mensualmente, el contrato de arrendamiento de mes-a-mes se considera implícito por ley.

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

Con un contrato de mes-a-mes, el arrendador puede subir la renta y cambiar o terminar el contrato notificando debidamente por escrito al inquilino. El inquilino, de igual manera, puede terminar el contrato de arrendamiento notificando debidamente al propietario por escrito. Notificación propia por escrito de ambos, el propietario y el inquilino, debe hacerse por escrito y ser recibida por la otra parte al menos 21 días antes del último día del mes de alquiler (CRS §13-40-107). Sin embargo, un contrato por escrito de mes-a-mes puede exigir un periodo de notificación más largo, por ejemplo 30 o 60 días antes del fin del periodo de alquiler (vea pg. 23).

## **Alquiler sin Plazo Fijo**

Cuando no se haya especificado una terminación del alquiler, la ley implica que es un “alquiler sin plazo fijo.” Un alquiler sin plazo fijo existe únicamente cuando la ocupación de la propiedad es bajo el consentimiento del arrendador y permanece en efecto hasta que el arrendador o el inquilino rescinden el contrato. Por ley, un alquiler in plazo fijo puede ser terminado con una notificación de tres días iniciada por cualquiera de las partes.

## **Inquilino Prorrogado**

Un inquilino prorrogado es aquel que fue un inquilino en algún momento y que ha permanecido como un inquilino una vez que el uso o alquiler haya terminado. Un inquilino prorrogado puede ser tratado si lo decide el propietario como un intruso o como un inquilino. Si el propietario dispensa la permanencia ilícita y continua con el alquiler, en la ausencia de un contrato nuevo, la ley implica un contrato nuevo entre el propietario y el inquilino basándose en los mismos términos y condiciones del contrato expirado. La aceptación de la renta por parte del propietario una vez expirado el contrato constituye un alquiler prorrogado.

## **Componentes de un Contrato de Arrendamiento Común**

- **Renta:** Cantidad de dinero que se debe pagar cuando toca pagarla.
- **Periodo de gracia y multas:** Fecha en que el pago de la renta se considera tardío y cantidad que se debe por pagar tarde.
- **Plazo de Alquiler:** Qué tanto tiempo permanecerá en efecto el contrato.
- **Pagos de Servicios Públicos:** Quién es responsable de pagar los servicios públicos como agua, basura y electricidad.
- **Reparaciones:** Quién es responsable de las reparaciones pequeñas y grandes a la propiedad arrendada, electrodomésticos, plomería, unidades de calefacción y aire acondicionado, etc.
- **Privacidad:** Circunstancias bajo las cuales el propietario puede obtener acceso a la unidad incluyendo la longitud de la notificación por adelantado que debe dar al inquilino, horario en que puede entrar, si el inquilino debe estar presente, emergencias, reparos, mostrar la unidad para renta o alquiler.

- **Quitar nieve, recoger basura, cuidado del jardín:** Quién será responsable de tal mantenimiento y quien proporcionará las herramientas necesarias.
- **Subarrendar y/o ceder:** Requisitos para reemplazar inquilinos durante el periodo de arrendamiento.
- **Lineamientos del depósito de garantía:** Qué tan pronto se regresará el depósito al finalizar el contrato de arrendamiento y si el propietario hará un recorrido de revisión inicial y final con el inquilino.
- **Uso prohibido:** Ciertas cosas no permitidas como tener mascotas o fumar. Si no hay restricciones específicas, el inquilino puede usar la unidad para cualquier propósito no ilícito ni en violación de las ordenanzas locales y que no cause una molestia o perjuicios a la propiedad.
- **Otros acuerdos específicos:** Se pueden hacer modificaciones y añadiduras de mutuo consentimiento por todas las partes mientras sean lícitas.

## Otras Consideraciones del Contrato de Arrendamiento

### *Fumar*

Los fumadores no son una clase protegida y no existe un “derecho a fumar”. La Ley de Aire Limpio de Colorado prohíbe fumar en los baños, pasillos, áreas de recepción y otras áreas comunes de apartamentos (CRS §25-14-204). Los propietarios pueden especificar en el contrato de arrendamiento si la propiedad está designada como uso para fumadores o no fumadores. Los propietarios pueden exigir un depósito por perjuicios para cubrir el costo de limpieza y reparaciones asociados con el daño causado por fumar.

La Ciudad de Boulder también regula el fumar. El Código Revisado de Boulder prohíbe a las personas que fumen en áreas públicas como elevadores, pasillos y otras áreas comunes del edificio (BRC §6-4-3). Los propietarios (o las asociaciones de propietarios) pueden restringir o prohibir el fumar en terrazas, balcones o dentro de cierta proximidad al edificio. Si fuman, los inquilinos deben pedir información sobre las reglas de fumar antes de firmar un contrato de arrendamiento.

### *Marihuana*

Las leyes alrededor del uso y el cultivo de la marihuana han estado cambiando en años recientes haciendo más difícil navegar este tema tan cambiante. A la fecha de publicación de este manual, los adultos de más de 21 años pueden poseer legalmente hasta una onza de marihuana y sembrar hasta seis plantas. Sin embargo, las leyes referentes al uso y la posesión de marihuana son distintas a nivel federal haciendo particularmente desafiante determinar qué es permisible.

Finalmente, un propietario tiene el derecho de prohibir el uso de marihuana en una propiedad, pero debe estar expresamente indicado en el contrato de arrendamiento, similar a la cláusula referente a prohibir el fumar o a tener mascotas. Los propietarios deben tener presente la Ley Federal de Vivienda Equitativa (Federal Fair Housing Act) y la Ordenanza de Derechos



Humanos de la Ciudad de Boulder que prohíbe a los propietarios discriminar en contra de clases protegidas de inquilinos, incluyendo aquellos con discapacidades. Un inquilino puede estar usando marihuana por razones médicas para tratar cierta discapacidad calificada bajo la ley de Americanos con Discapacidades (Americans with Disabilities Act) y en este caso, un propietario debe consultar con un abogado privado o con la División de Derechos Humanos y de Vivienda Equitativa de Colorado para determinar la acción apropiada.

### ***Seguro de Alquiler***

Si el contrato de arrendamiento no contiene una cláusula exigiendo al arrendador que indemnice al inquilino por daños a la propiedad personal causado por la negligencia del arrendador, el inquilino puede decidir comprar seguro de alquiler. El seguro de alquiler es normalmente muy económico y puede cubrir no únicamente los daños a propiedad personal, pero también robo y otros tipos de pérdidas a la propiedad incluyendo la renta en si. Dependiendo de los términos de la póliza, el seguro de alquiler también puede cubrir daños a la propiedad de terceros que resulten a causa del apartamento asegurado o a causa de la negligencia de la parte asegurada.

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

### ***Compañeros de Cuarto y Obligación Mancomunada***

Cuando más de un inquilino firma un contrato de arrendamiento, al menos que el contrato se especifique de otra manera, cada inquilino es responsable individualmente al arrendador de todas las condiciones y obligaciones del contrato de arrendamiento, incluyendo la renta. En términos legales, esto significa que cada firmante del contrato de arrendamiento tiene una “obligación mancomunada” de las acciones de cada uno de los firmantes lo que significa que ellos son individual y colectivamente responsables del cumplimiento del contrato.

Para prevenir problemas que surjan entre los compañeros de cuarto, se les anima a que hagan un “acuerdo de compañeros de cuarto” por escrito, que hable sobre las obligaciones que cada inquilino tiene hacia los otros. Un acuerdo debe incluir: qué porción de la renta debe pagar cada individuo, responsabilidad por daños, división de pagos por servicios públicos, duración del periodo de renta, responsabilidad de encontrar un compañero de cuarto que lo reemplace si decide desocupar el lugar antes de que termine el contrato y pago de la renta hasta que se encuentre un reemplazo. Un acuerdo entre compañeros de cuarto puede abordar cuestiones sobre estilo de vida que puede afectar la compatibilidad con los otros residentes tales como horas de silencio, limpieza y visitantes. Pero un acuerdo entre compañeros de cuarto no puede cambiar las condiciones del contrato de arrendamiento. Cada persona que firme el contrato de arrendamiento es responsable de todas las condiciones y responsabilidades del mismo.

Cuando surja un problema de compañeros de cuarto, sólo el propietario puede desalojar a alguno de los compañeros de cuarto. Si alguien además del propietario está buscando desalojar a algún inquilino, se recomienda asesoría de un abogado. Se debe buscar también asesoría legal en casos donde exista confusión en cuanto a los derechos y responsabilidades legales de cualquiera de los compañeros de cuarto como en situaciones de sub-arrendamiento.

### ***Cláusulas de Arbitraje y Mediación***

Algunos contratos de arrendamiento contienen cláusulas que exigen que las partes en conflicto resuelvan las disputas a través del arbitraje o la mediación. En ciertas cláusulas de arbitraje, los inquilinos pueden renunciar a su derecho de ir a la corte y deben depender enteramente de la decisión de un arbitrador predeterminado.

### ***Honorarios de Abogados y Daños***

La parte que gane en un caso de desalojo o de otra acción legal que se presente bajo el estatuto de Acción Forzosa de Entrada y Retención puede recuperar daños, honorarios de abogados razonables y costos judiciales. Esto se aplica únicamente si el contrato de arrendamiento contiene una cláusula que permite la recompensa de tales cantidades de dinero para cualquiera de las partes (CRS §13-40-123). Si el tribunal decide que un inquilino continuó con la posesión del inmueble ilícitamente una vez que haya rescindido el contrato de arrendamiento, el juez le puede exigir al inquilino que pague el valor razonable de la renta por el tiempo de posesión ilegal.

### ***Modificaciones al Contrato de Arrendamiento***

Los términos y disposiciones del contrato de arrendamiento pueden ser modificados ÚNICAMENTE si ambos, el arrendador y el inquilino, están de acuerdo a esos cambios siempre y cuando las condiciones a las cuales están acordando cambiar sean legales.

Para evitar la mala comunicación, es mejor poner esos cambios por escrito, firmarlos y fecharlos por ambas partes, arrendador e inquilino. Si llegase a surgir una disputa legal sobre los términos del contrato de arrendamiento, el juez va a basarse en lo que está por escrito. Como resultado, es mejor práctica documentar por escrito (al contrato de arrendamiento) hasta los cambios más mínimos que se hayan acordado verbalmente.

### ***Divulgaciones sobre Arrendamiento***

En la ciudad de Boulder, los arrendadores deben proporcionar a los inquilinos información por escrito (divulgaciones) sobre ciertas regulaciones (BRC §12-2-4). Esas divulgaciones incluyen los requisitos en cuanto a la ocupación de la casa, el ruido, los fuegos artificiales, el quitar la nieve, etc. Un ejemplo de la carta de divulgaciones sobre arrendamiento se puede encontrar en el sitio de internet: [bouldercolorado.gov/community-relations/mediation-program](http://bouldercolorado.gov/community-relations/mediation-program).

## ***Acuerdos por Escrito***

Los propietarios e inquilinos deben estar seguros que todas las obligaciones de ambas partes estén por escrito antes de firmar el contrato.

## **Cuidado con las Cláusulas No Ejecutables**

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

- Exigir a un inquilino que renuncie al derecho de que se le regrese su depósito de garantía o que renuncie al interés generado por el depósito (BRC §12-2-8).
- Dispensar la responsabilidad del propietario por actos de negligencia grave.
- Exigirle a un inquilino al que se le ha llamado a cumplir con el servicio militar (antes de que termine el periodo de arrendamiento) a que pague la renta por el resto del alquiler hasta el término del contrato (Federal Soldiers and Sailors Civil Relief Act; 50 USC App. § 534).
- Exigirle a un inquilino que renuncie al acuerdo de goce o posesión pacífica.
- Exigirle a un inquilino que renuncie a la Garantía de Habitabilidad (CRS §38-12-503).
- Permitir al propietario que forzosamente desaloje al inquilino y saque sus pertenencias sin pasar por un proceso de desalojo como lo exige la ley de Colorado (CRS §§13-40-101 hasta 123).
- El consentimiento del inquilino al desalojo por no pagar la renta (o por cualquier otra razón) sin una notificación de al menos 3-días como lo exige el estatuto de Colorado (CRS §§13-40-01 hasta 123).

## **PREVIO A LA MUDANZA**

### **Recorrido**

Los arrendadores e inquilinos deben hacer un recorrido alrededor de la propiedad juntos y llenar y firmar la lista de inspección previa a la mudanza. Además, es generalmente una buena práctica tomar fotos o video con fecha de la propiedad al comienzo del periodo de renta para registrar precisamente la condición de la propiedad. Se debe notar la limpieza general de la propiedad, ya que la expectativa es que se debe regresar a un estado similar al que tenía cuando el inquilino desocupe (al menos que se haya acordado previamente por ambas partes) menos el desgaste y uso normal. Una lista de inspección comprehensiva al momento de la mudanza puede ayudar a evitar malos entendidos sobre el depósito de garantía una vez concluido el periodo de arrendamiento. Algunos propietarios e inquilinos también encuentran muy útil que una tercera parte imparcial (como un vecino) los acompañe durante el recorrido.

Una lista de inspección permite al inquilino y al propietario entrar en un contrato de arrendamiento con un entendimiento similar sobre la condición de la propiedad. Cualquier área de conflicto potencial donde se necesiten reparos deben ser anotadas junto con una programación de cuándo se harán dichas reparaciones. Se debe completar una lista de inspección de salida durante el recorrido final. Estas comparaciones de antes y después nos pueden ayudar a prevenir disputas con respecto al depósito de garantía.

## **Chequeos de Antecedentes Penales y de Crédito**

Los propietarios/arrendadores pueden exigir chequeos de crédito y de antecedentes penales de inquilinos potenciales. Sin embargo, si un propietario exige a un inquilino potencial que proporcione información sobre el chequeo de antecedentes penales y de crédito, deben exigir la misma información a todos los inquilinos potenciales. Los propietarios deben consultar con un abogado para asegurarse que cumplan con todos los requisitos según la Ley de Garantía de Equidad Crediticia (Fair Credit Reporting Act, FCRA, 15 USC §1681 *et seq.*)

(<https://www.ftc.gov/>).

Los solicitantes deben proporcionar permiso por escrito para que el propietario pueda hacer un chequeo de crédito. El propietario debe dar al solicitante o al posible inquilino una notificación si así lo decide el propietario de no rentar al solicitante o tomar otra acción según la información contenida en el reporte de crédito.

## **Depósito de Garantía**

El depósito de garantía (también llamado depósito contra daños y perjuicios) es el pago de dinero que hace un inquilino por adelantado para garantizar violaciones a futuro del contrato de arrendamiento por parte del inquilino, incluyendo la falta de pago de la renta, daños a la propiedad más allá del uso y desgaste (CRS §§38-12-101 hasta 104). Es generalmente una buena práctica especificar la cantidad de depósito de garantía en el contrato de arrendamiento. Los arrendadores deben depositar este dinero en garantía en una cuenta de fideicomiso y mantener estos fondos de garantía por separado del dinero que se recibe como renta ya que el propietario será responsable de regresar todo o una parte del depósito al final del periodo de arrendamiento más el interés (ver pg. 27-30).

## **Depósito por Mascotas**

Los depósitos por mascotas son similares a los depósitos de garantía en que deben ser regresados al inquilino al final del periodo de alquiler. Aún y cuando se indique otra cosa en el contrato de arrendamiento, los depósitos no son “no reembolsables,” y deben ser tratados como depósitos de garantía. Sin embargo, los propietarios pueden cobrar una cuota adicional o renta extra por las mascotas. Los inquilinos deben asegurarse que entiendan si el contrato de arrendamiento les exige un depósito por mascotas (que debe tener el mismo tratamiento que un depósito de garantía) o una cuota por mascotas (un cargo o cuota adicional a los pagos de alquiler que les permita mantener una mascota).

## **Renta Pre-pagada vs. Depósito de Garantía**

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

## **MANTENIMIENTO Y REPARACIONES**

Excepto en áreas comunes y en instalaciones de la propiedad de multi-vivienda, el arrendador es responsable de las reparaciones y del mantenimiento a las instalaciones siempre y cuando:

- Haya un acuerdo específico entre el arrendador y el inquilino (por ejemplo, un contrato de arrendamiento) que especifique que el arrendador es responsable de reparar y mantener las instalaciones; o
- Existe un acuerdo específico entre el arrendador y el inquilino indicando que el arrendador hará ciertas reparaciones (como un anexo al contrato de arrendamiento o una carta de promesa); o
- La reparación o mantenimiento es requisito para que la propiedad cumpla con el Código de Vivienda de la Ciudad de Boulder, §10-2-1, *et seq.*, BRC 1981, al menos que se ceda esta responsabilidad específica al inquilino en el contrato de arrendamiento. El Código de Vivienda se aplica únicamente dentro de los límites de la ciudad de Boulder.
- Un alquiler residencial es inhabitable o inapropiado para usos razonablemente intencionados por las partes (CRS §§38-12-501 hasta 511).
- Un alquiler residencial está en una condición que es significativamente peligrosa o riesgosa para la vida, salud o seguridad del inquilino (CRS §§38-12-501 hasta 511).

## **Cuidado con Retener la Renta por Reparaciones Pendientes**

Generalmente, un inquilino no debe dejar de pagar ni negar la renta hasta que se hagan las reparaciones. Similarmente, es riesgoso para un inquilino hacer las reparaciones y después deducir los costos de las reparaciones de la renta sin obtener previo consentimiento por escrito del arrendador. Si un inquilino deja de pagar la renta, el arrendador puede poner una demanda de desalojo en su contra debido a que no paga la renta.

Aunque se puede usar como defensa en contra de tal acción el incumplimiento del contrato por falta de reparación, durante la duración del caso el juez puede exigirle al inquilino que ponga la cantidad de renta retenida en una cuenta de fideicomiso controlada por la corte (CRS §38-12-503(6)(b)).

## **Concesión de Licencia de Alquiler, Código Revisado de Boulder y Garantía de Habitabilidad**

### ***Concesión de Licencia de Alquiler***

Se exige una concesión de licencia de alquiler para ocupar una propiedad de renta residencial dentro de la Ciudad de Boulder, con algunas excepciones. (BRC §10-3-2(b)). Los arrendadores deben solicitar una licencia de alquiler a través de la Oficina de Concesión de Licencias de Vivienda de Alquiler de la Ciudad. La ciudad proporcionará una lista de inspectores aprobados que pueden inspeccionar la propiedad de renta para ver si cumple con el Código de Mantenimiento de Propiedades antes de emitir la licencia. Los inquilinos y los posibles inquilinos pueden verificar el status de la concesión de licencia de alquiler al llamar a la Oficina de Concesión de Licencias de Vivienda de Alquiler de la Ciudad al (303) 441-3152 o pueden buscar y ver el mapa de propiedades residenciales para renta con licencia en el sitio de internet de la Ciudad de Boulder. Para más información sobre las excepciones a este requisito, consulte la Concesión de Licencias de Vivienda de Alquiler.

### ***Código Revisado de Boulder***

Todas las propiedades de renta en la ciudad de Boulder deben conformar con el Código de Mantenimiento de Propiedades en Boulder que establece los estándares mínimos para el uso y ocupación segura de las unidades de vivienda para proteger, preservar y promover la salud física y mental de sus residentes. El código cubre condiciones básicas de seguridad y vivienda como los sistemas de seguridad contra incendios, puertas y paredes contra incendios, plomería, agua y drenaje, servicios eléctricos, equipo de calefacción, aparatos para cocinar, ventanas, puertas y salidas, pisos, paredes, techos, escaleras, requerimientos de espacio, control de plagas, áreas para preparación y almacenaje de comida, y mantenimiento seguro de servicios públicos y equipo (BRC Chapter 10-2).

### ***Garantía de Habitabilidad***

Se le exige a cada propietario que cumpla con ciertos requisitos que hacen la propiedad de renta apropiada para la habitación humana (CRS §38-12-503). Una propiedad puede ser inhabitable si falta cualquiera de los siguientes (CRS §38-12-505):

- Protección climática y a prueba de agua.
- Plomería e instalaciones de gas en buenas condiciones.
- Agua corriente y suficiente cantidad de agua caliente.
- Instalaciones de calefacción funcionales.
- Alumbrado eléctrico.
- Áreas comunes y áreas bajo el control del arrendador que se mantienen razonablemente limpias, sanas y libres de acumulaciones de escombros, suciedad, basura y que tengan exterminación apropiada contra infestaciones de roedores o bichos.
- Exterminación apropiada en respuesta a la infestación de roedores o bichos alrededor y dentro de una propiedad residencial.

- Receptáculos exteriores para basura.
- Pisos, escaleras y barandales que se mantienen en buen estado.
- Candados en puertas exteriores y candados o dispositivos de seguridad en ventanas.
- Cumplimiento con todos los códigos aplicables de edificios, vivienda y de salud, que de ser violados, constituirían una condición de peligro o de riesgo para la vida, salud o seguridad del inquilino.
- O de alguna otra manera inapropiados para la habitación humana (CRS §38-12-503(2)(a)).

Sin embargo, para el incumplimiento de la Garantía de Habitabilidad, deben existir dos elementos adicionales:

- Las instalaciones residenciales están en una condición que es significativamente peligrosa o riesgosa para la vida, salud o seguridad del inquilino; y
- El arrendador ha recibido notificación por escrito de la condición y ha fallado en resolver el problema en un tiempo razonable.

Si el arrendador falla en regresar las instalaciones a una condición habitable dentro de un periodo de tiempo razonable después de que se le ha debidamente notificado al inquilino, el inquilino puede tomar recursos legales para desalojar las instalaciones y dejar de pagar la renta al seguir un proceso específico y en un plazo específico conforme la Garantía de Habitabilidad (CRS 38-12-507). Se recomienda que consulte con un abogado para ayudar con el procedimiento a seguir.

### **Cuando las Reparaciones son Necesarias**

- **Cheque el Contrato de Arrendamiento:** El contrato de arrendamiento puede decir quién es responsable del mantenimiento y reparación de las instalaciones. También puede especificar cómo se debe notificar al arrendador, como “por escrito” o para algunas compañías administradoras de propiedades más grandes a través de “el portal de los inquilinos”.
- **Pedir reparaciones y fechas límite por escrito:** Pida que se hagan las reparaciones para cierta fecha y por escrito. Una carta sencilla está disponible en el sitio de internet: [boulder.colorado.gov/community-relations/mediation-program](http://boulder.colorado.gov/community-relations/mediation-program)
- **Facilite las Reparaciones:** El arrendador y el inquilino deben cooperar para agendar y dar acceso a los contratistas que harán las reparaciones.
- **Cheque los Códigos:** Para las propiedades de la ciudad de Boulder, si el inquilino sospecha que hay una violación contra el Código Revisado de Colorado, el inquilino puede llamar a la Inspección de Vivienda y la Concesión de Licencias de Alquiler al (303) 441-3152. Un inspector de vivienda vendrá a la propiedad a determinar si hay una violación. Si la violación es mínima, se le dará al arrendador un periodo razonable de

tiempo para corregir el problema. Puede ser que se emitan multas o que se tomen medidas coercitivas por parte de la ciudad cuando las violaciones no se corrijan.

- **Evaluar la Habitabilidad:** Ver la sección previa de Garantía de Habitabilidad para determinar si la condición de la propiedad constituye incumplimiento de habitabilidad y opciones de resarcimiento.
- **Busque Asesoría Legal:** Sólo en condiciones extremas puede un inquilino desalojar las instalaciones y dejar de pagar renta. Este remedio nunca debe ser intentado sin hablar primero con un abogado.

### ***Reparos a Electrodomésticos y a Instalaciones no Cubiertos por el Código Revisado de Boulder***

Electrodomésticos e instalaciones como lavadoras de platos y servicios de internet que no están cubiertos por el Código Revisado de Boulder pero que están funcionando, o que se asume que estaban funcionando al comienzo del periodo de arrendamiento son considerados parte de la propiedad rentada. El contrato de arrendamiento debe indicar de quién es la responsabilidad de repararlos. Los inquilinos son financieramente responsables por los daños resultantes de la negligencia de los inquilinos o de sus invitados o de los abusos de sus invitados. En caso de que el contrato de arrendamiento no aborde quién es responsable de mantener los electrodomésticos, será generalmente una decisión de negocios si el propietario debe hacer los reparos.

### ***Tiempo Razonable para los Reparos***

Puede ser útil para ambos, arrendadores e inquilinos, definir más específicamente por escrito el periodo de tiempo “razonable” antes de firmar el contrato de arrendamiento. Sin embargo, lo que se considera razonable frecuentemente se determina de caso en caso. Puede haber situaciones que estén fuera del control del arrendador, como una parte rara o una orden retrasada para arreglar una caldera o falta de disponibilidad de los contratistas reparadores. Los arrendadores deben hacer el esfuerzo de mantener el derecho de los inquilinos de tener un lugar pacífico y habitable; por ejemplo, proporcionando calentones hasta que la caldera sea arreglada.

### ***Tips de Reparación para los Inquilinos***

- Mantenga una copia de toda la correspondencia con el arrendador;
- Dé seguimiento a todos los acuerdos verbales con una carta confirmando el acuerdo;
- Sea razonable al permitirle al arrendador suficiente tiempo para llevar a cabo los reparos;
- Considere sugerir alguna indemnización alternativa si los reparos no se hacen; como por ejemplo una reducción de la renta.



## **Detectores de Monóxido de Carbono (CO)**

La ley de Colorado exige a las propiedades de renta (ya sean unifamiliares o multifamiliares) que usan calentones de combustible, electrodomésticos, chimeneas o que tienen cocheras anexas que cuentan con detectores de monóxido de carbono (CO) que usen alarmas.

“Combustible” se refiere a carbón, kerosene, aceite, gases combustibles u otros productos de petróleo o de hidrocarbón.

- El arrendador es responsable del mantenimiento de los detectores cuando un inquilino les notifique por escrito que las baterías necesitan ser reemplazadas o cuando el detector fue robado, quitado, falta o no se encuentra operando.
- Es ilícito que el inquilino quite las baterías de un detector de CO al menos que se le estén cambiando las baterías, se le esté inspeccionando o se le esté dando mantenimiento a la alarma.
- Si la propiedad cuenta con un sistema de alarma centralizada con un detector de CO, la alarma debe estar dentro de 25 pies del calentador a fuego directo por combustible, o electrodoméstico o chimenea, cochera o en una ubicación especificada según el código de construcción local.
- No se requiere un detector de CO si la propiedad no tiene electrodomésticos a base de combustible y no tiene una cochera anexa (CRS §38-45-101 hasta 106).

## **Bichos**

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

Los problemas con los bichos en propiedades de alquiler residencial también son abordados por la Ley de Garantía de Habitabilidad de Colorado en donde se indica que una propiedad residencial se considera inhabitable si substancialmente le falta exterminación apropiada para responder a una infestación de roedores o de bichos en las instalaciones residenciales.

Si un arrendador falla en mitigar los problemas con los bichos una vez que se le haya informado del problema por escrito y ha tenido un periodo de tiempo razonable para abordar el problema, el inquilino puede buscar una demanda de garantía de habitabilidad (ver página 12).

El IPMC también dice que el ocupante de una estructura es responsable de mantenerla libre de roedores y de plagas. En una unidad de vivienda unifamiliar, el ocupante es responsable de la eliminación de plagas en las instalaciones. Por lo tanto, los inquilinos pueden tener algo de responsabilidad de mitigar el problema de los bichos si fuesen responsables en alguna manera

por la infestación. Por ejemplo, un inquilino que ha creado una situación poco sanitaria que atrajo bichos puede ser obligado a contribuir a remediar el problema. Además, si un inquilino no coopera con el arrendador que está intentado resolver la situación (por ejemplo, no permitiendo el acceso a los exterminadores), puede cambiar algo de la responsabilidad de resolver el problema de vuelta al inquilino.

En propiedades multi-unidad, el arrendador es responsable de la eliminación de pestes en áreas comunes y en exteriores. Si un ocupante causa la infestación, ambos propietario y ocupante llevan la responsabilidad de eliminar la infestación. En instancias en que las infestaciones son causadas por defectos estructurales, el propietario es responsable de resolver el problema.

## **Moho**

El crecimiento de moho en edificios puede potencialmente presentar un problema significativo de salud para los habitantes del edificio. Consecuentemente, el edificio debe ser remediado identificando y quitando los materiales del edificio afectados y asegurándose de que las áreas afectadas estén completamente secas. Se deben hacer evaluaciones durante y después de la remediación para confirmar la efectividad del trabajo, particularmente para remediaciones de gran escala.

Muestras ambientales de moho puede ayudar a determinar la extensión del problema, la ubicación del moho y la escala de la remediación necesaria. Sin embargo, un muestreo de moho no se puede usar para determinar si el edificio está “seguro” porque no hay lineamientos cuantitativos, basados en la salud que describan niveles seguros de exposición microbiana al moho. Más información de problemas de moho está disponible a través de el Departamento de Salud Pública de Boulder (Boulder County Public Health, BCPH) al (303) 441-1100.

Actualmente no hay regulaciones que específicamente aborden remedios contra el moho. Los inquilinos pueden presentar un reclamo de garantía de habitabilidad para poder terminar su contrato de arrendamiento más temprano sin ninguna multa. Sin embargo, deben consultar con un abogado antes de intentar esta táctica.

# **PRIVACIDAD Y EL DERECHO DE GOCE PACÍFICO**

## **Privacidad**

El inquilino tiene derecho a la privacidad. Al menos que el contrato de arrendamiento lo permita específicamente, el arrendador no tiene derecho a inspeccionar, hacer trabajo de reparación o a mostrar las instalaciones sin una notificación razonable excepto en casos de emergencia. Aunque no lo requiere ningún estatuto, notificación razonable por el arrendador para obtener acceso a la propiedad en renta debe ser abordada en el contrato de arrendamiento para respetar la privacidad y goce del inquilino. Una cláusula común de privacidad permite al

propietario obtener acceso a la propiedad en renta en tiempo razonable y notificando al inquilino razonablemente por adelantado para que haga reparaciones o inspecciones necesarias o para que muestre la propiedad a nuevos inquilinos potenciales. Lo que se considera “razonable” puede ser determinado por las partes y estipulado en el contrato antes de ser firmado. Un periodo de tiempo comúnmente aceptable es 24 horas.

Un arrendador tiene el derecho de entrar a la unidad alquilada sin notificación en caso de emergencias. Un ejemplo de una emergencia puede ser una propiedad inundada después que se haya descompuesto el calentador de agua.

Si el inquilino cree que el arrendador está interfiriendo con su derecho de privacidad, el inquilino debe intentar resolver el problema negociando un acuerdo con el arrendador en cuanto a obtener acceso, incluyendo razones, horarios y la cantidad de notificación por adelantado necesaria. Esa negociación puede comenzar con una carta sencilla identificando el problema. Si no se puede llegar a un acuerdo, se debe buscar asesoría legal o pedir mediación a través de CMS.

Antes de que un inquilino niegue la entrada a un propietario por cualquier razón, se debe consultar a un abogado.

## **Derecho de Goce Pacífico**

El inquilino cuenta con el derecho de usar la propiedad para el propósito por el cual fue alquilada. La ley de Colorado protege a los inquilinos residenciales de condiciones en la propiedad que el propietario haya causado. Aunque las condiciones no estén en violación del Código de Mantenimiento de la Propiedad o de la Garantía de Habitabilidad puede hacer muy difícil las condiciones de vida en las instalaciones. Por ejemplo, si se desarrollan goteos de agua que dañen la propiedad personal del inquilino y el arrendador no repara esas condiciones dentro de un periodo de tiempo razonable aun y cuando el inquilino se lo haya pedido, el inquilino puede tomar remedios legales.

El término “desalojo indirecto o implícito” a veces se refiere a la conducta del propietario que provoca que las condiciones de la propiedad arrendada no sean aptas para vivir o tal vez que no cumple con la obligación de reparar los daños.

Además, si hay algún problema con la propiedad que no era aparente al momento que le inquilino firmó el contrato de arrendamiento, o si la propiedad es dañada por causas naturales como inundación, tormenta de viento, etc. Y este daño hace que la propiedad no sea apta para vivir, el inquilino debe notificar al arrendador por escrito. Si el propietario no ha reparado la condición dentro de un tiempo razonable, se debe buscar asesoría legal o mediación a través de CMS.

# REMEDIOS DEL ARRENDADOR POR PAGOS TARDÍOS

## Cargos por Pago Retrasado de la Renta

Siempre que esté especificado en el contrato de arrendamiento, se le pueden imponer cargos por pago retrasado de la renta cuando la renta se pague más tarde de la fecha que toca pagarla. Un cargo de más del cinco o del diez por ciento del monto de renta mensual puede considerarse excesivo.

## Gravámenes del Propietario

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

En un gravamen, el propietario no puede confiscar cierta propiedad del inquilino. Esto incluye los electrodomésticos de la cocina, utensilios para cocinar, camas, cobijas, ropa de uso necesario, documentos y expedientes personales o de negocios, bienes personales del inquilino y de los miembros de la vivienda (CRS §38-20-102(3)(a)).

Si se ha confiscado la propiedad, el inquilino debe documentar por escrito qué propiedad se llevó así como guardar todas las notificaciones por escrito que le envió el arrendador. Los inquilinos deben consultar con un abogado si están involucrados en el ejercicio de un embargo por parte del arrendador y desean reclamar su propiedad. El procedimiento de embargo es complicado y si se hace incorrectamente puede que no sea rentable.

## Agencia de Cobro

Algunos propietarios optan por entregar cuestiones de cobro a una agencia. La agencia de cobro intentará recuperar la deuda y/o buscar una orden judicial a nombre del propietario. Tal acción puede impactar el reporte crediticio del inquilino.

# PROTECCIONES CONTRA DISCRIMINACIÓN

*“Un arrendador no puede discriminar en contra de un inquilino basado en su raza, creencias, tez, sexo, orientación sexual, varianza de sexo, características genéticas, estado social, religión, origen nacional, ancestros, embarazo, padres, patria potestad de un menor, discapacidad mental o física, fuente de ingreso o estado migratorio al menos que lo exija la ley, los amigos o socios del individuo” (BRC §12-1-2).*

La Ciudad de Boulder considera que es discriminatorio que se cargue un monto distinto de renta o de depósito, que se exija una longitud distinta del contrato de arrendamiento, que se establezcan términos del contrato distintos, que se usen criterios de evaluación distintos y que se les niegue el alquiler a inquilinos potenciales basándose en las categorías anteriormente listadas (BRC §12-1-2). Los estudiantes no se consideran una clase protegida.

Ejemplos de discriminación pueden incluir:

- Negarle a un inquilino potencial el alquiler basado en su status dentro de una clase protegida la oportunidad de mirar, rentar o de comprar un departamento o una casa cuando se le está haciendo disponible a otros inquilinos potenciales.
  - Negarle a inquilinos discapacitados o de una minoría los privilegios que se ofrecen a otros inquilinos tales como espacios de estacionamiento, reparaciones y servicios necesarios, o el uso de la alberca, comedor o de la casa club.
  - Anunciar preferencias discriminatorias.
  - Hostigar o amenazar a alguien basado en su status de clase protegida.
  - Que no se le permita a una persona que usa silla de ruedas que construya una rampa.
  - Que no se le permita a un animal de servicio el acceso a un edificio donde se tenga una política de “no mascotas” (esto incluye animales recetados para ayuda emocional/psicológica)
  - Que no se permita un estacionamiento reservado para una persona con discapacidades porque la vivienda no da espacios reservados.

## **Excepciones**

La ordenanza anti-discriminación incluye ciertas excepciones específicas para situaciones tales como cuando un propietario o arrendador alquila parte de una unidad de vivienda que el propietario o arrendador también ocupa. Además, organizaciones religiosas pueden dar preferencia a individuos de su misma religión o un club privado puede dar preferencia a sus propios miembros bajo ciertas circunstancias. No se considera una práctica discriminatoria si el dueño públicamente establece e implementa una política de alquilar o vender exclusivamente a personas de más de cincuenta y cinco años de edad. Tampoco es considerado discriminatorio si los niños se excluyen de ciertas propiedades residenciales que tienen un convenio limitando o prohibiendo a niños menores siempre y cuando la restricción en la escritura estaba en efecto a partir del 17 de Noviembre de 1981 y permanece en efecto. Esas excepciones se pueden encontrar en BRC12-1-2(b).

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

## **Discriminación de la Fuente de Ingreso**

En el 2018, el Consejo de la Ciudad de Boulder adoptó una ordenanza que hizo ilegal que se discrimine contra individuos basado en su fuente de ingreso o la fuente de ingreso de sus amigos o asociados. Fuente de ingreso significa cualquier dinero verificable, indemnización o asistencia para la vivienda que sea legal en el Estado de Colorado y que se pague en nombre de un inquilino o comprador incluyendo, pero no limitado a: manutención de menores, beneficio por discapacidad, bono de vivienda, subsidio del alquiler o cualquier otra forma de asistencia pública.

### ***Ejemplos de Discriminación de Fuente de Ingreso Potencial***

Estos comportamientos, políticas o prácticas (entre otras) pueden ser prueba de discriminación de fuente de ingreso:

- Un anuncio para un apartamento que incluya la frase “Los de la sección 8 no deben solicitar”.
- Un arrendador dice que no renovará su contrato de arrendamiento porque usted paga la renta usando dinero recibido a través de manutención de menores.
- Un administrador de la propiedad hace reparaciones a tiempo cuando esas reparaciones son solicitadas por inquilinos que pagan el valor de mercado pero se niega a hacer reparaciones para aquellos inquilinos que pagan a una tarifa subsidiada.
- Un administrador de una propiedad se niega a considerar el valor de un bono de vivienda al calcular el ingreso de alguien.

### ***Evaluación de Solicitantes Lícita***

- Un arrendador no puede pedir ninguna prueba de documentación en cuanto a la *fuentes de ingreso* del solicitante. Un arrendador, sin embargo, puede pedir y considerar talones de cheque de pago, declaraciones de impuesto, cuentas de banco, u otros tipos de verificación similares de la *cantidad de ingreso*.
- La ley no le niega a un arrendador tomar decisiones sobre una solicitud de arrendamiento basándose en muchas técnicas de evaluación estándar como: obtener reportes crediticios, checar referencias personales y de antecedentes penales. Un arrendador puede negar una solicitud de renta si la razón de la negación no estará relacionada con la fuente del ingreso del solicitante o con ser miembro de alguna otra clase protegida.

## **Discriminación por Discapacidad**

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

1. Negarse a permitir que una persona con discapacidades haga modificaciones al edificio o a las instalaciones (pagadas por la persona) si dicha modificación es necesaria para dar a la persona con discapacidades “goce completo de las instalaciones” o

2. Negarse a hacer “adaptaciones razonables” a las “reglas, políticas, prácticas o servicios” para darle a la persona con la discapacidad una oportunidad igual de goce y disfrute de la vivienda.

La ley federal también prohíbe el diseño o la construcción de edificios multifamiliares nuevos a partir del 13 de Marzo de 1991 que no tengan características de accesibilidad, conforme están listadas en la ley (42 USC §3604(f)(3)(C)).

En algunos casos, un arrendador puede decidir otorgar un permiso para modificación si el inquilino está de acuerdo en restaurar el interior de la propiedad a como estaba antes de que se haya hecho la modificación.

## **Animales de Servicio y de Apoyo Emocional**

La ley de Vivienda Equitativa, Sección 504 de la ley de rehabilitación de 1973 y la ley de Americanos con Discapacidades (ADA, Americans with Disabilities Act) dictan que se les puede exigir a los arrendadores que hagan adaptaciones razonables para que un inquilino con una discapacidad (por ejemplo, una discapacidad física o mental que limite substancialmente una o más de las actividades significativas de su vida) viva con la asistencia de un animal siempre y cuando la persona haciendo la petición tenga una “necesidad relacionada con discapacidad que pueda ser asistida por un animal”. Notificación: FHEO-2013-01 de la Oficina de Vivienda y de Oportunidad Equitativa (FHEO, Office of Fair Housing and Equal Opportunity).

Permitirle a un inquilino con una discapacidad que tenga la asistencia de un animal aunque haya una política de “no mascotas” en cierta propiedad es un ejemplo de una adaptación razonable.

Un animal de asistencia no es una mascota. De acuerdo al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, Department of Housing and Urban Development), un animal de asistencia es “un animal que trabaja, proporciona ayuda, o permite desempeñar tareas para el beneficio de la persona con una discapacidad, o proporciona apoyo emocional que alivia uno o más síntomas o efectos identificados con la discapacidad de una persona (FHEO Notificación: FHEO-2013-01).

### **Consideraciones sobre la Asistencia de Animales**

- Los arrendadores cubiertos por el ADA están limitados en cuanto a las preguntas que le pueden hacer a inquilinos que usan la asistencia de animales. En un contexto de vivienda, entidades cubiertas por el ADA incluyen agencias de vivienda pública, vivienda proporcionada por el gobierno local y estatal, albergues, algunos tipos de vivienda multifamiliar, instalaciones de vida asistida, vivienda en sitios de educación pública y otras adaptaciones públicas (FHEO Notificación: FHEO-2013-01). Los arrendadores para los cuales no se aplica el ADA pueden pedirla a individuos con discapacidades no obvias que entreguen documentación fiable sobre la discapacidad y la necesidad

relacionada con la discapacidad que requiere la asistencia de un animal emitida por un doctor, psiquiatra, trabajador social u otro profesional de salud mental. La certificación de asistencia de un animal obtenida de sitios de internet pudiera no ser documentación suficiente.

- Los animales de asistencia no están exentos de los requisitos de control de animales local ni de los requisitos de salud pública.
- Los arrendadores no pueden cobrar un depósito por una mascota que sea un animal de asistencia, pero pueden cobrar las mismas cuotas y depósitos por limpieza y daños que cobran a otros inquilinos.
- No se exige que los animales de asistencia sean visiblemente identificados.
- Los animales de asistencia son usualmente perros, pero las leyes federales permiten que otros animales sean animales de asistencia también.

### ***Excepciones a Proporcionar Adaptaciones Razonables***

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

- El hacerlo le impondría una carga administrativa y financiera innecesaria o fundamentalmente alteraría la naturaleza de los proveedores de servicios de vivienda;
- El animal de asistencia específico en cuestión presenta una amenaza directa a la salud o a la seguridad de otros que no puede ser mitigada o eliminada por otras adaptaciones razonables; o
- El animal de asistencia específico en cuestión causaría daños físicos significativos a la propiedad de otros que no pueden ser reducidos o eliminados por otra adaptación razonable (FHEO Notificación: FHEO-2013-01).

No puede ser irracionalmente negada una petición para adaptación siempre y cuando sea razonable. Igualmente, la respuesta no puede darse irracionalmente retrasada.

Tanto propietarios como inquilinos deben buscar asesoría legal o llamar a la Oficina de Derechos Humanos de la Ciudad de Boulder al (303) 441-3141 para cualquier pregunta adicional con respecto a asuntos de discriminación.

## **VENTAS Y EJECUCIONES HIPOTECARIAS**

### **Venta de la Propiedad Alquilada**

Un arrendador no puede terminar el contrato de arrendamiento anticipadamente simplemente porque el propietario desea vender la propiedad, al menos que el contrato de arrendamiento expresamente le de al propietario tal derecho. Si se vende una propiedad rentada, el nuevo propietario/arrendador debe honrar el contrato de arrendamiento existente en el momento de la compraventa. Todos los términos del contrato, incluyendo la fecha de finalización y el monto de



la renta deben ser honrados por el nuevo propietario/arrendador al menos que el nuevo propietario/arrendador y el inquilino estén de acuerdo en hacer cambios. El inquilino siempre debe de continuar pagando la renta al propietario/arrendador original hasta que el inquilino reciba una notificación por escrito, firmada por el propietario/arrendador original, dirigiendo al inquilino que pague la renta a alguien más.

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

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

## **Ejecución Hipotecaria de la Propiedad Arrendada**

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

# **TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

## **Terminación de un Contrato de Plazo Fijo**

Un contrato de arrendamiento de plazo fijo, también conocido como un contrato de término definido tiene una fecha definida de terminación. El alquiler vence en cierta fecha especificada y el inquilino debe salir de la propiedad alquilada en esa fecha. Ni el propietario ni el inquilino necesitan dar notificación de la terminación al menos que el contrato de arrendamiento requiera tal notificación. Una práctica común, sin embargo, es incluir una cláusula exigiendo notificación de 30 días antes de la fecha de terminación (para el propietario, el inquilino o ambos), que diga por escrito si van o no van a renovar el contrato. Si se da notificación y el inquilino se queda con el consentimiento del arrendador, el contrato automáticamente se convierte en un contrato de mes-a-mes. En Colorado, no se le exige al propietario que renueve el contrato.

## **Terminación de un Contrato de Mes-a-Mes**

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

### ***Ejemplo de Terminación Apropia de un Contrato de Mes-a-Mes con 21 Días de Notificación por Defecto***

Los inquilinos están en un contrato de mes a mes en la Casa A y han pagado la renta por el mes de Junio el 1º de Junio. Junio es el mes presente del alquiler. Los inquilinos deciden que se van a mudar a la Casa B el 1º de Julio y van a finalizar el contrato en la Casa A.

Contando para atrás 21 días del último día del mes presente de alquiler, que es el 30 de Junio, sería el 10 de Junio. Sin embargo, el día de la notificación no cuenta para los 21 días en total; por lo tanto, el 9 de Junio es el último día que los inquilinos pudieran dar notificación debida de que están finalizando el contrato. El 9 de Junio los inquilinos entregan al propietario un documento por escrito y firmado diciendo que se van a estar desocupando el 30 de Junio. Estos inquilinos han terminado correctamente su contrato. Los inquilinos pudiesen haberle dado al arrendador notificación antes del 9 de Junio si hubiesen querido. Sin embargo, si se proporcionó notificación de terminación después del 9 de Junio, un nuevo alquiler de mes-a-mes comenzaría el 1º de Julio.

## **Desocupación Antes de Tiempo (o Terminación Antes de Tiempo de un Contrato)**

Desocupación antes de tiempo (o terminación antes de tiempo de un contrato de arrendamiento) es una de las fuentes más comunes de controversia entre propietarios e inquilinos. Antes de firmar un contrato, ambas partes deben asegurarse que hayan aclarado las expectativas y responsabilidades con respecto a este asunto.

Cuando los inquilinos desocupan antes de la terminación del periodo de arrendamiento, siguen siendo responsables de pagar la renta hasta que la propiedad se vuelva a rentar o hasta que el contrato haya vencido, al menos que tengan un acuerdo distinto con el propietario. El propietario, sin embargo, debe hacer un esfuerzo razonable por volver a rentar la propiedad. El inquilino puede ser responsable de los costos razonables incurridos para volver a rentar la propiedad, como anunciarse, llevar a cabo chequeo de antecedentes penales, etc. Muchos

contratos de arrendamiento incluyen cláusulas para tal efecto. Un contrato de arrendamiento puede también especificar que el inquilino, en lugar del propietario, es responsable de encontrar un nuevo inquilino. Un juez puede fallar que el propietario debió haber tomado acción razonable para encontrar un inquilino que lo remplazara si la terminación del contrato antes de tiempo resultara en una demanda legal. Es importante checar el contrato para ver quién es responsable de re-alquilar la unidad y qué criterios deben usarse para aprobar a los nuevos inquilinos potenciales.

Si el propietario debe aceptar un monto más bajo para poder rentar la propiedad, el inquilino original puede ser responsable de la diferencia entre la renta nueva y la vieja. Sin embargo, si asuntos de mantenimiento diferido presentan una barrera para volver a rentar, los propietarios deben tomar en consideración si se debe bajar la renta para atraer a un inquilino de reemplazo. Los tribunales también pueden considerar si la cantidad de renta que el propietario demandaba es razonable considerando cualquier asunto pendiente de mantenimiento.

Sólo en condiciones extremas de inhabitabilidad puede un inquilino desocupar las instalaciones y dejar de pagar la renta. Desocupar antes de terminar el periodo de arrendamiento debido a la condición de las instalaciones (a veces llamado “desalojo constructivo”), asuntos de privacidad o violación del derecho de goce pacífico (ver pg. 16-17) es complicado bajo la ley de Colorado y se debe buscar asesoría legal en esas condiciones.

## **Protección de Violencia Doméstica**

Una víctima de conducta sexual ilícita, acechamiento, violencia doméstica o abuso doméstico puede terminar un contrato de arrendamiento sin multa siempre y cuando proporcione al propietario pruebas del abuso doméstico o de las amenazas de abuso doméstico en la forma de un reporte de policía emitido dentro de los 60 días previos, una orden de protección emitida por un tribunal, o una declaración escrita de un profesional médico o asistente de salud que ha examinado o consultado con la víctima y confirma el abuso. Las víctimas pueden desalojar las instalaciones y solamente podrán ser responsables de un mes de renta posterior al mes de su partida, pagadero al arrendador dentro de los 90 días después de que la víctima desaloje las instalaciones (CRS §38-12-402).

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

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

## **Servicio Militar Activo**

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

Los miembros del servicio deben proporcionar notificación por escrito de la terminación al propietario junto con copia de las órdenes o la carta del comandante que constituyan la base de la terminación. Si un miembro del servicio paga renta mensualmente, una vez que él/ella haya dado notificación apropiada y entregado una copia de las órdenes militares, el contrato se terminará 30 días después de que toque pagar la renta.

Por ejemplo, si se entrega la notificación de la terminación el 10 de Julio y toca pagar la renta siguiente el 1º de Agosto, el miembro del servicio militar debe pagar la renta del mes de Agosto completa. La fecha efectiva de la terminación del contrato de arrendamiento sería el 31 de Agosto.

Cualquier renta que el miembro de las fuerzas armadas haya pagado por adelantado debe ser reembolsada dentro de los 30 días de la fecha efectiva de terminación del contrato.

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

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

## **SUB-ARRIENDOS Y CESIONES**

Un contrato de arrendamiento puede permitir o específicamente prohibir el sub-arriendo y/o la cesión. El sub-arriendo y la cesión pueden ocurrir solo con el permiso del arrendador. Dicho permiso siempre debe ser por escrito para protección de todas las partes. Si el contrato de arrendamiento no cubre el sub-arriendo y/o la cesión, un propietario no puede negar consentimiento injustificadamente. Los sub-arriendos y las cesiones no son la misma cosa, pero las palabras frecuentemente se usan intercambiabilmente causando confusión.

## **Sub-arriendo**

Un sub-arriendo es un contrato de arrendamiento secundario entre el inquilino original y el nuevo inquilino donde el inquilino paga el alquiler directamente al inquilino original y el inquilino original continúa pagando la renta directamente al arrendador. Con un sub-arriendo, el inquilino original sigue siendo responsable al propietario si el inquilino secundario deja de pagar la renta, causa daños a la propiedad o viola las disposiciones del contrato. El inquilino original puede exigir un recorrido, una hoja de control de entradas y salidas y un depósito de garantía del nuevo inquilino. El periodo de arrendamiento de un sub-arriendo puede ser más corto que el periodo de arrendamiento original. Por ejemplo, un inquilino con un periodo de arrendamiento de un año, de Enero a Diciembre, puede sub-arrendar el apartamento de Junio hasta Agosto, mientras esté fuera de la ciudad, pero después regresar a completar el periodo de arrendamiento de Septiembre hasta Diciembre.

## **Cesión**

La cesión transfiere el derecho original del inquilino a la posesión de la propiedad en renta a un nuevo inquilino. En una cesión, el nuevo inquilino asume toda la responsabilidad de pago de la renta directamente al propietario. Las cesiones deben ser negociadas entre el inquilino original y el arrendador. Al menos que el contrato de arrendamiento permita la cesión y también libere al inquilino original de la obligación del contrato, el inquilino original sigue siendo responsable de las condiciones de este alquiler.

# **DEPÓSITO DE GARANTÍA**

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

Queda a discreción del propietario reparar o no reparar los daños por los que se le está cobrando al inquilino excepto cuando el daño sea a un electrodoméstico o a infraestructura que regula el Código Revisado de Boulder.

## **Regreso de un Depósito de Garantía**

Si el inquilino ha cumplido con todos los términos del contrato (incluyendo el haber dado al arrendador notificación debida, si se exige), ha pagado la renta completa y a tiempo, no ha dejado ninguna obligación financiera al propietario, y no ha causado daños más allá del uso y

desgaste ordinarios, el inquilino tiene derecho a que se le regrese el depósito de garantía completo (CRS §38-12-103). El inquilino debe cobrar el depósito de garantía completo en persona o dejar una dirección de seguimiento donde el arrendador le pueda regresar el depósito.

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

### **¿Qué es Uso y Desgaste Normal?**

Uso y desgaste normal se refiere al deterioro que ocurre basado en el uso para el que fue diseñada la unidad alquilada sin negligencia, falta de atención, accidente o abuso a las instalaciones o al equipo o bienes muebles [artículos de uso personal] por parte del inquilino o por parte de los miembros de su vivienda o de los invitados o huéspedes (CRS §38-12-102 (1)).

Un ejemplo de uso y desgaste normal incluye el pisado de uso continuo en la alfombra. Uso y desgaste normal no incluye manchas en la alfombra, agujeros de clavos en las paredes o moho en el mortero de rejunte.

### **Razones para Deducir del Depósito de Garantía**

- Gastos de servicios públicos no pagados
- Renta retrasada
- Limpieza no completada a la cual el inquilino se comprometió en el contrato
- Limpieza necesaria para regresar la propiedad a la condición en la que estaba cuando se mudó el inquilino
- Cualquier otro incumplimiento del contrato que cause daños financieros al propietario

### **Si el inquilino firma un contrato de alquiler pero desaloja anticipadamente o nunca se muda:**

El propietario puede aplicar el depósito de garantía a la parte de la renta pendiente de pago por el resto del periodo de arrendamiento hasta que la unidad sea vuelta a alquilar. Se le exige al propietario que haga un esfuerzo razonable por volver a arrendar la propiedad y no puede cobrar varias rentas de varias partes por el mismo periodo de tiempo (ver pg, 24-26).

### **Regreso del Depósito con Varios Inquilinos**

Es útil que el contrato especifique cómo se regresará el depósito pagado por varios inquilinos. Si los inquilinos han pagado un solo depósito al arrendador, deben ponerse de acuerdo entre ellos por adelantado para definir cómo debe reembolsarse el depósito de garantía o su saldo. Se le debe presentar al propietario un contrato firmado para tal propósito. Muestras de

acuerdos entre compañeros de cuartos están disponibles a través de Servicios de Mediación Comunitaria o en el sitio de internet <https://bouldercolorado.gov/>

## **Determinando Deducciones por Daños**

Puede ser que el propietario no deduzca parte del depósito de seguridad para “uso y desgaste normal” conforme lo define el CRS §38-12-103 (ver detalles arriba).

Las cotizaciones por mano de obra y/o materiales del personal de reparación le puede ayudar a los arrendadores a calcular las deducciones adecuadas. Sin embargo, los propietarios deben tener presente que en la mayoría de los casos, no pueden cobrar por un valor de reemplazo completo por artículos que fueron dañados. Los propietarios pueden calcular el valor de depreciación de la propiedad dañada basada en la expectativa de vida de los componentes siempre que los cálculos se hagan de buena fe y sean razonables considerando todas las circunstancias.

## **Resarcimiento para Depósito de Garantía Deducido**

Si el arrendador no regresa el depósito de garantía completo dentro de 30 días (o a más tardar dentro de 60 días como se especifica en el contrato) o no envía una lista detallada de las deducciones junto con el saldo restante (si es que hay alguno) dentro del periodo de tiempo requerido, el propietario pierde el derecho de deducir cualquier cantidad del depósito de garantía (CRS §38-12-103(2)); *Mishkin v. Young*, 107 P.3d 393 (Colo. 2005). Perder este derecho no impide que el propietario después pueda demandar al inquilino por daños.

## **Negociación**

Si un inquilino cree que el propietario le ha deducido el depósito por daños por los que no es responsable o cree que los daños por los que se le dedujo debieran ser considerados uso y desgaste ordinario, el inquilino puede considerar primero resolver la disputa a través de negociación. Proporcionándole al propietario documentación como fotografías y cotizaciones de reparación puede ayudar a justificar la posición del inquilino y puede convencer al arrendador que le regrese algo, si no es que toda la cantidad disputada. Pidiendo una fecha límite para responder es útil para que el inquilino pueda decidir cuándo tomar los siguientes pasos si el resultado de la negociación es inaceptable. Si negociar independientemente no resuelve la disputa, los inquilinos y arrendadores pueden encontrar que tener conversaciones en un ambiente de mediación sea más productivo porque pueden escuchar claramente el punto de vista de la contraparte y pueden compartir documentación.

## **Carta de Demanda de Siete Días**

La Carta de Demanda de Siete Días es un documento específico en donde el inquilino pide que se le regrese el depósito contra daños que fue deducido (o pide la cantidad completa si no se recibió la contabilidad en un periodo de tiempo especificado en el contrato), y dicta que si el propietario no cumple dentro de siete días, el inquilino lo demandará en un tribunal por daños

agudos (tres veces el monto retenido). El periodo de siete días incluye los fines de semana. La carta debe indicar:

- La dirección de las instalaciones alquiladas
- Las fechas de la ocupación del inquilino
- El monto del depósito de garantía originalmente pagado
- La dirección actual del inquilino
- Si se aplica, una declaración del inquilino explicando su desacuerdo con los cambios del depósito retenido.

### ***Tribunal***

Si el arrendador no le regresa el depósito dentro de siete días, el inquilino puede demandar al arrendador (usualmente en la Corte del Condado) para que se le restituya el depósito de garantía más tres veces el monto del depósito que fue incorrectamente deducido más los honorarios razonables de abogado y costos judiciales incurridos por el inquilino (CRS §38-12-103(3)). En el tribunal, el arrendador lleva el peso de probar que la deducción no fue incorrecta (CRS §38-12-103(3)) y puede demandar en contra del inquilino por cualquier daño causado o por cualquier cargo que de otra manera pudiese ser deducido del depósito de garantía o por cualquier otra obligación financiera que le deba el inquilino (como pagos por servicios públicos o renta pendiente). Bajo algunos contratos, la parte perdedora en una acción legal es responsable de pagarle a la parte ganadora los honorarios de abogados y los costos judiciales.

La ley de prescripción para perseguir daños agudos establece un límite de un año. La ley de prescripción para perseguir el retorno de todo o parte del depósito de garantía es seis años.

### ***Mediación***

Llame al CMS al (303) 441-4364 para pedir mediación sin recurrir al tribunal. Frecuentemente, la mediación es más rápida, menos estresante, y menos costosa que ir al tribunal. Mediadores capacitados e imparciales le ayudarán a facilitar el proceso de negociación que frecuentemente resultará en acuerdos que ambas partes sienten que fueron justos y razonables y que pueden ser personalizados para cumplir con las necesidades de los individuos involucrados.

### **Interés sobre el Depósito de Garantía**

Bajo el Código Revisado de Boulder §12-2-5, el depósito de garantía sigue siendo la propiedad del inquilino. El guardián del depósito de garantía (el arrendador), tiene el deber de dar cuentas del interés al final de contrato de arrendamiento. El interés debe pagarse sobre el monto completo de todos los depósitos de garantía de la propiedad residencial en Boulder y se calcula como interés simple.

Se debe pagar el interés dentro de un mes (a más tardar 60 días si está indicado en el contrato) después de la terminación del contrato de arrendamiento o de la entrega y aceptación de las instalaciones, lo que ocurra primero. Un arrendador puede deducir el pago de interés sólo por



aquellas razones permitidas bajo el Código Revisado de Colorado §38-12-103. Por ejemplo, las siguientes pueden ser razones justificables para retener el interés en el depósito de garantía: falta de pago de la renta o de servicios públicos, cargos razonables por limpieza que el inquilino no hizo, pago por daños más allá del uso y desgaste normal, y cualquier otro incumplimiento del contrato causando perjuicios financieros al propietario.

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

### **Determinando la Tasa de Interés en Depósitos de Garantía**

El Código Revisado de Colorado §12-2-7 cubre cómo determinar tasas de interés. El administrador de la ciudad deberá determinar la tasa de interés pagadera al recibir el reembolso del depósito de garantía tomando el promedio de las tasas de interés pagadas en los certificados de depósito por un año. Esta tasa de interés promedio será ajustada anualmente, calculada a partir del 15 de Diciembre de cada año. La tasa de interés debe ser publicada en el periódico de circulación general y postulada en el sitio de internet de la ciudad que sea accesible al público en general. Información sobre la tasa de interés y una formula de cálculo está disponible en el sitio de internet de la ciudad <https://bouldercolorado.gov/> bajo Servicio de Mediación Comunitario.

## **DESALOJO**

El término legal para desalojar es “Acción Forzosa de Entrada y Retención” (FED, Forcible Entry and Detainer). Los desalojos ocurren cuando el juez emite una orden para que el inquilino desocupe la propiedad. Esta orden judicial se hace cumplir solo por el sheriff y le permite al sheriff monitorizar la expulsión del inquilino y los bienes del inquilino de las instalaciones si es necesario.

### **Desalojo sin una Orden Judicial**

Es ilegal para un arrendador desalojar a un inquilino sin una orden judicial. Esto quiere decir que no se le permite a los arrendadores cambiar las chapas de la propiedad, terminar los servicios vitales como agua, calefacción o sacar las posesiones del inquilino de la propiedad sin primero pasar por el procedimiento legal apropiado (ver pg. 35 para más información sobre las posesiones del inquilino). Si el inquilino se queda encerrado afuera (sin poder entrar), el inquilino no puede forzar su entrada adentro de las instalaciones. El inquilino debe buscar asesoría legal antes de intentar re-ingresar en las instalaciones por su propia cuenta.

Un propietario puede desalojar a uno o a múltiples inquilinos bajo el mismo contrato. Sólo un propietario puede desalojar a un inquilino; ningún inquilino puede desalojar a ningún otro inquilino. Sin embargo, un inquilino puede desalojar a su sub-arrendatario.

### ***En el Evento de Quedarse Encerrado Afuera sin una Orden Judicial***

Cualquier forma de desalojo por cuenta propia del arrendador sin una orden judicial, incluyendo dejar encerrado afuera de las instalaciones al inquilino, no es permisible. Acciones como contacto físico o intimidación deben ser reportadas a la policía.

## **Proceso de Desalojo**

### ***El Inquilino No Ha Pagado la Renta o No Ha Cumplido con una Condición del Contrato***

Antes de entablar una demanda para desalojar al inquilino por falta de pago de la renta, o por una violación al contrato (ver abajo para violaciones serias o reincidentes), el propietario debe dar al inquilino una notificación de Demanda de Cumplimiento de Tres Días o Derecho de Posesión, dándole al inquilino la opción de pagar la renta retrasada para remediar la violación del contrato o desocupar dentro de tres días. El propietario puede entregarle al inquilino una copia de esta demanda, pegar la notificación en un lugar explícito en las instalaciones o dejarle una copia a un residente de la vivienda mayor de 15 años de edad (CRS §13-40-108).

Cuando calcule los tres días en la “Demanda de Cumplimiento de Tres Días o Derecho de Posesión”, el primer día no empieza a contar cuando se pega la notificación; el periodo de tres días comienza al siguiente día después de haberse notificado o presentado la notificación. El tiempo empieza a correr sin importar cuándo el inquilino descubre la notificación. También, el tiempo comienza a correr sin importar si es sábado, domingo o día festivo. Sin embargo, si el tercer día cae en un fin de semana o en un día festivo, el siguiente día hábil es el que se considera como el tercer día.

Si se ha dado notificación propiamente y el inquilino todavía no paga la renta, remedia la violación del contrato o desocupa dentro de tres días, el propietario puede presentar una demanda de desalojo ya sea en el Tribunal del Condado de Boulder o en el Vigésimo Distrito Judicial de Boulder, ambos ubicados en el Centro de Justicia del Condado de Boulder. Formularios e instrucciones detalladas del desalojo se pueden encontrar en el sitio de internet del Departamento Judicial de Colorado <https://www.courts.state.co.us/>.

El derecho del inquilino a tres días de notificación con anticipación a un desalojo por falta de pago de la renta no se puede eliminar con nada que contenga el contrato.

### ***El Inquilino ha “Substancialmente” o Reinicidentemente Contravenido el Contrato de Arrendamiento***

El propietario puede buscar terminar el alquiler al pegar o entregar una “Notificación de Desocupar” bajo ciertas condiciones que incluyen violaciones reincidentes para las cuales ya se ha dado una notificación de tres días (CRS §13-40-104(l)(e.5)), o violaciones serias

normalmente involucrando drogas, violencia o comportamiento criminal conforme lo define el estatuto CRS §13-40-107.5), Miles v. Fleming, 214 P3d 1054 (Colo. 2009). Esto no le da al inquilino una oportunidad para “curar” el problema, sino que simplemente exige que el inquilino desocupe dentro de tres días. Se debe buscar asesoría legal para determinar si las circunstancias justifican esta acción.

Una víctima de violencia o abuso doméstico generalmente no está sujeta a desalojo bajo esta disposición (ver pg.25).

Si el inquilino no desocupa las instalaciones voluntariamente en tres días, el propietario puede presentar una demanda de desalojo.

### ***Respuesta del Inquilino a una Notificación de Demanda en Tres Días***

Si se le ha notificado debidamente por escrito al inquilino con la notificación de tres días, el inquilino debe inmediatamente llamar al propietario/arrendador, al Servicio de Mediación Comunitaria, y/o a su abogado para intentar resolver el problema. Éste puede ser pagar la renta que se debe, negociar un plan de pagos (si el propietario está dispuesto), negociar un programa de desocupación con fechas (si el propietario está dispuesto) o remediar la violación al contrato (como ruido, mascotas, pagos retrasados reincidentes, invitados, etc.) Si la situación no se ha resuelto dentro del periodo de tres días, el propietario puede iniciar una demanda de desalojo bajo el procedimiento específico establecido en el estatuto de la ley estatal de Colorado llamada “Acción Forzosa de Entrada y Retención” (CRS §13-40-101 *et seq.*).

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

Si los problemas entre el propietario e inquilino no se resuelven, el propietario puede entablar una demanda de desalojo, o acción FED, para desalojar al inquilino o inquilinos de su propiedad. Dentro de 14 días de la fecha en que el inquilino presenta la demanda de desalojo, se le debe entregar al inquilino el citatorio de comparecencia, una copia de la demanda, y una copia a blanco y negro del formulario de respuesta si se presenta la demanda en el tribunal del Condado. Se le debe entregar a cada persona nombrada como demandado en el caso su propia copia individual del citatorio de demanda y del formulario de respuesta. Esto se conoce como “Notificación de acciones legales” o simplemente “notificación”. Las reglas con respecto a la notificación apropiada se pueden encontrar en CRS §13-40-112, y CRCP Regla 304 (para demandas de desalojo presentadas en el Tribunal del Condado), o CRCP 4 (para demandas de desalojo presentadas en el Tribunal de Distrito). Una notificación inapropiada retrasa la audiencia de desalojo y puede resultar en sobreseimiento de la demanda. Para más información con respecto a la notificación correcta dirijase a [https://www.courts.state.co.us/Self\\_Help/houseevictions/](https://www.courts.state.co.us/Self_Help/houseevictions/).

Los métodos de notificación determinarán qué resultados pueden o no pueden ser permitidos en el tribunal. Si el proceso de notificación es hecho personalmente (donde el inquilino recibe el

citatorio directamente de un receptor judicial) el juez puede hacer un fallo con respecto a la posesión de la propiedad y a las demandas monetarias. Si la notificación se hace a través de pegarse en las instalaciones y enviarse por correo, el juez puede hacer un fallo únicamente con respecto a la posesión de la propiedad.

Ni el propietario/arrendador ni ninguna otra parte nombrada en la demanda pueden entregar personalmente el citatorio de comparecencia para el tribunal de desalojo. Típicamente, un propietario contrata a un receptor judicial privado o puede pedir a la oficina del sheriff que entregue los papeles (éste último puede ser menos costoso).

En circunstancias limitadas, el arrendador puede notificar al inquilino al pegar los documentos legales en las instalaciones alquiladas y enviarle una copia de la demanda y del citatorio al inquilino por correo.

Otras consideraciones importantes que el propietario debe tener presente son la cronología de la notificación con respecto a la fecha de la corte y el acuse de recibo de la notificación que documenta cómo los documentos legales fueron entregados. Más información se puede encontrar en el sitio de internet del Departamento Judicial del Estado de Colorado <https://www.courts.state.co.us/> o con el secretario del juzgado en el Centro de Justicia del Condado de Boulder.

### ***Respuesta del Inquilino a una Notificación de Comparecencia de Desalojo***

El inquilino debe hacer todo esfuerzo por presentarse en la corte en la fecha de la audiencia de desalojo. Si el inquilino no se presenta en la corte para la fecha de la audiencia, el juez casi siempre va a fallar a favor del propietario en cuanto a la posesión de la propiedad. A los inquilinos que se presentan en la corte, típicamente se les da la oportunidad de mediación con el propietario o el representante del propietario/arrendador. Pueden negociar un periodo de tiempo más largo en que pueden desocupar y pueden evitar tener un juicio de desalojo en sus antecedentes si cumplen con los requisitos del propietario para establecer una fecha de desocupación, de pago de la renta, etc.

Los inquilinos que creen que tienen una defensa legal al desalojo necesitan presentar una respuesta en la forma que es entregada junto con la demanda y el citatorio y deben traer eso a la corte antes o en la fecha de acuse de recibo establecida en el citatorio. Si el juez está de acuerdo que el inquilino tenga una defensa legal para la demanda de desalojo, el juez establecerá una fecha para el juicio oral, normalmente dentro de una semana, en donde el inquilino puede presentar su defensa para la demanda de desalojo. La falta de pago de la renta por razones como la pérdida del trabajo, enfermedad o condiciones precarias muy raramente es una defensa legal en contra del desalojo.

### ***Después de la Corte***

Si el propietario ha pasado por el procedimiento adecuado y obtenido una orden del juez para desalojar, el inquilino típicamente tiene 48 horas para voluntariamente desocupar las instalaciones (CRS §13-40-122).

Si el inquilino no cumple, el sheriff debe ser contactado para físicamente expulsar al inquilino y supervisar la expulsión de las pertenencias del inquilino de la propiedad. El propietario puede poner esas pertenencias personales afuera de la propiedad rentada pero también puede elegir guardarlas una vez que las haya sacado y venderlas o regresarlas al inquilino después de que el inquilino pague el costo de almacenarlas.

### ***Costos Judiciales***

Por ley estatal, la parte ganadora en una demanda de Acción Forzosa de Entrada y Retención tiene el derecho a una recompensa de honorarios de abogado razonables y costos de la demanda.

### **Continuación de la Obligación de Pagar Renta**

Si un inquilino desocupa las instalaciones antes del término del periodo de arrendamiento en cumplimiento de una demanda de desalojo por parte del propietario, el inquilino puede todavía ser responsable bajo los términos de su contrato a pagar la renta y otros costos. Los tribunales de Colorado, sin embargo, ven el remedio de desalojo como la finalización del contrato de arrendamiento y los costos que deben los inquilinos pueden estar limitados consecuentemente.

### **Plazo para Desalojar**

Desde que se pega inicialmente la notificación de tres días en las instalaciones hasta la recuperación de la posesión, un desalojo puede tomar desde tres días hasta tres meses. Sin embargo, el promedio de tiempo de los desalojos contenciosos toma aproximadamente de tres a cinco semanas.

## **MISCELÁNEOS**

### **Abandono y Propiedad Abandonada**

Si el propietario observa que no hay pruebas de movimiento en o alrededor de la propiedad por un periodo prolongado de tiempo, o si hay otras señales de que los inquilinos han desocupado la propiedad, como retiro significativo de objetos personales, retorno de las llaves, (especialmente si no se ha pagado la renta), el propietario puede intentar obtener un documento escrito del inquilino regresando la posesión de la propiedad y cediendo las pertenencias restantes al arrendador. Al hacerlo, el arrendador se ahorra tiempo y dinero de pasar por el proceso de desalojo y le ahorra a los inquilinos el impacto de tener una demanda de desalojo en sus antecedentes.

Si pareciera que el inquilino ha dejado posesiones personales dentro de la unidad alquilada, las pertenencias se consideran abandonadas si el inquilino no ha contactado al propietario por al menos 30 días y el propietario no ha tenido comunicación con el inquilino indicando sus intenciones de no abandonar la propiedad. En este caso, el propietario debe enviar una notificación por escrito con un plazo de 15 días por correo registrado o certificado, enviada a la dirección del inquilino conocida (que puede ser la misma propiedad del arrendador) indicando las intenciones del propietario de vender o disponer de las pertenencias. El propietario debe mantener copias de esta notificación y del acuse de recibo o de la prueba de que la notificación no fue reclamada cuando menos por un año. Si la notificación se regresa como no entregada, el propietario debe poner una notificación por un día en el periódico del condado donde reside la propiedad antes de disponer de las pertenencias (CRS §38-20-116).

Si el arrendador no es capaz de cumplir con ese procedimiento, entonces para limitar su responsabilidad, el arrendador puede considerar seguir el proceso de desalojo y obtener una orden judicial de restitución dándole al arrendador posesión de la propiedad y de cualquiera de las pertenencias restantes.

## **Zonificación, Uso de la Tierra y Ocupación del Alquiler**

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

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

Los propietarios de viviendas en renta en Boulder deben informar a los inquilinos actuales y potenciales el número máximo de individuos sin parentesco que están permitidos vivir en sus unidades.

Para determinar la clasificación por zonas de una propiedad o de una residencia, o para saber más sobre el cumplimiento con la notificación de exigencias de ocupación, diríjase al Departamento de Planeación al (303) 441-1880 o consulte el sitio de internet de la Ciudad de Boulder.

## **Aumentos de la Renta**

Si el contrato especifica la cantidad de renta a pagar, la renta no se puede aumentar durante el periodo de arrendamiento. Sin embargo, una vez que haya vencido el contrato, el monto de la renta puede ser aumentado, bajado o re-negociado. No hay leyes que controlen la renta ni restricciones vigentes en el Estado de Colorado (CRS §38-12-301). Por lo tanto, la renta puede ser cambiada cada vez que toque renovar el contrato (por ejemplo, cada año en la mayoría de

los contratos de plazo fijo). En el caso de un contrato de mes-a-mes, el monto de la renta puede ser cambiado cada mes al menos que se estipule de otra manera por escrito.

### **Alquileres de Corto Plazo**

La ordenanza de alquiler de corto plazo de la Ciudad de Boulder permite a los propietarios de casas en Boulder solicitar una licencia para alquilar su residencia principal o una unidad de vivienda accesoria por menos de 30 días a la vez (Ordenanza de la Ciudad de Boulder No. 8154), entre otras consideraciones.

Un inquilino con un contrato de arrendamiento de plazo fijo o de mes-a-mes no puede, aún y con el consentimiento del propietario, alquilar la unidad arrendada con un alquiler de corto plazo. Diríjase al sitio de internet de la Ciudad de Boulder para información adicional sobre alquileres de corto plazo.

### **Asociaciones de Propietarios**

Las Asociaciones de Propietarios de Viviendas, (HOA, Homeowners Associations), típicamente rigen sobre los complejos de condominios, casas anexas (townhomes) y sobre algunos desarrollos de vivienda unifamiliares. A un inquilino que renta una propiedad regida por un HOA, se le espera que siga las reglas establecidas por el HOA.

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

Los HOA establecen una serie de documentos regulatorios, a veces conocidos como reglamentos, códigos o cláusulas (CCRs), y se espera que los arrendatarios las obedezcan además de lo que se les exige en el contrato de arrendamiento. Los documentos que rigen varían de asociación en asociación y pueden incluir reglas que impactan a un arrendatario como estacionamiento, mascotas, ruido y qué tipo de artículos se pueden almacenar afuera, etc. La HOA, el dueño de la propiedad y el gerente de la propiedad deben tener copias de estos documentos disponibles para revisión. El hecho de que un arrendatario no cumpla con las reglas establecidas por un HOA puede constituir una violación al contrato de arrendamiento que puede llevarlo a ser desalojado.

Si una regla CCR es violada, la HOA puede tomar acción para evitar que siga la violación, así como imputar multas en contra del propietario. Sin embargo, si el inquilino es responsable de la

violación, el propietario puede cobrarle al inquilino una multa así como potencialmente entablar una demanda de desalojo en contra del inquilino.

Para más informes, consulte al Centro de Recursos e Información de HOA del Departamento de Agencias Regulatorias del Estado de Colorado (DORA, Colorado Department of Regulatory Agencies)

## **MEJORES PRÁCTICAS Y RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS**

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

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

Si no se llega a una negociación efectiva, la mediación puede ser la siguiente mejor alternativa. La mediación es una alternativa al proceso de resolución de disputas en donde un mediador imparcial puede ayudar a ambas partes a comunicarse efectivamente, escuchar al punto de vista de la contraparte, desarrollar una lista de temas a resolver, y negociar un acuerdo que cumpla con las necesidades de ambas partes. Los acuerdos a los que se llega durante una mediación se hacen por escrito por parte del mediador, se firman por ambas partes y son legalmente vinculantes. Para más información, contacte al Servicio de Mediación comunitaria al (303) 441-4364.



# RECURSOS

## MEDIACIÓN

### City of Boulder Community Mediation Service

<https://bouldercolorado.gov/>  
303-441-4364

### Longmont Mediation Service

<https://www.longmontcolorado.gov/>  
303-651-8444

### Jefferson County Mediation Services

<https://www.jeffco.us/mediation-services>  
303-271-5060

### Mediation Association of Colorado

<http://coloradomediation.org/>  
303-322-9275

## CIUDAD Y CONDADO

### City of Boulder Animal Protection

<https://bouldercolorado.gov/police/animal-protection>  
303-441-1874

### Boulder Police-Code Enforcement Unit (weeds, trash, snow, noise)

<http://user.govoutreach.com/boulder/faq.php?cmd=shell&goparms=cid%3D23578>  
303-441-3333

### Housing Inspection and Rental Licensing

<https://bouldercolorado.gov/plan-develop/rental-housing-licensing>  
303-441-3152

### Boulder County Health Department

Indoor Air Quality (Mold, lead, etc.)  
<https://www.bouldercounty.org/departments/>  
303-441-1564

### City of Boulder Office of Human Rights

<https://bouldercolorado.gov/community-relations/human-rights-and-wage-enforcement-old-2012>  
303-441-4197

### City of Boulder Planning Department

(Code enforcement of building code & safety, occupancy)  
<https://bouldercolorado.gov/planning>  
303-441-1880

## COLORADO

### Colorado Department of Public Health and Environment (Mold, bedbugs, indoor air quality)

<https://www.colorado.gov/pacific/cdphe>  
303-692-2000

### Civil Rights Division

#### Fair Housing

<https://www.colorado.gov/pacific/dola/fair-housing-resources>  
303-864-7810

#### Housing Discrimination

<https://www.colorado.gov/pacific/dora/civil-rights/housing-discrimination>  
303-894-2997

## CHEQUEO DE ANTECEDENTES PENALES

### Colorado Bureau of Investigation

<https://www.cbirecordscheck.com/>  
303-239-4208

## LEGAL

### Colorado Revised Statutes

<http://www.lexisnexis.com/hottopics/michie/>

### Boulder Municipal Codes

[https://library.municode.com/co/boulder/codes/municipal\\_code](https://library.municode.com/co/boulder/codes/municipal_code)

**Law Line 9 KNBC** (First Wednesday of the month, 4–5:30 p.m.)  
303-698-0999

**Colorado Judicial Website** (Information and forms)

<https://www.courts.state.co.us/>

### Small Claims Court

(Claims under \$7,500 in value)  
Forms and information

<https://www.courts.state.co.us/>  
303-441-3750

### Boulder County Legal Services

(Low-income only)  
303-449-7575


### CU Legal Clinic

(for the Boulder community)

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

### CU Boulder Student Legal Services

<http://www.cubouldersls.com/>

303-492-6813 

### Rocky Mountain Legal Center

<http://www.rmlegal.org/>  
720-242-8642

### Boulder County Bar Association

<https://www.boulder-bar.org/>  
303-440-4758

### Bridge to Justice

<http://www.boulderbridgetojustice.org/>  
303-443-1038

**Colorado Legal Services** (low income, outside Boulder County)

<http://coloradolegalservices.org>  
303-837-1313

## CHEQUEO CREDITICIO

**TransUnion** <https://www.transunion.com/>  
800-888-4213

### Experian

<http://www.experian.com/>  
888-397-3742

### Equifax

<https://www.equifax.com/personal/>  
800-685-1111

### Federal Trade Commission

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

**The Fair Credit Reporting Act (FCRA),**  
15 USC § 1681 et seq.

<https://www.ftc.gov/enforcement/rules/rule-making-regulatory-reform-proceedings/fair-credit-reporting-act>

## MISCELÁNEOS

**Libro - Landlord and Tenant Guide to Colorado Leases and Evictions, by Victor M. Grimm, Esq.**



**Manual de Arrendadores y Arrendatarios**  
**Una Guía para los Derechos y Responsabilidades de los Propietarios**  
**e Inquilinos Residenciales**

Servicio de Mediación de la Ciudad de Boulder  
<https://bouldercolorado.gov/community-relations/mediation-program>  
303-441-4364