

# Manual de la vivienda para inquilinos: una guía para los arrendadores e inquilinos de Denver

## Tabla de contenidos

Manual de la vivienda para inquilinos: una guía para los arrendadores e inquilinos de Denver .....	1
INTRODUCCIÓN.....	3
DERECHOS DEL INQUILINO Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR A SIMPLE VISTA.....	4
INFORMACIÓN SOBRE EL ARRENDADOR Y REGISTRO DE ALQUILER.....	5
Requisito de licencia de alquiler residencial.....	5
Costo de la licencia de alquiler.....	5
Recursos de inspección .....	5
Notificación obligatoria a los inquilinos.....	5
Información sobre cumplimiento y citaciones.....	6
SOLICITUD DE UNA UNIDAD DE ALQUILER .....	7
Discriminación.....	7
Ley de Protección de Inquilinos Inmigrantes.....	7
LEY DE EQUIDAD DE SOLICITUDES DE ALQUILER.....	8
Tarifas de solicitud de alquiler .....	8
Informe portátil de evaluación para contratos de alquiler residencial .....	8
Historial de alquiler, crediticio, financiero, penal o de arrestos del inquilino .....	9
Incumplimientos con la Ley de Equidad de Solicitudes de Alquiler.....	9
CONTRATO DE ALQUILER.....	10
Contratos de alquiler por escrito .....	10
Contratos de alquiler verbales .....	10
Tenencia de mascotas en viviendas de alquiler.....	11
Términos y disposiciones del contrato de alquiler .....	11
Disposiciones prohibidas en los contratos de alquiler.....	11
DURANTE EL PERIODO DE ALQUILER O ARRENDAMIENTO .....	13
Recibos de alquiler .....	13
Cargos por pago atrasado del alquiler .....	13
Aumentos del alquiler.....	14
Reparación y mantenimiento de la unidad de alquiler: garantía de habitabilidad .....	14
Discriminación y represalias.....	18
Privacidad.....	19

Compañeros de vivienda.....	20
Subalquileres y cesiones .....	20
Cuando se vende la propiedad de alquiler .....	20
TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ALQUILER .....	21
Terminación de un contrato de alquiler mes a mes .....	21
Excepciones a las terminaciones del contrato de alquiler.....	21
DESALOJO.....	22
Tipos de demandas y notificaciones .....	22
Descripción general del proceso de desalojo .....	24
Protecciones contra un desalojo para inquilinos residenciales que reciben ciertos tipos de asistencia financiera .....	25
Participación remota en los desalojos .....	26
Recursos para inquilinos en caso de desalojo.....	27
DESPUÉS DE UNA MUDANZA O DESALOJO.....	28
Bienes personales del inquilino .....	28
Pagos de alquiler luego de la mudanza o desalojo .....	28
Depósitos de seguridad.....	29
MEDIACIÓN .....	31
RECURSOS .....	32
GLOSARIO Y DEFINICIONES .....	33

## INTRODUCCIÓN

Esta guía resume los derechos y obligaciones de los arrendadores e inquilinos residenciales en Denver, Colorado, a contar del 1 de enero de 2024. No constituye asesoría legal y solo tiene el propósito de servir como una guía general. La información contenida en esta guía puede cambiar en cualquier momento y no se debe usar como un sustituto de la búsqueda de asesoramiento de un abogado u otro profesional cualificado. Además, esta guía no representa un análisis completo de la ley de arrendadores e inquilinos. En lugar de eso, cumple la función de una guía de recursos generales para inquilinos y arrendadores sobre sus derechos y responsabilidades, y se basa en la ley actual de arrendadores e inquilinos del Estado de Colorado y de la Ciudad y Condado de Denver. Aunque describe esos principios de manera general, pueden aplicar excepciones. Si tiene preguntas adicionales, por favor vea los recursos adicionales contenidos en la página 22. Puede encontrar el significado de ciertas palabras que se usaron en esta guía en la sección del glosario. Por favor revise la definición de los términos antes de seguir leyendo.

En esta guía se citan las Leyes Modificadas de Colorado (CRS, por sus siglas en inglés) y el Código Municipal Modificado de Denver (DRMC, por sus siglas en inglés), los cuales regulan los alquileres residenciales. La comprensión de estas leyes puede ser valiosa para los inquilinos y arrendadores para prevenir problemas antes de celebrar un contrato de alquiler, durante la vigencia del mismo o al momento de su término.

Leyes, protecciones y derechos adicionales y/o diferentes aplican a los propietarios de casas móviles y muchos inquilinos que viven en viviendas subvencionadas (viviendas públicas, asistencia con vouchers, etc.). Si usted es propietario de una vivienda móvil o un inquilino que vive en una unidad de alquiler subvencionada, debe contactar a un abogado si tiene preguntas específicas sobre cualquier situación legal relacionada con su vivienda, contrato de alquiler o arrendador.

Cuando los arrendadores e inquilinos tienen una disputa, deben intentar comunicarse y resolver sus diferencias directamente. Si no pueden resolver una disputa por sí solos, se les alienta a considerar una mediación para obtener una resolución. La mediación es un proceso voluntario e informal para llegar a un acuerdo, donde un mediador ayuda a las partes a negociar los problemas de una manera productiva, identificar opciones de solución y llegar a un acuerdo por escrito que acepten tanto el arrendador como el inquilino o inquilinos.

La línea de ayuda de Colorado Housing Connects (CHC) se especializa en ayudar a las personas a navegar los servicios y recursos de vivienda no urgentes, como asistencia financiera con el alquiler y servicios públicos y servicios de mediación. Los asistentes de CHC no proporcionan asesoría legal, pero pueden proporcionar información sobre una variedad de servicios relacionados con la vivienda y temas de interés para los inquilinos, arrendadores, personas mayores, personas con discapacidades y cualquier persona que tenga inquietudes en relación con la vivienda justa. Llame al 1-844-926-6632 o visite [coloradohousingconnects.org](https://coloradohousingconnects.org).

## DERECHOS DEL INQUILINO Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR A SIMPLE VISTA

Derechos del inquilino	Obligaciones del arrendador
Negociar con el arrendador los términos y lenguaje usado en un contrato de alquiler.	Proporcionar una copia por escrito y firmada del contrato de alquiler a más tardar el séptimo día después de que el inquilino haya firmado el contrato de alquiler.
Recibir una copia por escrito y firmada del contrato de alquiler a más tardar el séptimo día después de que el inquilino haya firmado el contrato de alquiler.	Proporcionar una copia por escrito de los Derechos y recursos para inquilinos de Denver [ <a href="#">en español</a> ] al momento de firmar el contrato de alquiler y cuando el arrendador exija cualquier pago del alquiler de conformidad con CRS § 13-40-104.
Recibir una copia por escrito de los Derechos y recursos para inquilinos de Denver [ <a href="#">en español</a> ] al momento de firmar el contrato de alquiler y cuando el arrendador exija cualquier pago del alquiler de conformidad con CRS § 13-40-104.	Equidad en el proceso de solicitud de alquiler, como el derecho a obtener un recibo, que no les cobren en exceso, además de límites para la consideración de los arrendadores del historial de alquiler, crédito y arrestos/penal del inquilino.
Devolución del depósito de seguridad al final del contrato de alquiler y una explicación por escrito de cualquier deducción dentro de un periodo determinado.	Mantener la propiedad.
Protección contra represalias al presentar una queja de buena fe sobre cualquier problema de salud o seguridad en la unidad de alquiler del inquilino o por unirse o participar en una asociación de inquilinos u otra organización similar.	Realizar y/o pagar las reparaciones necesarias.
Derecho a una vivienda de alquiler saludable y segura que sea apta para vivir.	Proporcionar notificaciones por escrito cuando la propiedad se transfiera a un nuevo propietario, o cuando se realicen otros cambios que podrían llegar a afectar a un inquilino.
Protecciones y límites sobre el cobro de tarifas de alquiler atrasado y sobre los aumentos del alquiler.	Garantizar que las instalaciones sigan siendo seguras y gestionar a los otros inquilinos que puedan estar causando problemas o incumpliendo los términos y condiciones de su contrato de alquiler.
Derecho a no ser discriminado a causa de ningún estatus protegido, como raza, color de piel, religión, sexo (incluyendo embarazo, orientación sexual o identidad de género), origen nacional, edad.	Proporcionar una notificación por escrito con 60 días de anticipación para el inquilino sobre un aumento del alquiler cuando no exista un contrato de alquiler por escrito entre el arrendador e inquilino.
Protecciones para los sobrevivientes de conductas sexuales ilícitas, acoso o abuso doméstico.	Proporcionar información para los futuros inquilinos sobre los gastos previstos o gastos reales de la tarifa de solicitud de alquiler cobrada y devolver cualquier monto no usado para tramitar una solicitud de alquiler dentro de 20 días después de la tramitación.
Derecho a todos los servicios gubernamentales, a votar y asistir a la escuela, independiente de si alquila o no su residencia.	Proporcionarles a los inquilinos, independiente de su estado de inmigración, los mismos procesos y protecciones de alquiler durante todo su periodo de alquiler.
Derechos y protecciones antes y durante un proceso de desalojo en un tribunal.	No participar en actividades delictivas.
Derecho a recibir servicios y representación legal gratuitamente en un proceso de desalojo si se cumplen los requisitos de ingresos.	No imponer sanciones a los inquilinos por solicitar asistencia de emergencia en la residencia en situaciones de abuso doméstico, acoso o conducta sexual ilícita.

# INFORMACIÓN SOBRE EL ARRENDADOR Y REGISTRO DE ALQUILER

## Requisito de licencia de alquiler residencial<sup>1</sup>

La Ciudad y Condado de Denver comenzó a aceptar solicitudes de licencia de alquiler residencial en marzo de 2022, es decir, cerca de 10 meses antes de que comenzara el requisito de licencia para las propiedades de alquiler de múltiples unidades. El requisito de licencia para las propiedades de alquiler residencial de múltiples unidades comenzó el día 1 de enero de 2023. Los arrendadores de propiedades de alquiler de una sola unidad no tienen el requisito de obtener una licencia hasta el 1 de enero de 2024.

Los arrendadores tienen el requisito de obtener una inspección por parte de un [inspector externo cualificado](#) antes de [solicitar una licencia](#). Las propiedades de alquiler residencial sin licencia están sujetas a citaciones y multas de la ciudad. Toda la información pertinente relacionada con las licencias de alquiler se puede encontrar en [denvergov.org/residentialrentals](https://denvergov.org/residentialrentals). Las tarifas de las licencias abarcan de \$50 por una vivienda de una sola unidad a \$500 por una propiedad con 251 unidades o más. Las solicitudes se pueden presentar a través del [centro de permisos y licencias en línea](#) de Denver.

En febrero de 2023, las direcciones de propiedades de alquiler residencial de múltiples unidades comenzaron a recibir notificaciones de incumplimiento e información sobre las próximas citaciones y multas si no solicitaban una licencia de alquiler residencial. La primera multa es de \$150, con una multa de \$999 si era necesario enviar una tercera citación. La ciudad puede emitir notificaciones de incumplimiento para las propiedades que están operando ilegalmente y emitirá notificaciones de incumplimiento adicionales a medida que comience la aplicación total de este nuevo requisito de licencias.

Puede encontrar más información sobre las reglas, tarifas de licencia y preguntas más frecuentes sobre la licencia de alquiler residencial [aquí](#). Todas las propiedades tienen el requisito de completar y pasar una inspección de un [inspector tercero](#) antes de [enviar una solicitud para obtener una licencia](#). La ciudad proporciona una [lista de verificación](#) que siguen los inspectores terceros.

## Costo de la licencia de alquiler

Para que la licencia sea asequible para todos los solicitantes, las tarifas de la licencia se basan en el número de unidades en la dirección de la propiedad de alquiler. La tarifa de la licencia es de \$50 para una vivienda de una sola unidad, \$100 para 2 a 10 unidades, \$250 para 11 a 50 unidades, \$350 para 51 a 250 unidades y \$500 para 251 unidades o más. La licencia de alquiler residencial se debe renovar una vez cada cuatro años o en caso de cambio de propietario.

## Recursos de inspección

Se requiere una inspección para verificar que las unidades de propiedad de alquiler residencial cumplen con los estándares mínimos de vivienda. La ciudad mantiene una [lista de un registro de inspectores en línea](#) de empresas y personas que han informado ante la ciudad que cumplen con los requisitos para realizar inspecciones. La ciudad también proporciona una [lista de verificación en línea con lo que los inspectores buscarán](#) para verificar que una propiedad de alquiler cumple con los estándares mínimos de vivienda. En el sitio web también podrá encontrar información adicional sobre las inspecciones, incluyendo las cualificaciones necesarias para ser inspector. Los inspectores cualificados pueden [llenar un formulario](#) y ser [agregados a la lista](#) que mantendrá el Departamento de Impuestos Especiales y Licencias de Denver. Los propietarios y administradores de propiedades son responsables de confirmar que cualquier inspector que contraten cumpla con todas las cualificaciones.

## Notificación obligatoria a los inquilinos

A contar del 1 de enero de 2022, los propietarios y administradores tienen el requisito de proporcionarles un contrato de alquiler por escrito a sus inquilinos. El propietario u operador de una propiedad de alquiler residencial también debe proporcionarles a los inquilinos una copia de los [Derechos y recursos para inquilinos de Denver](#) al momento de firmar cualquier contrato de alquiler nuevo y/o si se presenta una demanda de pago de alquiler. Vea el [sitio web de licencias para propiedades de alquiler residencial](#) del Departamento de Impuestos Especiales y Licencias de Denver para obtener más

---

<sup>1</sup> Capítulo 27, artículo VIII de DRMC

información sobre los requisitos de solicitud y una copia de los [Derechos y recursos para inquilinos de Denver](#) en inglés y [español](#).

### Información sobre cumplimiento y citaciones

Las medidas de cumplimiento, incluyendo las citaciones y multas, se consideran el último recurso de la ciudad. La esperanza de la ciudad es que los arrendadores y las empresas de administración de propiedades que reciban comunicaciones de la ciudad sobre operaciones ilícitas tomen medidas inmediatas para obtener una inspección y solicitar una licencia, para que así la ciudad pueda completar su misión de garantizar que se cumplan los estándares mínimos de vivienda para las propiedades de alquiler en todo Denver.

## SOLICITUD DE UNA UNIDAD DE ALQUILER

Muchos arrendadores tienen un proceso formal de solicitud para ser inquilino en una de sus propiedades de alquiler. Los inquilinos tienen muchas protecciones y derechos durante el proceso de solicitud.

### Discriminación

Las leyes de Colorado, federales y de la Ciudad de Denver prohíben la discriminación contra un posible inquilino en base a un estado o característica protegida.

- **CONSEJO PARA INQUILINOS:** la Ley de Vivienda Justa de Colorado<sup>2</sup> protege los siguientes estados o características: discapacidad, raza, credo, color de piel, religión, sexo, orientación sexual, identidad de género, expresión de género, estado civil, estado familiar (niños menores de 18 años y mujeres embarazadas), origen nacional, ascendencia, estado de veterano o militar o fuente de ingresos. La ordenanza contra la discriminación de Denver<sup>3</sup> expande las protecciones para también incluir la etnia, ciudadanía, estado de inmigración, edad (más de 40 años) y peinado protector.

Ejemplos generales de discriminación prohibida incluyen cualquiera de los siguientes que ocurran en base al estado o característica protegida de un inquilino:

- Rechazar la solicitud de alquiler de un inquilino
- Requerir información adicional o diferente en la solicitud de un inquilino
- Cobrar un alquiler, depósito de seguridad, tarifas de solicitud u otras tarifas diferentes
- Negarse a mostrar una unidad de alquiler o declarar falsamente que no hay unidades de alquiler disponibles
- Ofrecer términos, condiciones o servicios diferentes a un posible inquilino
- Dirigir u orientar a un inquilino hacia una vivienda específica o un área, edificio o unidad diferente

La ley prohíbe que un arrendador o a cualquiera de sus empleados haga cualquiera de estas cosas debido al estado o característica protegida de un inquilino.

### Ley de Protección de Inquilinos Inmigrantes<sup>4</sup>

Si es usted un inmigrante que se muda a la Ciudad y Condado de Denver o que vive ahí, puede tener ciertas protecciones conforme a la Ley de Protección de Inquilinos Inmigrantes (ITPA, por sus siglas en inglés). Conforme a ITPA, un arrendador tiene prohibido hacer cualquiera de lo siguiente:

- Los arrendadores no pueden demandar, solicitar o recopilar información relacionada con su estado de inmigración, a menos que el arrendador sea su empleador.
- Los arrendadores no pueden solicitar información o documentación adicional o diferente a un inquilino en base a cómo el arrendador percibe el estado de inmigración o ciudadanía del inquilino.
- Los arrendadores no pueden revelar o amenazar con revelar información relacionada con el estado de inmigración o ciudadanía de un inquilino a ninguna persona, entidad o agencia de inmigración o policial.
- Los arrendadores no pueden acosar, intimidar o tomar represalias en contra de un inquilino por ejercer sus derechos conforme a ITPA.
- Los arrendadores no pueden negarse a alquilar o a aprobar un subalquiler en base únicamente o en parte al estado de inmigración o ciudadanía de un inquilino.

---

<sup>2</sup> CRS §§ 24-34-501 a 24-34-509

<sup>3</sup> DRMC § 28-95

<sup>4</sup> CRS §§ 38-12-1201 a 38-12-1205

## LEY DE EQUIDAD DE SOLICITUDES DE ALQUILER

### Tarifas de solicitud de alquiler<sup>5</sup>

Los arrendadores pueden cobrar una tarifa de solicitud de alquiler en conexión con la solicitud de alquiler de un posible inquilino. La tarifa de solicitud de alquiler cobrada por el arrendador se debe usar para cubrir los costos de la tramitación de la solicitud de alquiler y estar basada en (i) el gasto real en que incurre el arrendador al tramitar la solicitud de alquiler; o (ii) el gasto promedio en que incurre el arrendador por posible inquilino durante el curso de la tramitación de múltiples solicitudes.

El arrendador le debe proporcionar a cualquier posible inquilino que haya pagado una tarifa de solicitud de alquiler una revelación de los gastos previstos del arrendador para los que se usará la tarifa, o un desglose de los gastos reales en los que ha incurrido el arrendador. Si el arrendador cobra un monto basado en el costo promedio de la tramitación de la solicitud de alquiler, este deberá incluir información sobre cómo se determina esa tarifa promedio de solicitud de alquiler.

Si el arrendador no usa la totalidad del monto de la tarifa para cubrir los costos de tramitación de la solicitud de alquiler, entonces le deberá devolver el monto restante de la tarifa al posible inquilino.

El arrendador no puede cobrarle a un posible inquilino una tarifa de solicitud de alquiler cuyo monto sea diferente al de la tarifa de solicitud de alquiler que se le cobró a otro posible inquilino que solicite alquilar la misma vivienda. No se puede cobrar una tarifa de solicitud de alquiler si el inquilino le proporciona al arrendador un informe portátil de evaluación de inquilinos.

### Informe portátil de evaluación para contratos de alquiler residencial<sup>6</sup>

El arrendador debe aceptar un informe portátil de evaluación de inquilinos (informe de evaluación) que se ponga directamente a disposición del arrendador por parte de una agencia de informes del consumidor de un posible inquilino. El informe de evaluación debe haber sido preparado por una agencia dentro de los 30 días previos a petición y a expensas del posible inquilino, además de incluir cierta información sobre el posible inquilino. Si un posible inquilino proporciona un informe de evaluación, el arrendador no puede cobrar una tarifa de solicitud o acceder o usar el informe de evaluación. Antes de recopilar cualquier información sobre el inquilino que pudiera generar una tarifa de solicitud, el arrendador deberá informarle al posible inquilino que acepta informes de evaluación y que tiene prohibido cobrar una tarifa de solicitud u otra tarifa a los posibles inquilinos que proporcionen un informe de evaluación.

El arrendador no tiene el requisito de aceptar un informe de evaluación o de proporcionar las notificaciones requeridas por ley si no acepta más de una tarifa de solicitud a la vez para una unidad de vivienda o, si una unidad de vivienda se alquila para más de un ocupante, no acepta más de una tarifa de solicitud a la vez por cada posible inquilino o grupo de inquilinos para la unidad de vivienda y le reembolsa el monto total de la tarifa de solicitud a cada posible inquilino dentro de 20 días calendario después de la comunicación por escrito del posible inquilino o arrendador donde se niegue a celebrar un contrato de alquiler.

Si se niega la solicitud de alquiler de un posible inquilino, y el arrendador le cobró una tarifa de solicitud para obtener un informe del consumidor, el arrendador deberá proporcionarle una copia del informe del consumidor al posible inquilino, junto con una notificación del derecho del posible inquilino a apelar la exactitud de dicho informe. El arrendador que no cumpla con las disposiciones del proyecto de ley será responsable de pagar \$2,500, más los costos de tribunales y honorarios de abogado; con la excepción de que un arrendador que subsane el incumplimiento dentro de siete días calendario después de la recepción de la notificación de

---

<sup>5</sup> CRS § 38-12-903

<sup>6</sup> CRS 38-12-904

incumplimiento deberá pagarle al posible inquilino una multa de \$50 y no será responsable de los daños y perjuicios. El proyecto de ley autoriza a la Oficina del Fiscal General a iniciar y entablar acciones de manera independiente para hacer cumplir la “Ley de Equidad de Solicitudes de Alquiler”.

### Historial de alquiler, crediticio, financiero, penal o de arrestos del inquilino<sup>7</sup>

Cuando un inquilino le envía una solicitud de alquiler a un arrendador, este generalmente considera ciertas partes del historial del inquilino para decidir si aprueba o rechaza la solicitud de alquiler.

La ley de Colorado prohíbe que los arrendadores consideren el historial de alquiler o crediticio de un inquilino más allá de siete años a contar de la fecha de la solicitud del inquilino. Por ejemplo, si un inquilino enfrentó un desalojo o una situación de mal crédito en su pasado que haya ocurrido hace más de siete años, el arrendador no puede tener esto en consideración al momento de decidir si aprueba o rechaza la solicitud del inquilino.

- **CONSEJO PARA INQUILINOS:** si un arrendador rechaza la solicitud de alquiler de un inquilino, el inquilino puede solicitar los motivos del rechazo y el arrendador debe proporcionarlos por escrito. Si el arrendador usa el sistema de una empresa para evaluar a los inquilinos, este deberá proporcionarle una copia del informe del sistema de evaluación al inquilino.

La ley de Colorado también prohíbe que el arrendador considere cualquier historial de arresto de un posible inquilino. Un arrendador tampoco puede considerar ninguna condena penal que haya ocurrido más de cinco años antes de la fecha de la solicitud del inquilino, a menos que la condena penal tenga relación con metanfetaminas, homicidio o un delito relacionado, acoso o requiera un registro como agresor sexual.

Si el arrendador usa información financiera al momento de evaluar una solicitud de alquiler, este no podrá preguntar por el monto anual de ingresos del posible inquilino, a menos que sea con el fin de determinar que los ingresos anuales del posible inquilino son iguales o superiores al 200% del costo de alquiler anual.

Los arrendadores tienen prohibido requerir que los ingresos anuales del posible inquilino superen el 200% del costo anual del alquiler. Para los posibles inquilinos con un subsidio de vivienda, los arrendadores solo pueden requerir que el posible inquilino gane el 200% de la porción del alquiler que el posible inquilino es responsable de pagar.

### Incumplimientos con la Ley de Equidad de Solicitudes de Alquiler<sup>8</sup>

Los arrendadores que no cumplan con la Ley de Equidad de Solicitudes de Alquiler serán responsables de una sanción inicial de \$50 pagadera al inquilino agraviado y de otra sanción de \$2,500 pagadera al inquilino agraviado si el incumplimiento no se subsana dentro de siete días calendario después de recibir la notificación del incumplimiento.

---

<sup>7</sup> CRS § 38-12-904

<sup>8</sup> CRS § 38-12-905

## CONTRATO DE ALQUILER

Un contrato de alquiler es un contrato escrito o verbal entre un arrendador y un inquilino donde se establece que el inquilino puede ocupar y hacer uso de la propiedad del arrendador durante un periodo de tiempo a cambio de pagos de alquiler.

Una vez que el contrato de alquiler se firma o se acuerda verbalmente, no hay periodo para que ninguna de las partes simplemente pueda desvincularse del mismo. Cualquier cambio que se negocie entre un arrendador y un inquilino después de que se haya firmado un contrato de alquiler se debe efectuar por escrito y debe estar firmado por ambas partes.

### Contratos de alquiler por escrito

En Denver, después del 1 de enero de 2022, el arrendador debe proporcionarle al inquilino una copia de un contrato de alquiler por escrito y firmado para cualquier nueva ocupación de una unidad de alquiler que tenga una duración de más de 30 días.<sup>9</sup> El arrendador también debe proporcionarle al inquilino una copia del documento de Derechos y recursos para inquilinos de Denver [[en español](#)] junto con el contrato de alquiler.<sup>10</sup>

Los inquilinos deben leer detenidamente los contratos de alquiler por escrito antes de firmarlos y hacer cualquier pregunta sobre el contenido o significado del contrato.

- **CONSEJO PARA INQUILINOS:** los inquilinos tienen derecho a no firmar el contrato de alquiler de una propiedad en la que no deseen vivir, asimismo, no se puede obligar a un inquilino a firmar un contrato de alquiler con términos y condiciones con las cuales no esté de acuerdo.
- Las personas y familias inmigrantes, indocumentadas y refugiadas tienen los mismos derechos y protecciones como inquilinos que todos los habitantes de Denver.

### Contratos de alquiler verbales

Un contrato de alquiler verbal es un contrato que se acuerda verbalmente y no se escribe ni se firma. En Denver, después del 1 de enero de 2022, no se permiten los contratos de alquiler verbales para una nueva ocupación que tenga una duración de más de 30 días.

Los contratos de alquiler verbales pueden ser tan legalmente vinculantes como un contrato de alquiler por escrito. Sin embargo, los contratos de alquiler verbales pueden causar problemas entre el inquilino y el arrendador en caso de que no estén de acuerdo sobre cuáles eran los términos del contrato de alquiler verbal en un momento posterior. Se recomienda que los acuerdos verbales se redacten por escrito y que los firmen tanto el inquilino como el arrendador.

Si no hay un contrato de alquiler por escrito y el inquilino paga alquiler una vez al mes, este generalmente se considera como un contrato mes a mes.

- **CONSEJO PARA INQUILINOS:** siempre es mejor establecer un contrato de alquiler por escrito y que tanto el inquilino como el arrendador guarden una copia del contrato de alquiler firmado en un lugar seguro.

---

<sup>9</sup> DRMC § 27-240(a)

<sup>10</sup> DRMC § 27-240(b).

## Tenencia de mascotas en viviendas de alquiler<sup>11</sup>

Los arrendadores no pueden pedir o recibir más de \$300 en un depósito de seguridad adicional por parte de los posibles inquilinos como condición para permitir que la mascota del inquilino resida en la unidad. Además, los arrendadores tienen prohibido pedir o recibir un pago de alquiler adicional por parte de un inquilino por una mascota por un monto que supere los \$35 mensuales o un 1.5% por mes del alquiler mensual del inquilino, el monto que sea mayor.

## Términos y disposiciones del contrato de alquiler

Los contratos de alquiler deben incluir información y acuerdos importantes entre el arrendador y el inquilino, tales como:

- El nombre del inquilino
- La dirección de la vivienda alquilada
- El monto del alquiler y la frecuencia con la que se debe pagar, por ejemplo, mensualmente.
- El periodo del contrato de alquiler, como mes a mes o por un año.
- El monto de cualquier cargo por pago atrasado y cuándo se considera que el alquiler está atrasado
- El monto de cualquier depósito de seguridad
- Cualquier depósito de seguridad y/o alquiler adicional por mascotas
- Una explicación de cómo se deben pagar los servicios públicos y quién debe hacerlo
- El nombre, dirección e información de contacto del arrendador o de su agente autorizado
- Qué electrodomésticos proporciona el arrendador en la unidad de alquiler
- Cómo debe informarle el inquilino al arrendador cualquier problema de salud o seguridad relacionado con el alquiler
- Cuántas horas o días de notificación por escrito debe proporcionar el arrendador antes de ingresar a la unidad de alquiler del inquilino para realizar reparaciones, mantenimiento, inspecciones, etc.

## Disposiciones prohibidas en los contratos de alquiler<sup>12</sup>

La ley actual establece que las siguientes disposiciones no pueden aparecer en un contrato de alquiler por escrito:

- Una cláusula no razonable de daños liquidados donde a una parte se le asigne un costo derivado de una notificación de desalojo o una acción de desalojo en caso de incumplimiento del contrato de alquiler.
- Una cláusula unidireccional de cambio de tarifas que otorgue honorarios de abogado y costos de tribunales a solo a una de las partes. Cualquier cláusula de cambio de tarifas en un contrato de alquiler debe otorgarle los honorarios de abogado a la parte vencedora en una disputa en un tribunal.

Con ciertas excepciones, la ley también prohíbe que un contrato de alquiler por escrito incluya:

- Una renuncia al derecho a un juicio con jurado; la capacidad de buscar, presentar, unirse, litigar o apoyar ciertas reclamaciones o acciones colectivas; el convenio implícito de buena fe y trato justo; o el convenio implícito de disfrute pacífico.
- Una disposición que busque imponer cualquier tarifa, daños o sanciones en caso de que un inquilino no proporcione una notificación de no renovación del contrato de alquiler antes de la finalización de dicho contrato, excepto por pérdidas reales incurridas por el arrendador como resultado de que el inquilino no proporcione la notificación que se requería en el contrato de alquiler.
- Una disposición que califique cualquier monto o tarifa establecida en el contrato de alquiler, con la única excepción del pago mensual establecido por la ocupación de las instalaciones, como “alquiler” para el cual están disponibles todos los recursos para cobrar el alquiler, incluyendo un desalojo.

---

<sup>11</sup> CRS § 38-12-106

<sup>12</sup> CRS § 38-12-801

- Una disposición que requiera que el inquilino pague una tarifa o aumento de precio por un servicio facturado al arrendador por parte de un tercero por un monto superior a un 2% de la factura del tercero o \$10.
- Una disposición que busque permitir que un proveedor que opere bajo cualquier programa local, estatal o federal de vouchers o subsidios inicie o presente una medida de posesión basada únicamente en la falta de pago de los servicios públicos.

## MUDANZA

Antes de que un inquilino se mude, es una buena práctica que el inquilino y el arrendador hagan un recorrido de la propiedad. Se debe preparar una lista por escrito de los daños existentes y de la limpieza necesaria y que esté firmada por todos los inquilinos y el arrendador.

Si una de las partes no puede o no quiere hacerlo, otra persona deberá ser testigo del inventario, firmar la lista y proporcionarle a la otra parte una copia de esta lista. Además, es mejor tomar fotografías de las habitaciones individuales y de elementos específicos para documentar su condición.

- **CONSEJO PARA INQUILINOS:** una lista de verificación de los daños existentes protege tanto al inquilino como al arrendador y permite que ambos tengan un registro de las condiciones de la unidad de alquiler desde el principio. Si no se puede preparar un inventario antes de que el inquilino se mude, entonces el inquilino debe crear una lista por escrito de los daños existentes y de la condición de la propiedad el día de la mudanza. El inquilino deberá enviarle una copia firmada y con fecha de la lista al arrendador.

## DURANTE EL PERIODO DE ALQUILER O ARRENDAMIENTO

A lo largo del periodo de alquiler o arrendamiento del inquilino, pueden surgir algunos asuntos o preguntas. Si el inquilino tiene un contrato de alquiler por escrito, lo mejor es que revise el contrato de alquiler para obtener información relacionada con cualquier asunto o preguntas que tenga.

El inquilino también se debe comunicar con el arrendador en relación con cualquier pregunta o asunto. Puede ser más fácil discutir algunas cosas en persona o por teléfono, sin embargo, generalmente es una buena idea comunicarse por escrito (correo electrónico, mensaje de texto, etc.), para que tanto el inquilino como el arrendador tengan un registro de lo que se dijo y cuándo. Si un inquilino y un arrendador discuten algo en persona o por teléfono, es una buena idea anotar inmediatamente después las cosas importantes que se dijeron y enviarle una copia a la otra parte para confirmarlo.

### Recibos de alquiler<sup>13</sup>

Si un inquilino paga el alquiler en persona con dinero en efectivo o un giro postal, el arrendador debe proporcionarle inmediatamente un recibo que muestre el monto pagado y la fecha en que se realizó el pago.

Si un inquilino paga el alquiler en línea, por correo u otro medio, el arrendador debe proporcionarle un recibo dentro de siete días si el inquilino lo solicita, a menos que ya exista un procedimiento por el cual el inquilino reciba un registro de sus pagos de alquiler. Los arrendadores pueden proporcionar recibos electrónicos, a menos que el inquilino solicite una copia impresa del recibo.

### Cargos por pago atrasado del alquiler<sup>14</sup>

Los contratos de alquiler con frecuencia requieren que el alquiler se pague un cierto día del mes, como el día 1 o el 3. Si el alquiler no se paga dentro de esa fecha, el contrato de alquiler puede permitir que el arrendador cobre un cargo por pago atrasado.

La ley de Colorado limita los cargos por pago atrasado de las siguientes maneras:

- Un arrendador solo puede cobrar cargos por pago atrasado en el pago del alquiler si:

---

<sup>13</sup> CRS 38-12-802

<sup>14</sup> CRS § 38-12-105

- El cargo por pago atrasado está indicado en el contrato de alquiler;
  - El arrendador le envía una notificación por escrito al inquilino dentro de 180 días después del vencimiento del alquiler;
  - El pago del alquiler tiene un atraso de al menos siete días; y
  - El alquiler atrasado o impago no solo es la porción pagada por un proveedor de subsidios de alquiler.
- Los cargos por pago atrasado tienen un límite de un 5% del alquiler atrasado o \$50, el monto que sea mayor.
  - Los arrendadores no pueden presentar una acción de desalojo ante un tribunal ni darle término al contrato de alquiler de un inquilino porque este no ha pagado los cargos por pago atrasado.
  - Los arrendadores no pueden requerir que el inquilino pague intereses por un cargo por pago atrasado.
  - Los pagos del alquiler no se pueden deducir para pagar los cargos por pagos atrasados pendientes.

Si un arrendador no cumple con la ley de Colorado relacionada con los cargos por pago atrasado, el inquilino afectado por la conducta del arrendador puede notificar al arrendador por escrito acerca del incumplimiento y demandar una compensación por un monto de \$50 por cada incumplimiento. El arrendador tiene siete (7) días para corregir el incumplimiento y, si se niega a hacerlo, el inquilino puede demandar al arrendador y solicitar una o más de las siguientes subsanaciones: (i) daños compensatorios por perjuicios o pérdidas; (ii) una sanción de al menos \$150, pero no superior a \$1,000, por cada incumplimiento; (iii) costos, incluyendo honorarios razonables de abogados de la parte vencedora; y (iv) otra compensación equitativa que el tribunal considere apropiada.

#### Aumentos del alquiler

Si un contrato de alquiler establece el monto de alquiler que se debe pagar, este generalmente no se puede aumentar antes de que finalice el periodo de alquiler del contrato. Por ejemplo, si un inquilino firma un contrato de alquiler de un año, el arrendador no puede aumentar el alquiler después de solo seis meses. Una vez finalizado el periodo de alquiler del contrato, el arrendador puede aumentar el alquiler. Sin embargo, la ley de Colorado prohíbe que un arrendador aumente el alquiler más de una vez durante cualquier periodo de 12 meses de ocupación continua de un inquilino.<sup>15</sup>

Si el arrendador y el inquilino no tienen un contrato de alquiler por escrito, entonces el arrendador debe proporcionarle una notificación por escrito al inquilino con al menos 60 días de anticipación sobre cualquier aumento del alquiler.<sup>16</sup>

Algunos inquilinos no tienen un contrato de alquiler por escrito y solo tienen un contrato verbal mes a mes que tanto el inquilino como el arrendador pueden terminar mediante una notificación por escrito con 21 días de anticipación de que se le dará término al contrato.<sup>17</sup> Los arrendadores no pueden enviarle este tipo de notificación a un inquilino solo con el propósito de aumentar su alquiler con menos de 60 días de anticipación de la notificación por escrito.<sup>18</sup>

#### Reparación y mantenimiento de la unidad de alquiler: garantía de habitabilidad

Antes de que el arrendador le alquile una instalación residencial a un inquilino, el arrendador debe asegurarse de que la instalación residencial sea apta para la habitación humana. Conforme a la ley de Colorado, en todos los

---

<sup>15</sup> CRS § 38-12-702

<sup>16</sup> CRS § 38-12-701(2)(a)

<sup>17</sup>

<sup>18</sup> CRS § 38-12-701(2)(b)

contratos de alquiler, el arrendador proporciona una “garantía” (o promesa) de que la unidad de alquiler es apta para la habitación de seres humanos y que no presenta ninguna condición “inhabitable”.<sup>19</sup>

Ejemplos de cosas que hacen que una unidad de alquiler sea “inhabitable”:

- Problemas con las tuberías, agua corriente, agua caliente o alcantarillado
  - Problemas de calefacción o electricidad
  - Puertas exteriores, ventanas o cerraduras rotas
  - Problemas graves de moho
  - Problemas con el gas
  - Plagas de insectos o parásitos
  - Suelos, techos, escalones o barandas peligrosas
  - Incumplimientos graves del código de salud
- **CONSEJO PARA INQUILINOS:** cualquier condición dentro de la unidad de alquiler de un inquilino que afecte significativamente la salud o seguridad del inquilino o de su familia es una condición inhabitable.

Los arrendadores son responsables de arreglar estos problemas para garantizar que la unidad de alquiler continúe siendo segura y saludable para vivir durante todo el periodo de alquiler. Generalmente, los arrendadores no son responsables de arreglar los problemas causados por el inquilino, los invitados del inquilino o los problemas que no afecten al inquilino dentro de su vivienda.

#### *Remediación después de un desastre natural*

Las leyes de garantía de habitabilidad para instalaciones residenciales *incluyen daños debido a un suceso medioambiental de salud pública*. “Suceso medioambiental de salud pública” significa un desastre natural o un evento medioambiental, como un incendio forestal, inundación o emisión de contaminantes tóxicos, que pueda crear impactos negativos en la salud y seguridad de los inquilinos que viven en instalaciones residenciales cercanas. El arrendador debe hacer que las instalaciones residenciales se *reparen a una condición que cumpla con los estándares aplicables del Instituto Nacional Estadounidense de Estándares de reparación y limpieza de instalaciones residenciales después de un daño provocado por un suceso medioambiental de salud pública*.

#### *Notificación al arrendador sobre un problema de habitabilidad<sup>20</sup>*

Si un inquilino tiene un problema de habitabilidad dentro de su unidad de alquiler que se deba arreglar o reparar, el inquilino debe notificar al arrendador sobre el o los problemas por escrito lo antes posible. El inquilino debe revisar en su contrato de alquiler para ver si el arrendador requiere que el inquilino informe cualquier problema de mantenimiento o reparación a través de un “portal” en línea específico o una dirección de correo electrónico. El inquilino debe mantener pruebas suficientes de la entrega de esa notificación.

Al momento de notificar un problema al arrendador, el inquilino debe incluir lo siguiente:

- La fecha en que el inquilino envió la notificación
- El nombre, dirección y número de unidad del inquilino
- El nombre y dirección del arrendador
- Una descripción detallada del o los problemas, incluya fotos del problema, si es posible.
- Una declaración de que el arrendador tiene autorización para ingresar a la vivienda y solucionar el problema
- La firma y fecha de la notificación

---

<sup>19</sup> CRS §§ 38-12-501 a 38-12-511

<sup>20</sup> CRS § 38-12-503

### *Respuesta al informe de un inquilino sobre un problema de habitabilidad*

Si un arrendador recibe una notificación por escrito o electrónica de un inquilino relacionada con un problema de habitabilidad y la notificación está razonablemente completa, el arrendador debe:

- Responderle al inquilino dentro de 24 horas, indicando que el arrendador tiene la intención de arreglar el problema y una fecha estimada de cuándo comenzarán y terminarán las reparaciones.
- Comenzar a arreglar el problema dentro de 96 horas, o de 24 horas si es una condición que interfiere materialmente con la vida, salud o seguridad del inquilino; y
- Terminar de arreglar el problema sin un retraso poco razonable.

Además, los arrendadores no pueden tomar represalias en contra de un inquilino por presentar una queja de buena fe sobre las condiciones de las instalaciones residenciales.

### *Problemas de emergencia*

Un problema de habitabilidad es una emergencia cuando el problema pone en peligro la salud y seguridad del inquilino. Cuando un problema de habitabilidad es una emergencia, el inquilino puede solicitar, y el arrendador debe proporcionar, una unidad alternativa o una habitación de hotel pagada por el arrendador. Los inquilinos deben continuar pagando su alquiler normal.

Para los problemas de emergencia, el arrendador debe responder al informe del inquilino y comenzar a arreglar el problema dentro de 24 horas.

### *Moho*

Si la vivienda de un inquilino tiene moho provocado por el agua o humedad, y el moho está interfiriendo significativamente con la vida, salud o seguridad del inquilino, entonces el inquilino debe informarle por escrito al arrendador sobre la presencia de moho.

- **CONSEJO PARA INQUILINOS:** las pequeñas cantidades de moho que aparecen en lugares donde el agua o la humedad son comunes, como el baño, generalmente no son lo suficientemente graves como para interferir con la vida, salud o seguridad de una persona. Estas cantidades pequeñas de moho con frecuencia se pueden limpiar o tratar con soluciones de limpieza para el hogar que tienen el propósito de limpiar el moho.

Dentro de 96 horas después de recibir una notificación razonablemente completa, los arrendadores deben instalar algo para contener el moho, detener cualquier fuente de agua hacia el moho e instalar un dispositivo de filtración de aire de partículas de alta eficiencia.

Dentro de una cantidad de tiempo razonable, el arrendador debe arreglar el problema del moho deteniendo cualquier fuente de agua hacia el moho, secando todos los materiales, quitando o limpiando cualquier material que tenga moho y tomando medidas para prevenir que el moho se vuelva a producir.

### *Problemas repetidos*

A veces, cuando un arrendador arregla un problema, este puede volver a ocurrir y causar problemas nuevamente. Si el arrendador ha arreglado un problema o una condición y vuelve a ocurrir el mismo problema dentro de los próximos seis meses, entonces los inquilinos pueden tener la opción de darle término a su contrato de alquiler y mudarse.

### *Cumplimiento de la garantía de habitabilidad*

Si el arrendador no responde al informe de un inquilino sobre una condición inhabitable y no comienza a trabajar para arreglar el problema, entonces el inquilino tiene ciertos derechos y opciones.

- **CONSEJO PARA INQUILINOS:** algunos inquilinos creen que, si el arrendador no arregla los problemas en su vivienda, entonces el inquilino ya no tiene que pagar el alquiler. **Esto no es cierto.** El simple hecho de no pagar el alquiler para intentar obligar al arrendador a hacer reparaciones no está permitido conforme a la ley de Colorado.

Si el arrendador se niega a arreglar un problema grave de salud y seguridad o no arregla o no responde a la notificación del inquilino, entonces el inquilino **podría** tener la capacidad de:

- Contratar a un profesional para que arregle el problema y restar el costo de sus pagos normales de alquiler. *Precaución:* esta opción requiere que los inquilinos sigan cuidadosamente algunos pasos específicos y la mayoría de las personas que viven en viviendas subvencionadas (es decir, Sección 8/Vouchers de Elección de Vivienda o viviendas para personas de bajos ingresos) no pueden acceder a esta opción. Los inquilinos deben hablar con un abogado antes de tomar esta opción.
  - Darle término al contrato de alquiler y mudarse después de enviarle una notificación al arrendador con 10 a 30 días de anticipación y darle cinco días hábiles para que comience a arreglar el problema. Los inquilinos deben hablar con un abogado antes de tomar esta opción.
  - Presentar una demanda ante un tribunal.
- **Recuerde:** toda notificación para el arrendador se debe hacer por escrito. El envío de una notificación sobre el arreglo de un problema, o cualquier medida que tome el inquilino porque el arrendador no ha arreglado un problema, se debe hacer por escrito, firmar e indicar la fecha.

### *Desalojo y la garantía de habitabilidad*

Si el arrendador presenta una demanda de desalojo en contra de un inquilino por no pago de alquiler, y el inquilino le había enviado previamente una notificación por escrito o electrónica sobre un problema de habitabilidad que el arrendador nunca arregló, el inquilino puede defenderse en contra del desalojo usando la Garantía de Habitabilidad como defensa afirmativa. El inquilino debe presentar un documento titulado “JDF 109 - Unlivable Conditions at Home” (*condiciones no habitables en la vivienda*). Hay copias de este formulario disponibles en línea y en tribunales. El tribunal le ordenará al inquilino que proporcione ante el tribunal el alquiler que debe menos los gastos que el inquilino haya tenido que pagar por el incumplimiento de la Garantía de Habitabilidad del arrendador. Si el inquilino tiene bajos ingresos, puede solicitar una exención y no tener que depositar ningún monto de dinero ante el tribunal.

- **CONSEJO PARA INQUILINOS:** siempre notifique **por escrito** al arrendador cuando tenga una condición no segura en su vivienda que se deba reparar. Si el arrendador intenta desalojar al inquilino por no pagar el alquiler, y el inquilino nunca le informó sobre el problema de habitabilidad, es probable que la Garantía de Habitabilidad no sea de ayuda en un tribunal.

### *Chinches en propiedades de alquiler residencial<sup>21</sup>*

Los arrendadores no pueden alquilar propiedades que se sepa, o se sospeche razonablemente, que tienen infestaciones de chinches. Si un inquilino pregunta, los arrendadores deben revelar si la unidad tuvo chinches

---

<sup>21</sup> CRS §§ 38-12-1001 a 38-12-1007

dentro de los últimos ocho meses, además de indicar la última fecha de inspección de la unidad y de confirmación de que estaba libre de chinches.

Si se encuentran chinches, el inquilino debe notificar al arrendador por escrito y mantener una prueba de que le proporcionó la notificación. Después, el arrendador debe solicitar la inspección de la unidad de un inspector cualificado dentro de cuatro días (96 horas) a contar de la notificación del inquilino. Si hay chinches presentes, el arrendador debe inspeccionar todas las unidades vecinas. Si el arrendador solicita la inspección de una unidad, debe notificar por escrito al inquilino 48 horas antes de la inspección y proporcionarle los resultados dentro de dos días después de la inspección.

El inquilino no puede negar el acceso a la unidad si se le proporciona una notificación adecuada por escrito. Los inquilinos que no cumplan con los protocolos de inspección y tratamiento de chinches son responsables de los costos de los tratamientos de chinches de su unidad y de cualquier unidad vecina. De lo contrario, el arrendador es responsable de todos los costos asociados con la inspección y tratamiento de las chinches. Los arrendadores no tienen el requisito de pagar los costos de alojamiento mientras se realizan los tratamientos para chinches o de pagar o reemplazar los bienes personales del inquilino.

Si el arrendador obtiene una inspección de chinches, debe proporcionarle una notificación por escrito al inquilino dentro de dos días hábiles después de la inspección, indicando si la unidad de vivienda contiene chinches. Si el inspector determina que ni la unidad de vivienda ni otra de las unidades de vivienda adyacentes contienen chinches, la notificación proporcionada por el arrendador debe informarle al inquilino que, si el inquilino continúa preocupado de que la unidad de vivienda contenga chinches, puede contactarse con el departamento de salud local para informar dichas preocupaciones. Si un inspector determina que una unidad de vivienda o cualquier unidad de vivienda adyacente contiene chinches, entonces el arrendador debe comenzar a tomar medidas razonables para comenzar un tratamiento eficaz contra los chinches no más de cinco días hábiles después de la fecha de la inspección.

Generalmente, el arrendador es responsable de todos los costos asociados con la inspección y el tratamiento de los chinches. El arrendador no tiene el requisito de proporcionarle un lugar diferente donde quedarse durante el proceso de inspección y tratamiento.

### Discriminación y represalias

La ley de Colorado establece que el arrendador no puede tomar represalias en contra de un inquilino debido a ciertas actividades, estados o características protegidas.

La Ley de Vivienda Justa de Colorado protege los siguientes estados o características: discapacidad, raza, credo, color de piel, sexo, orientación sexual, identidad de género, expresión de género, estado civil, estado familiar (incluyendo niños menores de 18 años y mujeres embarazadas), estado de veterano o militar, religión, origen nacional, ascendencia o fuente de ingresos. La ordenanza contra la discriminación de Denver expande las protecciones para también incluir la etnia, ciudadanía, estado de inmigración, edad (40 años o más) y peinado protector.

La Ley de Vivienda Justa federal prohíbe la discriminación por motivos de raza, color de piel, religión, sexo (incluyendo género, identidad de género, orientación sexual y acoso sexual), estado familiar, origen nacional o discapacidad.

Si un inquilino cree que ha sido discriminado conforme a la Ley de Vivienda Justa de Colorado, debe contactarse con la División de Derechos Civiles de Colorado al 1-800-262-4845 (gratuito) o 303-894-2997,

ubicada en 1560 Broadway, Ste. 1050, Denver, CO 80202. Su sitio web es <http://www.dora.state.co.us/civil-rights/>.

Si un inquilino cree que ha sido discriminado conforme a la Ley de Vivienda Justa federal, puede contactarse con el Centro de Vivienda Justa del Área Metropolitana de Denver (DMFHC) al 720-279-4291, ubicado en 3280 Downing Street, Suite B, Denver, CO 80205. <http://www.dmfhc.org>. También pueden contactarse con la Oficina de Colorado del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) al 1-800-877-7353 (gratuito) o 303-672-5437, ubicada en 1670 Broadway, Denver, CO 80202. <http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/states/colorado/>.

Si un inquilino cree que ha sido discriminado conforme a la ordenanza contra la discriminación de Denver, debe contactarse con la Oficina contra la Discriminación de Denver (DADO). Puede encontrar información sobre DADO en: <https://www.denvergov.org/Government/Agencies-Departments-Offices/Human-Rights-Community-Partnerships/Divisions-Offices/Anti-Discrimination-Office>.

- **CONSEJO PARA INQUILINOS:** si cree que ha sido discriminado, asegúrese de contactarse con el Centro de Vivienda Justa del Área Metropolitana de Denver, HUD o la División de Derechos Civiles de Colorado.

Los arrendadores no pueden tomar represalias en contra de un inquilino aumentando el alquiler, disminuyendo los servicios o presentando o amenazando con presentar una acción de desalojo debido a cualquiera de las siguientes actividades protegidas<sup>22</sup>:

1. Porque el inquilino ha hecho una queja de buena fe al arrendador o a cualquier agencia gubernamental sobre un problema de habitabilidad en su vivienda; o
2. Porque el inquilino ha organizado o es miembro de una asociación de inquilinos o una organización similar.

Si el arrendador toma represalias porque el inquilino ha participado en una de estas actividades protegidas, entonces el inquilino puede darle término su contrato de alquiler y recuperar hasta tres meses de alquiler o tres veces el monto de los daños reales del inquilino, lo que sea mayor, además de los honorarios y costos razonables de abogados.

## Privacidad

La ley de Colorado les da a los inquilinos el derecho a usar legalmente la propiedad alquilada, lo cual protege la privacidad de los inquilinos.

Los arrendadores pueden ingresar a la propiedad alquilada para inspeccionar, hacer reparaciones o mostrarles la unidad a posibles compradores o inquilinos. Generalmente, los arrendadores pueden ingresar sin una notificación previa al inquilino en casos de emergencia. El inquilino y el arrendador deben acordar de antemano e incluir en el contrato de alquiler con cuánta anticipación el arrendador debe notificar al inquilino antes de ingresar para realizar mantenimientos de rutina o mostrar la propiedad (es decir, 24 o 48 horas).

Si el inquilino cree que el arrendador está interfiriendo en su derecho a la privacidad, el inquilino debe intentar negociar con el arrendador. Si no llegan a un acuerdo, deben buscar el asesoramiento de un abogado o pueden solicitar una mediación a través de Conceptos de Mediación Comunitaria (CMC@FindSolutions.org, 303-717-4151). Ver los recursos.

---

<sup>22</sup> CRS § 38-12-509

## Compañeros de vivienda

Cuando más de un inquilino firma un contrato de alquiler, cada uno de ellos es responsable de los términos y condiciones de todo el contrato. Cada inquilino es individualmente responsable de la totalidad del alquiler, de todos los daños a la propiedad (incluso si el otro inquilino causó los daños) o de cualquier otra responsabilidad conforme al contrato de alquiler. Los arrendadores pueden desalojar a todos los inquilinos si no se paga la totalidad del alquiler u ocurre un incumplimiento de los términos y condiciones del contrato de alquiler.

## Subalquileres y cesiones

Un subalquiler es un acuerdo separado entre el inquilino y un nuevo inquilino que no elimina las obligaciones del inquilino original conforme al contrato de alquiler. Muchas veces, los subalquileres no están permitidos en el contrato de alquiler. Por ejemplo, si un subinquilino no paga el alquiler, entonces el arrendador puede demandar al inquilino original, al subinquilino o a ambos.

Una cesión es un contrato entre un inquilino original y un segundo inquilino que elimina las obligaciones del inquilino original conforme al contrato de alquiler. Si el segundo inquilino no paga el alquiler, el arrendador solo puede demandar a ese inquilino.

Generalmente, los inquilinos no pueden subalquilar o ceder el contrato de alquiler sin la aprobación del arrendador, a menos que el contrato de alquiler indique lo contrario. El arrendador no puede negarle irrazonablemente el consentimiento al inquilino que subalquila o cede el contrato de alquiler.

## Cuando se vende la propiedad de alquiler

Cuando la propiedad de alquiler se vende, el nuevo propietario se convierte en el nuevo arrendador y está sujeto a todas las obligaciones del propietario arrendador anterior, a menos que el contrato de alquiler establezca lo contrario.

## TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ALQUILER

La terminación ocurre al final del periodo del contrato de alquiler sin que este se renueve automáticamente, o si ambas partes acuerdan darle término al contrato de alquiler antes de que finalice dicho periodo.

Si un contrato de alquiler tiene una fecha de finalización específica o un periodo de alquiler que no se renueva automáticamente, entonces el contrato finaliza en esa fecha específica o cuando finalice el periodo de alquiler. El inquilino debe mudarse en esa fecha final o un poco antes, además de asegurarse de pagar el alquiler que debe hasta esa fecha.

- **CONSEJO PARA INQUILINOS:** si un inquilino no está seguro cuándo termina su contrato de alquiler, revise el contrato. Si el inquilino quiere o no quiere quedarse pasada esa fecha, revise el contrato de alquiler y comuníquese con el arrendador con varios meses de anticipación. Algunos contratos de alquiler requieren que el inquilino notifique al arrendador por escrito varios meses antes de la fecha de término del contrato en caso de que dese o no renovar el contrato de alquiler.

El inquilino debe leer su contrato de alquiler y prestar mucha atención a los detalles. Muchos contratos de alquiler se renuevan automáticamente por otro año o se convierten en un contrato mes a mes una vez finalizado el periodo inicial, a menos que el inquilino notifique al arrendador con anticipación indicando que no quiere renovar el contrato.

### Terminación de un contrato de alquiler mes a mes

Un contrato de alquiler mes a mes es un contrato de alquiler que dura un mes y se renueva automáticamente por otro mes hasta que una de las partes le dé término debidamente mediante una notificación por escrito.

Si no hay un contrato de alquiler por escrito y el inquilino paga el alquiler una vez al mes, esto se considera un contrato mes a mes.

El inquilino o el arrendador puede darle término un contrato de alquiler mes a mes mediante una notificación por escrito al menos 21 días antes de la fecha de término del alquiler mensual. Si la notificación se envía con menos de 21 días de anticipación, entonces se agrega un mes adicional automáticamente al contrato de alquiler.

### Excepciones a las terminaciones del contrato de alquiler

Hay dos situaciones que pueden permitir que un inquilino le dé término al contrato de alquiler anticipadamente:

1. si el inquilino es víctima de una conducta sexual ilícita, acoso, violencia doméstica o abuso doméstico,<sup>23</sup>  
o
2. si el inquilino es un miembro militar activo.<sup>24</sup>

En el caso de conducta sexual ilícita, acoso, violencia doméstica o abuso doméstico, el inquilino debe estar buscando abandonar las instalaciones por temor a que el inquilino o sus hijos estén en peligro. El inquilino debe notificar al arrendador por escrito indicando que es víctima de una conducta sexual ilícita, acoso, violencia doméstica o abuso doméstico y proporcionar una copia de un informe policial con fecha dentro de 60 días de la entrega de la notificación, una orden de protección válida o una declaración por escrito de un profesional médico o asistente de solicitud que haya consultado con la víctima.

---

<sup>23</sup> CRS § 38-12-402

<sup>24</sup> 50 USC § 3955

Si un inquilino le da término a un contrato de alquiler debido a una conducta sexual ilícita, acoso o abuso doméstico, el inquilino será responsable del pago de un mes de alquiler luego de su salida de las instalaciones, el que le deberá pagar al arrendador dentro de 90 días después de su salida.

Si el inquilino es miembro o se une al ejército, puede darle término el contrato de alquiler si es llamado a servicio activo y/o es desplegado. El inquilino debe proporcionarle una notificación de terminación por escrito al arrendador con una copia de las órdenes militares del inquilino. La terminación del contrato de alquiler tendrá efecto 30 días después de la primera fecha de vencimiento del siguiente pago del alquiler después de la entrega de la notificación al arrendador.

## DESALOJO

Un desalojo legal ocurre cuando un tribunal ordena que el inquilino haga abandono de la vivienda alquilada. Solo un sheriff puede hacer cumplir esta orden judicial y los arrendadores nunca pueden desalojar sin una orden judicial y un sheriff presente.

El proceso judicial de un desalojo se denomina “entrada forzada y detención” o acción de “detención ilegal”.

### Tipos de demandas y notificaciones

Las cinco razones más comunes por las que el arrendador busca desalojar a un inquilino son:

1. El inquilino no ha pagado el alquiler;
2. El inquilino no ha cumplido con los términos y condiciones del contrato de alquiler u otras reglas de la propiedad y no ha corregido el incumplimiento o no ha cumplido con el periodo o reglas del contrato de alquiler;
3. El inquilino ha cometido un incumplimiento repetido de los términos y condiciones del contrato de alquiler u otras reglas de la propiedad;
4. El inquilino ha cometido una “incumplimiento sustancial”, como actos delictivos violentos o relacionados con drogas; y/o
5. El inquilino se ha quedado más allá del vencimiento de su contrato de alquiler y el arrendador no ha aceptado el alquiler y el contrato de alquiler no se renovó.

La mayoría de estas razones para un desalojo primero requieren que se le entregue algún tipo de notificación o demanda por escrito al inquilino.

### *Demanda de alquiler o posesión*

Antes de que el arrendador pueda presentar una acción de desalojo ante un tribunal porque el inquilino no ha pagado el alquiler, el arrendador debe proporcionarle una demanda de alquiler o posesión (o una demanda similar por escrito) al inquilino. La ley de Colorado requiere que la mayoría de los inquilinos reciban una demanda de alquiler o posesión de 10 días. Si el inquilino paga lo que debe dentro de un periodo de 10 días, el arrendador debe aceptar el pago y no puede presentar una demanda de desalojo. Si el inquilino se muda dentro del periodo de 10 días, el arrendador no puede presentar una demanda de desalojo.

Si el inquilino no paga el monto del alquiler que debe dentro del periodo de 10 días, entonces el arrendador puede presentar una demanda de desalojo ante un tribunal.

En Denver, cuando el arrendador le proporciona una demanda de alquiler o posesión (o una notificación o demanda de alquiler similar) a un inquilino, también debe proporcionarle una copia por escrito de los [Derechos y Recursos para Inquilinos de Denver \[en español\]](#).

El arrendador es responsable de demostrar ante el tribunal que el inquilino no efectuó el pago del alquiler.

### *Demanda de cumplimiento o posesión*

Antes de que el arrendador pueda presentar una acción de desalojo ante un tribunal porque el inquilino no ha cumplido con uno de los términos o condiciones del contrato de alquiler o no ha respetado una regla, el arrendador debe proporcionarle una demanda de cumplimiento o posesión (o una demanda similar por escrito) al inquilino. La ley de Colorado requiere que la mayoría de los inquilinos reciban una demanda de cumplimiento o posesión de 10 días. Si el inquilino resuelve o subsana el incumplimiento con el contrato de alquiler o las reglas dentro del periodo de 10 días, entonces el arrendador no puede presentar una demanda de desalojo. Si el inquilino se muda dentro del periodo de 10 días, el arrendador no puede presentar una demanda de desalojo.

Si el inquilino no resuelve o subsana el incumplimiento con el contrato de alquiler/reglas dentro de 10 días, entonces el arrendador puede presentar una demanda de desalojo ante un tribunal.

El arrendador es responsable de demostrar ante el tribunal que el inquilino cometió un incumplimiento con el contrato de alquiler o las reglas y que no resolvió o subsanó el incumplimiento.

### *Notificación de desocupación de un edificio<sup>25</sup>*

Si el propietario de un edificio con al menos cuatro o más unidades (como un hotel, motel u otra estructura con habitaciones alquiladas de manera separada para ocupación residencial) tiene la intención de desocupar el edificio para remodelar, demoler, cambiar su uso o vender la propiedad, entonces todos los habitantes tienen derecho a una **notificación con al menos 30 días de anticipación**. Además de la notificación por escrito, también debe haber una notificación publicada en cada entrada del edificio y se debe archivar una copia de dicha notificación de desocupación en la oficina del secretario municipal.

### *Notificación de incumplimiento repetido<sup>26</sup>*

Si el arrendador ya le ha dado proporcionado al inquilino una demanda de 10 días debido a un incumplimiento con el contrato de alquiler o una regla, y el inquilino vuelve a infringir el mismo término, condición o regla del contrato, entonces el arrendador puede entregarle al inquilino una notificación de incumplimiento repetido (o una notificación por escrito similar). Esta notificación requiere que el inquilino se mude dentro de los próximos 10 días. Si el inquilino no se muda, el arrendador puede presentar una demanda de desalojo.

El arrendador es responsable de demostrar ante el tribunal que el inquilino recibió una notificación previa sobre el incumplimiento con el contrato de alquiler o regla y que el inquilino cometió un incumplimiento repetido.

### *Incumplimiento sustancial<sup>27</sup>*

Si un inquilino comete una “incumplimiento sustancial” de acuerdo con su definición en la ley de Colorado, entonces el arrendador puede entregarle al inquilino una “notificación de desalojo por incumplimiento sustancial” (o una notificación por escrito similar). Esta notificación requiere que el inquilino se mude dentro de **3 días**. Si el inquilino no se muda, el arrendador puede presentar una demanda de desalojo.

Una “incumplimiento sustancial” es, generalmente, cualquier acto realizado por el inquilino o cualquiera de sus invitados que ocurra al interior o cerca de la propiedad de alquiler y que ponga en peligro de manera grave e intencional la propiedad del arrendador o la seguridad de los vecinos, o que se considere un delito violento o relacionado con drogas.

El arrendador es responsable de demostrar ante el tribunal que el inquilino o uno o más de sus invitados cometieron el “incumplimiento sustancial”.

---

<sup>25</sup> DRMC § 27-31

<sup>26</sup> CRS §13-40-104(e.5)(II)

<sup>27</sup> CRS § 13-40-107.5

### *Quedarse más allá del vencimiento del contrato de alquiler*

Si el contrato de alquiler de un inquilino vence en una fecha determinada o después de un periodo de tiempo determinado y este no se renueva automáticamente, y el inquilino se queda en la vivienda de alquiler después de esa fecha, entonces el arrendador puede elegir renovar el contrato de alquiler o presentar una demanda de desalojo. Por ejemplo, si el arrendador le ha proporcionado a un inquilino con un contrato de alquiler mes a mes una notificación de desalojo adecuada con 21 días de anticipación y el inquilino no se muda, entonces el arrendador puede presentar una demanda de desalojo.

Generalmente, si el arrendador acepta pagos de alquiler del inquilino después de que el contrato de alquiler ha vencido, esto significa que el arrendador ha renovado el contrato de alquiler. Si el arrendador no acepta ningún pago de alquiler, puede presentar una demanda de desalojo.

El arrendador es responsable de demostrar ante el tribunal que el contrato de alquiler del inquilino venció, que no se renovó automáticamente y que el arrendador no hizo nada para renovar el contrato.

### *Descripción general del proceso de desalojo*

Un desalojo es un proceso judicial de múltiples pasos que deben seguir los arrendadores para desalojar legalmente a un inquilino de una propiedad de alquiler.

#### *Paso 1: proporcionarle una notificación o demanda al inquilino*

El arrendador debe entregarle una notificación o demanda por escrito adecuada al inquilino. La notificación o demanda adecuada depende del motivo del desalojo. Vea la sección *Tipos de notificaciones y demandas* a continuación.

#### *Paso 2: presentar la demanda de desalojo ante un tribunal y enviar la notificación*

Si el inquilino no se muda o no cumple con la demanda por escrito del arrendador, entonces el arrendador puede presentar documentación ante el tribunal para continuar con el proceso de desalojo. El arrendador debe presentar una “demanda” explicando el motivo por el cual está solicitando un desalojo, proporcionar una copia de la demanda y citar al inquilino.

#### *Paso 3: audiencia judicial sobre el desalojo*

El secretario del tribunal agendará una audiencia inicial para una fecha que sea de siete (7) a catorce (14) días después de la presentación inicial de la demanda, pero el inquilino debe haber recibido la citación y demanda al menos siete (7) días antes de la audiencia. Los arrendadores pueden proporcionarle la citación y demanda al inquilino haciendo que un portador de citaciones se la entregue o publicando la citación y demanda en un lugar visible de la propiedad de alquiler y enviándole una copia por correo al inquilino.

La fecha indicada en la citación es la fecha en que el inquilino debe presentar su respuesta. La respuesta se debe presentar ya sea en la misma fecha indicada en la citación o antes. Generalmente se considera una buena idea presentarla de manera temprana y no esperar hasta el día de vencimiento del plazo. Si el inquilino no se presenta ante el tribunal para la audiencia inicial y no presenta una respuesta a la demanda ante el tribunal en la misma fecha de su comparecencia o antes, el tribunal puede dictar automáticamente una sentencia en rebeldía a favor del arrendador. Esto producirá la emisión de una orden de restitución y el inquilino podrá ser desalojado de la propiedad de alquiler. Si un inquilino no se presenta en la fecha de comparecencia y no cumple con el plazo para presentar una respuesta, y el tribunal dicta una sentencia en rebeldía, el inquilino puede presentar una “moción para anular la sentencia en rebeldía”. En esta moción, el inquilino solicita ante el tribunal que se anule la sentencia

en rebeldía y el inquilino debe explicar detalladamente por qué faltó a su fecha de comparecencia y por qué el arrendador no debería tener la capacidad de desalojarlo.

Si el inquilino sí comparece ante el tribunal y presenta una respuesta a tiempo, existen varias opciones:

1. El inquilino puede presentar su respuesta ante el tribunal en cualquier momento del mismo día de vencimiento del plazo para presentar una respuesta o antes. Luego, el tribunal debe agendar el juicio al menos siete (7) días y no más de 10 días después de la presentación de la respuesta.
2. El inquilino puede aceptar desocupar voluntariamente la propiedad, o el inquilino y arrendador pueden acordar ciertos términos y condiciones que permitan que el inquilino se quede en la unidad. Si se llega a dicho acuerdo, se deberá establecer por escrito en la forma de una “estipulación de entrada forzada y detención (FED, por sus siglas en inglés)/desalojo” (JDF 102) y presentar ante un tribunal. El tribunal también puede sugerir una mediación para que las partes resuelvan cualquier problema relacionado con el contrato de alquiler.
3. Si el inquilino debe alquiler, puede pagarle al arrendador todo el alquiler que debe y detener el desalojo en cualquier momento antes de que el juez dicte una sentencia. Para beneficiarse de este derecho, el inquilino debe pagar todo el alquiler que debe antes de que el juez dicte una sentencia.

Si el inquilino y el arrendador no pueden llegar a un acuerdo o de otro modo resolver la demanda de desalojo, el caso irá a juicio. En el juicio, ambas partes tendrán la oportunidad de presentar evidencia para respaldar sus reclamaciones.

#### *Paso 4: emisión de la orden de restitución*

Si el inquilino y el arrendador no pueden llegar a un acuerdo, o el inquilino no puede pagar lo que debe y el tribunal dicta una sentencia a favor del arrendador, entonces el tribunal emitirá una “orden de restitución” 48 horas después. Esta es la orden de desalojo que debe tener el arrendador para desalojar legalmente a un inquilino.

#### *Paso 5: desalojo físico del inquilino y bienes personales*

Si el arrendador recibe una sentencia y una orden de restitución del tribunal, entonces 10 días después de la sentencia (y alrededor de ocho (8) días después de la orden de restitución), el arrendador puede solicitar que un ayudante del sheriff vaya a la propiedad de alquiler y el arrendador puede desalojar al inquilino y sus pertenencias personales de la propiedad.

### Protecciones contra un desalojo para inquilinos residenciales que reciben ciertos tipos de asistencia financiera

A contar de junio de 2023, los arrendadores e inquilinos residenciales deben participar en una mediación obligatoria antes de iniciar una acción de desalojo si el inquilino residencial recibe cualquiera de lo siguiente:

- seguridad de ingreso suplementario
- seguro social federal por discapacidad; o
- asistencia en efectivo a través del programa Colorado Works.

La ley requiere una demanda por escrito de cumplimiento o posesión, o una demanda por escrito de alquiler o posesión que incluya una declaración que: un inquilino residencial que recibe seguridad de ingreso suplementario, seguro social por discapacidad o asistencia en efectivo a través del programa Colorado Works tiene derecho a una mediación antes de que el arrendador presente una demanda de desalojo ante un tribunal.

Además, la ley prohíbe que un contrato de alquiler por escrito incluya una renuncia a la mediación obligatoria o una cláusula que permita que el arrendador recupere cualquier costo asociado a la mediación obligatoria. Un

oficial de orden público no puede ejecutar una orden de restitución en contra de un inquilino residencial por al menos 30 días después del dictado de la sentencia si el inquilino residencial recibe asistencia en efectivo, excepto en caso de que un tribunal haya ordenado una sentencia de posesión por un incumplimiento sustancial o en el caso de un arrendador con 5 o menos viviendas de alquiler unifamiliares y no más de cinco unidades de alquiler en total.

#### *Exenciones de la mediación obligatoria:*

El arrendador y el inquilino residencial no tienen que participar en la mediación si:

1. El inquilino residencial no revela o se niega a revelar por escrito al arrendador que recibe seguridad de ingreso suplementario, ingresos del seguro social por discapacidad o asistencia en efectivo a través del programa Colorado Works; o
2. El demandante es una organización sin fines de lucro 501(c)(3) que ofrece oportunidades de mediación para inquilinos residenciales; o
3. El demandante es un arrendador con cinco o menos viviendas de alquiler unifamiliares y no más de cinco unidades de alquiler en total.

No cumplir con la mediación obligatoria es una defensa afirmativa en un caso de desalojo.

#### *Participación remota en los desalojos*

La ley de Colorado requiere que el tribunal permita que cualquiera de las partes o que cualquier testigo decida comparecer en persona o de manera remota en cualquier procedimiento, conferencia, audiencia, juicio u otro procedimiento judicial.

También autoriza a un demandado que se representa a sí mismo a presentar una respuesta de manera electrónica a través de un sistema de presentación electrónica; y autoriza a cualquiera de las partes, si la parte se representa a sí misma, a presentar una moción u otros documentos de manera electrónica a través de un sistema de presentación electrónica.

El tribunal tiene prohibido cobrar una tarifa de gastos administrativos electrónicos o una tarifa de servicio en una moción para obtener una exención de las tarifas de gastos administrativos, o cobrar una tarifa de gastos administrativos electrónicos, una tarifa de servicio o cualquier otro tipo de tarifa asociada con la presentación electrónica o envío por correo electrónico de mociones, respuestas o documentos para una parte indigente.

El tribunal tiene el requisito de cumplir con las leyes o regulaciones federales y estatales, incluyendo directivas o políticas del tribunal supremo, en relación con la provisión de adaptaciones para las personas con una discapacidad o para las personas con un dominio limitado del inglés.

#### *Cómo indicar la participación remota o presencial:*

La ley de Colorado requiere que la demanda incluya una designación que indique si el demandante decide participar en cualquier audiencia de manera presencial o remota, además de una casilla que indique si el desalojo es para un alquiler residencial o comercial.

Colorado requiere que la citación incluya una declaración destacada en letra negrita notificando al demandado (es decir, al inquilino) indicando que ambas partes tienen derecho a comparecer de manera presencial o remota, que incluya un lugar para que el demandado indique si comparecerá de manera presencial o remota y que proporcione información sobre cómo una parte que se representa a sí misma puede presentar documentos relacionados con el caso.

### *Procedimientos de fallos tecnológicos*

Para las partes que comparezcan de manera remota para un proceso de desalojo, si la parte se desconecta u ocurre un fallo tecnológico, el tribunal tiene que hacer todos los esfuerzos razonables para contactar a la parte y proporcionarle un tiempo razonable para que restablezca la conexión.

Si la parte no puede restablecer la conexión, la ley requiere que el tribunal vuelva a agendar la audiencia para la primera fecha presencial disponible después de la fecha de la audiencia originalmente agendada, pero no más allá de una semana después de la audiencia originalmente agendada, en la medida que sea posible.

El tribunal no puede dictar una sentencia en rebeldía si una de las partes no puede participar de manera remota debido a una desconexión o fallo tecnológico.

### *Recursos para inquilinos en caso de desalojo*

**Si un inquilino enfrenta un proceso de desalojo, existe disponibilidad de servicios legales gratuitos o a bajo costo.** La Ciudad y Condado de Denver proporciona financiamiento para servicios legales gratuitos para personas de ingresos bajos y moderados que enfrentan un proceso de desalojo.

Puede obtener información sobre servicios legales gratuitos en [denvergov.org/EvictionHelp](https://denvergov.org/EvictionHelp) y en:

- Servicios Legales de Colorado (proveedor principal): 303-837-1313 o [www.coloradolegalservices.org](https://www.coloradolegalservices.org)
- Servicios Legales Asequibles de Colorado: 303-996-0010 o [www.coloradoaffordablelegal.com](https://www.coloradoaffordablelegal.com)
- Proyecto de Ley de Pobreza de Colorado: 720-772-9762 o [www.copovertylawproject.org](https://www.copovertylawproject.org)
- Proyecto de Defensa Económica de Colorado: 303-838-1200 o [www.cedproject.org](https://www.cedproject.org)

**Si un inquilino está enfrentando un proceso desalojo por no pago del alquiler, existen recursos disponibles para ayudarlo.** Colorado Housing Connects puede proporcionar información y solicitudes para los programas a los que pueden cualificar los inquilinos. Llame al 1-844-926-6632 o visite [coloradohousingconnects.org](https://coloradohousingconnects.org).

## DESPUÉS DE UNA MUDANZA O DESALOJO

### Bienes personales del inquilino

Generalmente, el arrendador no es responsable de los daños causados a los bienes personales del inquilino. El inquilino debería considerar la compra de un seguro para inquilinos con el fin de proteger sus bienes personales durante el periodo de alquiler. Generalmente, si los bienes personales del inquilino se pierden o dañan durante un proceso de desalojo legal, el arrendador no es responsable.

Si el inquilino desocupa las instalaciones y deja atrás cualquier pertenencia personal, el arrendador puede vender dichas pertenencias siempre y cuando el inquilino no haya contactado al arrendador por 30 días, que el arrendador no haya recibido ninguna indicación de que el inquilino no ha abandonado las pertenencias y que el arrendador proporcione una notificación por escrito con al menos 15 días de anticipación a la última dirección conocida del inquilino antes de vender los objetos. El contrato de alquiler puede proporcionar otro método sobre lo que el arrendador puede hacer con los bienes personales que el inquilino deje atrás.

### Pagos de alquiler luego de la mudanza o desalojo

Si el contrato de alquiler de un inquilino ha terminado adecuadamente o ha vencido en sus propios términos y el inquilino se ha mudado a tiempo, el inquilino no es responsable de ningún pago de alquiler después de la fecha de terminación o de vencimiento. El inquilino debe seguir pagando cualquier alquiler que venza *antes* de la fecha de terminación o de vencimiento del contrato de alquiler.

Si el inquilino ha sido adecuadamente desalojado a través del proceso judicial, el inquilino va a deber cualquier alquiler con una fecha de vencimiento anterior al desalojo. Es posible que el inquilino también tenga que pagarle daños monetarios al arrendador por la cantidad de tiempo que la unidad de alquiler permanezca vacía después del desalojo. Sin embargo, los arrendadores deben hacer un esfuerzo razonable para volver a alquilar la propiedad de alquiler a un inquilino sustituto.

Si el inquilino quiere mudarse antes del término de su contrato de alquiler, el inquilino debe leer su contrato para saber si este contiene algún término, condición o tarifa por el hecho de darle término al contrato anticipadamente. Muchos contratos de alquiler imponen una tarifa por término de contrato a los inquilinos que le dan término a su contrato mudándose de manera anticipada. Si el inquilino se muda anticipadamente, este seguirá siendo responsable del pago de cualquier tarifa por término de contrato o del alquiler mensual de la propiedad hasta que el arrendador encuentre a un inquilino sustituto. Los arrendadores deben hacer esfuerzos razonables para volver a alquilar la vivienda a un inquilino sustituto. Una vez que se encuentre un inquilino sustituto y este comience a pagar el alquiler, el inquilino anterior que se mudó de manera anticipada generalmente ya no es responsable por el alquiler.

Existen dos situaciones que pueden permitir que un inquilino le dé término a un contrato de alquiler de manera anticipada sin que tenga que pagar una tarifa por término de contrato o seguir pagando el alquiler hasta que se encuentre un inquilino sustituto:

1. Si el inquilino es víctima de una conducta sexual ilícita, acoso, violencia doméstica o abuso doméstico, o
2. Si el inquilino es un miembro militar en activo. Vea la página 9 para obtener más información.

Los inquilinos también pueden negociar una “terminación de mutuo acuerdo del contrato de alquiler” con su arrendador. Este es un acuerdo entre el inquilino y el arrendador cuyo propósito es darle término al contrato de alquiler de manera anticipada y que contiene términos y condiciones acordadas por ambas partes.

Si el inquilino se muda o es desalojado y aún debe alquiler, el arrendador puede decidir sustraer el alquiler que se debe del depósito de seguridad del inquilino.

### Depósitos de seguridad<sup>28</sup>

Los depósitos de seguridad son un depósito de dinero que los inquilinos le pagan al arrendador al inicio del periodo de alquiler para garantizar el cumplimiento con el contrato de alquiler. El depósito de seguridad no puede superar el monto de dos pagos mensuales de alquiler conforme al contrato.

Luego de la terminación del contrato de alquiler o de la devolución de la propiedad al arrendador, el arrendador debe devolverle al inquilino la totalidad del depósito de seguridad o proporcionarle una declaración por escrito donde se expliquen las deducciones del depósito de seguridad y el monto restante después de las deducciones.

La devolución del depósito de seguridad o la declaración por escrito indicando las deducciones se le debe proporcionar al inquilino dentro de 30 días después del término del contrato de alquiler o devolución de la propiedad al arrendador, o dentro de hasta 60 días si el contrato de alquiler especifica este periodo de tiempo más largo. El inquilino debe leer su contrato de alquiler para saber si este extiende el periodo para que el arrendador le devuelva el depósito de seguridad hasta 60 días. Si el contrato de alquiler no lo indica, entonces el arrendador tiene 30 días. El arrendador pierde el derecho a retener cualquier porción del depósito de seguridad si no proporciona una declaración por escrito dentro del periodo de tiempo requerido.

Los arrendadores pueden deducir del depósito de seguridad del inquilino los montos de alquiler impagos, los servicios públicos impagos, los trabajos de reparación debido a daños causados por el inquilino más allá del desgaste por uso normal, la limpieza que el inquilino acordó pagar o los gastos incurridos debido a un incumplimiento del inquilino con los términos y condiciones del contrato de alquiler.

Los arrendadores no pueden deducir del depósito de seguridad del inquilino ningún monto por el desgaste por uso normal. El desgaste por uso normal son los pequeños daños que ocurren durante el uso normal y cotidiano de la propiedad de alquiler. Ejemplos de desgaste por uso son la decoloración de las alfombras, pintura descascarada, decoloración de las lechadas y pequeñas abolladuras en el suelo. Esto no incluye daños significativos causados de manera intencional o por descuidos o accidentes.

Si el arrendador deduce algún monto y proporciona una declaración por escrito explicando las razones exactas de cualquiera de las deducciones, el arrendador debe enviar esa declaración por escrito a la última dirección conocida del inquilino. Los inquilinos deben proporcionarle su dirección postal siguiente al arrendador por escrito y antes de mudarse.

### *Opciones para un depósito de seguridad retenido injustamente*

Si el arrendador no devuelve el depósito de seguridad o no envía una declaración detallada por escrito de las deducciones a tiempo, o si el inquilino no está de acuerdo con el arrendador sobre el monto deducido, el inquilino dispone de opciones legales.

Primero, el inquilino debe enviarle una carta certificada, con acuse de recibo, al arrendador y mantener una copia de la misma y del recibo de correo certificado. Esta carta debe indicar que el inquilino demandará al arrendador por el triple del monto del depósito de seguridad que el arrendador está reteniendo actualmente si el depósito de seguridad no se le devuelve al inquilino dentro de siete días a contar de la recepción de la carta. La carta debe proporcionarle siete días al arrendador para devolver el monto que está siendo retenido injustamente.

---

<sup>28</sup> CRS §§ 38-12-101 a 38-12-105

La carta también debe indicar la dirección de la propiedad, las fechas de ocupación del inquilino, el monto del depósito de seguridad pagado, la dirección postal del inquilino y una declaración del inquilino explicando cualquier desacuerdo relacionado con las deducciones del depósito de seguridad.

Segundo, si el arrendador no devuelve el depósito de seguridad dentro de siete días, el inquilino puede demandar al arrendador en un tribunal. El inquilino puede solicitar el triple del monto del depósito de seguridad que está siendo retenido más los honorarios razonables de abogados y los costos judiciales.

El arrendador puede presentar una contrademanda para el inquilino por sus daños causados. Los contratos de alquiler generalmente establecen que la parte perdedora en una acción judicial es responsable del pago de los honorarios de abogado de la parte vencedora.

## MEDIACIÓN

Muchas disputas entre los arrendadores e inquilinos se pueden resolver si una de las partes se acerca a la otra con el objetivo de encontrar una solución. Los arrendadores e inquilinos se deben asegurar de leer detalladamente el contrato de alquiler y de llevar un buen registro de todas y cada una de las comunicaciones con la otra parte (incluyendo correos electrónicos, notas de llamadas telefónicas, cartas y fotografías).

Si la negociación directa no es exitosa, con frecuencia la mediación es la siguiente mejor alternativa. La mediación es un proceso de negociación asistida donde un mediador neutral ayuda a las partes a comunicarse y escuchar el punto de vista de cada una, elaborar una lista de problemas que se deban resolver y negociar un acuerdo que satisfaga las necesidades de ambas partes. El mediador redacta los acuerdos a los que se llegó en la mediación y ambas partes lo firman. Para obtener más información, visite <https://coloradohousingconnects.org/> o comuníquese con Colorado Housing Connects al 1- 844-926-6632.

A lo largo de toda la relación entre el arrendador y el inquilino, generalmente es mejor que ambas partes mantengan un buen registro, con notas y copias de todos los documentos relacionados con el alquiler. Esto permitirá que cualquier disputa se resuelva de una manera más rápida y fácil. En general, cada vez que ocurre una disputa, es muy recomendable que ambas partes hablen entre ellas e intenten comprender el punto de vista de la otra parte antes de emprender acciones legales. Una relación basada en el respeto mutuo busca garantizar un resultado justo y razonable para ambas partes y contribuye a que la experiencia del arrendador e inquilino sea mutuamente satisfactoria y beneficiosa.

## RECURSOS

### **Departamentos de la ciudad y condado**

Servicios de Desarrollo de Denver (infracciones de códigos, inspecciones de zonificación, inspecciones vecinales, inspecciones de permisos de uso y drenaje de aguas residuales o SUDP, por sus siglas en inglés)	311
Policía (ayuda general no de emergencia)	720-913-2000
Servicios Humanos de Denver	720-944-3666
Centro de Autoayuda y Autorrepresentación del Tribunal de Distrito de Denver	720-865-8440
Inspector de Servicios de Desarrollo de Denver	720-865-2505
Autoridad de la Vivienda de Denver	720-932-3000
Planificación y Desarrollo Comunitario de Denver	720-865-2915
Salud Medioambiental de Denver	720-865-5365
Oficina contra la Discriminación de Denver	720-913-8458
Comisión sobre el Envejecimiento de Denver	720-913-8450
Control de Animales	720-913-1311
Colorado Housing Connects	844-926-6632

### **Servicios de mediación**

Colorado Housing Connects	844-926-6632
Conceptos de Mediación Comunitaria	303-651-6534
Servicios de Resolución de Conflictos	303-355-2314
Servicios de Mediación en Tribunales	303-322-6750
Asociación de Mediación de Colorado	303-322-9275

### **Recursos legales**

Servicios Legales Asequibles de Colorado	303-996-0010
Proyecto de Ley de Pobreza de Colorado	720-500-2587
Proyecto de Defensa Económica de Colorado	
Colegio de Abogados de Denver	303-860-1115
Servicios Legales de Colorado	303-837-1313
Centro Legal de las Montañas Rocosas	720-242-8642
Servicios Legales Estudiantiles de la Universidad de Denver	303-871-6140
Poder Judicial del Estado de Colorado (Instrucciones sobre desalojos y reclamos menores)	303-441-4749
Asociación de Apartamentos del Área Metropolitana de Denver	303-329-3300
Centro de Vivienda Justa del Área Metropolitana de Denver (DMFHC)	720-279-4291

## GLOSARIO Y DEFINICIONES

**ACUERDO DE ALQUILER:** también conocido como contrato de alquiler. Un contrato escrito o verbal entre el arrendador y el inquilino por el cual el inquilino puede poseer y usar la propiedad del arrendador durante un periodo de tiempo, normalmente a cambio de pagos de alquiler.

**ARRENDADOR:** una persona que es el propietario, administrador, alquilador o subalquilador de una unidad o propiedad de alquiler.

**CARTA CERTIFICADA:** un servicio especial que le proporciona una prueba al remitente de la carta de que esta ha sido enviada por correo. El remitente usa la carta certificada para tener un registro de que el destinatario la ha recibido. Las cartas certificadas se pueden enviar a través del Servicio Postal de Estados Unidos.

**CESIÓN:** una transferencia completa a otra persona del derecho a ser el inquilino durante el resto del periodo de alquiler previsto en el contrato de alquiler. Es similar pero diferente a un subalquiler. Una cesión con frecuencia requiere una autorización previa del arrendador.

**CITACIÓN Y DEMANDA:** documentos presentados por el arrendador ante un tribunal si quiere desalojar a un inquilino. El arrendador debe entregarle una copia de la citación y demanda al inquilino. La demanda debe explicar por qué el arrendador quiere desalojar al inquilino y la citación debe indicar la fecha y hora en que el inquilino debe presentarse ante el tribunal o presentar una respuesta.

**CONDICIÓN INHABITABLE:** generalmente, estas son condiciones o problemas en una unidad de alquiler que hacen que no sea saludable o seguro para los seres humanos vivir en la unidad y/o que la ley de Colorado define como “inhabitable”.

**CONTRADEMANDA:** una demanda legal presentada por un demandado ante un tribunal en contra de una parte contraria que ya ha entablado una demanda en contra del demandado.

**CONTRATO DE ALQUILER MES A MES:** un contrato de alquiler por un periodo de un mes que se renueva automáticamente cada mes por otro mes hasta que cualquiera de las partes le dé término adecuadamente mediante una notificación por escrito.

**CONTRATO DE ALQUILER:** también conocido como acuerdo de alquiler. Un contrato escrito o verbal entre el arrendador y el inquilino por el cual el inquilino puede poseer y usar la propiedad de alquiler del arrendador durante un periodo de tiempo, generalmente a cambio de pagos de alquiler.

**DEDUCCIONES DEL DEPÓSITO DE SEGURIDAD:** el monto de dinero que el arrendador puede deducir del depósito de seguridad después de que el inquilino se mude.

**DEMANDA DE ALQUILER O POSESIÓN:** una demanda por escrito y firmada para que un inquilino pague el alquiler impago que debe o se mude dentro del plazo establecido en la demanda. Las demandas más comunes son las de 10 días, lo que significa que el inquilino debe pagar el alquiler impago o mudarse dentro de 10 días, de lo contrario, el arrendador puede solicitar un desalojo en tribunales.

**DEMANDA DE CUMPLIMIENTO O POSESIÓN:** una demanda por escrito y firmada para que el inquilino corrija un incumplimiento con los términos y condiciones del contrato de alquiler y/o reglas de la propiedad o se mude dentro del plazo indicado en la demanda. A veces se usa una demanda de cumplimiento o posesión para también requerir el pago del alquiler impago (vea la sección “Demanda de cumplimiento o posesión” anteriormente).

**DEPÓSITO DE SEGURIDAD:** un depósito de dinero para garantizar el cumplimiento de un contrato de alquiler de una propiedad residencial. Generalmente se usa para cubrir el costo de cualquier daño distinto del desgaste por uso normal que quede después de que un inquilino se muda.

**DESALOJO POR INICIATIVA PROPIA:** también denominado “bloqueo” ilegal. Cuando el arrendador expulsa o excluye ilegalmente a un inquilino sin una orden judicial llevada a cabo por las fuerzas policiales. Esto incluye cambiar las cerraduras, cortar los servicios públicos, retirar las puertas, ventanas o cerraduras de la unidad de alquiler, o expulsar ilegalmente de cualquier otra forma a un inquilino o bloquearle el acceso a su unidad de alquiler.

**DESALOJO:** también conocido como “entrada forzada y detención”. Ocurre cuando un tribunal le ordena a un inquilino que abandone una propiedad residencial. Si el inquilino no abandona la propiedad dentro de un determinado número de días después de la orden del tribunal, el arrendador puede solicitar la asistencia de las fuerzas policiales para expulsar físicamente al inquilino y cualquiera de sus pertenencias de la propiedad.

**DESGASTE POR USO NORMAL:** los daños menores esperados que se producen por el uso cotidiano de una unidad de alquiler, como decoloración de las alfombras, pintura descascarada, decoloración de las lechadas y pequeñas abolladuras en el suelo. Esto no incluye daños significativos causados por descuidos, accidentes o abuso.

**ENTRADA FORZADA Y DETENCIÓN (FED, por sus siglas en inglés):** también conocida como acción de desalojo. Es un proceso judicial para determinar si el arrendador tiene el derecho legal de expulsar al inquilino de la unidad de alquiler. Los arrendadores deben seguir un proceso específico para desalojar a un inquilino. El arrendador debe usar el proceso judicial para desalojar a un inquilino y tiene prohibido desalojar ilegalmente al inquilino por sí mismo (vea “Desalojo por iniciativa propia”).

**FUENTE DE INGRESOS:** cualquier fuente legal y verificable de dinero pagada directamente, indirectamente o en representación de una persona, como el sueldo de un empleo, pensión alimenticia o asistencia de un programa gubernamental o benéfico, como un voucher de vivienda o asistencia de alquiler.

**GARANTÍA DE HABITABILIDAD:** conforme a la ley de Colorado, en cada contrato de alquiler el arrendador proporciona una “garantía” de que las instalaciones residenciales son aptas para que los seres humanos vivan ahí y que no presentan condiciones inhabitables. Si un inquilino notifica al arrendador indicando la existencia de una condición inhabitable que necesita arreglo o reparación, el arrendador debe responder y comenzar a corregir la condición dentro de ciertos plazos establecidos por la ley.

**HONORARIOS DE ABOGADO Y COSTOS JUDICIALES RAZONABLES:** si un inquilino o arrendador demanda o contrademanda al otro, el contrato de alquiler y/o ciertas leyes pueden requerir o permitir que la parte perdedora pague los honorarios de abogado y costos judiciales “razonables” de la parte vencedora (como las tarifas de gastos administrativos). Lo que es “razonable” lo determina el tribunal.

**INCUMPLIMIENTO SUSTANCIAL:** generalmente, cualquier acto de un inquilino o cualquiera de sus invitados que ocurra al interior o cerca de la propiedad de alquiler y que ponga en peligro de manera grave e intencional la propiedad del arrendador o la seguridad de los vecinos, o que se considere un delito violento o relacionado con drogas.

**INQUILINO:** persona que tiene derecho, conforme a un contrato de alquiler, a ocupar una unidad de vivienda.

**INSTALACIONES RESIDENCIALES:** una estructura usada como la residencia de una persona y cualquier propiedad circundante que esté incluida, como un patio o entrada de vehículos.

**INSTALACIONES:** un edificio, estructura, unidad de alquiler o habitación, además de cualquier terreno incluido en el alquiler, como un patio o entrada de vehículos.

**LEY DE VIVIENDA JUSTA DE COLORADO:** la Ley de Vivienda Justa de Colorado prohíbe la discriminación relacionada con la vivienda por motivos de discapacidad, raza, credo, color de piel, religión, sexo, orientación sexual, identidad de género, expresión de género, estado civil, estado familiar (niños menores de 18 años y mujeres embarazadas), origen nacional, ascendencia o fuente de ingresos.

**LEY DE VIVIENDA JUSTA FEDERAL:** la Ley de Vivienda Justa federal prohíbe la discriminación por motivos de raza, color de piel, religión, sexo (incluyendo género, identidad de género, orientación sexual y acoso sexual), estado familiar, origen nacional o discapacidad.

**LICENCIA DE PROPIEDAD DE ALQUILER RESIDENCIAL:** una licencia que les permite a los arrendadores de la Ciudad de Denver alquilar su propiedad. El arrendador debe solicitar esta licencia ante la Ciudad de Denver y la propiedad de alquiler debe cumplir con ciertos requisitos y pasar inspecciones para que el arrendador obtenga y mantenga la licencia.

**MEDIACIÓN:** una oportunidad de sentarse con un profesional que ayudará a las partes a discutir problemas y preocupaciones de manera confidencial, identificar opciones que funcionen tanto para el arrendador como para el inquilino y establecer un acuerdo por escrito. La mediación puede ahorrar tiempo y dinero y ayudar a identificar soluciones con las que tanto el arrendador como el inquilino puedan estar de acuerdo.

**MOHO:** organismos microscópicos u hongos que pueden crecer en condiciones de humedad al interior de una propiedad.

**NOTIFICACIÓN DE DESOCUPACIÓN:** una notificación por escrito que el arrendador le envía al inquilino o el inquilino al arrendador para darle término al periodo de alquiler. Existen ciertos tipos de notificaciones de desocupación, como la notificación de término de un alquiler mes a mes, una notificación basada en uno o más incumplimientos con los términos y condiciones del contrato de alquiler o una notificación basada en un “incumplimiento sustancial” que generalmente es un acto de violencia o un delito relacionado con drogas.

**OCUPACIÓN:** vivir y tener control del acceso a un espacio, habitación o estructura, como una unidad de alquiler.

**ORDEN DE RESTITUCIÓN:** una orden judicial que permite que un representante del sheriff expulse a un inquilino de una propiedad de alquiler. Esta es la orden judicial que debe obtener el arrendador para desalojar físicamente a un inquilino.

**ORDENANZA CONTRA LA DISCRIMINACIÓN DE DENVER:** la ordenanza contra la discriminación de Denver prohíbe la discriminación relacionada con la vivienda por motivos de raza, color de piel, religión, origen nacional, etnia, ciudadanía, estado de inmigración, género, edad, orientación sexual, expresión de género, identidad de género, estado civil, fuente de ingresos, estado militar, estado familiar, peinado protector o discapacidad de cualquier persona.

**ORDENANZA:** leyes promulgadas por una autoridad municipal, como la Ciudad de Denver.

**PERIODO DE ALQUILER:** la cantidad de tiempo que dura el contrato de alquiler, como un año o un mes.

**PERMANENCIA PROLONGADA:** cuando un inquilino permanece en una unidad de alquiler después de que el periodo de alquiler o el contrato de alquiler haya vencido y no se haya renovado. Muchos contratos de alquiler tienen una sección sobre cuál será el acuerdo y el alquiler si el inquilino permanece en la unidad.

**POSESIÓN DE LAS INSTALACIONES:** tener la “posesión” de una unidad de alquiler significa más comúnmente ocupar, vivir y/o tener control de quién puede ingresar a una unidad de alquiler. Devolver la “posesión de las instalaciones” de un inquilino al arrendador significa expulsar al inquilino y devolverle el control al arrendador.

**PROPIEDAD DE ALQUILER RESIDENCIAL:** cualquier edificio, estructura o unidad de vivienda accesoria que se alquile u ofrezca en alquiler como residencia, lo que no incluye viviendas universitarias al interior de un campus.

**PROVEEDOR DE SUBVENCIÓN DE ALQUILER:** una entidad pública o privada, incluyendo una autoridad pública de vivienda, que proporciona asistencia financiera continua para el arrendador en nombre de un inquilino con el propósito de subvencionar el alquiler.

**RESIDENCIA:** el hogar de una persona; el lugar donde una persona vive.

**RESPONSABILIDAD:** el estado de ser responsable de algo, especialmente en virtud de la ley.

**RESPUESTA:** una respuesta escrita que un inquilino puede presentar ante un tribunal en respuesta a la “demanda” de un arrendador que pide un desalojo ante un tribunal. Generalmente, una respuesta debe explicar por qué el inquilino tiene derecho a permanecer en la unidad de alquiler y si posee una contrademanda en contra del arrendador. Si el inquilino no presenta una respuesta, un tribunal puede dictar una sentencia en rebeldía en contra del inquilino.

**SENTENCIA EN REBELDÍA:** una sentencia automática en contra de una parte que no presenta una respuesta o no se presenta ante el tribunal en su fecha de comparecencia. Por ejemplo, si un inquilino no presenta una respuesta en su fecha de comparecencia o antes y no se presenta ante el tribunal en dicha fecha, el tribunal puede dictar una sentencia en rebeldía en contra del inquilino y permitir que el arrendador lo desaloje.

**SUBALQUILER:** un contrato de alquiler otorgado por un inquilino a un inquilino diferente para que ocupe la unidad de alquiler durante un periodo de tiempo menor al periodo de alquiler restante del contrato. Un subalquiler generalmente requiere una autorización previa del arrendador.

**TERMINACIÓN DE UN CONTRATO DE ALQUILER:** la finalización de la relación entre el arrendador e inquilino antes del vencimiento del periodo de alquiler conforme al contrato de alquiler.

**UNIDAD DE VIVIENDA ACCESORIA:** un término legal para una casa o apartamento secundario con su propia cocina, sala de estar y entrada independiente que comparte el lote edificado con una casa principal más grande.

**UNIDAD DE VIVIENDA:** una estructura o la parte de una estructura que un inquilino usa como hogar, residencia o lugar para dormir, incluyendo una casa móvil.

**VIVIENDA DE DOS UNIDADES:** dos unidades de vivienda contenidas en una misma estructura.

**VIVIENDA DE MÚLTIPLES UNIDADES:** tres o más unidades de vivienda contenidas en una misma estructura.

**VIVIENDA UNIFAMILIAR:** una unidad de vivienda contenida en una misma estructura.