UtahStateUniversity
COOPERATIVE EXTENSION

HOME OWNERSHIP
FACT SHEETS

Casas de Alquiler
(Rental Housing)

Leona K. Hawks, Professor, Extension Housing Specialist
Lucy Delgadillo, Assistant Professor
Spanish translation by *Lucy Delgadillo*, Assistant Professor, Utah State University

FL/HO-19S April 2002

Si usted alquila en Utah, no puede ignorar sus derechos y responsabilidades como arrendatario. Por otra parte, los propietarios también tienen responsabilidades y derechos de acuerdo con la ley del Estado de Utah.

DERECHOS DEL ARRENDATARIO

* **Usted tiene el derecho a un lugar seguro e higiénico.** En Utah, las cuidades y condados han pasado códigos de construcción y de salud. Edificios en los cuales haya violaciones de estos códigos, que no sean seguros o decentes, no deberían ser alquilados.
* **Usted tiene derecho a privacidad.** Usted está pagando dinero por el derecho a disfrutar de su privacidad en un lugar tranquilo y silencioso.
* **Usted tiene el derecho a esperar que cualquier reparación que el propietario se comprometa a hacer sea hecha en un lapso razonable.** Aunque el propietario retiene el derecho de entrar a su propiedad durante horas "razonables" para hacer reparaciones, el propietario debe notificar al arrendatario antes de hacerlo.
* **Usted tiene el derecho a un recibo por escrito**. Cada vez que usted pague por alquiler o dé un depósito de renta, usted tiene el derecho de adquirir un recibo firmado por el propietario o su representante. Esto es particularmente importante si usted paga en efectivo.
* **Cuando usted alquila, usted tiene el derecho a ser notificado de cualquier cambio en su contrato de alquiler con al menos quince días de anticipación.** Si usted tiene un contrato por un lapso determinado, los únicos cambios que pueden hacerse son aquellos en los que usted dé su consentimiento, o bien, cambios que estaban en las cláusulas del contrato al momento en que usted lo firmó.
* **Usted tiene el derecho de permanecer en el lugar que usted alquila hasta que sea legalmente desalojado por orden de la Corte.** Los propietarios no tienen el derecho de dejarlo en la calle y tomar su propiedad. Sólo un sheriff con una orden judicial puede desalojarlo.
* Cuando usted alquila, **usted tiene el derecho a saber si una parte o todo su depósito es, o no es reembolsable.** Si el propietario se deja parte o todo el depósito, éste deberá proveerle con una lista detallada de todas las deducciones hechas. Una vez que usted se ha cambiado de lugar, su depósito, o parte de él, deberá serle enviado no más tarde de 30 días después de que usted se ha cambiado de casa, o en un lapso de 15 días después de que el propietario ha recibido su nueva dirección.

LAS RESPONSABILIDADES DEL ARRENDATARIO

* Pague todo su alquiler a tiempo. Sin embargo, bajo ciertas circunstancias, usted tiene el derecho a retener su pago. Uno de los mayores problemas de hacer ésto es que usted puede estar jugándose el chance de ser desalojado.
* Cuide en forma "razonable" la propiedad que usted está alquilando. Es, después de todo, la propiedad del arrendatario y usted está pagando por el uso. Cuando usted decida dejar ese lugar, la propiedad debe estar en la misma condición en que la encontró, excepto por el normal desgaste del tiempo.
* Deje saber a su propietario si usted va a estar fuera de la ciudad por un determinado período. Si es posible, déjele saber dónde puede ser localizado.
* Cumpla con todas las reglas locales de salubridad.
* Mantenga el lugar limpio.
* Informe a su propietario, por escrito, de cualquier reparación(es) tan pronto como ellas se necesiten.
* Sea considerado con otros arrendatarios y vecinos. Ellos también tienen los mismos derechos que usted.
* Obedezca y respete todos los términos y condiciones de su contrato de renta. Si el contrato dice "prohibido mascotas", no las tenga.
* No aumente el número de ocupantes mas allá de lo especificado en el contrato sin el permiso escrito del propietario.
* No le cause daños a la propiedad.
* No guarde, venda o almacene drogas ilegales.
* Si usted se va a trasladar a otra parte, déle a su propietario notificación por escrito con al menos quince días de anticipación, o más, si está especificado así en el contrato.
* Es su obligación darle al propietario su nueva dirección. De esta forma el arrendador puede devolverle su depósito.

RESPONSABILIDADES DEL PROPIETARIO:

* Cumplir con las leyes y códigos de seguridad e higiene de la cuidad o condado donde la propiedad está ubicada.
* Facilitar, a cambio del pago del alquiler, que el arrendatario viva en un lugar tranquilo y silencioso, sin molestias, o molestias de parte de otros inquilinos.
* Dar la notificación apropiada con respecto a cambios en el contrato de alquiler o aumento en las mensualidades. Quince días es un lapso apropiado para notificar un cambio en la renta.
* Mantener la vivienda en condiciones higiénicas y seguras y no permitir que se vendan, almacenen o procesen drogas ilegales.
* Mantener todos los acuerdos que haya hecho con el arrendatario.
* Seguir el debido proceso en caso de un desalojo ilegal.

CONTRATO DE ALQUILER Y OTROS ASUNTOS

* DERECHO DE RETENCIÓN DEL PROPIETARIO: Cuando usted alquila un apartamento o una casa, el propietario automáticamente tiene el derecho de apoderarse de sus cosas personales si usted se atrasa en los pagos. Sin embargo, el propietario no puede simplemente entrar en su apartamento y tomar sus cosas.

* CASAS MÓVILES: Si usted alquila una casa móvil, las mismas leyes que aplican a los inquilinos de casas y apartamentos le aplican a usted. Si usted es dueño de la casa móvil, otras leyes diferentes le aplican.

* DESALOJO: El desalojo es un procedimiento legal por medio del cual el propietario puede sacarlo de la propiedad. El proceso de desalojo, incluyendo cualquier procedimiento en la corte, puede tomar tan poco como una semana. Quedarse sin vivienda es una situación muy seria, por consiguiente es importante saber cómo funciona el proceso. Si usted vive en una casa móvil, o si su alquiler es subvencionado por el gobierno, el proceso de desalojo es diferente. Lo principal y más importante que usted debe saber acerca del proceso de desalojo es que: **el propietario no puede dejarlo puerta afuera, echarlo de la casa o tomar cosas que le pertenecen sin antes pasar por las cinco fases del proceso de desalojo.**

DESCRIMINACION EN CONTRA DE LA VIVIENDA JUSTA

Existen leyes tanto federales como estatales que prohíben la descriminación en todos los aspectos de la vivienda tales como alquiler, venta, servicios, publicidad, etc. Es ilegal tratar a las personas en una forma diferente basado en la raza, color, religión, sexo, nacionalidad, personas con incapacidades, estatus de la familia o la condición económica. Si cree que usted ha sido víctima de descriminación, puede contactar Utah Anti-Discrimination Division, 160 East 300 South, Third Floor. P.O. Box 146640. Salt Lake City, Utah 84114-6640. (801) 530-6801 or 1-800-222-1238 (extensión 66435).

Source: The Utah Renter's Handbook. Utah Legal Services, SLC, Utah.

Utah State University is committed to providing an environment free from harassment and other forms of illegal discrimination based on race, color, religion, sex, national origin, age (40 and older), disability, and veteran's status. USU's policy also prohibits discrimination on the basis of sexual orientation in employment and academic related practices and decisions.

Utah State University employees and students cannot, because of race, color, religion, sex, national origin, age, disability, or veteran's status, refuse to hire; discharge; promote; demote; terminate; discriminate in compensation; or discriminate regarding terms, privileges, or conditions of employment, against any person other wise qualified. Employees and students also cannot discriminate in the classroom, residence halls, or in on/off campus, USU-sponsored events and activities.

This publication is issued in furtherance of Cooperative Extension work. Acts of May 8 and June 30, 1914, in cooperation with the U.S. Department of Agriculture, Jack M. Payne, Vice President and Director, Cooperative Extension Service, Utah State University. (EP/DF/04-02)