DERECHOS Y RESPONSABILIDADES DE LOS INQUILINOS

ADVERTENCIA: LA INFORMACIÓN EN CUESTIONES DE DERECHO QUE CONTIENEN ESTAS HOJAS LA PONE AL DIA PERIODICAMENTE EL SOUTHERN ARIZONA LEGAL AID, INC. SI RECIBIO USTED ESTAS HOJAS HACE ALGUN TIEMPO, O SI NO LO RECIBIO DEL PERSONAL DE LEGAL AID, DEBERIA USTED COMUNICARSE CON NUESTRAS OFICINAS PARA VER SI ESTA ES LA VERSIÓN MAS ACTUALIZADA

ESTA VERSION SE ACTUALIZO EN JULIO DE 2001

I. INTRODUCCION

Como inquilino en Arizona, tiene usted derechos bajo las leyes en cuestión de arrendamientos (*Arizona Residential Landlord and Tenant Act*). Es importante que usted conozca las obligaciones y los derechos que usted tiene y que los haga valer. La información en estas hojas no sustituye el asesoramiento de un abogado, sino que propone algunos métodos para lidiar con problemas comunes de los inquilinos.

Los textos de las leyes en cuestiones de alquileres se pueden obtener en la Secretaría de Estado en el capitolio en Phoenix. Estas se hallan en los Arizona Revised Statutes (ARS §§33-1301 al 33-1381), los cuales se encuentran en casi todas las secciones de referencia de las bibliotecas públicas en el estado. La biblioteca de derecho del Condado de Coconino (Coconino County Law Library) y el Centro de Autoservicio (Self-Help Center) también dan copias gratuitas de estas leyes. Las leyes y estas hojas no se aplican a los inquilinos en casas móviles ("trailas") salvo que la casa y el lote se alquilen de la misma persona o compañía, ni tampoco a los inquilinos de proyectos de vivienda pública o de instituciones, de inquilinos de corto plazo en hoteles y moteles y en algunas otras circunstancias. Véase A.R.S. §§33-1308, 33-1310(4) . Otras leyes rigen esos otros inquilinatos.

II. ANTES DE ALQUILAR

Antes de alquilar, hay ciertas cosas que usted puede hacer para proteger sus derechos y evitar problemas:

A. Asegurarse de que la vivienda se ajusta a las necesidades y el presupuesto de uno.

B. Revisar la vivienda para ver si hay defectos o daños. El dueño tiene la obligación de darle al inquilino una lista donde consten los daños que haya. ARS 33-1321(C). Usted, el inquilino, debe revisar la hoja para ver si es exacto lo que contiene, y si hay daños que no aparecen, hacer que el dueño los ponga en la lista. Si el dueño no entrega tal lista, se puede usar la Planilla A al final de estas hojas. Esto ayuda a evitar que se culpe al inquilino por daños ya existían antes de ir a vivir allí. Si el dueño promete hacer reparaciones, el inquilino debe hacer que las promesas las ponga por escrito.

C. Informarse si el dueño es responsable del pago de los servicios públicos, los cuales incluyen el agua, el gas y la electricidad.

D. Informarse si hay que pagar una fianza o depósito de seguridad y/o de limpieza, la cantidad de éstos y si el depósito de limpieza es no-reembolsable cuando el inquilino se vaya a vivir a otra parte.

E. El inquilino debe saber las reglas y si éstas son aceptables. ¿Hay restricciones en la cuestión de animales domésticos, el estacionamiento, los huéspedes que pasen la noche allí, etc?

F. El inquilino debe ser consciente de lo que esté firmando. Un acuerdo de alquiler (*rental agreement*) y un contrato de arrendamiento (*lease*) no son lo mismo

1. Un acuerdo de alquiler puede ser oral o escrito. El alquiler se suele pagar mensualmente (o a veces semanalmente), pero el acuerdo no compromete a un cierto número de meses (o semanas), y es renovable a medida que transcurren los meses (o semana), salvo que el dueño suba la cantidad del alquiler o cambie las condiciones previo aviso, o salvo que el inquilino cancele el acuerdo.

2. El contrato de arrendamiento (lease) puede ser oral o escrito, pero si por más de un año deberá ser por escrito. El alquiler suele ser pagadero cada mes, pero el contrato de

arrendamiento sí lo compromete al inquilino a pagar una cierta cantidad de alquiler por un número determinado de meses. El alquiler no puede aumentar durante el plazo del contrato de arrendamiento, pero sí está obligado a quedarse en la vivienda el número de meses que dure el contrato. Si el inquilino decide mudarse antes del vencimiento del contrato, en la mayor parte de los casos está obligado a seguir pagando alquiler hasta que se venza el contrato, sujeto a la obligación del dueño de volver a alquilar la vivienda a otra persona.

G. El inquilino debe leer todos los acuerdos de alquiler o contratos de arrendamiento para ver que todos los espacios en blanco han sido llenados y chequear si incluye:

1. Los nombres, direcciones y teléfonos del dueño y el administrador;

2. El lugar (con número de apartamento) de la propiedad que se está alquilando;

3. La cantidad del alquiler, la persona responsable del pago de los servicios públicos (electricidad, gas, agua, etc.);

4. La cantidad del depósito de garantía, el depósito de limpieza o decoración, si lo hay;

5. Los reglamentos de los inquilinos, si los hay.

III. DERECHOS Y RECURSOS DEL INQUILINO

A. USTED TIENE DERECHO A ESCOGER DONDE VIVIR

El dueño quebranta las leyes estatales y federales si se niega a alquilarle a usted, el inquilino, la vivienda por motivo de su raza, invalidez, nacionalidad, sexo, religión o por tener niños. §41-1491.14 (salvo que sea una urbanización para adultos solamente y reúna ciertos requisitos). Si una persona siente que es víctima de discriminación por alguno de éstos motivos, ésta debe comunicarse con la fiscalía municipal o del condado donde viva, o el departamento de Derechos Civiles del Ministerio Público (*Civil Rights Division of the Attorney General's Office*) o el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EUA (*U.S. Department of Housing and Urban Development*).

B. USTED TIENE DERECHO A QUE EL DEPOSITO DE GARANTIA SEA JUSTO

El dueño no puede exigirle al inquilino a que pague depósitos, sean éstos por garantía, por animales domésticos, por limpieza, o por concepto de alguna otra cosa que sea mayor a la cantidad de la renta de un mes y medio. El depósito puede ser no-reembolsable solamente si el dueño lo manifiesta por escrito. El depósito de garantía es para el pago de alquiler, daños a la propiedad, o cualesquiera gastos que tuviera el contrato de arrendamiento previstos o que se permitan bajo las leyes. Véase ARS §33-1321.

El depósito de garantía debe reembolsarse o se debe dar cuenta del mismo en un término de catorce (14) días hábiles (más cinco días más si se mandó por correo) desde el momento que el inquilino se mudó de la vivienda y le dio al dueño aviso escrito donde dice que se va a mudar y que le pide la devolución del depósito (Planilla B). El dueño debe explicar por escrito todos los descuentos a la devolución del depósito de garantía. Si el dueño no devuelve el depósito de garantía o manda una lista donde aparezca por concepto de qué cuestiones razonables hizo descuentos al depósito en 14 días (más cinco más por mandarlo por correo) el inquilino puede demandar al dueño por medio de una Demanda de menor cuantía (Small Claims Court) o en el Juzgado de Paz por el dinero que se le debe más daños, por una cantidad que sea el doble de la cantidad que se retuvo ilícitamente.

C. USTED TIENE DERECHO A UNA VIVIENDA HABITABLE Y SEGURA

Las leyes de Arizona exigen al dueño a que:

1. Cumpla con las normas de edificaciones y sanidad locales en lo que se refiere a la condición de la vivienda que da en alquiler.

2. Haga las reparaciones necesarias para mantener la vivienda en condición habitable.

3. Mantenga las áreas que comparten los inquilinos, como los pasillos, las zonas de juegos y las albercas, limpias y seguras.

4. Vea que las albercas en las viviendas de alquiler tienen el cerco adecuado y bien cerrado, para la seguridad de los niños.

5. Mantenga los sistemas eléctrico, de plomería, sanitarios, de calefacción, de ventilación.

6. Tenga puestos contenedores de basura y retire la basura que se les eche.

7. Tenga agua corriente en las viviendas y un suministro razonable de agua caliente en todo momento. Según la temporada que sea, el dueño debe poner también la calefacción y refrigeración que sean necesarias. A.R.S. §33-1324.

El dueño y el inquilino pueden acordar por escrito que el inquilino se encargará de las reparaciones menores, pero el dueño no puede exigir al inquilino que haga todas las labores de reparación y mantenimiento. ARS §33-1324 (C) (D).

Si surge un problema porque el dueño no está manteniendo la vivienda habitable y segura, lo mejor es que el inquilino trate de resolver el problema con el dueño. Si esto no funciona, entonces el inquilino puede comunicarse con un grupo que aconseje a los inquilinos o con un abogado.

D. LO QUE USTED PUEDE HACER SI EL DUEÑO NO MATIENE LA VIVIENDA HABITABLE Y SEGURA

Vea el paquete "Exigencia a que el Dueño arregle la vivienda y demanda por daños" (Demand for Landlord to Fix Premises and Lawsuit for Damages) en la Biblioteca de Derecho y Centro de Auto-servicio del Condado de Coconino.

E. TIENE USTED DERECHO A PROTESTAR Y ORGANIZARSE SIN QUE HAYA REPRESALIAS

El dueño no podrá tomar represalias contra usted, el inquilino, como aumentar el alquiler, reducir los servicios o amenazar de desahuciarlo en un plazo de seis meses de cuando usted se quejó de la condición de la vivienda al dueño o a un organismo gubernamental (como el inspector de viviendas y edificios de la ciudad o el inspector de salud del condado) o se hizo socio de una organización de inquilinos. Véase ARS §33-1381.

El agruparse en organizaciones de inquilinos suele ser una manera eficaz de obtener resultados del dueño. Un grupo de personas tiene más poder que una persona sola. Si el dueño toma represalias contra usted por agruparse o por quejarse, entonces usted puede demandar al dueño con una Demanda de Menor Cuantía o en el Juzgado de Paz por una cantidad equivalente a dos meses de alquiler, y también ganar un pleito contra el aumento de la renta, la disminución de los servicios, o el desahucio (evicción),

si el inquilino puede probar que el dueño se vengó contra el inquilino por haberse quejado o unido a un grupo. Tenga en cuenta que solamente se puede acusar al dueño de represalias si el pago del alquiler está al día y si el inquilino no causó la situación de la cual se está quejando.

F. USTED TIENE DERECHO A DISFRUTAR DE SU VIVIENDA CON TRANQUILIDAD

Bajo ARS §§33-1367, 33-1372 y 33-1374, el dueño no puede cambiar las cerraduras y dejar al inquilino afuera, practicar la evicción al inquilino sin orden judicial, o llevarse las pertenencias del inquilino. Además, en ningún caso puede el dueño apagar los servicios esenciales como la electricidad, el agua y la calefacción, ni siquiera si el inquilino está atrasado en el pago del alquiler. Si el dueño apagara estos servicios, hágale saber que está quebrantando las leyes de Arizona, y que debe poner los servicios de nuevo y/o devolverle a usted su propiedad. Por ejemplo, si por algún motivo el dueño apaga los servicios públicos, el inquilino debe exigirle que los ponga de nuevo (Planilla J). Si el dueño cierra con llave y deja al inquilino en la calle, exíjale que quite la cerradura que puso (Planilla H). Si el dueño le quita al inquilino su propiedad personal, exija que se la devuelva (Planilla I). Si el dueño pone un cerrojo nuevo en la puerta para que el inquilino no pueda entrar a su casa, o si ha apagado los servicios públicos, el inquilino lo puede demandar por dos meses de alquiler o el doble de los daños sufridos, la cantidad que resulte mayor de las dos. Véase ARS §33-1367.

G. TIENE USTE DERECHO A LA INTIMIDAD

Salvo que el dueño tenga una orden judicial o exista una emergencia, o si no es factible, el dueño debe dar aviso por escrito con un mínimo de dos días de antelación antes de entrar a la vivienda del inquilino. El dueño solamente puede entrar en horas razonables. Si el dueño se mete en la vivienda contra la voluntad de usted, sin aviso adecuado o sin orden judicial, o sin que sea una emergencia, usted puede acudir al Tribunal Superior y conseguir una orden para que no vuelva a hacerlo. ARS §33-1343. El inquilino puede demandar al dueño en el Tribunal de Demandas de Menor Cuantía o en el Juzgado de Paz por la cantidad de un mes de alquiler o los daños reales. ARS §33-1376. El inquilino debe dejar que el dueño entre a la vivienda si éste ha dado aviso adecuado, y no debe negarle la entrada sin haber motivos razonables si la entrada es con el fin de inspeccionar, hacer reparaciones necesarias o previstas, decoraciones, alteraciones o mejoras, brindar servicios necesarios o acordados, o mostrar la vivienda a compradores posibles o reales, prestamistas, inquilinos, trabajadores o contratistas. ARS §33-1343

H. TIENE USTED DERECHO A RECIBIR NOTIFICACION SUFICIENTE DE LOS AUMENTOS DE ALQUILER O LA DISMINUCION DE SERVICIOS

El dueño puede subir el alquiler o disminuir los servicios solamente si notifica al inquilino de manera apropiada. Si el alquiler es de mes a mes, la notificación deberá ser treinta (30) días antes de que se venza el alquiler. Si el alquiler es de semana en semana, el dueño debe dar la notificación escrita con diez (10) días de antelación. ARS §33-1375. Si el dueño no efectúa la notificación debidamente, se considera que la notificación es insuficiente y el precio existente o el nivel de servicio seguirá sin cambios. Si el inquilino tiene un contrato de arrendamiento (lease) el alquiler no se puede subir hasta que se venza el plazo del contrato.

I. USTED TIENE DERECHO A LA NOTIFICACION DEBIDA EN CASO DE EVICCION

Aunque el inquilino haya pagado el alquiler y no haya quebrantado ninguna de sus obligaciones, el dueño puede cancelar el alquiler de la vivienda sin tener que dar explicaciones al inquilino, salvo que haya un contrato de arrendamiento por un plazo determinado de tiempo. El dueño tiene que dar al menos treinta días de aviso por adelantado antes de la fecha que se vence el alquiler, si éste se paga mensualmente. (Si el alquiler es semanal, el dueño debe dar diez días de aviso.)

El dueño no puede tratar de hacer juicio de evicción (o sea, desahucio) contra el inquilino ni de castigarlo por haber el inquilino hecho valer sus derechos de inquilino. (Véase III-E arriba). Si hay un contrato de arrendamiento, el dueño no puede realizar la evicción si el inquilino no ha incumplido el contrato hasta que se venza el contrato.

Si el dueño explica en concreto de qué manera cree él que usted, el inquilino, ha incumplido el contrato, como por ejemplo, al no haber mantenido el edificio y sus alrededores según sus obligaciones como inquilino, o por no seguir los reglamentos del dueño, el dueño puede conseguir la evicción del inquilino si no corrige lo que ha incumplido. (Véase IV-A más adelante.)

Si el aviso de evicción del dueño es inadecuado, usted, el inquilino, debe hacerle saber que es inadecuado el aviso y que el acuerdo o contrato de alquiler sigue vigente.

IV. LAS OBLIGACIONES DEL INQUILINO

A. DEBE USTED CONTESTAR DE MANERA EXACTA LAS PREGUNTAS DE LA SOLICITUD DE ALQUILER

Si el dueño se da cuenta de que usted, el inquilino, ha puesto información falsa en la solicitud, podrá cancelar el inquilinato. ARS §33-1368A

B. DEBE USTED MANTENER LA VIVIENDA LIMPIA

La vivienda debe de conservarse razonablemente limpia, lo cual incluye el sacar la basura, el mantener los artículos de plomería limpios y el no causar desperfectos a propósito. ARS §33-1341. Si no se conserva en buen estado la vivienda, el dueño podrá mandar un aviso escrito de que el inquilino se mude en 10 días, salvo que arregle la vivienda en 10 días. Si la vivienda constituye un peligro a la salud y la seguridad por las condiciones en que se halla por obra del inquilino, el dueño podrá mandar un aviso escrito de que el inquilino se mude en 5 días, salvo que arregle la vivienda en 5 días. Si usted corrige los problemas a tiempo, entonces no se cancela el inquilinato.

C. DEBE USTED SEGUIR TODOS LOS REGLAMENTOS

Siempre y cuando las reglas del dueño sean razonables, justas y se apliquen a todos los inquilinos por igual, usted deberá seguirlas. Cada inquilino y sus huéspedes deben tener cuidado para no molestar a los demás inquilinos. ARS §33-1341. El dueño podrá cambiar las reglas en el transcurso del inquilinato, pero debe dar aviso razonable de los cambios y éstos no podrán ser cambios de gran magnitud respecto al contrato original. El no seguir las reglas correspondientes puede ocasionar que el dueño trate de realizar la evicción del inquilino, igual que por el no mantener la vivienda en las debidas condiciones. ARS §33-1368.

D. DEBE USTED EFECTUAR LA NOTIFICACION APROPIADA ANTES DE MUDARSE

Si tiene un acuerdo de alquiler por meses, debe usted darle al dueño aviso de su intención de mudarse al menos 30 días antes de la fecha de paga del alquiler. (Si el alquiler es por semanas, el aviso debe ser de 10 días.) ARS §33-1375. Debe usted también pedirle al dueño que inspecciones la vivienda antes de mudarse. Tiene usted derecho a estar presente durante la inspección anterior a la mudanza (salvo que haya evicción porque el inquilino amenace al dueño). ARS §33-1321 (C). Si hay contrato de arrendamiento y éste no se ha vencido, tendrá que pagar alquiler hasta que se venza el contrato salvo que el dueño le alquile la vivienda a alguien más, o salvo que esté usted cancelando el contrato porque el dueño no mantiene la propiedad en las condiciones debidas. (IIID 1 y 2 arriba). Si el dueño encuentra otro inquilino, usted tendrá que pagar solamente por el plazo que transcurre desde el momento que usted

se mudó hasta que se mude a vivir allí el inquilino nuevo. Pídale al dueño que firme una hoja donde se desobliga del resto del contrato. Si el dueño no quiere hacerlo así, dele aviso escrito de que se va a mudar, y si es posible, dígale al dueño de alguien más que pudiera ir a vivir allí en lugar de usted. (Planilla L) El dueño tiene derecho a aprobar el inquilino nuevo, pero si el dueño se niega sin motivo a aceptar al inquilino nuevo o si no hace gestiones razonables para volver a alquilar la vivienda, podrá usted defender su caso si llegara a demandarlo por el alquiler que se debe después de haberse mudado usted. ARS §33-1370.

Recuerde devolver las llaves o hacerle llegar las llaves al dueño el día que desaloja la vivienda. Las leyes dicen que la vivienda no se le ha devuelto al dueño hasta que se le den las llaves. ARS §33-1310 (4).

E. DEBE USTED PAGAR EL ALQUILER

Si le cuesta a usted trabajo pagar el alquiler a tiempo, (y no lo está reteniendo a propósito según el procedimiento del que se habla aquí para las reparaciones), explíquele la situación al dueño. Tal vez el dueño le permita hacer uno o más pagos parciales hasta completar la cantidad. Tal vez esto le dé a usted suficiente tiempo para pagar el resto del dinero.

Si el dueño ya le ha dado aviso de evicción pero acepta pagos parciales, no podrá realizar la evicción salvo que le dé un aviso nuevo de evicción, salvo que usted haya firmado un acuerdo e hacer pagos y luego no los hiciera. ARS §33-1371.

Si no puede usted llegar a un acuerdo con el dueño, éste debe darle a usted un aviso escrito donde le dice que si no paga en 5 días, se cancelará el acuerdo de arrendamiento. . ARS §33-1368(B). Si no puede usted pagar el alquiler en 5 días, pero el dueño aún no ha entablado pleito en el tribunal, ofrézcale pagar en persona con un testigo o por correo certificado y con acuse de recibo. Uno tiene derecho a hacer valer de nuevo el contrato de arrendamiento en cualquier momento antes de la sentencia si ofrece pagar la cantidad debida más los costos del abogado y las costas del caso. ARS §33-1368(B). Sin embargo, si el dueño cancela el contrato por impago después del aviso de 5 días, el juez podrá otorgar al dueño la cantidad de hasta dos meses de alquiler como castigo por negarse usted a mudarse y no obrar en buena fe. ARS §33-1375(C).

Debido a que el dueño tiene la obligación de disminuir los daños que sufra, no podrá negarse a aceptar el alquiler que se le debe una vez pasados los 5 días pero antes de entablar juicio.

Si usted, el inquilino, tiene reclamaciones que entablar contra el dueño por quebrantar éste la Ley de Arrendamientos (Landlord Tenant Act) o contra el contrato o acuerdo de alquiler que reducirían, eliminarían o sobrepasarían la cantidad que reclama el dueño por concepto de alquiler, y el dueño no quiere zanjar o transigir en esas reclamaciones, entonces tal vez le convenga a usted entablar una contrademanda en el caso de evicción por impago. Otra posibilidad es mudarse voluntariamente, pero el dueño podrá en todo caso demandarlo por alquiler impagado u otros daños.

Si está usted atrasado en el pago del alquiler, el dueño podrá cobrar una cuota por pago atrasado solamente si lo han acordado en concreto por escrito. La cuota por pago tardío debe ser razonable. ARS §33-1312.

F. EL CASO EN EL JUZGADO

Si el dueño manda notificación adecuada de que hay que mudarse, pero usted se queda en la vivienda sin ofrecer pagar el alquiler atrasado, lo más probable es que el dueño entable in caso de desahucio (llamado en inglés Forcible Entry or Detainer –FED). O si usted ha quebrantado de otro manera su contrato o

acuerdo de alquiler, el dueño podrá, previo aviso, entablar un juicio FED. Se trata de un caso donde el se pide al juez que ordene la evicción del inquilino y le devuelva la propiedad al dueño. Tenga en cuenta que debe ser el dueño, o su abogado el que entable este acto. El agente o administrador o compañía administradora de la propiedad no puede demandar en nombre del dueño. Si se entabla un caso de FED en contra de usted, recibirá unas hojas donde le dirán cuándo presentarse ante el juez, lo cual suele ser como cinco días del momento de entablar el acto. Uno puede ir solo o con abogado. Inclusive si uno no puede cumplir con todas las obligaciones como inquilino, tiene usted derecho a contar su versión de los hechos al juez.

Si el dueño busca una evicción por impago y usted no está disputando esa reclamación, podrá usted pagar la cantidad que debe más las costas y los honorarios de los abogados, si los hay, y reactivar el contrato de arrendamiento en cualquier momento antes de que el juez expida una decisión. Si usted no puede pagar y no tiene defensa, el juez expedirá sentencia por el pago del alquiler, costas, costos y devolución al dueño de la propiedad en cuestión.

Si usted, el inquilino, pierde el caso en el juzgado, el juez debe darle por lo menos cinco días para mudarse, salvo que la evicción sea por "incumplimiento irreparable" como agresión o daño grave a la propiedad. El juez puede otorgar más tiempo para la mudanza si el inquilino lo pide por un motivo de peso. Si usted no se ha mudado al fin del plazo que puso el juez, el dueño podrá obtener el Auto de restitución del juez, donde ordena al sheriff o al alguacil a que lo saque de la casa a fuerzas. Si el dueño mueve las pertenencias de usted al amparo del sheriff o el alguacil, o si usted las abandona, entonces el dueño las tiene que poner en un guardamuebles y notificarle a usted de su intención de vender las pertenencias pasados 21 días si usted no paga por mudarlas y almacenarlas y hace arreglos para sacarlas.

1. El almacenaje de pertenencias

El dueño tiene la obligación de cuidar las pertenencias de manera razonable. Podrá guardarlas en un apartamento vacío o en un guardamuebles. El dueño debe confeccionar una lista de las pertenencias y decirle a usted por correo certificado dónde se encuentran y lo que cuesta tenerlas guardadas. Para reclamarlas, la única obligación de usted es el pago de los costos de sacarlas de su vivienda y costos razonables de almacenaje. §33-1368 El dueño no podrá exigir el pago del alquiler atrasado como condición para la devolución de sus pertenencias.

G. LA APELACION CONTRA UNA SENTENCIA DESFAVORABLE

Si quiere usted apelar contra el dictamen del juez, debe entablar el Aviso de apelación y pagar la cuota en el plazo de 5 días de calendario a partir de la sentencia. También debe usted depositar una fianza para la suspensión de los actos (supersedeas bond) dentro de un plazo de cinco días de calendario del día de la sentencia por la cantidad que fije el tribunal para el pago de los costos y el alquiler que se va acumulando (si desea usted que el dueño no practique la evicción durante la apelación del caso), o para el pago de daños y costos (si solamente desea usted que el dueño no cobre la cantidad de la sentencia). También debe depositar una fianza para los costos en la apelación. Si no puede pagarlos, es posible que lo dejen exento del pago de esta fianza y la cuota de la apelación. No es posible quedar exento del depósito de la fianza de suspensión (supersedeas bond) o de los costos del alquiler. Las planillas para la apelación y para solicitar quedar exento del pago de costas se encuentran en el Juzgado de Paz. Si piensa usted que va a apelar el caso, recuerde de pedirle al juez que fije las fianzas justo al acabarse el juicio. Si las fianzas no se depositan antes del Auto de restitución, se puede practicar la evicción en contar de usted.

Aproximadamente a los diez días de que las fianzas de fijaron y depositaron en la Secretaría del Juzgado de Paz, recibirá usted una carta de Secretaría donde le dice que pague la cuota de traslado de las constancias del caso. Es posible solicitar quedar exento del pago de esta cuota también, pero si uno no

solicita quedar exento sino que simplemente no la paga, se sobreseerá la apelación. También el pago de la renta se depositará en el tribunal, o se podrá sobreseer el caso. La parte opuesta también tiene que pagar la cuota de traslado de las constancias. Si la parte opuesta no paga esta cuota, es posible que el juez expida una sentencia en rebeldía en contra de la parte opuesta.

Una vez que la parte opuesta pague su cuota y se prepare la transcripción de la audiencia que tuvo lugar, entonces usted debe presentar su argumento escrito de por qué se debe revocar la sentencia del Juzgado de Paz. No se celebrará un segundo juicio, pues la apelación se basa en las actas (la transcripción) del juicio original y los argumentos de las partes.

Si bien usted puede realizar la apelación sin abogado, lo mejor es consultar con un abogado que conozca las normas de procedimiento y pruebas.

RECUERDE: Este texto no sustituye la asesoría de un abogado. No abarca todas las situaciones ni todos los casos, sino que simplemente sugiere qué hacer con ciertos problemas comunes que aquejan a los inquilinos.

Recuerde que las planillas hay que contestarlas en inglés.

FORM A: DWELLING CONDITION CHECKLIST
PLANILLA A: HOJA DE CONTROL DE LA CONDICION DE LA VIVIENDA

Tenant _____ _____
Inquilino
Address _____
Dirección

CODE G = good/*bien* F = fair/*regular* U = unsatisfactory/*no satisfactorio*
In - Condition at Move-In/*Al ir a vivir allí* Out - Condition at Move-In/*Al dejar de vivir allí*

INTERIOR																
	Kitch. Cocina		**Bath 1 Baño 1**		**Bath 2 Baño 2**		**Liv. Rm. Sala**		**Hall Pasillo**		**Fam. Rm. Sala de estar**		**BR 1 Cuarto 1**		**BR 1 Cuarto 2**	
	In	**Out**	**In**	**Out**	**In**	**Out**	**In**	**Out**	**In**	**Out**	**In**	**Out**	**In**	**Out**	**In**	**Out**
Ceiling																
Walls																
Floors																
Window																
Doors																
Cabinets																
Electrical																
Ventilation																
Plumbing																
Refrig.																
Stove																
Oven																
Table																
Chairs																
Furniture																

(Ceiling/*techo*; Walls/*paredes*; Floors/*suelos*; Windows/*ventanas*; Doors/*puertas*; Cabinets/*gabinetes*; Plumbing/ *plomería*; Refrig./*refrigeración*; Stove/*estufa de cocinar*; Oven/*horno*; Table/*mesa*; Chairs/*sillas*; Furniture/*muebles*)

DESCRIBE ANY UNSATISFACTORY CONDITIONS IN DETAIL:
EXPLIQUE DETALLADAMENTE LAS PARTES NO SATISFACTORIAS:

_____
_____
_____
_____

EXTERIOR							
Walls/*Paredes*		**Doors/*Puertas***		**Roof/*Techo***		**Yard/*Yarda***	
In	**Out**	**In**	**Out**	**In**	**Out**	**In**	**Out**

REMARKS: _____
COMENTARIOS:

Move-in:
Al mudarse a la vivienda:

_____ _____ _____ _____
Landlord/*Dueño* Date/*Fecha* Tenant/*Inquilino* Date/*Fecha*

Move-out:
Al mudarse de la vivienda:

_____ _____ _____ _____
Landlord/*Dueño* Date/*Fecha* Tenant/*Inquilino* Date/*Fecha*

FORM B
PLANILLA B

DEMAND FOR SECURITY DEPOSIT
RECLAMACION DEL DEPOSITO DE SEGURIDAD

Dear Landlord:
Estimado Dueño:

I have moved out of the dwelling unit on: _____
Me mudé de la vivienda con fecha:

Please return my security (and/or cleaning) deposit within fourteen (14)* days from date of receipt of this letter as required by law, A.R.S. §33-1321.
Favor de devolverme el depósito de seguridad (y/o el de limpieza) a 14 días de la fecha que llegue esta carta, según lo previsto por las leyes ARS §33-1321.

I will return to your office to pick up my deposit on: _____
Regresaré a su oficina a recoger mi depósito el día:

OR
O

Please mail my deposit to me at the following address:
Favor de remitirme mi depósito por correo a la siguiente dirección:

_____
_____
_____

Thank you for your cooperation.
Gracias por su colaboración.

Sincerely,
Atentamente,

Signature: _____
Firma:

Printed Name: _____
Nombre con letra de imprenta:

Street Address: _____
Calle y número:

City, State, Zip: _____
Ciudad, estado, código postal:

Date: _____
Fecha:

*Fourteen (14) days if delivered personally; if mailed, add five (5) days. If mailed, send this and other notices contained in this Appendix by Certified Mail, Return Receipt Requested.
Catorce (14) días si se entrega personalmente; si se envía por correo, sumar cinco (5) días más. Si se envía por correo, envíe éste y otros avisos que contiene este apéndice por correo certificado y con acuse de recibo.

FORM H
PLANILLA H

LOCK-OUT
CAMBIO DE CERRADURAS CON EL INQUILINO FUERA

Dear Landlord:
Estimado dueño:

On (date) _____ I was locked out of my dwelling located at (address) _____ (apartment number) # _____. I am writing to notify you that you are in violation of Arizona law, A.R.S. 33-1367, which makes a lock-out illegal. Pursuant to A.R.S. 33-1367, you may be liable for minimum statutory damages of two (2) months' rent or twice actual damages, if proved. Please remove the locks immediately and let me back in to my home or I will take legal action to recover possession of the premises and damages.
Con fecha del X me encontré que las cerraduras de mi vivienda en esta dirección habían sido (dirección) X #X. Le escribo para informarle que los actos de usted quebrantan las leyes de Arizona ARS 33-1367, según las cuales el ilegal cambiar las cerraduras y dejar al inquilino fuera. Según esa misma ley, es posible que usted sea responsable de pagarme por daños y perjuicios el mínimo de dos meses de renta o el doble de los daños reales, si se prueba en el juzgado. Por favor, quite los cerrojos de inmediato y déjeme entrar en mi vivienda, o yo tomaré los pasos necesarios para recuperar mi vivienda y los daños causados.

Sincerely,
Atentamente,

Signature: _____
Firma:

Printed Name: _____
Nombre con letra de imprenta:

Street Address: _____
Calle y número:

City, State, Zip: _____
Ciudad, estado, código postal:

Date: _____
Fecha:

FORM I
PLANILLA I

SEIZURE OF PERSONAL BELONGINGS
INCAUTACION DE PERTENENCIAS

Dear Landlord:
Estimado dueño:

On (date) _____ you took my personal belongings from the dwelling located at (address):

_____

(apartment number) #_____ as follows:
Con fecha del X usted se llevó mis pertenencias de la vivienda ubicada en (dirección) X #X como sigue:

_____

_____

_____

_____

_____

I am writing to notify you that your act violates Arizona Law, A.R.S. 33-1372, which prohibits your seizure of my property for any reason. If you do not return all my belongings immediately, it may be necessary for me to take legal action against you.
Le escribo para hacerle saber que esto quebranta la ley de Arizona ARS 33-1372, la cual prohíbe la incautación de mi propiedad por ningún motivo. Si no me devuelve mis pertenencias de inmediato, tendré que recurrir a las autoridades.

Sincerely,
Atentamente,

Signature: _____
Firma:

Printed Name: _____
Nombre con letra de imprenta:

Street Address: _____
Calle y número:

City, State, Zip: _____
Ciudad, estado, código postal:

Date: _____
Fecha:

FORM J
PLANILLA J

ILLEGAL UTILITY SHUTOFF
CANCELACION ILEGAL DE LOS SERVICIOS PUBLICOS

Dear Landlord:
Estimado dueño:

On (date) _____ you or your agent wrongfully shut off the [ ] electricity [ ] gas [ ] water for my dwelling. Your actions constitute a violation of the Arizona Residential Landlord Tenant Act. A.R.S. 33-1367 provides that a landlord who intentionally or willfully shuts off a tenant's utilities is subject to damages of two months' rent or twice actual damages, whichever is greater. The Act provides that the only way a landlord may evict a tenant is by legal action. Shutting off utilities in an attempt to force a tenant to pay a past due bill or to make the tenant move violates the Act.
En la fecha que puse en el primer renglón, usted o su agente desconectaron la electricidad o el gas o el agua (los que estén marcados) de mi vivienda. Estos actos quebrantan la ley denominada Arizona Residential Landlord Tenant Act. ARS 33-1367 declara que dueño que intencionalmente o a propósito desconecta los servicios públicos del inquilino, puede tener que pagarle al inquilino dos meses de renta por concepto de daños y perjuicios, o el doble de los daños reales, la cantidad que resulte mayor de las dos.

Please turn the utilities back on immediately to avoid being sued for two months' rent.
Por favor, conecte los servicios públicos inmediatamente a fin de evitar que lo vaya a demandar por dos meses de renta.

Sincerely,
Atentamente,

Signature: _____
Firma:

Printed Name: _____
Nombre con letra de imprenta:

Street Address: _____
Calle y número:

City, State, Zip: _____
Ciudad, estado, código postal:

Date: _____
Fecha:

FORM K
PLANILLA K

NOTICE OF VACATING AND REQUEST FOR INSPECTION
AVISO DE MUDANZA Y PETICION DE INSPECCION

Dear Landlord:
Estimado dueño:

I am writing to inform you that I intend to vacate the dwelling located at

_____

(apartment number) #_____ as of (date) _____.
Le escribo para informarle que me voy a mudar de la vivienda ubicada en X #X con fecha del X.

If you do not inspect, I will assume you accept the dwelling in as good condition as when I took possession, ordinary wear and tear excepted.
Si no practica usted una inspección, yo supondré que usted está aceptando que la vivienda se encuentra en el mismo estado que estaba cuando yo fui a vivir en ella, salvo el desgaste normal.

Sincerely,
Atentamente,

Signature: _____
Firma:

Printed Name: _____
Nombre con letra de imprenta:

Street Address: _____
Calle y número:

City, State, Zip: _____
Ciudad, estado, código postal:

Date: _____
Fecha:

(See Also Form B, Demand for Security Deposit.)
(Vea también la Planilla B, Reclamación de Depósito de seguridad.)

FORM L
PLANILLA L

NOTICE OF VACATING BEFORE LEASE EXPIRES
AVISO DE MUDANZA ANTES DEL VENCIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Dear Landlord:
Estimado dueño:

On (date) _____ I plan to move out of my dwelling located at _____ (apartment number) #_____.
Con fecha del X tengo pensado mudarme de la vivienda que tengo en (ponga la dirección) X #X.

Because I wish to keep damages at a minimum, I am enclosing the names, addresses and phone numbers of persons who have expressed an interest in renting this dwelling on or about the date below at the same rent that I pay.
Debido a que estoy procurando que los daños sean mínimos, le doy aquí los nombres, direcciones y teléfonos de varias personas posiblemente interesadas en rentar esta vivienda en la fecha que he puesto a continuación y por la misma cantidad que pago yo.
Date: _____.
Fecha:

The names, addresses, and phone numbers are:
Los nombres, direcciones y teléfonos son:

Name Nombre	Address Dirección	Phone Teléfono

Sincerely,
Atentamente,

Signature: _____
Firma:

Printed Name: _____
Nombre con letra de imprenta:

Street Address: _____
Calle y número:

City, State, Zip: _____
Ciudad, estado, código postal:

Date: _____
Fecha: