

KIT DE HERRAMIENTAS PARA INQUILINOS

7TH EDITION

AGREEMENT

I, _____, of the County of _____, State of _____, do hereby certify that this _____, 20____, is a true and correct copy of the original as the same appears in the records of the _____, City of _____.

is a "Party" and, collectively, as the "Parties" to the mutual promises and agreements herein set forth, and under the following terms and conditions:

Este Manual está adaptado a las leyes de Utah y a las experiencias de los inquilinos en el estado; sin embargo, muchas de las herramientas, consejos y recursos incluidos también pueden ser útiles para personas que alquilan vivienda en otros estados.



Un mensaje para los inquilinos y arrendadores:

COMUNICACIÓN—DOCUMENTACIÓN—COOPERACIÓN

El Kit Para Inquilinos (Tenant Toolkit) de la Utah Housing Coalition **ayuda a que las personas inquilinas sean participantes informadas, responsables y seguras dentro de su vivienda.** El Toolkit apoya a los inquilinos para que puedan comprender sus derechos y responsabilidades, responder a emergencias, presentar y documentar solicitudes de mantenimiento, comunicarse de manera efectiva y respetuosa con los propietarios y cuidar adecuadamente su vivienda durante todo el contrato de arrendamiento.

El Toolkit también prepara a los inquilinos para un proceso de mudanza de entrada y salida más fluido y exitoso, explicando requisitos de notificación, expectativas de limpieza y documentación, cómo recuperar el depósito de seguridad y qué esperar si se emite una notificación de desalojo o de cumplimiento; promoviendo comunicación clara y respetuosa. En esencia, **el Toolkit promueve una comunicación clara, respetuosa y documentada entre inquilinos y propietarios.** Al reconocer las necesidades legítimas de ambas partes, el Toolkit apoya la estabilidad habitacional y la responsabilidad mutua.

El Toolkit está dividido en tres secciones principales: Antes de Rentar, Cómo Ser un Inquilino Exitoso, y Preparándose para Mudarse. En conjunto, estas secciones guían a los inquilinos desde la solicitud inicial hasta la mudanza final, **ayudando a asegurar que todas las partes queden satisfechas al finalizar el contrato y fortaleciendo la estabilidad de vivienda** a largo plazo para individuos, familias y comunidades.



AVISO LEGAL (DISCLAIMER)

El contenido de este Paquete para Inquilinos (Toolkit) tiene fines exclusivamente informativos y no debe considerarse asesoría legal. La Utah Housing Coalition **no garantiza la integridad ni la exactitud de la información proporcionada.** Nada de lo incluido en este documento constituye un respaldo o recomendación de alguna organización, negocio, producto o servicio. **Si necesita asesoría legal, consulte a un abogado con licencia.**

TABLA DE CONTENIDO

QUÉ SABER ANTES DE RENTAR/ALQUILAR UNA VIVIENDA

Proceso de Solicitud.....	4 - 5
Actividad sobre el Contrato de Arrendamiento	6
Actividad de Presupuesto	7
Reembolso de la Tarifa de Solicitud	8
Recursos de Vivienda Asequible en Utah	9
Términos del Contrato y Acuerdos de Arrendamiento	10
Cómo Evitar el Fraude de Alquiler	11
Cómo Manejar Problemas en su Alquiler.....	12
Derechos de las Personas Inquilinas en Utah (Guía Rápida).....	13

Cómo Ser un Inquilino Ejemplar

Responsabilidades de los Inquilinos.....	14
Lista de Verificación de Condición de Entrada y Salida de la Vivienda	15
Avisos y Emergencias	16 - 17
Vivienda en Mal Estado y Qué Hacer si el Propietario No Hace Reparaciones	18 - 23
Cuándo Puede el Propietario Entrar a la Unidad	24
Pague su Renta	25
Asistencia para el Pago de Renta	26

Preparándose para Mudarse

Dar Aviso Correcto y Prepararse para Mudarse	27
Desalojos	28
Tipos de Desalojos y Avisos	29
Preparándose para Mudarse: Cómo Responder a un Aviso de Desalojo	30 - 31
Qué Sucede si Yo Abandono el Apartamento/ Vivienda	32
Cómo un Desalojo Puede Afectarle	33
Cómo Debe Entregar el Propietario un Aviso de Desalojo	34
Mapa del Proceso de Desalojo (Eviction Roadmap)	35
Cómo Recuperar su Depósito de Seguridad	36 - 39
Diga Sí a la Mediación	40
Expungement de Desalojo	41 - 42

Donde puedo encontrar mas recursos como Inquilino?

Recursos para los Inquilinos	43
------------------------------------	----

QUÉ SABER ANTES DE RENTAR/ALQUILAR UNA VIVIENDA

La vivienda en alquiler es una parte importante de nuestras comunidades, y contar con las herramientas adecuadas antes de firmar un contrato es esencial. La mayoría de las personas vivirán en una vivienda de alquiler en algún momento de sus vidas. Esta sección ofrece orientación práctica para comprender los contratos de arrendamiento, saber qué términos buscar, documentar el estado de la vivienda antes de mudarse y mantener una comunicación clara y registros organizados durante todo el periodo de alquiler.

QUÉ SABER ANTES DE RENTAR/ALQUILAR UNA VIVIENDA: PROCESO DE APLICACIÓN

PASO UNO: ¿CUÁNTO PUEDO GASTAR?



Una guía común es **no gastar más del 30% del ingreso mensual bruto en costos de vivienda**, incluidos los servicios públicos. Para estimar lo que puede pagar, tome su ingreso mensual antes de impuestos y multiplíquelo por 0.30; este cálculo proporciona un máximo general para la renta y los gastos relacionados. **Al establecer su presupuesto, considere también otras obligaciones financieras como préstamos estudiantiles, tarjetas de crédito, transporte, cuidado infantil y necesidades básicas (consulte la Actividad de Presupuesto en la página 7).**

PASO DOS: ENTENDER LAS CUOTAS DE SOLICITUD DE LOS PAGOS MENSUALES



Visita siempre el departamento antes de presentar la solicitud o pagar cualquier cuota. Las cuotas de solicitud son comunes, pero **no firme un contrato de alquiler ni realice ningún pago hasta que se le hayan informado claramente todos los costos mensuales**. Revise todos los cargos requeridos, incluyendo el alquiler, los servicios públicos, la recolección de basura, las cuotas de servicios o de comunidad, y cualquier otro costo recurrente. Si tiene una mascota, confirme todos los gastos relacionados con ella, tales como depósitos, cuotas únicas y el alquiler mensual por mascota. También es útil preguntar sobre los costos de agua, gas y electricidad para evitar sorpresas después de mudarse.

PASO TRES: ¿DÓNDE QUIERES VIVIR Y DONDE QUIERES BUSCAR?

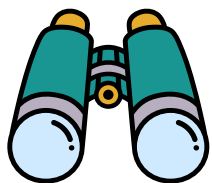
Empieza por identificar tus necesidades: dormitorios, lavandería, políticas sobre mascotas y proximidad al trabajo, la escuela, la guardería o el transporte. Busca alquileres a través de anuncios en línea, visitas al vecindario, recomendaciones, autoridades locales de vivienda u organizaciones sin fines de lucro. Las redes sociales y plataformas como Facebook Marketplace, grupos comunitarios, Reddit y Apartments.com pueden ser útiles, pero **siempre verifica los anuncios en persona y evita situaciones que parezcan demasiado buenas para ser verdad** o que puedan ser fraudulentas. **Para quienes estén interesados en programas de vivienda asequible o basados en los ingresos, incluida la Sección 8, este kit de herramientas incluye una sección que describe las opciones disponibles, los plazos y las expectativas para conseguir una unidad.**

PASO CUATRO: CONOCE AL ARRENDADOR



Comunica tus necesidades con claridad y asegúrate de que te respondan todas tus preguntas. Prepárate para compartir detalles sobre tu empleo, ingresos, historial crediticio, historial de alquileres, antecedentes penales y referencias para demostrar que eres un inquilino confiable. Investiga a los arrendadores pidiendo referencias de inquilinos o revisando reseñas en línea, y causa una buena primera impresión mientras tomas nota de cualquier inquietud para discutirla desde el principio. **¡SÉ HONESTO Y NO MIENTAS EN TU SOLICITUD!**

QUÉ SABER ANTES DE RENTAR/ALQUILAR UNA VIVIENDA: PROCESO DE APLICACIÓN



PASO CINCO: SI NO TE CONVIENE, SIGUE BUSCANDO

Antes de comprometerte con un alquiler, confirma que cumples con los criterios de elegibilidad de la propiedad. Si tienes mascotas, verifica que estén permitidas, y si fumas, infórmate sobre las políticas de la propiedad con respecto al tabaco. Algunos propietarios pueden tener restricciones relacionadas con el historial crediticio, antecedentes penales u otros factores de riesgo. Además de cumplir con estos requisitos, asegúrate de que el contrato de alquiler se adapte a tu estilo de vida —toma en cuenta factores como el trayecto al trabajo, los servicios del vecindario y tus rutinas diarias— para prepararte para una tenencia exitosa y cómoda.

PASO SEIS: ANTES DE PAGAR LA CUOTA DE SOLICITUD O FIRMAR UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO



Pregunte por todos los gastos mensuales y adicionales que puedan afectar su presupuesto, como servicios públicos, recolección de basura, televisión por cable, seguro de inquilino e impuestos sobre la propiedad para las áreas comunes. **Solo presente una solicitud si el departamento cumple con sus necesidades y cree que es un solicitante calificado.** Prepárate para pagar la cuota de solicitud, pero confirma primero tu elegibilidad y pregunta cuántos solicitantes hay delante de ti. Las solicitudes de alquiler suelen pedir información sobre los propietarios actuales y anteriores, el historial laboral, los antecedentes penales y las referencias personales. **Nunca completes una solicitud ni firmes un contrato de alquiler si la propiedad no se ajusta a tus necesidades, excede tu presupuesto o si no estás seguro de cumplir con los requisitos.**



PASO SIETE: ANTES DE FIRMAR TU CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Una vez que hayas visitado el apartamento, compartido información importante, conocido al arrendador, presentado tu solicitud y obtenido la aprobación, es hora de firmar el contrato de arrendamiento. Decide si prefieres un contrato de plazo fijo o mensual, confirma cuánto tiempo planeas quedarte y haz cualquier pregunta final. Antes de firmar, lea el contrato de alquiler completo. Utilice nuestra hoja de trabajo sobre el contrato de alquiler incluida en este paquete para resaltar los puntos clave. Si tiene preguntas, ya sean escritas o verbales, llame a la Línea de Mediación entre Propietarios e Inquilinos de Utah Community Action al 801-214-3109 o envíe un correo electrónico a mediation@utahca.org.

¿Tiene preguntas sobre un contrato de alquiler? ¡Llame antes de firmar! Si desea asegurarse de que comprende completamente los términos de un contrato de alquiler antes de firmar, comuníquese con el Programa de Propietarios y Socios Comunitarios de Utah Community Action. Ellos pueden brindarle orientación tanto sobre acuerdos escritos como verbales. Se recomienda comunicarse con ellos antes de firmar cualquier contrato de alquiler. Para los contratos verbales, la línea de mediación puede ayudar a crear un acuerdo escrito para establecer una estructura clara y garantizar que todas las partes se sientan cómodas. Además, la página siguiente incluye una actividad de lectura de contratos de alquiler para ayudarle a practicar y sentirse más seguro al revisar los acuerdos de alquiler.



801-214-3109



mediation@utahca.org



M - F 9:00 AM to 5:00 PM

QUÉ SABER ANTES DE RENTAR/ALQUILAR UNA VIVIENDA: PROCESO DE APLICACIÓN

Conozca su Contrato: Resalte lo que Importa

Los contratos de arrendamiento pueden parecer abrumadores, pero son simplemente acuerdos sobre expectativas. Esta actividad le ayuda a encontrar rápidamente las partes más importantes para que comprenda sus responsabilidades y evite sorpresas más adelante. **Tome una copia de su contrato y algunos marcadores de colores. A medida que lea, marque las secciones clave con diferentes colores.**

Por ejemplo, puede **resaltar todos los detalles relacionados con el dinero en un color: el monto de la renta, la fecha de pago, los cargos por retraso, los depósitos, las tarifas por mascotas y los servicios públicos.** En otro color, **resalte las fechas importantes y los requisitos de notificación:** cuándo inicia y termina el contrato, **cuánta anticipación debe dar** antes de mudarse y cuánta anticipación debe dar el propietario antes de entrar.

Puede usar un tercer color para marcar cómo debe realizarse la comunicación: **cómo solicitar reparaciones, cómo reportar emergencias y cómo debe entregarse un aviso por escrito.** Luego resalte las reglas y responsabilidades: políticas de visitas, reglas para mascotas, expectativas de mantenimiento y lo que podría llevar a un desalojo.

Estas categorías son solo ejemplos. El objetivo es **organizar su contrato de una manera que tenga sentido para usted**, de modo que pueda encontrar rápidamente información clave más adelante.

Cuando termine, escriba los datos más importantes en un solo lugar: el monto de su renta, la fecha de pago, los requisitos de notificación, el proceso de reparaciones y los términos del depósito de seguridad. Un contrato resaltado es más fácil de navegar y le ayuda a **protegerse de errores costosos.**

Term: The initial term shall commence on Commencement Date and will end on the Initial Term End Date. Occupancy will start on the commencement date unless the Premises are not ready for occupancy. Owner shall not be liable for any damages in the event the Premises are not available for occupancy on the commencement date. If the Premises are not available for more than seven (7) days, Resident's sole remedy is to terminate this agreement and be entitled to a refund of any security deposit and any rent paid. This Agreement will automatically renew on a month-to-month basis unless written notice of termination is given by either party at least thirty (30) days before the initial term ends. The above month-to-month fee shall be added to the Monthly Rent in the event Resident remains in the Premises after the expiration of the Term, no notice is necessary. Additionally, Owner may increase the rent on a month-to-month tenancy upon thirty (30) days written notice. In the event this Agreement extends beyond the term above on a month-to-month tenancy, such tenancy shall then terminate only on the last day of a month. The Lease Initiation Fee above shall be paid upon execution of this Agreement and shall be deemed consideration for the institution of this Agreement and is not a deposit. The Pro-rata rent charged is a stated amount and is not related to the Monthly Rent. Owner shall be entitled to the Eviction Turnover Fee for the work processing the paperwork for an eviction after failure of the Resident to comply with any eviction notice. Resident shall pay this fee once the work is done regardless of whether the eviction is filed.

Security Deposit: 1. Resident agrees that security deposit above shall be payable on/or before signing of this Agreement. Any sums due or owing by Resident to Owner may at any time be deducted from said deposit; deductions shall be used to pay non-rent items first. Resident agrees to promptly reimburse the security deposit within five (5) days after notice is given and Resident may not apply any portion of the security deposit to any month's rent. Resident's security deposit will be refunded in full, if all of the conditions of this Agreement are fulfilled, including:

**Las partes resaltadas en amarillo en el ejemplo anterior muestran el lenguaje importante que debe identificarse en un contrato de vivienda. Esto le ayudará a saber cuándo consultar a un abogado con licencia en Utah o a conectarse con los servicios de apoyo disponibles en la Biblioteca de la Corte de Utah (Self-Help Center). También puede encontrar más información y asistencia a través de UCAP o del Mountain Mediation Center.*

NO todos los contratos de alquiler son iguales: revísalos y no des nada por sentado. Cada arrendador y cada propiedad pueden utilizar un lenguaje, plazos, tarifas, normas y requisitos de notificación diferentes. No des por sentado que, solo porque en un departamento se haya gestionado algo de una determinada manera, en el siguiente será igual. Lee y revisa siempre cada contrato de alquiler con atención antes de firmarlo, incluso si ya has alquilado antes. Cada contrato de alquiler es un acuerdo legal independiente, y los detalles son importantes.

QUÉ SABER ANTES DE RENTAR/ALQUILAR UNA VIVIENDA: TRABAJANDO CON UN PRESUPUESTO

Una guía común de vivienda es la regla del 30%, que recomienda no gastar más del 30% de su ingreso mensual bruto en renta y servicios públicos para evitar una carga excesiva de costos.

La Regla del 30% (Guía Clásica)

Fórmula: Ingreso Mensual Bruto x 0.30 = Máximo para Renta + Servicios Públicos.

Actividad de Presupuesto: Usando la guía del 30% para vivienda, cree un presupuesto mensual basado en sus gastos reales. Revise su historial de gastos y anote cualquier sorpresa o patrón que haya observado. Identifique los cambios que realizó para mantenerse dentro de la guía o, si los costos de vivienda superan el 30%, explique qué gastos redujo o ajustó para que el presupuesto funcionara.

Reflexione Sobre Su Presupuesto:



Gastos Mensuales	Cantidad \$	Notas
Renta y Gastos Relacionados con la Vivienda		
Utilidades (gas, agua, luz, etc)		
Transporte		
Cuidad de Niños		
Medico (pago mensual y co-pagos)		
Deudas/Préstamos/Tarjetas de crédito		
Impuestos		
Comida		
Pago de Telefono		
Total de Gastos		
Ingreso Mensual		
Menos el Total de Gastos		
Ingresos Disponibles		

QUÉ SABER ANTES DE RENTAR/ALQUILAR UNA VIVIENDA: ON REEMBOLSO DEL PAGO DE APLICACIÓN



Formulario de reembolso de la cuota de solicitud de la Asociación de Arrendadores de Utah: Lo ideal es que los inquilinos solo paguen una cuota de solicitud cada vez que busquen vivienda, ya que cada cuota cubre la verificación de antecedentes, como el historial crediticio, los antecedentes penales y el historial de alquiler. En Utah, los propietarios deben informar de todas las cuotas de solicitud y de los criterios de elegibilidad para el alquiler antes de que usted presente la solicitud. Solo debe presentar la solicitud —y pagar la cuota— cuando tenga la intención seria de alquilar esa vivienda específica y considere que cumple con los requisitos establecidos.

REVISA las pautas y los requisitos para este reembolso y presenta tu solicitud en consecuencia. Si crees que te cobraron una tarifa indebidamente o que no te proporcionaron la información requerida, puedes solicitar un reembolso, pero esto no se aplica si te rechazaron por no cumplir con los criterios, te inscribiste en una lista de espera o presentaste solicitudes para varias propiedades por tu propia decisión.

Deberás completar el formulario en línea y cumplir con todos los criterios para que se considere tu solicitud.

 utahapplicationdisputefund.org/

Solicite con cuidado: una solicitud a la vez, y solo cuando cumpla con los criterios. Los reembolsos solo están disponibles en situaciones limitadas, principalmente cuando el arrendador no siguió las reglas, no cuando se rechaza a un inquilino o este presenta solicitudes de manera generalizada.

I, Full Name	, am requesting a refund of the application fee and/or deposit I paid on
Yo, Nombre Completo	,estoy pidiendo el reembolso de la aplicación/depósito que pague
mm/dd/yyyy 	(date), because at the time I paid the application fee and or deposit, the unit I was applying for had already been rented or there (fecha), porque al tiempo que pague la aplicación or el deposito de la unidad a la que habia aplicado ya estaba rentada o ya
were qualified applicants ahead of me who have been or will be approved for the unit. había aplicantes calificados antes que habían sido o serían aprobados antes que a mí.	
Amount paid (attach copy of receipt or bank statement)	
Please Enter Requested Amount	Choose File No file chosen
Information About Landlord/Rental Unit	
APARTMENT COMMUNITY/RENTAL PROPERTY	Property Address
City	State

QUÉ SABER ANTES DE RENTAR/ALQUILAR UNA VIVIENDA: RECURSOS PARA UNA VIVIENDA ASEQUIBLE

Encontrar vivienda asequible puede ser un desafío, y Utah no es la excepción. Los programas estatales, federales y las organizaciones comunitarias suelen tener listas de espera largas. Mientras espera estas oportunidades, es importante contar con un plan alternativo, como buscar algo que pueda pagar a corto plazo, compartir vivienda con un compañero de cuarto o inscribirse en programas como SNAP y HEAT. También puede conectarse con bancos de alimentos y otros recursos locales para que la renta a precio de mercado sea más manejable. Consulte la información a continuación para guiar su búsqueda de vivienda asequible.



**WORKFORCE
SERVICES**
HOUSING & COMMUNITY
DEVELOPMENT



Encontrar vivienda asequible en Utah puede resultar abrumador, pero existen programas que ayudan a familias de bajos ingresos, personas mayores, veteranos y personas con discapacidades a encontrar hogares seguros y estables.

El Programa de Vales de Elección de Vivienda (Housing Choice Voucher, HCV) —conocido como Section 8— ofrece asistencia para que los hogares elegibles puedan vivir en apartamentos o casas del mercado privado. La Vivienda Pública **proporciona unidades de alquiler asequibles administradas por las Autoridades de Vivienda (Housing Authorities)** locales para familias, personas mayores y personas con discapacidades. Algunas Autoridades de Vivienda **también ofrecen vales especiales para ciertos grupos, como personas con discapacidades o veteranos. Para solicitar programas de las Autoridades de Vivienda, como los Vales de Elección de Vivienda (HCV) o unidades asequibles, comuníquese con su Autoridad de Vivienda local.**

El programa de Asistencia de Emergencia (Emergency Assistance, EA) del Departamento de Servicios Laborales (DWS) puede brindar ayuda financiera a corto plazo a familias que enfrentan desalojo u otras crisis de vivienda. El programa de Servicios y Apoyos Relacionados con la Vivienda (Housing-Related Services and Supports, HRSS) ofrece apoyo a miembros de Medicaid que están experimentando falta de vivienda o inestabilidad habitacional. Programas como HEAT ayudan a los hogares de bajos ingresos a cubrir los costos de calefacción en invierno y parte de los costos de electricidad durante todo el año. Rocky Mountain Power también cuenta con un programa de asistencia para servicios públicos. Llame a DWS si tiene preguntas sobre cómo solicitar SNAP, HEAT o Asistencia para el Cuidado Infantil, y comuníquese con el Departamento de Salud y Servicios Humanos para solicitar Medicaid.

Las listas de espera para los programas de vivienda pueden ser largas (2 a 3 años), por lo que presentar solicitudes a múltiples programas y Autoridades de Vivienda puede aumentar sus posibilidades. Con planificación y apoyo, estos recursos pueden ayudarle a acceder a vivienda segura y asequible y conectarle con los servicios adicionales que necesite.

QUÉ SABER ANTES DE RENTAR/ALQUILAR UNA VIVIENDA: CONDICIONES Y CONTRATO DE ARRENDAMIENTO/ALQUILER

ENTENDIENDO TU CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: 6 COMPONENTES IMPORTANTES

COMPONENTE 1: ELEGIR A UN PROPIETARIO

Evalúe a un posible propietario con el mismo cuidado con el que ellos lo evalúan a usted. Un propietario profesional es receptivo, transparente y mantiene viviendas seguras y limpias. Pida hablar con inquilinos actuales o anteriores, investigue la propiedad y el vecindario, y observe la limpieza y el mantenimiento. Verifique si el propietario es local, si tiene un representante cercano o si participa en una Asociación de Vivienda en Alquiler o en un Programa de Buen Propietario. Las señales de alerta incluyen apresurar la firma, tarifas poco claras o mala comunicación.

COMPONENTE 2: TIPOS Y TÉRMINOS DE CONTRATOS

Los contratos de arrendamiento son acuerdos legalmente vinculantes que describen sus derechos y responsabilidades. En Utah, los contratos suelen ser de plazo fijo (6 a 12 meses) o mes a mes. Los contratos de plazo fijo generalmente no pueden terminarse antes sin penalidades, y la renta suele mantenerse igual a menos que se indique lo contrario. Los contratos mes a mes continúan hasta que alguna de las partes entregue un aviso por escrito; la ley de Utah requiere al menos 15 días de aviso para terminar o modificar el contrato.

COMPONENTE 3: DINERO, RENTA Y CUOTAS

Your lease should clearly list rent amounts, due dates, grace periods, late fees, payment methods, and security deposit terms. In Utah, late fees must be reasonable and disclosed in the lease. While there is no strict dollar limit, a common guideline is that fees should not exceed 10% of the monthly rent. Security deposits must be returned within 30 days after lease end, with an itemized list of deductions. Request clarification or corrections for unexpected fees before signing.

COMPONENTE 4: REGLAS, POLÍTICAS Y VIVIENDA JUSTA

Su contrato es el principal documento que determina sus responsabilidades—sígalo siempre. El contrato debe incluir todas las reglas, incluidas las políticas de mascotas. Los animales de servicio y de apoyo emocional no se consideran mascotas, pero para ser aprobados debe presentar la documentación correspondiente al propietario. Los propietarios no pueden discriminar por características protegidas y deben proporcionar adaptaciones razonables para personas con discapacidades. En general, los propietarios deben dar al menos 24 horas de aviso antes de entrar a una unidad, excepto en emergencias.

COMPONENTE 5: ANTES DE FIRMAR

Inspeccione la unidad, documente su condición con fotografías o con un formulario de Entrada/Salida, y lea todo el contrato con atención. Mantenga registros escritos de todas las comunicaciones. Si no entiende o no está de acuerdo con algún término, haga preguntas—o no firme. A veces es mejor retirarse que firmar un contrato que no se ajusta a sus necesidades, presupuesto o expectativas.

COMPONENTE 6: EL CONTRATO ES LEY

En Utah, su contrato es legalmente vinculante—es la ley tanto para el inquilino como para el propietario. Lea su contrato con atención, comprenda sus derechos y responsabilidades, y asegúrese de que todos los acuerdos estén por escrito. Seguir su contrato ayuda a prevenir disputas, cargos por retraso o desalojo. Si considera que su propietario está actuando de manera incorrecta, no retenga la renta; en su lugar, busque orientación de un abogado o solicite mediación para resolver el problema. Haga preguntas si algo no está claro antes de firmar.

QUÉ SABER ANTES DE RENTAR/ALQUILAR UNA VIVIENDA: CÓMO EVITAR EL FRAUDE EN EL ALQUILER/RENTA



¿Qué es una estafa de alquiler? Una estafa de alquiler se produce cuando una persona se hace pasar por un arrendador o un administrador de propiedades con el fin de engañar a posibles inquilinos. La intención es cobrar dinero —como cuotas de solicitud, depósitos o alquileres— sin proporcionar una vivienda legítima. Los estafadores suelen presionar a los inquilinos para que envíen el pago antes de ver la propiedad o de firmar un contrato de alquiler válido. Para cuando se descubre el fraude, los fondos suelen haber sido enviados a un destinatario desconocido y son difíciles o imposibles de recuperar.

🚩 **CONSEJO UNO: RECONOCE LAS SEÑALES DE ALERTA**

Debe tener precaución si un anuncio de alquiler muestra indicios de una posible estafa. Los listados que parecen demasiado buenos para ser verdad, como rentas inusualmente bajas o fotos “perfectas”, suelen ser señales de fraude. Si el propietario no está disponible o no quiere reunirse en persona, esto también es una advertencia. Tenga cuidado si lo presionan para actuar rápidamente, ya que las personas estafadoras crean urgencia para apresurar pagos o decisiones. Las solicitudes de dinero antes de firmar un contrato —incluyendo depósitos, renta o tarifas de solicitud— son señales de alerta. La falta de un proceso de evaluación, como una solicitud, verificación de antecedentes o revisión de crédito, también puede indicar una estafa. Los contratos incompletos o vagos, con secciones faltantes o términos poco claros, son señales preocupantes. Los anuncios mal redactados, con errores ortográficos, detalles confusos o información inconsistente, pueden indicar fraude. Las apelaciones emocionales, como frases del tipo “quiero ayudarte” o “me caes bien”, suelen usarse para generar confianza falsa. Finalmente, las afirmaciones de que “muchas personas están interesadas” pueden ser un intento de presionarlo sin ofrecer verificación.

🚩 **CONSEJO DOS: PROTÉGETE ANTES DE PAGAR**

Visite siempre la unidad en persona y reúnáse con el propietario o administrador antes de comprometerse. Nunca envíe dinero antes de firmar un contrato, ya que los propietarios legítimos esperan la documentación adecuada. Evite métodos de pago como transferencias bancarias, tarjetas de regalo, criptomonedas, Venmo, Zelle o PayPal, que suelen ser utilizados por estafadores. Si realiza un pago electrónico, documente claramente para qué es: renta, depósito o tarifa de solicitud. Verifique la propiedad en los registros del condado para confirmar que la persona que ofrece la unidad tiene autoridad para alquilarla. Está bien tomarse su tiempo y hacer una pausa antes de decidir. Puede usar un Tenant Toolkit o consultar a un administrador de casos si necesita orientación.

🚩 **CONSEJO TRES: REPORTA LAS SOSPECHAS DE ESTAFAS DE ALQUILER**

Si cree que ha sido víctima de una estafa de alquiler, es importante que actúe de inmediato. Denuncie el incidente al departamento de policía local. Notifique al sitio web o a la plataforma donde apareció el anuncio para que puedan eliminarlo y evitar que otras personas sean víctimas. Presente una queja ante la Comisión Federal de Comercio (FTC) para ayudar a rastrear y prevenir el fraude. Si corresponde, denuncie la estafa a la autoridad de vivienda de su ciudad o local para alertarlos sobre los riesgos potenciales en su área.

QUÉ SABER ANTES DE RENTAR/ALQUILAR UNA VIVIENDA: MANEJANDO PROBLEMAS EN LA VIVIENDA

Los problemas pueden surgir en cualquier vivienda de alquiler, desde asuntos menores como ruido o mantenimiento rutinario hasta preocupaciones más serias de salud y seguridad.

Comprender sus derechos básicos como inquilino—y también sus responsabilidades—le ayudará a responder de manera calmada y efectiva. La buena comunicación y el profesionalismo son claves para resolver la mayoría de los problemas antes de que escalen.

Comience usando el **sentido común** y **siendo un buen vecino**: mantenga el ruido bajo, cuide su unidad, respete los espacios compartidos, reporte al mantenimiento cuando algo se descomponga y siga las reglas de estacionamiento y basura. Si surge un problema, comuníquese siempre primero con su propietario o administrador de la propiedad. La mayoría de los propietarios desean mantener sus viviendas en buen estado y responderán tan pronto como les sea posible. Conocer a sus vecinos también puede ayudar a crear un sentido de comunidad y facilitar conversaciones respetuosas cuando haya inquietudes.

Sea razonable sobre la urgencia—algunas reparaciones son emergencias, mientras que otras son rutinarias y pueden tomar tiempo. **Trate con respeto a todas las personas involucradas**, incluidos vecinos, administradores y personal de mantenimiento. Si la comunicación con su propietario se rompe, **la mediación puede ser una opción**, pero ambas partes deben aceptar participar. Existen recursos de mediación gratuitos o de bajo costo. **Recuerde que tratar a los demás como le gustaría ser tratado puede ayudar mucho a resolver disputas de manera exitosa.**



Primero llama a tu arrendador/propietario:

Si algo no está funcionando o surge un problema en su apartamento, informe a su propietario o administrador de la propiedad lo antes posible. Los propietarios generalmente desean mantener sus unidades en buen estado y, por lo regular, responderán rápidamente a problemas de mantenimiento, reparaciones o inquietudes con vecinos una vez que estén al tanto de la situación.

Revise su contrato para ver cuál es el método de reporte que el propietario prefiere y la información de contacto correspondiente.



¿Está enfrentando un conflicto de vivienda o está abrumado por perder su hogar?

No tiene que manejarlo solo. El Programa de Mediación de Utah Community Action está disponible para ayudar a inquilinos y propietarios a trabajar juntos en situaciones como renta no pagada, reparaciones, preguntas sobre el contrato, preocupaciones de desalojo y otras barreras relacionadas con la vivienda. Ya sea que necesite apoyo para tener una conversación productiva, navegar preguntas sobre procesos de evaluación o expungement, o prepararse para una audiencia en la corte, nuestros mediadores capacitados pueden ayudarle a encontrar soluciones, evitar que los problemas escalen y mantener la estabilidad de la vivienda siempre que sea posible. Comuníquese temprano—el apoyo está disponible.



801-214-3109



mediation@utahca.org



M – F 9:00 AM to 5:00 PM

QUÉ SABER ANTES DE RENTAR/ALQUILAR UNA VIVIENDA: DERECHOS DE LOS INQUILINOS EN UTAH (GUÍA RÁPIDA)

Derechos de las Personas Inquilinas en Utah (Guía Rápida): Como persona inquilina en Utah, usted tiene derechos legales importantes. Estos derechos están incluidos en las guías federales de vivienda justa e incluyen el derecho a una vivienda segura y habitable, así como ciertas protecciones contra el desalojo. Todas las partes deben cumplir con la ley.

Derecho a la Vivienda Justa: Las personas inquilinas en Utah están protegidas por la Ley Federal de Vivienda Justa (Federal Fair Housing Act), que prohíbe la discriminación en la vivienda por motivos de raza, color, origen nacional, sexo, religión, estado familiar o discapacidad. La ley de Utah agrega protecciones por fuente de ingresos, orientación sexual e identidad de género.

Protecciones por Fuente de Ingresos: En Utah, los propietarios no pueden negar vivienda únicamente porque una persona inquilina recibe asistencia pública, como vales de vivienda, beneficios de asistencia social o ayuda alimentaria. Los propietarios aún pueden revisar el monto o la estabilidad del ingreso y solicitar documentación para verificar la asistencia.

Ejemplos de Discriminación en la Vivienda: La discriminación puede incluir negarse a rentar a familias con niños, rechazar adaptaciones razonables para personas con discapacidades, negar vales de vivienda, dirigir a inquilinos a ciertas áreas, aplicar reglas más estrictas a algunas personas, o desalojar injustamente a unas mientras permiten que otras permanezcan.

Cuándo Aplica la Ley de Vivienda Justa: La mayoría de las viviendas de alquiler en Utah están cubiertas por esta ley, aunque algunos propietarios pequeños están exentos, como edificios ocupados por el dueño con cuatro unidades o menos, y ciertas casas unifamiliares rentadas sin intermediarios. Aun así, otras protecciones estatales o locales pueden aplicar incluso cuando existen exenciones.

Acciones Prohibidas para Propietarios/Arrendadores: Los propietarios no pueden negarse a rentar, establecer términos diferentes, negar servicios, limitar la publicidad, ni rechazar adaptaciones o modificaciones razonables para personas con discapacidades.

Protección Contra Represalias: Landlords may not retaliate against tenants for asserting fair housing rights, filing a complaint, participating in an investigation, or assisting others. Retaliation and harassment are unlawful.

Presentar una Queja de Vivienda Justa: Tenants may file a complaint with the Utah Antidiscrimination and Labor Division within 180 days or with HUD within one year. A private lawsuit may be filed within two years, but tenants cannot pursue a lawsuit at the same time as a UALD or HUD complaint.

Ayuda para la Vivienda Justa:

Disability Law Center | ☎ 801-363-1347 | 🌐 disabilitylawcenter.org/

Utah Legal Services | ☎ 801-328-8891 | 🌐 utahlegalservices.org/

UALD | ☎ 800-222-1238 | 🌐 laborcommission.utah.gov/forms/housingforms/html

HUD | ☎ 800-669-9777 | 🌐 hud.gov/reporhousingdiscrimination

CÓMO SER UN INQUILINO EJEMPLAR

Su contrato de arrendamiento es la base de su relación con el propietario/arrendador. En él se describen sus derechos, sus responsabilidades y las reglas para vivir en la vivienda que está rentando. Siempre lea y comprenda su contrato antes de firmarlo. Si hay algo en su contrato que no entiende, **pida aclaración a su propietario antes de tomar cualquier acción.**

CÓMO SER UN INQUILINO EJEMPLAR: RESPONSABILIDADES DE LOS INQUILINOS

✓ **Pagar el alquiler y comunicarse con anticipación:** **Pagar el alquiler a tiempo y en su totalidad es tu responsabilidad más importante.** Incluso si hay un problema de reparación o un desacuerdo, debes mantenerte al día con el pago del alquiler mientras se busca una solución. **Si prevés que tendrás dificultades para realizar un pago, comunícalo lo antes posible.** Hablar proactivamente de la situación y proponer un plan puede ayudar a evitar multas por mora, costos legales o el desalojo. También es posible que desee explorar la asistencia para la elaboración de presupuestos, los programas de ayuda para el alquiler, la ayuda para los servicios públicos u otros recursos locales. La comunicación temprana puede marcar una diferencia significativa.

✓ **Cumplir con el contrato de alquiler y las normas de ocupación:** Su contrato de alquiler establece normas importantes sobre invitados, compañeros de cuarto, mascotas, ruido y uso de la propiedad. **Solo las personas que aparecen en el contrato están autorizadas a vivir en la unidad.** Permitir que alguien se mude sin autorización, incluso temporalmente, puede violar su contrato y poner en riesgo su vivienda. Si está pensando en añadir un compañero de cuarto o no está seguro de si una situación está permitida, consulte a su arrendador y obtenga una autorización por escrito antes de realizar cualquier cambio.

✓ **Mantenimiento, reparaciones y cuidado de la propiedad:** Eres responsable de notificar a tu **arrendador/propietario de inmediato cuando algo necesite reparación.** Informa sobre fugas, problemas de plomería, electrodomésticos rotos, problemas de calefacción o inquietudes de seguridad tan pronto como surjan. Retrasar las reparaciones puede provocar daños más graves y afectar tus condiciones de vida. Utiliza el proceso de solicitud de mantenimiento descrito en tu contrato de alquiler y mantén registros de la comunicación cuando sea posible.

✓ **Mantener la vivienda limpia y prevenir daños:** Mantener un espacio de vivienda limpio protege tanto su salud como el estado de la propiedad. La limpieza regular —como limpiar superficies, limpiar cocinas y baños, sacar la basura con frecuencia y evitar el desorden— ayuda a prevenir plagas, moho y daños. Mantenga los alimentos sellados, limpie los derrames de inmediato y evite tirar objetos inadecuados por el inodoro. **Si nota signos de plagas, incluidas chinches, notifíquelo de inmediato a su arrendador y siga las pautas del contrato de alquiler para el tratamiento.**

✓ **Realizar cambios o modificaciones:** Debe obtener permiso por escrito antes de realizar cualquier cambio en la unidad. Esto incluye pintar, instalar accesorios, cambiar cerraduras, agregar electrodomésticos o realizar otras modificaciones. Los cambios no autorizados pueden dar lugar a incumplimientos del contrato de alquiler o a cargos. En caso de duda, pregunte primero.

✓ **Un enfoque de colaboración:** Un alquiler exitoso se basa en la comunicación y el respeto mutuo. Comprender su contrato de alquiler, hacer preguntas cuando no esté seguro y abordar los problemas a tiempo puede ayudar a proteger la estabilidad de su vivienda, su historial de alquiler y su depósito de garantía. Cuando no esté seguro de lo que está permitido según su contrato de alquiler, lo más seguro es siempre preguntar antes de actuar.

CÓMO SER UN INQUILINO EJEMPLAR: LISTA DE VERIFICACIÓN DEL ESTADO DE LA VIVIENDA AL MUDARSE Y AL DEJAR EL ESPACIO

Usa esta lista de verificación cuando te mudes Y repítela cuando te vayas. Documentar el estado de la vivienda protege tu depósito de garantía y deja un registro claro del estado de la unidad.

RECUERDE antes de empezar:

- ☐ Tome fotos antes de meter los muebles (y después de sacar todo al mudarse)
- ☐ Use **photos and video** (wide shots + close-ups)
- ☐ Asegúrese de que las fotos tengan la **fecha y la hora**
- ☐ Fotografíe cada habitación desde múltiples ángulos
- ☐ Guarde los archivos en un almacenamiento en la nube (Google Drive, iCloud, etc.)



Inspección habitación por habitación: Revisa, documenta y fotografía todas las áreas, incluso si parecen estar en buen estado..

Suelos y alfombras

- ☐ Manchas, quemaduras, rasgaduras, rayones, tablas sueltas

Paredes y techos

- ☐ Marcas de roce, agujeros, abolladuras, pintura descascarada, manchas de agua
- ☐ Ventanas y persianas
- ☐ Vidrios agrietados, sellos rotos, mosquiteros dañados
- ☐ Las persianas se abren y cierran correctamente

Puertas y cerraduras

- ☐ Scratches, holes, loose handles
- ☐ Locks latch and secure properly

Cocina

- ☐ Interior del horno, refrigerador, lavavajillas, microondas (limpieza)
- ☐ Quemadores de la estufa y campana extractora
- ☐ Fugas en el fregadero o drenaje lento

Baño

- ☐ Moho
- ☐ Goteos debajo del lavabo
- ☐ Manchas o daños en la tina/ducha
- ☐ El inodoro descarga correctamente

Gabinets y armarios

- ☐ Bisagras, estantes, barras o puertas rotas Exterior (si aplica)
- ☐ Balcón, patio, área de almacenamiento
- ☐ Área de la puerta de entrada

Comprobación de funcionamiento y seguridad

- ☐ Grifos (presión y temperatura del agua)
- ☐ Los inodoros descargan correctamente
- ☐ Las luces y los interruptores funcionan
- ☐ La calefacción y el aire acondicionado funcionan
- ☐ Las tomas de corriente tienen energía (prueba con un cargador de teléfono)
- ☐ Los detectores de humo están instalados y funcionan
- ☐ Los detectores de monóxido de carbono están instalados y funcionan

Registro escrito de la inspección

- ☐ Llene el formulario de estado del propietario o su propia lista de verificación
- ☐ Agregue notas sobre cualquier daño o problema
- ☐ Guarde una copia para sus registros

Después de la inspección

- ☐ Envíe por correo electrónico las fotos/videos y la lista de verificación al propietario o al administrador de inmediato
- ☐ Guarde copias de todo
- ☐ Confirme por escrito cualquier reparación prometida

Por qué es importante

Hacer esto al mudarte demuestra qué daños ya existían. Volver a hacerlo al mudarte muestra el estado en el que dejaste la vivienda. Estos registros son tu mejor protección en caso de que surja una disputa sobre tu depósito de garantía.

CÓMO SER UN INQUILINO EJEMPLAR: AVISOS Y EMERGENCIAS

Sepa cuándo llamar al 911, cuándo llamar a su arrendador y cómo estar preparado.

✓ **Cuándo llamar al 911:** Call 911 only for true emergencies—situations that are life-threatening or require immediate police, fire, or medical help. This includes someone who is unconscious, not breathing, bleeding heavily, having chest pain, or seriously injured. Call 911 if there is a fire, break-in, robbery, or crime in progress. You should also call 911 if you hear gunshots, explosions, screams, or see someone being forced into a vehicle. If you believe someone is in immediate danger, call 911 first. **(This is not an all inclusive list).**

✓ **Cuándo contactar a su arrendador:** Some issues are urgent but not 911 emergencies. Contact your landlord or property manager right away if you experience electrical problems (especially sparks or burning smells), major plumbing leaks, flooding, or broken doors or windows that cannot be locked. Routine maintenance issues—such as a broken dishwasher or leaky faucet—should still be reported, but landlords are expected to respond within a reasonable amount of time. Always communicate problems clearly and promptly.

✓ **Notificación al mudarse:** If you plan to move out, you must give proper notice as required in your lease. Your lease explains how much notice is required and how it must be delivered. Even if your lease term is ending, notice may still be required. Failing to give proper notice or breaking a lease early may result in fees. Always review your lease before making plans to move.

✓ **Seguridad del inquilino y preparación para emergencias:** Keeping your home safe is part of being a responsible tenant. Keep hallways and exits clear, take out trash regularly, and clean often to prevent pests and mold. Store cleaning products and medications safely, avoid storing flammable liquids indoors, and use appliances properly. Maintain working smoke and carbon monoxide detectors. Replace damaged electrical cords and avoid overloading outlets. Keep doors and windows locked and report plumbing or electrical concerns to your landlord. Emergencies can happen at any time. Create a simple family emergency plan and prepare a small emergency kit with essentials like water, food, medications, flashlights, and important documents.



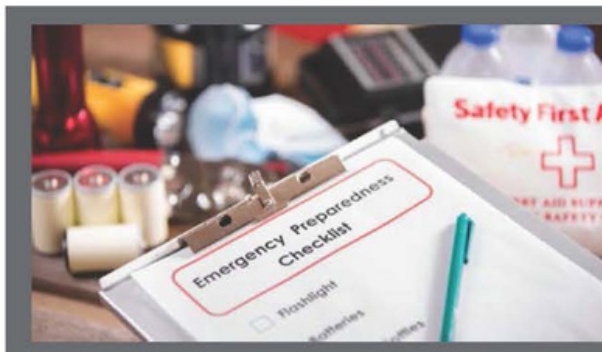
Be Ready Utah es la campaña oficial de preparación para emergencias de Utah, gestionada por la División de Gestión de Emergencias de Utah.

Phone: 801-538-3400 | ✉ Email: bereadyutah@utah.gov
🌐 Website: www.utah.gov/beready

La Cruz Roja Americana también ofrece recursos y listas de verificación para la preparación ante emergencias.

☎ 801-323-7000

Kit de Suministros para Desastres



RECUERDE:

- ▶ Almacenar en una mochila, maleta con ruedas u otro contenedor portátil en un lugar accesible, lo más cerca posible de una salida
- ▶ Tener un kit separado para cada miembro de la familia.
- ▶ Los artículos susceptibles a daños por agua deben estar en bolsas de plástico.
- ▶ Revise el kit dos veces al año y reemplace los artículos que han caducado o que no funcionan

Cubra las 12 áreas de Preparación para Emergencias en sus kits de suministros para desastres.

AGREGUE ARTÍCULOS ADICIONALES A LOS KITS SEGÚN SUS NECESIDADES

1) Refugio y fuego

- ☐ Poncho impermeable
- ☐ Manta térmica reflectiva
- ☐ Manta o saco de dormir de lana o vellón
- ☐ Carpa o Lona
- ☐ Cerrillas a prueba de agua y viento
- ☐ Iniciador de fuego alternativo
- ☐ Paquetes para calentar las manos y el cuerpo

2) Agua

- ☐ 1-2 galones de agua en un recipiente recargable
- ☐ Pastillas potabilizadores de agua
- ☐ Filtro

3) Food

- ☐ Alimentos no perecedores y listos para comer para 3 días
- ☐ Caramelos duros

4) Saneamiento e Higiene

- ☐ Kit de higiene personal: jabón, cepillo de dientes, pasta de dientes, peine, papel higiénico, artículos femeninos, maquinilla de afeitar, protector labial, paño de lavado, etc.
- ☐ Bolsas de basura
- ☐ Desinfectante de manos
- ☐ Toallitas húmedas

5) Luz y Energía

- ☐ Linterna
- ☐ Baterías
- ☐ Palos de luz

6) Primeros Auxilios

- ☐ Botiquín de primeros auxilios: vendas adhesivas, gasas y almohadillas enrolladas, guantes desechables, crema antibiótica, gel para quemaduras, toallitas antisépticas, pinzas, venda triangular, etc.
- ☐ Manual de primeros auxilios
- ☐ Medicamentos personales
- ☐ Tijeras y kit de costura
- ☐ Repelente de insectos
- ☐ Bloqueador solar

7) Comunicación

- ☐ Radio AM/FM multipoder
- ☐ Cuaderno y lápiz
- ☐ Silbato de plástico con cordón
- ☐ Cargador adicional para teléfono móvil

8) Seguridad y Protección

- ☐ Guantes de trabajo
- ☐ Máscara para polvo
- ☐ Spray de pimienta
- ☐ Llaves de casa y coche extras

9) Ropa, herramienta, y artículos personales

- ☐ Ropa para clima cálido o frío
- ☐ Calcetines y ropa interior extra
- ☐ Gorra o pañuelo
- ☐ Anteojos o lentes de contacto extras
- ☐ Brújula
- ☐ Navaja multifuncional
- ☐ Cinta adhesiva y cuerda de nylon de 50 pies
- ☐ Artículos para aliviar el estrés: Libro, juguete, etc...

10) La Cocina

- ☐ Taza de campamento, plato, cubiertos
- ☐ Estufa ligera y combustible
- ☐ Toallitas de papel
- ☐ Abre latas (puede estar en la navaja)

11) Documentos Importantes y Dinero

- ☐ Copias de: plan de emergencia, certificados de nacimiento, licencia de matrimonio, testamento, información del seguro, información financiera, título del vehículo, fotos familiares, identificación, lista de contactos de emergencia, etc.
- ☐ Por lo menos \$200 en billetes de baja denominación

12) Transporte

- ☐ Zapatos o botas resistentes para caminar
- ☐ Vagón, silla de paseo o silla de ruedas según necesario

✓ Haga un Plan ✓ Obtenga un Kit ✓ Infórmese ✓ Involúcrese

Para más información de preparativos visite: BeReadyUtah.gov

CÓMO SER UN INQUILINO EJEMPLAR: VIVIENDAS EN MAL ESTADO Y QUÉ HACER SI EL PROPIETARIO NO REALIZA LAS REPARACIONES

Si algo en tu vivienda de alquiler necesita reparación, es muy importante seguir los pasos legales correctos. Muchos inquilinos, sin darse cuenta, se exponen al riesgo de desalojo al dejar de pagar el alquiler o tomar medidas sin haberlo notificado debidamente. Si no estás seguro de qué hacer, ponte en contacto con alguno de los recursos para inquilinos que figuran en este kit de herramientas antes de actuar. Para poder hacer uso de esta disposición para inquilinos, **EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEBE ESTAR AL DÍA.**

Tus derechos según la Ley de Locales Aptos para Vivir de Utah: La Ley de Locales Aptos para Vivir de Utah (Utah's Fit Premises Act) exige que los propietarios proporcionen una vivienda segura, higiénica y apta para vivir. Las unidades de alquiler deben cumplir con las normas básicas de construcción, salud y seguridad. Esto significa que los propietarios son responsables de mantener los sistemas esenciales y de corregir los riesgos graves.

Algunos ejemplos de problemas que los propietarios deben solucionar son:

- Falta de agua caliente o calefacción que no funcione
- Problemas graves de plomería, como un inodoro con fugas o que no funciona
- Peligros eléctricos, cables expuestos o riesgos de incendio
- Escaleras rotas, pisos inseguros o problemas estructurales
- Ventanas rotas que afecten la seguridad



Tu contrato de alquiler también puede enumerar los electrodomésticos u otros artículos que el arrendador se compromete a mantener. Revisa siempre tu contrato de alquiler con cuidado para entender qué reparaciones están cubiertas. Si el daño fue causado por ti, un miembro de tu familia o un invitado, es posible que seas responsable de los costos de reparación.

Tienes dos Opciones Legales: La Reducción del Alquiler o la Reparación y Deducción

Si el problema hace que tu vivienda sea insegura o insalubre, puedes utilizar un formulario legal llamado «Notificación de condiciones deficientes». Esta notificación le informa al arrendador de que existe un problema grave y le da un plazo para solucionarlo. Debes estar al día con el pago del alquiler para poder utilizar cualquiera de estas opciones.

Paso 1: Llene el Aviso de condiciones deficientes

Utilice este aviso únicamente para problemas graves de salud o seguridad, tales como falta de calefacción, falta de agua caliente, problemas graves de plomería, riesgos eléctricos, ventanas rotas o condiciones estructurales peligrosas.

Al completar el formulario:

- Describa claramente lo que debe repararse. Sea específico.
- Indique la fecha en que entrega el aviso.
- Elija qué opción utilizará si no se realizan las reparaciones (**reducción del alquiler o reparación y deducción**).
- Firme y guarde una copia para usted.

Paso 2: Entregue la notificación de forma adecuada

La notificación debe entregarse de manera legal. Puede entregarla de las siguientes formas:

- Entregándola directamente al arrendador o al administrador de la propiedad.
- Enviándola por correo certificado.
- Dejándola en manos de una persona mayor de 14 años en el domicilio o la oficina del arrendador y enviando una copia por correo.
- Colocándola en la puerta del arrendador si no hay nadie disponible.
- Guarde el comprobante de entrega.

Una vez entregada, el arrendador tiene un plazo específico para comenzar las reparaciones, dependiendo de la gravedad del problema.

CÓMO SER UN INQUILINO EJEMPLAR: VIVIENDAS EN MAL ESTADO Y QUÉ HACER SI EL PROPIETARIO NO REALIZA LAS REPARACIONES

La reducción del alquiler y la opción de «reparar y deducir» son dos recursos diferentes you must choose between when using a Notice of Deficient Conditions.

Reducción del Alquiler/ Renta (Rent Abatement) se utiliza cuando el problema es tan grave que está dispuesto a mudarse y rescindir su contrato de arrendamiento si el arrendador no soluciona el problema dentro del plazo legal.

La opción de «**Reparar y deducir**» se utiliza cuando desea permanecer en la vivienda y está dispuesto a pagar la reparación usted mismo y restar el costo del alquiler futuro si el arrendador no toma medidas.

Al completar el Aviso de condiciones deficientes, debe seleccionar claramente solo una opción —ya sea rescindir el contrato de arrendamiento mediante la reducción del alquiler o quedarse y utilizar la opción de «Reparar y deducir»— porque no puede utilizar ambos recursos al mismo tiempo. Se adjunta una copia de este aviso en este kit de herramientas para que pueda revisarlo y practicar cómo completarlo con un profesional del derecho antes de utilizarlo.

Option 1: Rent Abatement Opción 1: Reducción del alquiler (rescisión del contrato de arrendamiento (en Inglés Rent Abatement))

La reducción del alquiler te permite rescindir tu contrato de arrendamiento si el arrendador no repara el problema grave dentro del plazo establecido.

Si el arrendador no inicia las reparaciones o no acusa recibo de la notificación correspondiente:

- Puedes mudarte en un plazo de 10 días naturales a partir de la fecha de vencimiento del plazo de reparación.
- Puede solicitar la devolución del alquiler pagado por adelantado desde la fecha en que dio aviso hasta el final del mes.
- Puede solicitar la devolución de su depósito de garantía.

Esta opción solo funciona si está dispuesto y puede mudarse. Si se queda en la vivienda, puede perder esta protección. En algunos casos, es posible que tenga que acudir a los tribunales para recuperar el dinero.

Opción 2: Reparar y deducir

La opción de reparar y deducir le permite contratar a alguien para que solucione el problema y restar el costo del alquiler futuro si el arrendador no realiza las reparaciones a tiempo.

Una vez completadas las reparaciones:

- Debe proporcionar copias de los recibos al arrendador.
- Los recibos deben entregarse dentro de los cinco días siguientes a la próxima fecha de vencimiento del alquiler.
- No puede deducir más de dos meses de alquiler, incluso si las reparaciones cuestan más.

Esta opción conlleva riesgos. El arrendador puede alegar que las reparaciones eran innecesarias e intentar el desalojo por falta de pago del alquiler. Incluso si usted gana, una demanda de desalojo puede afectar sus oportunidades futuras de vivienda. Considere siempre hablar con un abogado antes de elegir esta opción.

NOTICE OF DEFICIENT CONDITION(S)

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

Name and address of owner/agent: 	Tenant name and rental address:
---	--

Pursuant to Utah Code §57-22-6(2)(a), the undersigned Tenant now gives this Notice to the Owner of the following deficiencies in the rented premises. The Utah Fit Premises Act requires that the Owner take substantial action to fix these deficiencies within the number of days ("corrective period") required by the Act. The undersigned Tenant hereby gives the Owner permission to enter the rented premises in order to take corrective action.

CHECK IF APPLICABLE	STANDARD OF HABITABILITY OR REQUIREMENT OF RENTAL AGREEMENT (References are to Utah Fit Premises Act sections)	CORRECTIVE PERIOD	SELECTED REMEDY IF OWNER FAILS TO TAKE SUBSTANTIAL ACTION
☐	§3(1) and §4(1)(a): Rented premises are unsafe and/or unsanitary for the following reason(s): 	3 (three) calendar days	☐ Rent abatement ☐ Repair and deduct
☐	§3(1) and §4(1)(b)(ii): Electrical system is deficient because: 	3 (three) calendar days	☐ Rent abatement ☐ Repair and deduct
☐	§3(1) and §4(1)(b)(ii): Heating is deficient because: 	3 (three) calendar days	☐ Rent abatement ☐ Repair and deduct
☐	§3(1) and §4(1)(b)(ii): Plumbing is deficient because: 	3 (three) calendar days	☐ Rent abatement ☐ Repair and deduct
☐	§3(1) and §4(1)(b)(ii): Hot and/or cold water is deficient because: 	3 (three) calendar days	☐ Rent abatement ☐ Repair and deduct
☐	§4(1)(b)(iii): Air conditioning system is deficient because: 	3 (three) calendar days	☐ Rent abatement ☐ Repair and deduct

○	§4(1)(b)(i): Common areas of the rental unit are unsafe and/or unsanitary for the following reason(s): _____ _____	3 (three) calendar days	☐ Rent abatement ☐ Repair and deduct
---	--	-------------------------------	--

○	§4(1)(b)(iv): The following appliances and facilities specifically contracted in the rental agreement are deficient for the reason(s) stated below: _____	10 (ten) calendar days	☐ Rent abatement ☐ Repair and deduct
---	---	------------------------------	--

Dated this ____ day of _____, 20____.

(Tenant's signature)

Date this Notice given to Owner: ____/____/20____

TENANT'S REMEDIES

If the Owner fails to take substantial action before the end of the corrective period toward correcting each deficient condition, the Tenant's remedies are as follows, depending on the remedies chosen above and the owner's response:

§6(4)(a)(i): "**Rent Abatement**" remedy:

- ① No rent is due beginning on the date this Notice was given to the Owner, and
- ② The rental agreement is terminated, and
- ③ The Owner must immediately pay to the renter the entire security deposit paid by the Tenant and any prepaid rent, including rent paid for the period beginning on the date this Notice was given to the Owner, and
- ④ The Tenant must vacate the rented premises within 10 calendar days following expiration of the corrective period.

§6(4)(a)(ii): "**Repair and Deduct**" remedy:

- ① The Tenant may correct the deficient condition described in this Notice, and
- ② Deduct from future rent the amount the Tenant paid to correct the deficient condition(s), not to exceed an amount equal to two months' rent, and
- ③ Provide to the Owner within five calendar days after the beginning of the next rental period a copy of all receipts documenting the amount paid by the Tenant to correct the deficient condition(s)

GIVE THIS NOTICE TO THE OWNER:

Keep a copy of this notice. Record the date you served it on both the Owner's Notice and your copy. Serve this notice by: (1) giving it to the Owner or the Owner's agent/manager, or (2) sending it by certified mail to the Owner's home or usual place of business or to the Owner's agent/manager, or (3) giving it to someone 14 or older at the Owner's home or business or agent/manager's office and sending a copy by regular mail, or (4) if no one is home or at the office, taping it on the Owner's home or office in a conspicuous location such as the Owner's or manager's front door.

NOTICE TO THE OWNER/AGENT:

This is a legal document. It was drafted by Utah Legal Services, Inc. In appropriate cases, ULS will represent tenants living in substandard housing due to an owner's failure to repair or correct significant conditions affecting habitability. Seek competent legal advice to understand your responsibilities. Pursuant to Utah Code §57-22-6(5), the Tenant may bring an action in district court to enforce this Notice.

CÓMO SER UN INQUILINO EJEMPLAR: VIVIENDAS EN MAL ESTADO Y QUÉ HACER SI EL PROPIETARIO NO REALIZA LAS REPARACIONES

Otras situaciones y opciones adicionales: No todos los problemas de reparación requieren el uso de una «Notificación de condiciones deficientes». A veces, medidas más sencillas pueden resolver el problema.

Solicitudes de reparación por escrito: Para reparaciones que no sean de emergencia, notifique al propietario por escrito y guarde copias. Muchos problemas pueden resolverse sin necesidad de recurrir a acciones legales.

Inspector de edificios o Departamento de Salud: Si la vivienda alquilada incumple las normas sanitarias o de construcción, puede ponerse en contacto con un inspector local. Si se detectan infracciones, se puede ordenar al propietario que las subsane. Un arrendador no puede desalojarlo legalmente por denunciar condiciones inseguras (las represalias son ilegales en Utah), pero documente todo cuidadosamente. Si las condiciones son graves, la propiedad podría ser declarada inhabitable y es posible que tenga que mudarse.

Juzgado de reclamos menores (Small Claims Court): If you lost money because of poor conditions, you may sue for financial damages. A judge cannot order repairs but may award money.

Inquilinos con contrato mensual (Month-to-Month): Si no se realizan las reparaciones, puede notificar por escrito para rescindir su contrato de alquiler. Consulte su contrato de alquiler para conocer el plazo de preaviso requerido. Si no hay contrato de alquiler, la ley de Utah generalmente exige un preaviso de al menos 15 días.

Condiciones de emergencia ((desalojo implícito) (Constructive Eviction)): Si la vivienda es insegura — por ejemplo, si no hay agua, hay un atasco en el alcantarillado, no hay calefacción o existen riesgos eléctricos graves—, el arrendador tiene 24 horas para comenzar las reparaciones tras recibir la notificación. Si se niega, es posible que pueda mudarse, pero un juez decidiría si las condiciones justificaban la rescisión del contrato de alquiler. Si se queda, debe seguir pagando el alquiler.

Dónde obtener ayuda: Utah Legal Services **(801-328-8891)** puede explicarle sus derechos, revisar su contrato de alquiler y asesorarle antes de tomar medidas que podrían ponerlo en riesgo de desalojo

Utah Community Action Mediation (en todo el estado) ayuda a inquilinos y propietarios a resolver disputas de vivienda, incluyendo problemas de reparación, educación para inquilinos, mediación judicial y eliminación de antecedentes penales

☎ Teléfono: (801) 214-3109

✉ Correo Electrónico: mediation@utahca.org

Mountain Mediation Center (condados de Summit y Wasatch) ofrece servicios de mediación en esos condados y ayuda a inquilinos y propietarios a resolver disputas de vivienda, incluyendo problemas de reparación, educación para inquilinos, y mediación judicial.

☎ Phone: (435) 336-0060

✉ Correo Electrónico: info@mountainmediationcenter.org

Los **inspectores de edificios locales** o los **departamentos de salud** pueden identificar infracciones al código y exigir a los propietarios que reparen los peligros graves.

Recordatorio final: Las malas condiciones de vivienda son estresantes y, a veces, peligrosas. La ley ofrece opciones, pero deben utilizarse correctamente. Antes de retener el alquiler, contratar reparaciones o mudarse, considere buscar asesoramiento legal para proteger su vivienda y su historial de alquiler.

CÓMO SER UN INQUILINO EJEMPLAR: ¿CUÁNDO PUEDE ENTRAR EL PROPIETARIO EN MI VIVIENDA DE ALQUILER?



Una vez que alquilas una casa o un departamento, tienes el derecho legal a la privacidad y al disfrute pacífico de tu espacio de vivienda. En Utah, un arrendador no tiene acceso ilimitado a su unidad, incluso si está atrasado en el pago del alquiler o si hay una disputa. **Según la Ley de Locales Aptos de Utah (Código de Utah § 57-22-4), un arrendador generalmente debe notificarle con al menos 24 horas de anticipación antes de ingresar a su unidad de alquiler, a menos que su contrato de arrendamiento especifique un plazo de notificación diferente o usted acepte que ingresen antes.**

El aviso debe darse con anticipación y la entrada debe realizarse a una hora razonable. Los propietarios pueden entrar con fines legales relacionados con el arrendamiento, tales como inspecciones, reparaciones, mantenimiento o mostrar la propiedad a posibles inquilinos o compradores. Incluso si estás atrasado en el pago del alquiler o enfrentas un desalojo, el propietario aún debe cumplir con los requisitos legales de notificación y no puede simplemente entrar sin permiso.

Excepciones importantes: Un arrendador puede entrar sin previo aviso solo en circunstancias limitadas, como emergencias que amenacen la vida, la salud, la seguridad o la propiedad (por ejemplo, un incendio, una fuga de gas o una fuga de agua grave). Fuera de las emergencias, una entrada sin previo aviso puede violar su derecho a la privacidad.



Los términos del contrato de alquiler siguen siendo importantes (su contrato de alquiler normalmente lo explicará):

- Cuánto tiempo de aviso se debe dar
- Cómo se entregará el aviso (mensaje de texto, correo electrónico, aviso por escrito, etc.)
- Cuándo puede ocurrir la entrada
- Quién puede entrar (propietario, administrador de la propiedad, personal de mantenimiento, contratistas)
- Los propietarios y los inquilinos pueden acordar diferentes plazos de aviso en el contrato de alquiler, pero cualquier cambio debe ser acordado mutuamente y documentado.



Puntos clave para los inquilinos

- Tu arrendador no puede entrar cuando quiera
- Un aviso con al menos 24 horas de antelación es la norma legal habitual en Utah
- Las reglas de aviso se aplican incluso si debes el alquiler
- La entrada debe ser por una razón legítima
- Las emergencias son la principal excepción
- Revisa siempre tu contrato de arrendamiento para conocer las reglas específicas de entrada
- Si un arrendador entra repetidamente sin el aviso adecuado, documenta cada incidente (fechas, horas y detalles) y considera buscar asistencia legal.
- Los inquilinos pueden llamar al 911 para denunciar cualquier intrusión por parte del arrendador, la administración o el personal de mantenimiento.
- Debe permitir al arrendador un acceso razonable tras el aviso adecuado (normalmente 24 horas); negarle la entrada sin una razón válida puede dar lugar a un desalojo

CÓMO SER UN INQUILINO EJEMPLAR: PAGAR TU RENTA



Pagar el alquiler a tiempo es tu responsabilidad más importante: Pagar el alquiler en su totalidad y a tiempo es lo más importante para ser un buen inquilino y conservar tu vivienda.

- Incluso si hay un problema de reparación o un desacuerdo con tu arrendador, sigues estando obligado a mantenerte al día con el pago del alquiler mientras se resuelve el problema.
- Algunos arrendamientos pueden permitir que el alquiler se pague en dos cuotas cada mes para facilitar la administración del presupuesto; revisa tu contrato de arrendamiento o pregúntale a tu arrendador si esta opción está disponible.
- Si prevé que tendrá dificultades para realizar un pago, comuníquelo lo antes posible y proponga un plan.
- Utah cuenta con algunos programas de asistencia para el alquiler, pero los recursos son limitados y a menudo requieren que se soliciten con semanas de anticipación, así que no espere hasta que el alquiler ya esté atrasado.
- Actuar con anticipación y mantenerse en comunicación puede ayudar a evitar multas por mora, acciones legales o el desalojo.

CÓMO SER UN INQUILINO EJEMPLAR: AYUDA PARA PAGAR EL ALQUILER

¿Necesitas ayuda para pagar el alquiler? Si tienes dificultades para pagar el alquiler este mes —o ya tienes alquileres atrasados—, hay programas de ayuda para el alquiler disponibles en todo Utah. Estos programas pueden ayudarte a cubrir una parte de lo que debes, pero los fondos son limitados y pueden agotarse rápidamente. **Empieza con tiempo.** La tramitación de la ayuda para el alquiler suele tardar varias semanas, así que no esperes a recibir una notificación de desalojo para solicitarla.

Puede empezar por ponerse en contacto con:

- Utah Community Action (programas estatales de ayuda para el alquiler)
- Su autoridad local de vivienda
- Las oficinas de su condado o ciudad
- Organizaciones locales sin fines de lucro que ofrecen apoyo para la vivienda
- United Way 2-1-1 marcando el 211 para informarse sobre los recursos comunitarios disponibles
- También puede visitar el sitio web de la Coalición de Vivienda de Utah para obtener recursos adicionales para inquilinos
- Dado que los fondos cambian con frecuencia, es importante llamar con anticipación, preguntar sobre los requisitos de elegibilidad y presentar la solicitud lo antes posible.



Programa de Gestión de Casos y Vivienda: A través de asistencia para depósitos y alquileres de emergencia, mediación entre propietarios e inquilinos, desarrollo laboral y servicios para personas sin hogar. El Programa de Gestión de Casos y Vivienda ayuda a los clientes a mantener una vivienda segura, estable y asequible.

☎ (801) 359-2444

✉ housingintake@utahca.org

🌐 utahca.org/case-management-housing/



Programa "De la calle al hogar" (Homeless to Housed): Este es un programa de asistencia para el alquiler a corto plazo, dirigido a familias que atraviesan una crisis temporal. Cuando se dispone de fondos y se cumplen las condiciones requeridas, el programa puede cubrir el pago del primer mes de alquiler y el depósito de seguridad de una vivienda aprobada. Este programa cuenta con requisitos de elegibilidad específicos y exige la inscripción formal. No existe un formulario de solicitud para este programa; para inscribirse, debe reunirse con un gestor de casos.

☎ (801) 771-4642

✉ info@opendoorsutah.org

🌐 opendoorsutah.org



Programas de Vivienda de Apoyo y de Reubicación Rápida: El programa de Reubicación Rápida (Rapid Rehousing) ayuda a las personas que se encuentran actualmente en situación de calle a mudarse rápidamente a una vivienda. La organización The Road Home ofrece asistencia para el alquiler a corto plazo, así como apoyo para cubrir las necesidades básicas del hogar. Los servicios incluyen el pago del depósito, el alquiler proporcional (prorratedo), asistencia continua para el alquiler y una gestión intensiva del caso. Para inscribirse, debe reunirse con un gestor de casos.

☎ 801-359-2444

✉ info@theroadhome.org

🌐 theroadhome.org/housing-programs/

PREPARATIVOS PARA LA MUDANZA

Su contrato de alquiler no solo estipula la duración de su estancia en la propiedad, sino que también describe sus responsabilidades al finalizar el arrendamiento. Es fundamental notificar debidamente si tiene previsto mudarse, no renovar o dar por terminado el contrato, tal como lo exige su acuerdo.

PREPARATIVOS PARA LA MUDANZA: DAR EL AVISO ADECUADO Y PREPARARSE PARA LA MUDANZA



Revise primero su contrato de arrendamiento. Su contrato explica cómo y cuándo debe dar aviso, los requisitos para la mudanza y cualquier tarifa aplicable. La mayoría de los propietarios exigen un **aviso por escrito con 30 a 60 días de anticipación**, pero **su contrato especificará el plazo exacto**. No dar el aviso adecuado puede resultar en cargos adicionales o en la pérdida de su depósito de seguridad.

Deje la unidad en buenas condiciones. Limpie a fondo, retire todas sus pertenencias y repare cualquier daño que exceda el desgaste normal por el uso (como agujeros grandes, accesorios rotos o manchas). **Tome fotografías después de limpiar, en caso de que surja alguna disputa sobre el estado de la unidad.**

Gestione los servicios públicos y los cambios de dirección. Programe la desconexión o el traspaso de los servicios públicos para la fecha de su mudanza; asimismo, actualice su dirección con los bancos (tarjetas de crédito), sus empleadores (para emergencias y asuntos fiscales), sus suscripciones y las agencias gubernamentales (documentos de identidad). Proporcione a su propietario una dirección de reenvío para la devolución de su depósito de seguridad.

Conozca sus derechos respecto al depósito de seguridad. En Utah, por lo general, los propietarios deben devolver el depósito —o proporcionar un listado detallado de las deducciones realizadas— dentro de los **30 días posteriores a su mudanza, o dentro de los 15 días posteriores a la recepción de su dirección de reenvío (se aplicará el plazo que venza más tarde)**.

¿Piensa mudarse antes de tiempo? Si se marcha antes de que finalice su contrato, es posible que aún deba pagar el alquiler; no obstante, el propietario tiene la obligación de realizar esfuerzos razonables para volver a alquilar la unidad. Revise su contrato para verificar si existen cláusulas sobre la terminación anticipada y comuníquese con su propietario a la mayor brevedad posible.

Planificar con anticipación, comunicarse con claridad y documentar cada paso puede ayudarle a evitar cargos inesperados y a proteger su historial de alquiler.

PREPARATIVOS PARA LA MUDANZA: DESALOJO

¿Qué es un desalojo (eviction)? Un desalojo es un proceso legal que pone fin a su arrendamiento. Un propietario no puede iniciar una demanda de desalojo sin antes notificarlo por escrito.

- NO ocurre de manera instantánea.
- El propietario debe notificar primero por escrito.
- Solo un tribunal puede ordenarle que abandone la propiedad.
- La policía o el alguacil solo desalojan a los inquilinos tras recibir una orden judicial.

Los desalojos suelen ocurrir debido a:

- La falta de pago del alquiler, de cargos por mora o de otros montos adeudados según el contrato de arrendamiento;
- La falta de pago por daños que usted haya causado al apartamento;
- El incumplimiento de las cláusulas del contrato de arrendamiento;
- Conducta inapropiada o actividad delictiva;
- Que su contrato de arrendamiento haya vencido y el propietario le haya notificado que debe mudarse.

Si usted permanece en la propiedad una vez finalizado el plazo de notificación sin haber resuelto el problema, el tribunal podría considerar que usted está reteniendo la propiedad de manera ilegal.

Puede mi arrendador desalojarme sin acudir a los tribunales? No; a menos que el arrendador alegue que usted ha abandonado la vivienda alquilada, este debe obtener una orden judicial —denominada «Orden de Restitución»— antes de que se le pueda obligar a mudarse. Esto es válido incluso si usted adeuda el alquiler o si su contrato de arrendamiento ha finalizado. El arrendador no puede obligarlo a abandonar la vivienda mediante:

- El cambio de las cerraduras,
- La remoción de la puerta principal,
- El corte de los servicios públicos,
- O cualquier otra acción que le impida residir en su vivienda.

¿TIENE PREGUNTAS SOBRE UN DESALOJO?



TELÉFONO: (801) 328-8891

utahlegalservices.org



888-683-0009

selfhelp@utcourts.gov

utcourts.gov

DEPARTMENT OF HOUSING

EVICTIION NOTICE

YOU ARE HEREBY REQUIRED TO VACATE,
FAILURE TO VACATE WILL RESULT IN LEGAL
PROCEEDINGS, ATTORNEY FEES, COURT COSTS,
AND PENALTY DAMAGES.

PREPARATIVOS PARA LA MUDANZA: DIFERENTES TIPOS DE DESALOJO Y AVISOS

En Utah, los avisos de desalojo le indican que debe solucionar el problema («subsanan») o mudarse.

⚠️ Avisos Más Comunes

- **Aviso de 3 días para pagar o desalojar (3-Day Notice to Pay or Vacate)** (Falta de pago del alquiler)
 - Plazo: 3 días hábiles
 - Solucione el problema pagando todo el alquiler adeudado o mudándose.
- **Aviso de 3 días para cumplir o desalojar (3-Day Notice to Comply or Vacate)**, (Infracción del contrato de arrendamiento)
 - Plazo: 3 días naturales
 - Solucione la infracción (ejemplo: invitado no autorizado, mascotas, problema de estacionamiento).
- **Aviso de 3 días por molestias o actividad ilegal (3-Day Notice for Nuisance or Illegal Activity)**
 - Plazo: Generalmente 3 días naturales
 - A menudo exige mudarse (es posible que no tenga solución).
- **Aviso de 3 días por actos delictivos (3-Day Notice for Criminal Acts)**, daños a la propiedad, actividad comercial ilícita o subarriendo ilegal
 - Plazo: 3 días naturales

Por lo general, exige desalojar: Estos avisos se utilizan para infracciones que afectan la seguridad, la propiedad o a otros inquilinos.

⚠️ Otros Avisos

- **Aviso de 5 días para desalojar (5-Day Notice to Vacate)** (Inquilino a voluntad / Invitado)
 - Plazo: 5 días naturales
 - Se utiliza cuando alguien no tiene un contrato de arrendamiento formal.
- **Aviso de 15 días para desalojar (15-Day Notice to Vacate)** (Fin del contrato / Sin causa justificada)
 - Se utiliza cuando finaliza un contrato de arrendamiento o cuando se da por terminada una tenencia mensual.

⚠️ Importante: Plazo para responder ante el tribunal (la corte)

Si el arrendador presenta una demanda judicial:

Por lo general, usted tiene SOLO 3 días para presentar una respuesta por escrito ante el tribunal competente después de haber sido notificado de la demanda (Queja y Citación (Complaint and Summons)).

Si no responde:

- El arrendador puede obtener una Orden de Restitución por rebeldía («orden de cierre de acceso»).
- Se le podría ordenar mudarse Y pagar sumas de dinero correspondientes a montos de alquiler, gastos incurridos, etc.
- Si recibe una Citación y Summons... DEBE RESPONDER (generalmente, solo tiene 3 días).

PREPARATIVOS PARA LA MUDANZA: CÓMO RESPONDER A UN AVISO DE DESALOJO

✓ Si recibe un aviso (antes de ir a la corte)

Actúe de inmediato:

Comuníquese con su arrendador inmediatamente para tratar el asunto; si debe el alquiler pero puede pagarlo pronto, puede solicitar un plan de pago por escrito, aunque el arrendador no está obligado a aceptarlo. Si el aviso se refiere a otro tipo de infracción, asegúrese de comprender claramente el problema para poder abordarlo y buscar ayuda lo antes posible, manteniendo siempre la comunicación.

- Lea el aviso detenidamente.
- Solucione el problema si es posible (pague el alquiler, corrija la infracción).
- Comuníquese con el arrendador.
- Busque ayuda legal de inmediato: busque mediación y revise el contrato de arrendamiento para verificar los términos y obligaciones.
- **Comunicarse con tiempo es CLAVE para el éxito.**
- Esto podría permitir establecer planes de pago o encontrar soluciones, aunque el arrendador no está obligado a aceptarlos.

✓ Si recibe una citación y demanda judicial

- Debe presentar una respuesta dentro del plazo establecido (generalmente 3 días). Siga las instrucciones indicadas en los documentos judiciales que le entreguen al ser notificado.
- Esto quedará REGISTRADO EN SUS ANTECEDENTES desde el momento de la presentación; tener opciones para negociar un acuerdo o un sobreseimiento resulta útil y beneficioso para mitigar futuras barreras relacionadas con sus necesidades de vivienda.

Si responde:

- La corte podría programar una audiencia.
- Tendrá la oportunidad de discutir y negociar la fecha de desalojo, los montos adeudados y otros asuntos.
- En primer lugar, se llevará a cabo una audiencia sobre la ocupación (para dictaminar sobre el desalojo).
 - Posteriormente, se realizarán audiencias adicionales para tratar otros asuntos, montos y negociaciones de deudas, según se asigne el tiempo.

Si NO responde:

- Se dictará una sentencia en rebeldía (Default Judgment).
- Se emitirá una Orden de Restitución; las autoridades policiales podrán proceder a desalojarlo.
- Si no presenta una respuesta, el arrendador podrá obtener una orden judicial y dictar sentencia en su contra

✓ Después de recibir una Orden de Restitución (Orden de Desalojo (Move-Out Order))

- Por lo general, se otorgan unos 3 días para abandonar la propiedad; la ley de Utah concede un plazo de 3 días tras el dictamen sobre la ocupación.
- Las autoridades policiales pueden desalojarlo en virtud de la Orden de Restitución (también conocida como "orden de cierre de acceso").
- Solicitar una audiencia NO detiene el proceso de desalojo.

✓ Si se muda durante el periodo de aviso

- Por lo general, el arrendador no podrá iniciar un caso de desalojo, pero sí podría presentar una demanda de cobro de deudas.
- **El contrato permite realizar cobros mediante un proceso de desalojo y/o una demanda de cobro de deudas por concepto de alquiler impago, daños a la propiedad y abandono del contrato de arrendamiento.** Los casos de cobro de deudas pueden derivar en el embargo de salario si la deuda permanece impaga

PREPARATIVOS PARA LA MUDANZA: CÓMO RESPONDER A UN AVISO DE DESALOJO



El Centro de Autoayuda (SHC, por sus siglas en inglés) de los Tribunales Estatales de Utah (Utah State Courts’ Self-Help Center (SHC)) ofrece información legal gratuita a las personas que no cuentan con un abogado, ayudándoles a comprender sus derechos, responsabilidades y las opciones disponibles ante los tribunales. Dentro de la sección de Vivienda —y, en particular, en la subsección sobre Desalojos y Relaciones entre Arrendadores y Arrendatarios—, el SHC pone a disposición una colección integral de materiales tanto para inquilinos como para propietarios.

Los usuarios pueden encontrar **formularios aprobados por los tribunales, instrucciones paso a paso y explicaciones redactadas en lenguaje sencillo que abarcan cada etapa del proceso de desalojo**. El sitio web incluye orientaciones **detalladas sobre cómo responder a los avisos de desalojo, presentar una contestación, solicitar audiencias y comprender los plazos procesales**. Asimismo, explica los diferentes tipos de casos de desalojo que se presentan en Utah, tales como el impago del alquiler, el incumplimiento de las condiciones del contrato de arrendamiento, las reclamaciones por molestias (causar disturbios) y la terminación del contrato sin causa justificada. Además, el SHC ofrece recursos sobre cuestiones conexas, tales como los depósitos de seguridad, las reparaciones y los derechos y deberes tanto de los arrendadores como de los inquilinos.

Los abogados del personal pueden responder preguntas sobre los procedimientos, ayudar a las personas a completar formularios y poner a los usuarios en contacto con servicios de mediación, asistencia legal gratuita o abogados de bajo costo, siempre que estos recursos se encuentren disponibles. Si bien el SHC proporciona herramientas de autoayuda eficaces e información confiable, no puede ofrecer asesoramiento legal ni representar a particulares ante los tribunales; asimismo, cabe destacar que el abogado del personal no actúa como su abogado personal.

La página de Recursos del Centro de Ayuda/Partes que se representan así mismas proporciona información y formularios para muchos tipos de casos.	
Correo Electrónico Monday – Friday 11:00 am – 5:00 pm	selfhelp@utcourts.gov
Línea Telefónica De Ayuda Gratuita Monday – Friday 11:00 am – 5:00 pm	888-683-0009 La línea de ayuda está muy ocupada. Consulte la página de Recursos de Autoayuda (Self Help Resources) antes de llamar; la respuesta a su pregunta podría ser más fácil de encontrar de lo que piensa. El personal de la Biblioteca Jurídica Estatal puede ayudarle a navegar por el sitio web de los tribunales.
Mensaje de Texto Lunes a Viernes 11:00 am – 5:00 pm	801-SHC-1TXT (801-742-1898)

PREPARATIVOS PARA LA MUDANZA: ¿QUÉ SUCEDE SI ABANDONO MI APARTAMENTO?

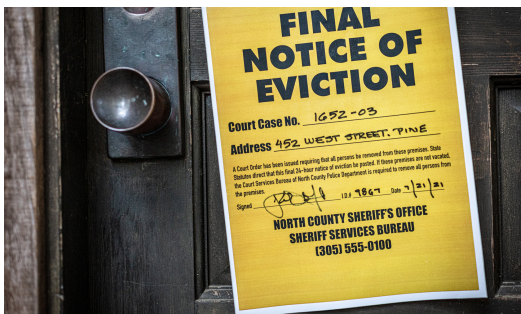
Si un inquilino abandona una unidad de alquiler sin previo aviso adecuado y no realiza ningún esfuerzo razonable para regresar, el **arrendador puede considerar la propiedad como abandonada y retomar la posesión de la unidad**. El arrendador puede asegurar el apartamento y volver a alquilarlo a un valor de alquiler justo para mitigar las pérdidas. **El abandono no pone fin a las obligaciones financieras del inquilino**; este podría seguir siendo responsable del alquiler impago, del alquiler que se acumule hasta que la unidad se vuelva a alquilar, de los gastos relacionados con el nuevo alquiler y del costo de restaurar la propiedad más allá del desgaste normal por el uso.

Si se dejan atrás pertenencias personales, el arrendador debe colocar un aviso físico y enviar por correo un aviso por escrito a la última dirección conocida del inquilino, indicando que la propiedad se considera abandonada. Un arrendador puede notificar legalmente un aviso de desalojo entregándolo personalmente al inquilino, dejándolo con una persona de edad adecuada en la residencia, o fijándolo en la propiedad si no hay nadie disponible. **¡El propietario puede retirar los artículos y mantenerlos por 15 días a partir de la fecha en que finalizó la ocupación de la unidad!** Durante los primeros 5 días naturales, el inquilino tiene derecho a recuperar artículos esenciales —tales como documentos de identificación, artículos médicos necesarios, medicamentos y ropa— sin pagar gastos de almacenamiento.

Para recuperar el resto de la propiedad, el inquilino debe pagar los costos razonables de inventario, traslado y almacenamiento, y recuperar los artículos dentro del período de almacenamiento de 15 días. Si el inquilino presenta documentación que acredite circunstancias graves —tales como violencia doméstica (informe policial u orden de protección), hospitalización prolongada verificada por un proveedor médico, o el fallecimiento del inquilino (certificado de defunción u obituario de un familiar directo)—, el arrendador debe conceder una prórroga de hasta 15 días naturales adicionales para reclamar la propiedad.

Si el inquilino no reclama la propiedad dentro del plazo permitido y no hay ninguna acción judicial pendiente, **el arrendador puede disponer de la propiedad**. El arrendador debe enviar por correo un aviso de cualquier venta pública a la última dirección conocida del inquilino con al menos 5 días naturales de antelación a la venta, o bien puede donar la propiedad a una organización benéfica si esa constituye una alternativa comercialmente razonable. Si el inquilino asiste a la venta pública, puede especificar el orden en que se venderán los artículos; en tal caso, el arrendador solo podrá vender la cantidad de propiedad necesaria para saldar la deuda, debiendo devolver al inquilino cualquier artículo que no haya sido vendido. Si el inquilino no comparece, todos los artículos podrán ser vendidos; cualquier monto restante, una vez cubiertas la deuda y los costos, deberá enviarse a la última dirección conocida del inquilino o gestionarse de conformidad con la **Ley de Propiedad No Reclamada de Utah (Utah Unclaimed Property Act)** en caso de que la dirección sea desconocida.

El abandono de una unidad de alquiler no exime de responsabilidad; el arrendador conserva el derecho de reclamar el cobro de rentas impagas, daños y perjuicios, costos de almacenamiento y otros cargos legalmente permitidos. **La deuda no deja de acumularse por el simple hecho de que usted se haya mudado.**



PREPARATIVOS PARA LA MUDANZA: ¿CÓMO UNA DEMANDA DE DESALOJO LE PODRÍA AFECTAR?

Las órdenes de desalojo pueden tener consecuencias graves y duraderas. Una vez que se presenta una demanda ante el tribunal, los efectos pueden ir mucho más allá de la pérdida de su vivienda.

Vivienda y verificaciones de antecedentes

- Las demandas de desalojo pasan a formar parte de los registros judiciales públicos.
- Los futuros propietarios a menudo las detectan en los informes de verificación de antecedentes.
- Algunos propietarios rechazarán las solicitudes incluso si usted gana el caso.
- Los desalojos pueden dificultar considerablemente la búsqueda de vivienda
- Las acciones del desalojo permanecen en los registros y pueden afectar sus futuras oportunidades de vivienda.

Las acciones del desalojo permanecen en los registros y pueden afectar sus futuras oportunidades de vivienda.

Consecuencias financieras

- Si el propietario gana el caso, el tribunal podría ordenarle pagar:
- Alquileres impagos
- Cargos por pago tardío
- Costas judiciales
- Honorarios de abogados
- Daños a la propiedad
- Costos de desalojo y ejecución

Las sentencias impagas pueden derivar en:

- Embargo de salario
- Embargo de cuentas bancarias
- Gravámenes sobre la propiedad o incautación de bienes

 **Daños Triplicados (Treble Damages):** La ley de Utah permite que un juez ordene daños triplicados cuando una persona inquilina se queda en la vivienda sin derecho legal después de la fecha en que debía mudarse.

Qué Significa Esto

- Podrías tener que pagar HASTA TRES VECES la renta diaria
- Los cargos son por cada día que te quedes después del plazo legal

Los daños triplicados pueden aplicarse si tú:

- Ignoras una notificación de desalojo o una orden de la corte
- Te quedas después de que el contrato terminó legalmente
- Permaneces después de recibir una Order of Restitution (orden de desalojo)
- Sigues ocupando la vivienda sin permiso
- La corte puede ordenar un cobro por cada día que una persona inquilina permanezca sin justificación legal.

Ejemplos:

- Renta mensual: \$1,200
- Renta diaria aproximada: \$40
- Daños triplicados: \$120 por día
- Si te quedas solo 10 días extra, podrías deber alrededor de \$1,200 adicionales, además de otros costos.

Penalizaciones por No Salir Después de una Orden de la Corte:

Después de una Order of Restitution, debes salir antes de la fecha límite (generalmente unos 3 días).

Si no sales:

- Tus pertenencias pueden ser removidas y almacenadas
- Podrías tener que pagar los costos de mudanza y almacenamiento
- Los daños triplicados pueden seguir aumentando cada día
- La policía puede sacarte si no desocupas a tiempo bajo esa orden

Impacto en Crédito, Empleo y Futuro:

- Un juicio de desalojo puede:
- Afectar tu puntaje de crédito
- Hacer difícil rentar en el futuro
- Aparecer en revisiones de antecedentes
- En algunos casos, afectar oportunidades de empleo

PREPARATIVOS PARA LA MUDANZA: ¿CÓMO UN PROPIETARIO DEBE ENTREGAR UNA NOTIFICACIÓN DE DESALOJO?

Un propietario debe entregar la notificación correctamente antes de presentar un caso en la corte.

Métodos comunes para entregar la NOTIFICACIÓN (Para la notificación, no se requiere “servicio legal formal”, pero sí debe entregarse de manera adecuada.)

Entregarla directamente en mano.

Enviar por correo con entrega especial: mandar la notificación por correo y requerir una firma (correo certificado o registrado). Debe enviarse al domicilio del inquilino.

Si el inquilino no está en casa: se puede dejar la notificación con otra persona adulta responsable que viva en la vivienda.

Es común que el propietario tome una foto o documento dónde dejó la notificación.

Además, se debe enviar una copia por correo al domicilio del inquilino.

Si no hay nadie en casa (ni el inquilino ni otra persona adulta): Se puede pegar o colocar la notificación en la puerta principal, o dejarla en un lugar visible dentro de la propiedad donde vive el inquilino.

La Ley de Utah También Establece:

Los propietarios deben seguir los procedimientos legales.

No pueden cambiar cerraduras, cortar servicios, ni retirar pertenencias sin una orden de la corte.

La ley de Utah prohíbe que un propietario excluya o desaloje a un inquilino sin un proceso judicial.



Mapa del Proceso de Desalojo (Eviction Roadmap)

Paso 1: El propietario entrega al inquilino un aviso para desocupar *(En este paso, no se presenta nada ante la corte.)*

El inquilino se muda o cumple con el aviso, o el inquilino o el propietario pueden demandar por daños monetarios, incluyendo renta, daños a la propiedad o devolución del depósito, en un caso de [Small Claims](#) o tribunal de distrito.

Si el inquilino no se muda ni cumple con el aviso → el proceso avanza al Paso 2.

Paso 2: El propietario presenta una **Demanda y Citatorio (Summons)** de desalojo en la corte y hace que se le entreguen al inquilino (served)

El inquilino tiene **3 días** para presentar una Respuesta ante la corte.

Si el inquilino no presenta Respuesta en **3 días**

Cualquiera de las partes puede solicitar una **Audiencia de Ocupación (Occupancy Hearing)**. Ambas partes intercambian [divulgaciones iniciales](#). La audiencia se realiza dentro de 10 días.

El propietario puede presentar una moción de fallo por incumplimiento (default judgment).

Si el inquilino sí presenta la Respuesta en la corte

Si el inquilino no presenta la Respuesta en la corte

El inquilino gana → puede quedarse en la vivienda; si no se necesita juicio, podría obtener un fallo contra el propietario.

El propietario gana → el inquilino debe dejar la vivienda; si no se necesita juicio, el propietario podría obtener un fallo monetario.

Paso 3: El propietario obtiene una **Orden de Restitución (Order Of Restitution)** firmada por la corte y la entrega (served) al inquilino. Si hubo fallo por incumplimiento, el propietario también puede obtener un fallo monetario (money judgment) contra el inquilino.

Si se necesita un juicio la corte lo programa. Si no se necesita, cualquiera de las partes presenta la Certificación de Preparación para Juicio.

Ejecución: El sheriff realiza el desalojo

Después del desalojo: El inquilino puede presentar una **Solicitud de Audiencia sobre la Ejecución de una Orden de Restitución (Order Of Restitution)** para hacer valer sus derechos.

PREPARATIVOS PARA LA MUDANZA: CÓMO RECUPERAR SU DEPÓSITO DE SEGURIDAD

Su depósito de seguridad es su dinero, y la ley de Utah establece reglas específicas sobre cómo y cuándo debe devolverse después de que usted se muda.

Cuándo Debe Devolverse el Depósito: Después de que su contrato de alquiler termine, **el propietario debe devolver cualquier depósito de seguridad reembolsable y cualquier renta pagada por adelantado dentro de 30 días.** La devolución debe enviarse a su última dirección conocida, por lo que es muy importante proporcionar al propietario su dirección postal actual antes o inmediatamente después de mudarse. Los depósitos se consideran reembolsables, a menos que una parte haya sido claramente designada como no reembolsable por escrito en el momento en que se cobró.

Qué Puede Deducir un Propietario

Una vez que usted se muda, el propietario puede deducir legalmente ciertos costos de su depósito, incluyendo:

- Renta no pagada
- Daños más allá del desgaste normal
- Costos de limpieza
- Otros cargos permitidos por el contrato de arrendamiento
- Si se retiene dinero del depósito, el propietario debe proporcionar una lista escrita y detallada explicando cada deducción.
- El desgaste normal (como desgaste leve de alfombra o pintura descolorida) no puede cobrarse al inquilino.

Cómo Aumentar Sus Posibilidades de Recuperar el Depósito Completo Antes de Mudarse:

- Limpie la vivienda a fondo
- Repáre cualquier daño que usted haya causado
- Retire todas sus pertenencias personales
- Tome fotos o video para documentar el estado de la vivienda
- Devuelva las llaves y siga las instrucciones de salida
- Proporcione una dirección de reenvío por escrito

Si NO Recibe Su Depósito de Seguridad: Si el propietario no devuelve su depósito dentro de 30 días, o no entrega una lista detallada de deducciones, usted tiene derecho a tomar medidas adicionales

Enviar una "Notificación del Inquilino para Solicitar la Disposición del Depósito": Una Disposición del Depósito (Deposit Disposition) es una notificación formal por escrito que le indica al propietario que debe cumplir con la ley y devolver su depósito o explicar por escrito las deducciones.

- Después de recibir esta notificación, el propietario tiene 5 días hábiles para responder.

Usted podría tener derecho a recuperar:

- El depósito reembolsable completo
- Cualquier renta pagada por adelantado que aún se le deba
- Una explicación escrita de las deducciones
- Una multa civil de \$100
- Costos de la corte y honorarios de abogado si el propietario actuó de mala fe

Si el propietario no responde dentro de los 5 días hábiles: usted puede presentar una demanda en la corte.

Usted podría tener derecho a recuperar:

- El depósito reembolsable completo
- Cualquier renta pagada por adelantado que aún se le deba
- Una explicación escrita de las deducciones
- Una multa civil de \$100
- Costos de la corte y honorarios de abogado si el propietario actuó de mala fe

Estas medidas existen para motivar a los propietarios a cumplir con la ley.

En la siguiente pagina pusimos la notice en ingles para que los inquilinos sepan cómo llenarla

Notificacion del Inquilino para Adquirir el Deposito
TENANT'S NOTICE TO RETURN DEPOSIT
(Notice to Provide Deposit Disposition)
Utah Code 57-17-3

TO:

Nombre del arrendador/propietario

Owner or owner's agent's name (landlord)

RE:

Direccion del arrendador/propietario

Address of rental property

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

NOTICE IS FURTHER GIVEN that the tenant vacated the property on

Fecha de cuando desocuparas la propiedad (date).

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

Tenant's Name(s):

Nombre de Inquilino(s)

Direccion de Inquilino(s)

Mailing Address

City, State, Zip

[] Landlord may electronically provide refund and notice of any deductions to tenant at:
Arrendador puede proveer comunicaci3n de cualquier deducci3n al inquilino a este correo electronico

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

I declare under criminal penalty under the law of Utah that everything stated in this document is true.

Signed at Ciudad, estado o pais donde firmas (city, and state or country).

_____	Signature ►	<u>firmas</u>
Date	Printed Name	<u>Nombre completo del Inquilino</u>

Attorney or Licensed Paralegal Practitioner of record (if applicable)

_____	Signature ►	_____
Date	Printed Name	_____

Return of Service

On _____ (date) I swear and attest that I served this notice in compliance with Utah Code 57-17-3 by: (check all that apply)

- _____ Delivering a copy to the owner or the owner's agent personally at the address provided in the lease agreement;
- _____ Leaving a copy with a person of suitable age and discretion at the address provided in the lease agreement because the owner or the owner's agent was absent from the address provided in the lease agreement;
- _____ Affixing a copy in a conspicuous (clearly visible) place at the address provided in the lease agreement because a person of suitable age or discretion could not be found at the address provided in the lease agreement; or
- _____ Sending a copy through registered or certified mail to the owner or the owner's agent at the address provided in the lease agreement.

The owner's address to which the service was effected is:

Address

City, State, Zip

Person Completing Service

I declare under criminal penalty under the law of Utah that everything stated in this document is true.

Signed at _____ (city, and state or country).

Date

Signature ►

Printed Name

PREPARATIVOS PARA LA MUDANZA: DI QUE SI A MEDIACIÓN

La mediación ofrece a propietarios e inquilinos una forma más rápida y menos costosa de resolver disputas, en comparación con pasar por todo el proceso judicial. Permite que ambas partes hablen abiertamente, comprendan las preocupaciones de la otra persona y trabajen hacia una solución práctica que, en muchos casos, un juez no podría adaptar de manera tan específica.

Los acuerdos alcanzados mediante mediación son voluntarios, lo que generalmente conduce a un mejor cumplimiento y ayuda a mantener una relación más respetuosa entre propietario e inquilino. La mediación puede utilizarse antes de presentar un caso, durante un caso en la corte o después, para temas como cobro de deudas o eliminación de registros de desalojo (eviction expungement)

La mediación ayuda a prevenir desalojos, reducir costos legales y evitar antecedentes a largo plazo que pueden dificultar rentar o administrar una propiedad en el futuro.

Elegir la mediación promueve una resolución de problemas justa, respetuosa y colaborativa, y puede conducir a resultados de vivienda más estables para todas las personas involucradas.

Utah Community Action — Programa Estatal de Mediación de Vivienda

Ayuda a inquilinos y propietarios a resolver disputas mediante mediación, incluyendo problemas de reparaciones y preparación para la corte.

☎ Teléfono: (801) 214-3109

✉ Correo electrónico: mediation@utahca.org

Mountain Mediation Center (Summit & Wasatch Counties)

Ofrece servicios de mediación para residentes de esos condados. Ayuda a inquilinos y propietarios a resolver disputas mediante mediación, incluyendo problemas de reparaciones y preparación para la corte.

☎ Phone: (435) 336-0060

✉ Correo: info@mountainmediationcenter.org



UTAH
DOMESTIC VIOLENCE
COALITION



En Utah, las personas que han sido víctimas de violencia doméstica pueden terminar su contrato de arrendamiento antes de tiempo y sin penalidades (Código de Utah 57-22-5.1). Para hacerlo, deben proporcionar: Una notificación por escrito, un reporte policial o una orden de protección (dentro de los últimos 60 días), y un pago equivalente a 30 días de renta. Las víctimas no pueden ser desalojadas únicamente por ser víctimas, ni pueden ser penalizadas por llamar a la policía para pedir ayuda.

Si actualmente está en una situación de violencia doméstica o ya salió de una, y tiene preguntas sobre vivienda, puede comunicarse con la Utah Domestic Violence Coalition para recibir orientación y apoyo.

☎ 24-Hour LINKLine 1-800-897-LINK (5465)

PREPARATIVOS PARA LA MUDANZA: ELIMINACION DE UN REGISTRO DE DESALOJO

¿Qué es la Eliminación de un Registro de Desalojo (Eviction Expungement)? Un caso de desalojo normalmente queda como un registro público permanente. La eliminación del registro (expungement) sella el caso para que se trate como si nunca hubiera ocurrido. La mayoría de los propietarios, compañías de verificación y agencias gubernamentales ya no podrán acceder ni compartir información sobre ese caso.

¿Puede Eliminarse su Caso de Desalojo?

No todos los casos califican. Su caso debe estar finalizado (no puede estar pendiente).

Su caso puede ser elegible si cumple con lo siguiente:

Su caso puede ser eliminado automáticamente si:

- Todo el caso fue desestimado, no hay apelación pendiente, y han pasado al menos 3 años desde que se presentó, O
- Ambas partes acuerdan la eliminación y presentan un acuerdo por escrito (stipulation) ante la corte

Si es elegible, la corte ordenará la eliminación automáticamente.

Es posible que usted no reciba una notificación, pero puede revisar el estado de su caso en MyCase dentro del sistema judicial.

Solicitar la Eliminación del Registro mediante Petición

Usted puede pedir a la corte que elimine su caso si:

- El desalojo fue por falta de pago de renta o por quedarse después de que su contrato terminó, Y
- Cualquier fallo monetario en su contra ha sido pagado por completo y se presentó una Satisfacción de Fallo (Satisfaction of Judgment)

Pasos para Solicitar la Eliminación del Registro

- Complete los formularios requeridos por la corte (hoja de presentación, petición y orden propuesta). Visite: utcourts.gov/en/self-help/categories/housing/landlord/expunge.html#Opposing
- Presente los documentos ante la corte
- Pague la tarifa de presentación o solicite una exención de tarifas
- Entregue copias (serve) a todas las demás partes del caso
- Presente la prueba de entrega (proof of service) ante la corte



PREPARATIVOS PARA LA MUDANZA: ELIMINACIÓN DE UN REGISTRO DE DESALOJO

¿Qué Sucede Después?

ESTE ES UN PROCESO IMPULSADO POR EL INQUILINO Y ES UN REQUISITO LEGAL

- Si el propietario no presenta una objeción dentro de 60 días, la corte decidirá si concede la solicitud.
- Si el propietario presenta una objeción, la corte debe negar la petición.

¿Qué Sucede Después de la Eliminación del Registro?

Una vez que el registro es eliminado:

- El caso se trata como si nunca hubiera ocurrido.
- Usted puede declarar que no fue desalojado en ese caso — presente documentos que muestren la desestimación si es necesario.
- Las agencias gubernamentales y las compañías de verificación de inquilinos no pueden compartir ni acceder al registro.
- Es recomendable que cada inquilino incluido en el contrato o en la solicitud de eliminación del registro confirme la actualización con las agencias de crédito.

¿Necesita Ayuda?

Las leyes de desalojo y los procedimientos judiciales pueden ser complicados. Considere comunicarse con organizaciones de asistencia legal, consejeros de vivienda, o servicios de mediación si necesita orientación durante el proceso.



WHERE TO FIND MORE TENANT RESOURCES?

Utah cuenta con numerosos programas y organizaciones comunitarias dedicadas a ayudar a las personas inquilinas a mantenerse seguras, estables y con vivienda. Si necesita ayuda para encontrar el servicio adecuado para usted, puede llamar a la Utah Housing Coalition al (801) 364-0077 — estamos aquí para conectarle con el apoyo que necesita.

¿DÓNDE ENCONTRAR MÁS RECURSOS PARA INQUILINOS?: RECURSOS PARA INQUILINOS



Scan To View Tenant
Resource Page



Tenant Resources

Además de los recursos incluidos en este paquete, la Utah Housing Coalition ofrece una sección completa de Recursos para Inquilinos en su sitio web. Allí podrá encontrar:

- Apoyo organizado por condado
- Videos bilingües (español e inglés) que explican el paquete para inquilinos
- Enlaces a herramientas adicionales para inquilinos
- Información sobre organizaciones comunitarias confiables
- Programas de asistencia para servicios públicos, alimentos, renta y más

El sitio web está diseñado como un centro único de recursos, para que las personas inquilinas puedan conectarse rápidamente con los servicios que necesitan.

☎ (801) 364-0077

✉ admin@utahhousing.org

🌐 utahhousing.org



United Way 211 es un servicio gratuito y confidencial disponible las 24 horas del día, los 7 días de la semana. Conecta a las personas con apoyo local para necesidades esenciales como:

- Alimentos
- Vivienda
- Servicios públicos
- Atención médica (incluyendo salud mental)
- Asistencia legal

Puede conectarse llamando al 211, enviando un mensaje de texto o visitando 211utah.org, donde especialistas capacitados le ayudarán a encontrar servicios en su área.





Utah Legal Services: Principios Fundamentales para Rentar en Utah

- Pague su renta a tiempo, siempre. Esta es la forma más importante de evitar un desalojo.
- Siga cuidadosamente su contrato de arrendamiento. Allí se describen sus derechos y responsabilidades legales.
- Obtenga todo por escrito. Los registros escritos le protegen si surge algún problema.
- Los desalojos sin orden judicial son ilegales. Un propietario debe tener una orden de la corte para desalojarle.
- Los contratos mes a mes ofrecen menos protecciones. Su arrendamiento puede terminar con una notificación adecuada. Proporcione una dirección de reenvío cuando se mude. Esto ayuda a asegurar que reciba su depósito y cualquier notificación.
- Las dificultades económicas por sí solas no detienen un desalojo. Busque asistencia, pero sepa que no es una defensa automática.
- Asista a la corte si presenta una respuesta. No presentarse a la audiencia puede resultar en una pérdida automática

AGRADECIMIENTOS A:

- Utah Community Action
- The Road Home
- Utah Department of Health & Human Services
- Moab Community Land Trust
- Utah Legal Services
- Disability Law Center
- The Utah State Courts Self Help Center
- SLCO – Regional Development
- Salt Lake City – Housing Stability Division
- Utah Department of Corrections



Utah Housing Coalition

📍 230 S 500 W #216
Salt Lake City, UT 84101

☎ (801) 364-0077

✉ admin@utahhousing.org
🌐 utahhousing.org



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



UBS

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