

# Caja de Herramientas para el Inquilino

## Claves para una Vida Exitosa



form HUD-934.2A (09/02)



## Un mensaje para propietarios e inquilinos:

### COMUNICACION — DOCUMENTACION — COOPERACION

Una de las cosas más importantes que los propietarios e inquilinos pueden hacer es comunicarse entre sí de una manera que permita que las inquietudes, los problemas y los derechos de ambas partes se respeten y afronten mutuamente.

Los dueños y gerentes de propiedades han luchado por mantener sus negocios y medios de vida mientras equilibran las necesidades de los inquilinos. Los inquilinos han tenido dificultades para comprender el propósito detrás de lo que pueden parecer políticas y reglas pesadas. **Ambas partes del problema del propietario / inquilino tienen preocupaciones válidas.** Esta caja de herramientas tiene como objetivo hablar de algunas de estas preocupaciones de una manera significativa, mutua y respetuosa. Nuestro objetivo es proporcionar información a los inquilinos que será útil para proteger los intereses tanto de los propietarios como de los inquilinos y, a la larga, que actuará como una guía para tener éxito en el alquiler de viviendas.

Dentro de esta caja de herramientas, proporcionamos información que se divide en 2 categorías: ser un inquilino exitoso y los derechos del inquilino.

**Ser un inquilino exitoso** ayuda a comprender el proceso de solicitar una vivienda, alquilar una vivienda, y comprender las situaciones que surgen una vez que vive en una unidad de alquiler. También explora las opciones que tiene cuando se finaliza su contrato de arrendamiento y se muda.

**Derechos del inquilino** explora las leyes y normas que protegen a los inquilinos. También habla de los derechos de los propietarios, para que pueda reconocer los límites a la hora de ejercerlos y protegerse.

#### Limitación de Responsabilidad

El contenido de este libro tiene fines informativos únicamente y no debe considerarse como asesoramiento legal. Utah Housing Coalition no hace reclamos, promesas o garantías de la integridad o exactitud de la información aquí contenida, y nada de lo contenido en este libro constituye un respaldo o recomendación de ninguna organización, negocio, producto o servicio. Si necesita asesoramiento legal, contrate a un abogado.

#### Utah Housing Coalition:

230 Sur 500 Oeste #260  
Salt Lake City, UT 84101  
Teléfono: 801-364-0077  
Fax: 801-596-2011  
Correo Electrónico: Admin@utahhousing.org

#### En el Internet:

[www.utahhousing.org](http://www.utahhousing.org)  
[www.utahforeclosureprevention.com](http://www.utahforeclosureprevention.com)  
[www.facebook.com/UtahHousingCoalition](https://www.facebook.com/UtahHousingCoalition)

#### UN AGRADECIMIENTO ESPECIAL A

American Express por ayudarnos a imprimir la 1ra, 2da, 3era, 4ta y ahora 5ta edición, al lado de Synchrony Bank. No hubiera sido posible sin su apoyo.



## **INDICE**

<b>TEMAS</b>	<b># DE PAGINA</b>
<b><u>COMO SER UN INQUILINO EXITOSO</u></b>	<b>4-11</b>
El Proceso de Solicitud	4
El Contrato de Arrendamiento	5
Alquilando una Unidad: Cosas para Recordar	6
Relación de Negocio	7
Comunicación	7
Enfrentando Problemas	8
Responsabilidad del Inquilino	9
Enfrentando Emergencias	10
Seguridad del Inquilino y Preparación Ante Situaciones de Emergencia	11
<b><u>DERECHOS DEL INQUILINO</u></b>	<b>12 - 21</b>
El Derecho a una Vivienda Justa	12
Como Comunicarse con Utah Disability Law Center	13
Como Comunicarse con la División Antidiscriminación y Laboral de Utah	14
Ley de Instalaciones Adecuadas de Utah: Habitabilidad	15
Ley de Instalaciones Adecuadas de Utah: Disfrute Pacífico	16
El Proceso de Desalojo	17-18
Como Comunicarse con el Centro de Auto Ayuda (Tribunales Estatales)	19
Diagrama del Proceso de Desalojo (Utah)	20
Abandono	21
<b><u>RECURSOS</u></b>	<b>22 - 32</b>
Programas y Servicios Útiles (en orden de categoría)	22
Departamento de Justicia de EE. UU. — División de Derechos Civiles	26
Centro de Auto Ayuda de los Tribunales Estatales	27
VOLANTE—Servicios del Programa Utah Community Action	28
FORMULARIO: Formulario de Disposición de Depósito (Utah)	29
FORMULARIO: Aviso de Condiciones Deficientes (Utah)	31
Notas /Reconocimientos	32

# Sección I - Como Ser Un Inquilino Exitoso

El alquiler de viviendas es un elemento importante en nuestras comunidades. Las viviendas de alquiler ofrecen excelentes lugares para vivir para las personas que se encuentran en diferentes etapas de sus vidas. Casi todos vivirán en unidades de alquiler en algún momento de su vida. Esta sección proporcionará información sobre cómo vivir en ellas exitosamente.

- ¿Qué necesitas saber para solicitar un apartamento?
- ¿Cómo debe comunicarse con su arrendador?
- ¿Cómo debe lidiar con los problemas?
- ¿Cuáles son sus responsabilidades?



## El Proceso de Solicitud

### 1- Calcule cuanto puede pagar

La regla general es que no debe gastar más *del 30% de su ingreso mensual total en gastos de vivienda* (incluso los servicios públicos).

**\*\*tome su ingreso bruto mensual total antes de impuestos y multiplíquelo por .03**; este es el alquiler máximo que puede pagar. No se olvide considerar sus otros gastos, como préstamos, tarjetas de crédito y necesidades básicas al determinar cuánto puede pagar por el alquiler.

### 2¿Dónde quiere vivir?

Cuando comience a buscar un alquiler, **haga una lista de sus necesidades y deseos**. ¿Cuántas habitaciones necesitas? ¿Necesitas servicios de lavandería? ¿Se permiten mascotas? ¿Está cerca de la escuela o el trabajo? Puede encontrar apartamentos en línea, visitando vecindarios y por recomendaciones de amigos y familiares.

### 3-Conozca al propietario

- **Sea claro sobre sus necesidades y que le den respuestas a todas sus preguntas.** Dependiendo del tipo de alquiler, la persona a cargo puede ser el propietario, un administrador de la propiedad o un agente de arrendamiento.
- **Este preparado** para proporcionar información sobre su trabajo, ingresos, crédito, antecedentes penales, referencias de sus propietarios anteriores e historial de alquileres anteriores.
- Pregunte sobre las pólizas relacionadas con el alquiler, los compañeros de habitación, el depósito de seguridad, las tarifas adicionales y las mascotas.
- Según la ley estatal, se REQUIERE que se le revelen todas las tarifas que se pagarán como parte de la relación de alquiler. **Todos los montos adeudados y requeridos dentro del plazo del contrato de arrendamiento DEBEN ser divulgados en su totalidad y antes de que se presente la solicitud de alquiler.** Esto incluye todas las tarifas, costos, tarifas adicionales, servicios públicos, multas y obligaciones de este contrato. **Debe preguntar antes de firmar la solicitud cuánto tendrá que pagar de alquiler y tarifas cada mes.**

**4- Si la unidad no es apropiada para usted, siga buscando.** Averigüe si cumplirá con los criterios para alquilar. Si tiene mascotas, asegúrese de que la propiedad lo permita. Si fuma, averigüe cuáles son las reglas de propiedad para fumar. Es posible que algunos apartamentos no le alquilen si tiene mal crédito, antecedentes penales u otros factores de riesgo. Le ahorrará tiempo y dinero. **No complete una solicitud ni firme un contrato de arrendamiento si la propiedad no satisface sus necesidades o si no cree que calificará.**

**5- Llene la Solicitud SOLO** si el apartamento satisface sus necesidades y cree que usted esta calificado. Esté preparado para pagar por la solicitud, pero solo hágalo si cree que calificará para el apartamento. **Asegúrese de preguntar cuántas personas están en la lista de espera antes de usted para esa propiedad.**

#### Solicitudes de alquiler usualmente preguntan:

- Propietario actual y anterior
- Referencias
- Autorización de Crédito e Información de Ingresos
- Nombres de empleadores/su información de contacto
- Nombres de personas que vivirán con usted

# Como Ser un Inquilino Exitoso

¿Hay propietarios que debo de evadir? Si. Antes de firmar un contrato de arrendamiento, debe revisar el historial del arrendador tal como él lo está investigando a usted. Pida hablar con un inquilino actual o incluso con el inquilino que está reemplazando, si es posible. Investigue la propiedad y el área que está considerando.

**Asegúrese de que las personas con las que está firmando el acuerdo comprendan las leyes y buenas prácticas de ser propietario. Asegúrese de que todos los acuerdos y políticas sean POR ESCRITO y que el propietario se comporte profesionalmente.**

También debe considerar la disponibilidad del potencial propietario. ¿Él o ella le devuelve sus llamadas rápidamente? ¿El propietario es local o tiene un representante local? ¿La unidad de alquiler y las áreas comunes están bien mantenidas y en buen estado? La Asociación de Apartamentos de Utah es un grupo de membresía para propietarios que promueve prácticas justas y éticas. Es posible que desee considerar preguntarle a un potencial propietario si él o ella es miembro de la Asociación de Apartamentos de Utah o del Programa del Buen Propietario (“Good Landlord Program” en inglés).

## Contratos de Arrendamiento

*El contrato de arrendamiento establece todas las reglas, pólizas y guías del propietario.*

El contrato de arrendamiento puede ser un contrato de un periodo de tiempo específico o un contrato de mes a mes.

**Este es el documento regulador desde el comienzo del arrendamiento hasta el final del arrendamiento**

### RECORDATORIOS:

- Inspeccione la unidad antes de alquilarla Y antes de firmar cualquier documentación
- Siempre documente el estado de la unidad al principio Y al final del período de alquiler usando los formularios de entrada y salida (“Move-In, Move-Out forms” en inglés).
- Lea el contrato de arrendamiento **completo ANTES de firmarlo.**
- **ANTES DE FIRMAR** el contrato de arrendamiento (que inicia la relación de arrendamiento), NECESITA verificar que se divulguen todas las cantidades adeudadas y las cantidades NECESITAN coincidir con lo que se discutió y proporcionó durante el período pre arrendamiento.
- **Si cualquiera de los montos son diferentes, puede solicitar CUALQUIER dinero intercambiado ANTES de firmar el contrato.** Es importante tener en cuenta que NECESITA hacer esto dentro de los cinco (5) días LABORALES después de que reciba el contrato de arrendamiento. El contrato de arrendamiento NECESITA estar sin firmar para solicitar esta devolución de fondos. El propietario debe devolverle el dinero intercambiado por esta transacción dentro de los cinco (5) días LABORALES después del día en que el propietario recibe su petición por escrito.
- Cualquier comunicación entre el arrendatario y el arrendador NECESITA estar documentada para mostrar las cantidades, fechas y la solicitud. Es útil para ambas partes para asegurarse de que ambas partes estén en cumplimiento de lo acordado.

Debido a que el acuerdo es un contrato, usted está obligado por ley a cumplirlo. **Si hay algo en el contrato de arrendamiento que no comprende, solicite una aclaración. Si hay algo que no le gusta, no lo firme.** Es mejor asumir la pérdida de dinero de la solicitud que ser miserable en su unidad o ser desalojado porque no cumplió con el contrato.

**Contrato de mes a mes-** Un contrato de mes a mes significa que usted vivirá en la propiedad y pagará su renta mensualmente. Se aplican las mismas reglas que en un contrato de arrendamiento más largo. La mayor diferencia son la terminación y las expectativas de notificación.

# Como Ser un Inquilino Exitoso

## Rentando la Unidad: Cosas para Recordar

### Lea el Contrato de Arrendamiento

No se puede enfatizar lo suficiente la importancia de leer el contrato. La mayoría de los problemas que surgen en la relación del propietario y el inquilino es porque el inquilino no lee bien o no entiende los términos del contrato. **Si usted no entiende, pregunte. Si usted no acepta los términos no firme el acuerdo. En cambio, encuentre una unidad con términos diferentes que usted pueda aceptar y que tenga lo que usted necesite.**

### Pague la Renta a Tiempo

El no pagar a tiempo le puede traer serias consecuencias. Muchos contratos de arrendamiento le cobran cargos por pagos atrasados **Y puede ser desalojado por no pagar renta O los costos y cargos.**

### Comuníquese siempre!

Obtenga un recibo de su propietario cada vez que pague la renta. **NUNCA** pague la renta en efectivo, o si esto tiene que suceder, asegúrese de obtener un recibo. Pague con cheque, giro postal (money order en inglés) o en línea si es posible.

### Siempre Documente Todo

Si llegara a haber un conflicto, sus documentación de pagos, quejas, órdenes de servicio, arreglos y conversaciones serán VITALES para su defensa en una acción de desalojo o de colección. Ejemplos de documentos: Escritos, mensajes de texto, correo electrónico y grabaciones en video.

### Comprendiendo su depósito

La mayoría de los propietarios y contratos de arrendamiento requieren un depósito antes de que pueda mudarse. Esto es diferente a la tarifa de solicitud. **Los depósitos son reembolsables o parcialmente reembolsables.** Aunque su arrendador puede usar su depósito para limpiar, reparar daños o cubrir los gastos incurridos por usted después de que haya desocupado la propiedad, el arrendador debe proporcionarle su depósito Y / O dar cuenta de cómo se usó o aplicó el depósito dentro de treinta (30) días desde el día de su mudanza.

**ES LA RESPONSABILIDAD DEL INQUILINO darle al propietario su nueva dirección** para que él o ella pueda enviarle el depósito. Si el propietario no lo envía, como inquilino tiene el derecho de enviarle un aviso con su nueva dirección que le da 5 días para enviar el reembolso (formulario proporcionado en la sección de recursos: Aviso del Inquilino para Proporcionar la Deposición de Depósito en 5 Días ). Si aún no cumplen, el inquilino puede comenzar un proceso judicial contra ellos por su depósito, una multa civil y posiblemente los cargos de abogados y costos judiciales.

### Pólizas y guías

El propietario tiene derecho de crear pólizas razonables sobre la propiedad. **TODAS las pólizas y guías son incluidas en el contrato o dentro las adiciones del contrato.**

**Por ejemplo:** Es posible que deba obtener una autorización previa si quiere que huéspedes visiten por más de un par de días.

Si tiene un invitado que se excede el tiempo permitido según lo especificado en el contrato de arrendamiento, se le puede pedir al invitado que se retire de la propiedad, se le puede requerir firmar un contrato de arrendamiento o incluso usted puede ser desalojado.

### Contratos de Servicios Públicos

**Siempre siga los requisitos del contrato.** El contrato dice cuáles son sus responsabilidades, qué servicios están incluidos y cuales son opcionales. Las compañías de servicios públicos a menudo cobran tarifas de conexión y, a veces, cobran depósitos. Las cuentas anteriores con saldo adeudado pueden prohibir transferir los nuevos servicios si el saldo no se paga antes de la nueva conexión del servicio. Si no puede pagar el saldo, no debe firmar el contrato de arrendamiento y mudarse.

**Recuerde mantener las cuentas de los servicios públicos al día, puede ser desalojado por no cumplir con el contrato.**

**¿Seguro de inquilino?** La mayoría de los contratos **REQUIEREN** un seguro de inquilino. **Esto protege al propietario, pero más importante, ¡lo protege a USTED!** Si tiene seguro de carro, usualmente lo puede combinar con ese servicio con la prima mensual.

## Como Ser un Inquilino Exitoso

### Creando una Relación de Negocio:

Un aspecto importante que AMBAS partes deben de recordar es que la relación entre el propietario e inquilino es una **relación contractual comercial**. *Esto significa que está gobernada por un contrato legal que tienen uno con el otro.*



**Una relación contractual de negocio no es lo mismo que una relación amistosa.** Hay muchas cosas que usted puede pedirle a un amigo que no le pediría al propietario. Hay maneras de hablar, interactuar o comportarse en un entorno social, familiar o íntimo PERO que no serían apropiadas cuando está tratando con el propietario.

La cosas más importantes de tener en cuenta en cualquier relación comercial son el **respeto y el profesionalismo**. Cuando está tratando con un propietario, usted debe de tener la misma actitud que usaría en un ambiente de trabajo en un entorno público.

Sea cortés, comuníquese claramente, mantenga su dignidad y tenga cuidado de sus emociones, esto es beneficioso en cualquier situación—especialmente al tratar con una relación comercial de propietario—inquilino.

**Las posibilidades de poder resolver los problemas con el propietario a menudo dependen de cómo usted hable y se comporte.**

Asegúrese Que Su Contrato O Cualquier Cambio Este Por Escrito

### Comunicación

**Comunicación es la clave para mantener una buena relación con el propietario.**

**Aquí Encontrara Algunos Consejos Para Tener Buena Comunicación:**

- Escriba preguntas e inquietudes por adelantado.
- Establezca y mantenga contacto visual.
- Si no esta seguro que entendió, pregunte para clarificar.
- Evite declaraciones generalizadas, como “todos,” “siempre,” “nunca,” “todo el tiempo.”
- Escuche. Espere que la personas complete sus pensamiento antes de hablar. No interrumpa.
- No asuma que saben a que se refiriere. Sea especifico y aclare el problema y el plan de acción.

**Asegúrese de obtener CADA acuerdo o contrato por ESCRITO (por texto, correo electrónico, etc.) de los términos, fechas y el plan de acción.**

**La comunicación es MUY difícil de probar sin documentos.**



# Como Ser un Inquilino Exitoso

## Enfrentando Problemas

Problemas pueden ocurrir durante su arrendamiento. Algunos problemas son pequeños, como vecinos ruidosos, y necesidades de mantenimiento de rutina. Otros pueden ser grandes, como problemas de salud y seguridad. Es importante saber sus derechos básicos como inquilino.

**Aquí hay algunas guías adicionales:**



**Buena comunicación y el profesionalismo son las claves para resolver los problemas efectivamente.**

### ◆ Use sentido común.

**Sea un buen vecino.** No haga demasiado ruido, mantenga limpias las áreas comunes, no permita que la basura se acumule fuera de su unidad, cuide bien la unidad, use solo su espacio de estacionamiento asignado e intente ser amable y respetuoso con todas las personas con las que se encuentre.

### ◆ Llame a su propietario primero.

**Si hay un problema en su apartamento, lo primero que debe de hacer es informarle al propietario o al gerente del apartamento.** Los apartamentos son el negocio del propietario, ellos desean que las unidades se mantengan en buenas condiciones y usualmente responderán a su solicitud lo más rápido posible. Esto aplica tanto a las necesidades de mantenimiento y reparación como a los problemas con los vecinos.

### ◆ Conozca a sus vecinos.

Preséntese y conózcalos lo suficiente bien como para sentirse cómodo con ellos. Esto ayuda a solucionar problemas a su favor y a ayudarse mutuamente si hay cualquier problema con la propiedad. **Siempre es una buena idea construir una comunidad donde uno vive.**

### ◆ Sea comprensible y razonable.

Algunos pedidos son urgentes y otros no. **Es importante comprender la diferencia entre una orden de mantenimiento de rutina y una necesidad urgente de reparación.** Tenga en cuenta que otros inquilinos también pueden tener ordenes de mantenimiento y reparación que son más urgentes que la suya. La mayoría de los apartamentos tienen un equipo pequeño de mantenimiento que simplemente no puede hacer todo a la vez, generalmente dan prioridad a la urgencia del pedido no al orden en que se reciben los pedidos

## REGLA DE ORO

Trate a los demás de la forma en que desea que lo traten a usted. Trate a los vecinos, gerentes de propiedades, trabajadores de servicios públicos y trabajadores de mantenimiento con respeto y decencia. La amabilidad puede ser de gran ayuda cuando se resuelve un problema.

### Solucionando Conflictos

Incluso en una buena relación comercial, a veces hay desacuerdos. Si hablar o escribirle al propietario sobre un tema específico no funciona puede intentar entrar en una mediación con él propietario.

Salt Lake Valley o Tooele: Utah Community Action  
(Mediador de Propietarios/Inquilinos) en el 801-214-3109

Condados de Summit y Wasatch: Mountain Mediation Center 435-336-0060

Cualquier otro lugar en Utah: Solución de Conflictos Utah 877-697-7175



**Estos programas ofrecen ayuda a bajo o no costo**

DEBE recordar que le propietario tiene que aceptar el solucionar el conflicto con un mediador.



# Como Ser un Inquilino Exitoso

## Responsabilidades del Inquilino

Sus responsabilidades como inquilino se detallan en su contrato de arrendamiento. **Un contrato con un arrendador profesional explicara todas las reglas, pólizas, procedimientos y responsabilidades asociadas con su alquiler. Por eso es tan importante leerlo y comprenderlo ANTES de firmar.** El contrato de arrendamiento se considera una guía y ayudara a navegar cada parte de la relación comercial que existe entre un inquilino y un propietario. Algunas de las responsabilidades básicas son:

**1- Pagar el Alquiler.** Esto parece obvio, sin embargo, en primer lugar, **siempre pague su renta a tiempo.**

Si hay un problema que el propietario debe resolver, ***manténgase al día con su alquiler mientras trabaja con el o ella para resolver el problema.***

Si cree que tendrá problemas para realizar su pago o su pago total del próximo mes, **COMUNIQUESE lo antes posible.** Proponga un plan de acción para pagos y multas, evite incurrir costos y tarifas legales adicionales. Las ideas podrían incluir ajustes del presupuesto, asistencia potencial de servicios públicos, bancos de alimento, servicios de consejería financiera, fondos de asistencia de emergencia, acceso a cuentas de ahorro, ayuda de familia, de iglesias o de agencias de asistencia de emergencia para el alquiler. **La clave es comunicarse tan pronto como sea obvio o evidente que puede haber un problema.**

***Consulte la sección de recursos en la parte posterior de esta libreta para obtener más información.***

**2- Cumpla con el contrato.** Las pólizas del propietario están detalladas en su contrato. Al seguir estas pólizas y reglas puede evitar el desalojo y mantener una buena relación con el propietario, cuide la propiedad para que usted y los futuros inquilinos tengan un buen lugar para vivir.

**3- Llene ordenes de mantenimiento y reparaciones.** De vez en cuando las cosas se rompen en la unidad. Esto puede deberse al desgaste normal de la vida o a negligencia. Independientemente de la causa, debe ayudar al arrendador a mantener la propiedad en buenas condiciones haciéndole saber cuándo debe repararse o reemplazarse algo. **Usted es responsable de asegurarse de que su arrendador sepa sobre problemas de mantenimiento y reparación.**

**4- Mantenga la unidad limpia.** Esto es importante tanto para su salud y seguridad como para las necesidades de su arrendatario. En manteniendo un espacio limpio y ordenado, estará mas saludable y feliz en su hogar. Limpie la unidad entera regularmente. No deje que el desorden se salga de control. Mantener el apartamento limpio también hará que la mundanza sea más fácil cuando llegue el momento.

**5- Reporte Chinchas y Plagas.** Mantener la unidad limpia le ayudara a evitar problemas de insectos y plagas. **Si tiene una infestación en la unidad, repórtelo al arrendador de inmediato.** Siga siempre las estipulaciones sobre plagas dentro del contrato de arrendamiento. Reporte de inmediato cualquier problema de plaga tan pronto como se descubra el problema, cuanto antes trátele para tener mejores resultados.

**6- Avisos.** Si se muda, debe notificar al propietario o al gerente de la propiedad. Su **contrato de arrendamiento proporcionara guías sobre cuánto tiempo necesita dar y de qué manera DEBE hacerse ese aviso. Si rompe el contrato, puede haber multas y consecuencias adicionales.** Incluso si su plazo de alquiler ha finalizado debe notificar su mudanza. El contrato enumerara cuantos días de aviso debe de dar antes de mudarse.

**7- Cambios o alteraciones.** Si desea cambiar algo en la unidad, **debe tener el permiso de su arrendador.** Algunos ejemplos de un cambio pueden incluir agregar un nuevo compañero de cuarto, pintar, o cambiar las cerraduras de las puertas.

# Como Ser un Inquilino Exitoso

## Manejo de Emergencias

De vez en cuando, es posible que tenga que lidiar con una emergencia en su unidad. **Es importante reconocer la diferencia entre una emergencia y una situación que debe de afrontarse, pero no es una emergencia.**

### Algunos ejemplos de emergencias en cuales necesita comunicarse con el arrendador de inmediato:

- Cualquier problema eléctrico, especialmente si hay chispas o fuego.
- Cualquier problema de plomería o agua.
- La puerta o las ventanas delanteras están rotas y no se pueden cerrar con llave ni asegurar.

### Algunos ejemplos de situaciones urgentes, pero que no son emergencias:

- La lavadora de platos de su unidad no funciona correctamente.
- El grifo de su cocina se gotea.

En este tipo de situaciones, el arrendatario no necesita responder de inmediato, pero debe responder en un tiempo razonable.

### En algunas situaciones, *puede* ser más apropiado llamar primero a la policía y luego contactar al arrendador.

- Ve signos de uso de drogas ilegales en una unidad vecina.
- Sus vecinos tienen música fuerte u otro ruido y se está intensificando y saliendo del control.

## Cuando llamar al 911:

Solo personas que experimentan situaciones de emergencia deberán llamar al 911.

Las “Situaciones de Emergencia” son situaciones graves o que ponen en peligro la vida y requieren la ayuda inmediata de un oficial de policía, bombero o un trabajador médico.

- **Llame al 911 si usted u otra persona necesita una ambulancia y/o asistencia médica de emergencia.** Se necesita asistencia médica de emergencia para las personas lesionadas, como en un accidente automovilístico o si alguien tiene una condición medica grave. Una persona que esta inconsciente o no responde, sangra incontrolablemente, tiene dificultad para respirar, o tiene dolor en el pecho necesita una respuesta medica de inmediato.
- **Llame al 911 si ve un delito.** Oficiales policiacos serán enviados a la escena.
- **Llame al 911 si hay fuego.** Los bomberos serán enviados a la escena.
- **Llame al 911 si nota un comportamiento sospechoso,** como un extraño metiéndose en la casa del vecino cuando él no está. Llame de inmediato si alguien, especialmente una mujer o un niño, es obligado a subir a un vehículo.
- **Llame al 911 si escucha sonidos sospechosos.** Los ejemplos incluyen vidrios rotos, explosiones, disparos o gritos, pueden indicar un accidente o un delito.
- **Llame al 911** en caso de allanamiento, invasión o robo.



# Como Ser un Inquilino Exitoso

## Seguridad del Inquilino y Preparación Ante Situaciones de Emergencia

### Consejos para Mantenerse Seguro:

- Mantenga libres las escaleras, los pasillos, y el alrededor del edificio.
  - Nunca almacene artículos ni deposite basura en estas áreas.
  - Esto ayuda a prevenir caídas, incendios y otros problemas de seguridad.
- Saque la basura con frecuencia. Basura acumulada es un peligro de salud, fuego y puede atraer plagas.
- Limpie su vivienda con frecuencia para prevenir el moho, las plagas y las enfermedades.
- Tenga cuidado con posibles venenos; incluyendo los productos de limpieza y los medicamentos. Siga las instrucciones para almacenamiento seguro y manténgalos fuera del alcance de los niños.
- No guarde líquidos inflamables como gasolina o diluyentes de pintura en su hogar.
- Evite el uso de calentadores portátiles.
- Mantenga baterías que sirven en las alarmas de humo y dióxido de carbono.
- Use los electrodomésticos solo para sus fines previstos.
- No deje que los niños usen los electrodomésticos sin supervisión de un adulto.
- Tenga cuidado con los cables eléctricos. Reemplace los cables rotos de inmediato. Mantenga los cables fuera de los pasillos, evite el uso de extensiones y siempre use protectores de sobretensiones (“surge protectors” en inglés).
- Avísele al arrendador si sospecha que hay fugas de plomería o problemas eléctricos
- No fume en el interior. Mantenga los encendedores y fósforos fuera del alcance de los niños.
- Mantenga cerradas las puertas y ventanas exteriores y no deje llaves de repuesto en la unidad.
- No permita el uso de drogas en su hogar. Reporte cualquier sospecha de uso de drogas al propietario.

### Preparándose para Emergencias:

Es importante asegurarse de que toda la familia esté preparada e informada en caso de un desastre o una emergencia. Es posible que no siempre estén juntos cuando se realicen estos eventos y deben tener planes para asegurarse de que puedan comunicarse y encontrarse.

**La Cruz Roja** 801-323-7000 tiene una lista de preparación para emergencias que incluye:

- Saber que desastres tienen más probabilidades de ocurrir donde usted vive.
- Tener y practicar un plan familiar para desastres.
- Tener un botiquín de emergencias.

### Be Ready Utah (Este Listo Utah)

División de Gestión de Emergencias

PO Box 141710

1110 State Office Building

Salt Lake City, Utah 84114-1710

Teléfono: 801.538.3400

Correo Electrónico: [bereadyutah@utah.gov](mailto:bereadyutah@utah.gov)

[www.utah.gov/beready/index.html](http://www.utah.gov/beready/index.html)

“Be Ready Utah” es la campaña oficial de preparación para emergencias del estado administrada por la División de Gestión de Emergencias del Departamento de Seguridad Pública de Utah (DEM)



## Sección II - Derechos del Inquilino

Como inquilino en el estado de Utah, usted tiene ciertos derechos. Entre sus derechos, está el derecho a una vivienda justa de acuerdo a **La Ley Federal de Vivienda Justa** y también el derecho al disfrute pacífico y a condiciones habitables según **La Ley de Instalaciones Adecuadas de Utah**. Usted tiene ciertos derechos en el proceso de desalojo y su arrendador también tiene derechos como propietario.

### El Derecho a Vivienda Justa

**La Ley de Derecho a Una Vivienda Justa** provee protección contra la discriminación en la vivienda basada en cualquiera de lo siguiente:

- Raza
- Nacionalidad
- Color
- Sexo
- Estatus Familiar (familias con niños menores de 18)
- Religión
- Discapacidad



**Vivienda Justa es la Ley!**

**La Ley de Vivienda Justa de Utah también protege personas de discriminación contra las fuentes de ingresos, orientación sexual e identidad de género.** En el estado de Utah, tiene derecho a seleccionar una vivienda independientemente de su fuente de ingresos (por ejemplo, si recibe vales de vivienda del gobierno estatal, local, o federal).

Esto significa que a las familias que reciben subsidios **como asistencia social, estampillas de alimentos o vales de vivienda no se les puede negar la vivienda únicamente porque reciben dicha ayuda.** Sin embargo, los inquilinos aún pueden ser rechazados por la cantidad o estabilidad de sus ingresos y es posible que tengan que proporcionar pruebas de que realmente los están recibiendo. Las víctimas de discriminación pueden usar las leyes estatales y federales de vivienda justa para resolver problemas y disputas.

### ¿Qué es la discriminación en la vivienda?

La discriminación en la vivienda no significa que le tiren la puerta en la cara o que le hagan un comentario intolerante. Podría ser algo tan simple como ser cortésmente rechazado de la vivienda de su preferencia, aunque califique. **Los siguientes son algunos ejemplos de posible discriminación:**

A una mujer con una discapacidad que usa un animal de asistencia se le negó una unidad porque el apartamento tiene una póliza de “no mascotas,” o el propietario llamo a su médico para disputar la necesidad del animal.

Una madre con dos hijos pregunta por una unidad de alquiler, pero se le dice que el edificio es muy callado para familias y que debería buscar en otro lado.

A una familia joven se le niega la oportunidad de usar su vale de sección 8 en un apartamento que desea alquilar, se le dice que el propietario “no acepta vales.”

A un hombre hispano se le dice que un apartamento ya no está disponible, pero luego a un hombre blanco se le dice que el apartamento todavía está disponible.

A un hombre con una discapacidad que recibe seguro social se le dice que no puede alquilar un apartamento sin ningún ingreso.

Dos hombres afroamericanos sin ninguna violación de arrendamiento fueron desalojados por un arrendador que rescindió sus contratos e inmediatamente arrendo la unidad a inquilinos blancos.

## Derechos del Inquilino

### ¿Como se si mi problema está cubierto por la Ley de Vivienda Justa? ¿Hay excepciones?

La Ley de Vivienda Justa cubre la mayoría de las viviendas. Sin embargo propietarios menores que no usan servicios profesionales son exentos. Los propietarios pequeños que no están cubiertos por esta ley incluyen edificios donde vive el propietario, con no más de cuatro unidades de renta y casas (para una familia) donde el propietario no es una corporación, y no usa un agente o servicios de gestión de propiedades.

Basado en su estatus de clase protegida, la Ley de Vivienda Justa dice que puede ser en contra de la ley que un propietario:

- Se niega a venderle o rentarle vivienda.
- Establezca diferentes términos, condiciones, o privilegios cuando se trata de venderle o rentarle la vivienda.
- Le dice que la vivienda no está disponible, cuando si esta.
- Solamente le ensena apartamentos en ciertos vecindarios.
- Le provee a usted diferentes servicios de vivienda o facilidades.
- Anuncia viviendas solamente disponibles para ciertos grupos de personas.
- Le niega que haga modificaciones razonables a su unidad o áreas comunes si es necesario para que usted pueda usar y disfrutar su vivienda. Los gastos de estas modificaciones son usualmente cubiertos por usted.
- Niega a hacer ajustes razonables a las practicas, reglas, o servicios si es necesario para que use la vivienda al mismo nivel que las personas que no tienen una discapacidad.
- Intimide, acose, coaccione o interfiera con alguien que este ejercitando los derechos de vivienda justa de usted o alguien que lo este ayudando con sus derechos de vivienda justa.

***Cualquiera que crea que ha sido víctima de discriminación en la vivienda debe llamar al Programa de Vivienda Justa del Disability Law Center para obtener información legal gratuita. 801-363-1347***

Este programa está abierto a miembros de cualquiera de las clases protegidas (raza, color, religión, origen nacional, sexo, estatus familiar, discapacidad, fuente de ingresos, orientación sexual o identidad de género). El programa de Vivienda Justa proporciona asesoramiento legal gratuito y representación legal (en la corte, con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU (HUD), y la División Antidiscriminación y Laboral de Utah (UALD)), que incluye mediación, representación en una queja de vivienda justa y referencias cuando es apropiado.

#### **Disability Law Center**

205 Norte 400 Oeste

SLC, UT 84103

801-363-1347

Número Gratuito : 800-662-9080

Correo Electrónico: [fairhousing@disabilitylawcenter.org](mailto:fairhousing@disabilitylawcenter.org)

[www.disabilitylawcenter.org](http://www.disabilitylawcenter.org)



# Derechos del Inquilino

## División Antidiscriminación y Laboral de Utah

### Represalias:

La ley estatal y federal prohíbe a los proveedores de vivienda tomar represalias contra las personas por presentar una queja de vivienda justa. La UALD investiga a fondo todas las denuncias de represalias contra aquellos que han ejercido sus derechos de vivienda justa o han ayudado a otros a hacerlo.

### Plazos de presentación:

Para presentar un reclamo bajo la ley de Utah con UALD, debe presentar sus reclamos dentro de los 180 días de la supuesta discriminación. Para presentar una solicitud de conformidad con la ley federal ante el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU (HUD), debe presentar su reclamo dentro de un año. La UALD puede entregarle el formulario de HUD. Todas las quejas presentadas ante la UALD también se consideran presentadas ante HUD.

Para presentar su reclamo con el sistema de tribunales, debe de presentarlo entre los dos años posteriores a la supuesta discriminación y debe contratar a su propio abogado privado. No puede iniciar una acción tribunal privada al mismo tiempo que tiene una queja ante la UALD y/o HUD. El objetivo de la UALD es resolver los cargos de discriminación en la vivienda lo más rápido posible. Utilizan técnicas de mediación para llevar los casos a una conclusión exitosa, ahorrando tiempo y dinero para ambas partes.

La Ley Federal de Vivienda Justa establece que usted tiene derecho a presentar una queja. El programa de Vivienda Justa puede ayudarlo a través de este proceso.

Si desea presentar una queja por su cuenta puede comunicarse con la División Antidiscriminación y Laboral de Utah (**800-222-1238**) o puede llenar el cuestionario en línea en: <https://laborcomisión.utah.gov/forms/housingforms.html>. Además, puede comunicarse con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU (**800-669-9777**).

### Bienvenido a Nuestra Comunidad



**IGUALDAD DE  
OPORTUNIDAD  
EN LA VIVIENDA**

### División Antidiscriminación y Laboral de Utah

160 Este 300 Sur, 3er Piso

P.O. Box 146600

SLC, UT 84114-6600

801-530-6800

Número Gratuito: 800-222-1238

Correo Electrónico: [discrimination@utah.gov](mailto:discrimination@utah.gov)

Horario: lunes a viernes 8am - 5pm



## Derechos del Inquilino

### Ley de Instalaciones Adecuadas de Utah: Derecho a Condiciones Habitables.

**Todos los inquilinos en el estado de Utah tienen derecho a condiciones “habitables.” Esto se define en la ley estatal bajo la Ley de Instalaciones Adecuadas de Utah.**

**No asuma que el propietario sabe sobre una reparación necesaria solo porque estaba allí cuando se mudó.**

La mayoría de los propietarios reconocen que sus unidades son negocios y quieren proteger sus bienes cuidando sus propiedades. A menudo, una simple solicitud de mantenimiento se necesita para las reparaciones. Siempre debe notificar a su arrendador por escrito (según la ley, todas las solicitudes deben hacerse por escrito) Y según las instrucciones del contrato solicite las reparaciones necesarias tan pronto como note que algo está roto o no funciona correctamente.

**Hay siete áreas específicas de problemas que los inquilinos pueden cubrir mediante la Ley de Instalaciones Adecuadas de Utah. El arrendador debe comenzar a corregir estos asuntos dentro de los 3 días de su solicitud por escrito:**

- |   |  |
|---|--|
| 1- Condiciones Inseguras y Insalubres.  | 5- Deficiencia de Agua Caliente y/o Fría.                                  |
| 2- Sistema Eléctrico Deficiente.        | 6- Sistema de Aire Acondicionado sin Mantenimiento o que No Funciona Bien. |
| 3- Calefacción Deficiente.              | 7- Áreas Comunes Inseguras o Insalubres.                                   |
| 4- Condición Deficiente de la Plomería. |  |

Si un arrendador no presta atención a su solicitud de reparación, los inquilinos pueden usar la Ley de Instalaciones Adecuadas de Utah para solicitar formalmente las reparaciones o para desalojar legalmente la unidad si no está habitable bajo estas condiciones.

Además, cuando el contrato habla específicamente de electrodomésticos e instalaciones particulares los inquilinos están protegidos por la Ley de Instalaciones Adecuadas de Utah si esos electrodomésticos y/o instalaciones estaban funcionando y/o accesibles en el momento en que se mudó. Si su contrato de arrendamiento específicamente nombra electrodomésticos o instalaciones y no están funcionando, puede usar dicha ley para notificar al arrendador sobre las reparaciones necesarias. En estos casos, **el periodo correctivo para el propietario es de 10 días.**

**La Ley de Instalaciones Adecuadas de Utah describe la forma correcta de notificar al arrendador de una condición deficiente.**

**Debe estar al día con su alquiler y cualquier otra tarifa cuando solicite reparaciones a través de la Ley de Instalaciones Adecuadas de Utah.**

Inquilinos que deseen presentar una solicitud formal utilizando la Ley de Instalaciones Adecuadas de Utah puede usar el aviso de condiciones deficientes (*este formulario se encuentra en la sección de recursos: Aviso de Condiciones Deficientes*) proveído por Utah Legal Services. Si desea una ayuda adicional, puede comunicarse con Utah Legal Services con preguntas específicas.

**Incluso si cree que las condiciones en su unidad son deficientes, DEBE seguir pagando el alquiler.** Puede ser desalojado por falta de pago, incluso si su unidad no se considera habitable.

**NOTA:** Siempre trate de usar los remedios encontrados dentro del contrato primero, luego la Ley de Instalaciones Adecuadas. Siempre investigue la ley y llene TODOS los formularios completamente y entréguelos correctamente.

Usted puede obtener ayuda adicional poniéndose en contacto con el Departamento de Salud local para ayuda con problemas de habitabilidad en una unidad de alquiler.

# Derechos del Inquilino

## Ley de Instalaciones Adecuadas de Utah: El Derecho a Disfruto Pacífico

Uno de los malentendidos más comunes en una relación comercial entre propietarios e inquilinos es el derecho del propietario a ingresar a una unidad de alquiler y el derecho del inquilino a disfrutar pacíficamente de la unidad.

Los inquilinos en el estado de Utah tienen derecho a un disfruto pacífico, tal como se describe en la Ley de Instalaciones Adecuadas de Utah. Esto significa que pueden esperar razonablemente que se respete su privacidad en su hogar.

### Cuando Puede el Propietario Entrar a mi Unidad?



Excepto en circunstancias limitadas, su arrendador, el gerente de la propiedad, y el trabajador de mantenimiento no podrán ingresar a su hogar sin primero notificarlo. Es importante entender cuándo y cómo un propietario puede ingresar a su unidad. **TODOS los contratos de arrendamiento delinearan el plazo que se debe dar para ingresar a la vivienda, siempre siga los términos del contrato como el estándar.**

El arrendador **debe** avisar con 24 horas de anticipación antes de ingresar a su unidad, a menos que su contrato de arrendamiento indique lo contrario. Incluso si un inquilino está atrasado en el alquiler, el propietario no puede ingresar a la unidad sin avisar. Los propietarios e inquilinos pueden negociar diferentes plazos de notificación en un contrato de arrendamiento, pero para cualquier cambio ambas partes deben de estar acuerdo y documentarlo.

### Excepciones:

En casos de emergencia, el propietario puede ingresar a su unidad de alquiler sin avisar anteriormente. Las emergencias incluyen situaciones como incendios, problemas del alcantarillo, la plomería o problemas eléctricos, etc.

Inquilinos pueden llamar al 911 para reportar cualquier intrusión del propietario, la administración o el trabajador de mantenimiento. Verifique su contrato de arrendamiento para conocer los requisitos de notificación específicos antes de hacer una llamada a la policía.

### Que sucede si le niego la entrada al propietario a mi unidad después de que me dan un aviso de 24 horas?

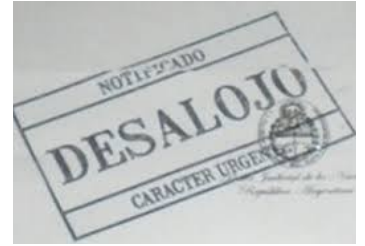
La ley requiere que permita un acceso razonable a la unidad al propietario. Si se niega puede ser desalojado.



# Derechos del Inquilino

## El Proceso de Desalojo

La mayoría de arrendamientos se acaban cuando los inquilinos notifican su intención de mudarse como se describe en su contrato de arrendamiento. Sin embargo, el arrendamiento puede terminar en desalojo. **El desalojo es un proceso que legalmente termina su arrendamiento en una unidad de alquiler.**



Un arrendador puede desalojar a un inquilino por varias razones, **que incluyen actividades ilegales, falta de pago de la renta o violación de los términos del contrato de arrendamiento.** Un arrendador no puede comenzar una demanda de desalojo en la corte sin primero notificarle por escrito de su desalojo.

En Utah, el arrendador debe proporcionar **un aviso ESCRITO antes de iniciar procedimientos de desalojo ante el tribunal.**

Generalmente los avisos le indican al inquilino que pague el alquiler adeudado o que deje de violar los términos del contrato.

**Los tipos de avisos de desalojo por escrito incluyen:**

**Aviso de 3 días para pagar o desocupar**

**Aviso de 3 días para cumplir con el contrato de arrendamiento o desocupar**

**Aviso de 3 días para desocupar por molestias**

**Aviso de 5 días para desocupar al inquilino por su propia voluntad**

**Aviso de 15 días para desalojar (aviso para desalojar al final del contrato de arrendamiento)**

Si el inquilino NO ha desocupado antes de que se finalice el periodo de notificación (también conocido como periodo de “cura”), el propietario puede presentar una demanda de desalojo contra el inquilino en el tribunal. Si el inquilino no tiene defensa para el desalojo y NO ha abandonado la propiedad, se dice que el inquilino esta “deteniendo ilegalmente” la unidad.

### ¿Como puedo evitar el desalojo?

La mejor manera de evitar el desalojo es **pagar el alquiler a tiempo y seguir los términos del contrato.**

No realice actividades ilegales ni permita que otros violen la ley en su unidad de alquiler. También debe de mantener una buena relación comercial con su arrendador de modo que si tiene problemas con el pago del alquiler o el cumplimiento del contrato de arrendamiento, será más probable que trabajen con usted.

### ¿Qué debo hacer si recibo un aviso de desalojo?

**Contacte a su arrendador inmediatamente.** Si debe el alquiler, pero puede pagarlo pronto, puede pedirle al propietario que acepte un plan de pago por escrito. Tenga en cuenta que el propietario no tiene que aceptar un plan de pago. Si el problema es un tipo de infracción diferente, asegúrese de comprender claramente cuál es el problema para poder solucionarlo.

**!!!NO ESPERE!!!!** Obtenga ayuda legal lo antes posible y **COMUNIQUESE** con su propietario, para determinar que opciones pueden estar disponibles.

**Puede también llamar al 2-1-1**, el servicio de información y referencia. Algunas agencias de servicios sociales tienen fondos limitados para ayudar con la renta en algunos casos. **Si desea usar mediación con su arrendador**, puede comunicarse con el Programa de Mediación de Arrendadores e Inquilinos de **Utah Community Action** al 801-214-3109, o de **Utah Dispute Resolution** al 877-697-7175 o de **Mountain Median Center** (Park City, condados de Wasatch y Summit) 435-336-0060.

## Derechos del Inquilino

### ¿Qué sucede si no entiendo porque me desalojan?

Los procedimientos judiciales de Utah requieren que los propietarios proporcionen a los inquilinos una explicación clara y concisa de por qué están siendo desalojados antes de dirigirse a la corte. Debe hablar con su arrendador tan pronto como reciba un aviso para averiguar cuál es el problema y como podría solucionarlo.

**Si no tiene una buena defensa para el desalojo tendrá que mudarse.** Puede intentar negociar con el arrendador acordando mudarse en una fecha determinada en un futuro muy cercano (por ejemplo una semana) a cambio de que el arrendador no presente una acción de desalojo en su contra ante el tribunal.

El propietario NO tiene que aceptar negociar con usted y DESPUES del periodo de notificación inicial, NO tiene que aceptar dinero para el monto de alquiler adeudado. El propietario TAMPOCO tiene que aceptar montos parciales de alquiler durante el periodo de curación, pero puede elegir hacerlo si elige trabajar con usted y su contrato de arrendamiento.

**Puede haber consecuencias legales si permanece más tiempo que del que le indica el aviso.**

### ¿Qué sucede si me mudo durante el periodo de notificación?

**El arrendador no puede presentar una demanda de desalojo** en su contra si ya se mudó.

**El propietario aún puede presentar una acción de colecciones en su contra por alquiler no pagado y danos a la propiedad.** Tal acción de colección de deudas puede resultar en el embargo de su salario si no se paga. Además, si recibe una Citación y Denuncia por un asunto de colección de deudas, DEBE responder ante el tribunal o también podrá enfrentar una sentencia automática por incumplimiento en esta acción.

## Siempre Responda a Cualquier Aviso de la Corte

ADVERTENCIA



**Si recibe una citación y denuncia de desalojo, hay muy poco tiempo para responder (generalmente solo 3 días)**

**Si recibe una citación y denuncia y NO responde al tribunal, se dictará una sentencia automática en su contra “por rebeldía.” Esto significa que será desalojado y se emitirá una sentencia y se le ordenará pagar el dinero solicitado en la demanda presentada en su contra.**

Si se encuentra en un hogar de bajos ingresos, una propiedad de alquiler subsidiada, alquila en un parque de casas móviles, es una persona de edad avanzada o es víctima de violencia doméstica, por favor utilice la lista al final de esta libreta bajo el nombre Recursos Legales por asistencia.

## Derechos del Inquilino

### ¿Cómo me afectará una demanda de desalojo?

Una vez que se presenta una acción de desalojo, es un registro permanente. Los propietarios a menudo verifican sus antecedentes cuando alguien llena una solicitud para ser inquilino. Algunos propietarios no alquilan a personas contra las que se ha presentado una acción de desalojo, incluso cuando el demandado gana o se retira el caso. Algunos **empleadores también toman en consideración los desalojos en una verificación de antecedentes en el proceso de contratación.**

Si el juez determina que el inquilino permaneció en la propiedad sin una razón legalmente válida después del período de notificación, **entonces el propietario puede ser otorgado daños por cada día que el inquilino se quede, 3 meses de alquiler, así como los gastos de abogados, gastos judiciales, todo el alquiler adeudado, y cargos por pagos atrasados.**

Las sentencias judiciales afectan negativamente su historial de crédito, si el propietario obtiene una sentencia monetaria, el propietario puede embargar salarios o tomar propiedad no exenta y venderla para ayudar a pagar la sentencia.

### Necesita mas informacion?

Visite [www.utcourts.gov/selfhelp](http://www.utcourts.gov/selfhelp) y haga click en el enlace de “housing.”

#### Puede encontrar enlaces para ayudarlo:

- Responder en caso de desalojo
- Exigir un reembolso del deposito de seguridad
- Solicitar reparaciones en su unidad
- Y mas

**Necesita ayuda de un humano?** Comuníquese con el Centro de Auto Ayuda de los Tribunales Estatales (Utah State Courts’ Self Help Center en inglés):

Correo Electrónico: [selfhelp@utcourts.gov](mailto:selfhelp@utcourts.gov)

Por Texto: 801-742-1898

O llame al: 888-683-0009

El Centro de Auto Ayuda es un **servicio gratuito** de las Tribunales del Estado de Utah

#### **Abierto:**

Lunes a viernes, 11:00 a.m. a 5:00 p.m.

Empleados pueden dar informacion legal y conectarlo con otros recursos.

# El Proceso de Desalojo en Utah



**Daños triples:** Una vez que un inquilino se encuentra en una situación de retención ilegal, un arrendador puede iniciar el reclamo de daños triples contra el inquilino: tres veces el valor diario de la renta por cada día que el inquilino haya permanecido en la unidad después de que haya expirado el aviso de desalojo.

**Citación y denuncia:** La denuncia le indica al inquilino por qué el propietario quiere desalojarlo. La citación le indica al inquilino el tiempo que tiene para responder al desalojo. La respuesta es la forma que tiene el inquilino para responder a estos documentos. El plazo para presentar la respuesta es de 3 días hábiles.

**Sentencia por rebeldía:** El inquilino está cometiendo una "rebeldía" y el arrendador gana automáticamente si el inquilino no presenta una respuesta o si el inquilino o su abogado no se presentan a la audiencia de ocupación. El tribunal emite una orden de desalojo del inquilino y le ordena que pague el dinero adeudado al arrendador.

**Audiencia de ocupación:** Una audiencia en el tribunal en la que un juez determina quién tiene derecho a poseer la propiedad.

**Orden de Restitución:** Cuando un tribunal emite esta orden, le da al arrendador el derecho de recuperar la unidad de alquiler del inquilino.

# Derechos del Inquilino

## **Abandono**

**Si el inquilino abandona su apartamento, el propietario puede retomararlo y alquilarlo.**

**El inquilino es responsable:**

- Por todo el alquiler adeudado por el resto del plazo; más su parte del alquiler de ese mes, los gastos acumulados para alquilar el apartamento, el gasto de restaurar la propiedad a la condición en que se alquiló originalmente menos el desgaste normal.
- Por el alquiler acumulado durante el periodo necesario para volver a alquilar el local a un valor justo.

**Si el inquilino abandono el apartamento y dejo bienes personales:**

**El propietario deberá:**

- Publicar en un aviso que el apartamento se considera abandonado y enviarlo por correo de primera clase a la última dirección conocida del inquilino.

**El propietario puede:**

- Retirar los bienes personales de la vivienda, guardarla durante 15 días a partir de la fecha de la notificación y recuperar del inquilino los costos de mudanza y almacenamiento.

**El inquilino puede:**

- Recuperar documentos de identidad y legales, medicamentos necesarios, y ropa del almacenamiento sin pagar si los artículos son recuperados dentro de los 5 días seguidos a partir de la fecha de la notificación.

**El inquilino debe:**

- Hacer el pago de todos los costos de inventario, mudanza y almacenamiento al propietario.
- Retirar sus pertenencias durante de los 15 días después de la fecha de la notificación.

**El propietario deberá:**

- Dar una extensión de hasta 15 días extras encima de los originales 15 días seguidos ofrecidos en la notificación para poder recuperar las pertenencias, si el inquilino provee:
- Copia del reporte policiaco o la orden de protección en situaciones de violencia doméstica.
- Verificación de una hospitalización prolongada por un proveedor medico verificado.
- Certificado de defunción por la muerte del inquilino, proveído por un familiar inmediato.
- O si no hay una audiencia judicial pendiente por las pertenencias.

**Si el inquilino no ha hecho un esfuerzo razonable para recuperar sus pertenencias**

**El propietario tiene derecho a:**

- No almacenar ciertos bienes personales abandonados.
- Vender las pertenencias en una venta publica y aplicar los ingresos a la cantidad que el inquilino debe.
- El aviso de cualquier venta publica se enviará por correo a la última dirección conocida del inquilino, al menos 5 días seguidos antes de la venta pública.
- Donar la propiedad a una caridad si la donación es una alternativa comercialmente razonable.

**Si el inquilino está presente en la venta publica:**

- El inquilino puede especificar el orden en que se vendan sus pertenencias.
  - El propietario puede vender solo la cantidad de pertenencias necesarias para satisfacer el monto adeudado.
- Según el contrato de arrendamiento y los daños, costos, y tarifas permitidos por ley (asociados a los artículos abandonados); cualquier propiedad personal no vendida será entregada al inquilino.

**Si el inquilino no está presente en la venta pública:**

- Todos los artículos pueden ser vendidos y cualquier remanente se le devuelve al inquilino a su actual dirección conocida.
- Si no se conoce la dirección el remanente será eliminado según la Ley de Propiedad No Reclamada.

**Para una lista mas detallada de servicios  
visite [www.uw.org/211](http://www.uw.org/211) o llame al 2-1-1**

## General

2-1-1 Information & Referral

## Cuidado de niños

Child Care Resources & Referral	801-355-4847
Family Support Center	801-487-7778
Salt Lake CAP Head Start	801-977-1122
Utah Afterschool Network	801-359-2722
Utah Head Start Collaboration Office	801-526-9265

## Discapacidades

7-1-1 Relay Utah	Marque 7-1-1 para Retransmisión de Telecomunicaciones
Access Utah Network	801-533-4636
Disability Law Center	801-363-1347
Utah Division of Services for People with Disabilities	801-538-4200
Utah Independent Living Center	801-466-5565
Utah State Office of Rehabilitation	801-526-9675

## Violencia Domestica

Domestic Violence Information Line	800-897-5465
National Domestic Violence Hotline	800-799-7233
Utah Domestic Violence Council	801-521-5544
South Valley Services (24-hour helpline)	801-255-1095—envie mensaje al 801-870-5018
YCC Family Crisis Center (Ogden)	801-394-9456
YWCA Shelter	801-537-8600

## Ayuda de Emergencia y Desastre

American Red Cross – Utah Region	801-323-7000
Emergency Services	Marque 9-1-1 para una Respuesta de Emergencia
Lutheran Social Service of Utah	801-588-0139
Utah Poison Control Center	800-222-1222

## Empleo

Job Corps Clearfield Center	801-774-4000
Job Corps Ogden Center	801-479-9806
LDS Employment Resource Services	801-240-7240
Utah Department of Workforce Services	888-920-9675

## Ayuda para Comida

Crossroads Urban Center	801-364-7765
LDS Church Welfare Square	801-240-7320
Utah Department of Workforce Services, <i>Food Stamps/SNAP</i>	866-435-7414
Utah Food Bank	801-978-2452
Utahns Against Hunger	800-453-3663

## Ayuda con Articulos para la Casa y Ropa

Catholic Community Services	801-977-9119
Crossroad Urban Center	801-364-7765
Deseret Industries	<a href="http://deseretindustries.lds.org">deseretindustries.lds.org</a>
Habitat for Humanity ReStore	801-263-0136 x1
The Salvation Army	801-988-4204

## Cuidado de Salud Y Mental

Children's Health Insurance Program (CHIP)	877-543-7669
Family Dental Plan	801-715-3400
Health Clinics of Utah	801-715-3500
Medicaid	800-662-9651
National Alliance on Mental Illness – Utah	801-323-9900
Planned Parenthood	800-230-7526
Salt Lake Donated Dental Services	801-983-0345
Salt Lake Valley Health Department	385-468-4225
Utah Partners for Health	801-250-9638 x133
VA Medical Center (Veterans' Affairs)	801-582-1565
Valley Mental Health	888-949-4864

## Falta de Vivienda

Utah Community Action	801-359-2444
Homeless Resource Centers Information Line (información para todos los centros)	801-990-9999
Family Promise of Salt Lake	801-961-8622
Salt Lake City Rescue Mission	801-355-1302
St. Anne's Center	801-621-5036
St. Vincent de Paul Resource Center (Weigand Center)	801-363-7710 x1418
The Road Home	801-359-4142
Volunteers of America – Utah	801-363-9414
YCC Family Crisis Center (Ogden)	801-394-9456

## Propiedad de Vivienda y Consejería Financiera

AAA Fair Credit Foundation	800-351-4195
Bear River Association of Governments	435-752-7242
Mountainlands Community Housing Trust	435-647-9719
Neighborhood Housing Solutions (Logan)	435-753-1112
NeighborWorks of Provo (servicios de vivienda)	801-375-5820
NeighborWorks of Salt Lake	801-539-1590
Self Help Homes	801-375-2205
Salt Lake Valley Habitat for Humanity	801-263-0136
Weber/Davis Counties Habitat for Humanity	801-475-9821
Six County Association of Governments	435-893-0700
Uintah Basin Association of Governments	435-722-4518
USDA Rural Development – <i>Programas de autoayuda y préstamos</i>	801-524-4321
Utah Housing Corporation	801-902-8200

## Minorías, Inmigrantes y Refugiados

Asian Association of Utah	801-467-6060
Center for Multicultural Health	206-461-6910
Centro Civico Mexicano	801-388-0785
Centro de la Familia de Utah	801-521-4473
Comunidades Unidas	801-487-4145
English Skills Learning Center	801-328-5608
Indian Training & Education Center	801-973-6484
Indian Walk-In Center	801-486-4877
International Rescue Committee	801-328-1091
Multicultural Legal Center	801-541-9291
Utah Office of Multicultural Affairs	801-245-7211
Utah Refugee Employment & Community Center	801-412-0577

## Recursos

### **Autoridades de Vivienda de Utah**

Beaver Housing Authority	435-438-2935
Housing Authority of Southeastern Utah	435-259-5891
Davis Community Housing Authority	801-451-2587
Cedar City Housing Authority	435-586-8462
Emery County Housing Authority	435-381-2902
Housing Authority of Carbon County	435-637-5170
Housing Authority of Salt Lake City	801-487-2161
Housing Authority of the City of Ogden	801-627-5851
Housing Connect (Anteriormente conocido como Housing Authority of Salt Lake County)	801-284-4420
Millard County Housing Authority	435-864-1400
Myton City/Uintah Basin Housing Authority—Roosevelt	435-722-3952
Myton City/Uintah Basin Housing Authority—Vernal	435-781-4156
Provo City Housing Authority	801-900-5676
Roosevelt City Housing Authority	435-722-5858
St. George Housing Authority	435-628-3648
Tooele County Housing Authority	435-882-7875
Utah County Housing Authority	801-373-8333 x108
West Valley City Housing Authority	801-963-3320

### **Asociaciones Gubernamentales**

Bear River Association of Governments	435-752-7242
Five County Association of Governments	435-673-3548
Mountainlands Association of Governments	801-229-3800
Six County Association of Governments	435-896-9222
Southeastern Utah Association of Governments	435-637-5444
Uintah Association of Governments	435-722-4518
Wasatch Front Regional Council	801-363-4250

### **Asistencia de Vivienda y Alquiler**

Utah Community Action (Condados de Salt Lake y Tooele)	801-359-2444
Danville Development	801-565-0700
Community Housing Services	801-328-1081
Catholic Community Service of Utah	801-977-9119
Volunteers of America Utah	801-363-9414
Crossroads Urban Center	801-364-7764
Salt Lake Valley Emergency Fund	801-284-4201
Utah Non-Profit Housing Corporation	801-364-6117

### **Recursos/Alternativos Legales**

Disability Law Center	801-363-1347
Multicultural Legal Center	801-468-1183
Park City Mountain Mediation Center	435-336-0060
People's Legal Aid	801-810-6071
Utah Community Action—Mediación de propietario / inquilino	801-214-3109
Utah Dispute Resolution	877-697-7175
Utah Labor Commission – <i>Anti-Discriminacion y Vivienda Justa</i>	800-222-1238
Utah Legal Services	801-328-8891
Utah State Bar Association – <i>Se Hace Referencia de Abogados</i>	801-531-9077
Non-Profit Legal Services of Utah	385-419-4111
Legal Aid Society of Salt Lake	801-328-8849
And Justice For All	801-924-3182
Utah State Courts Self-Help Center	888-683-0009 o 801-742-1898 por mensaje
U.S. Department of Justice, Civil Rights Division	844-380-6178



## Personas de Edad Avanzada

Aging Services, llame al 2-1-1 para los servicios de su condado	
Salt Lake County Aging Services	385-468-3200
AARP of Utah	866-448-3616
Lutheran Social Service of Utah	801-588-0139
Social Security Administration	800-772-1213
Disability Law Center	801-363-1347
Utah Division of Aging & Adult Services	801-538-3910

## Vivienda para Personas de Edad Avanzada

Housing Authority Section	
Community Housing Services Inc.	801-328-1050
Danville Development	801-565-0700
Utah Nonprofit Housing Corporation	801-364-6117

## Programas Estatales de Comunidades en Acción

Utah Community Action (Condados de Salt Lake y Tooele)	801-359-2444
Bear River Association of Governments	435-752-7242
Community Action Services and Food Bank	801-373-8200
Family Connection Center	801-771-4642
Open Doors—Davis County	801-773-0712
Five County Community Action Partnership	435-673-3548
Ogden-Weber Community Action Partnership	801-791-0456
Six County Association of Governments	435-893-0743
Southeastern Utah Association of Governments	435-637-9232
Uintah Basin Association of Governments	435-722-4518
Community Action Partnership of Utah	801-433-3025
Salt Lake County Community Services	385-468-4880
Arrive UTAH	385-236-5551

## LGBT

Utah Pride Center	801-539-8800
-------------------	--------------

## Recursos Gubernamentales

Consumer Financial Protection Bureau	855-411-2372
Utah Attorney General's Office	801-366-0260
Utah Department of Workforce Services, <i>Elegibilidad del programas</i>	866-435-7414
Utah Division of Consumer Protection	801-530-6601
Utah Labor Commission	801-530-6800

## Servicios Públicos

HEAT Utility Assistance Program	866-205-4357
REACH Utah Utility Assistance	800-328-9272
Rocky Mountain Power	888-221-7070
Dominon Energy (conocido antes como Questar Gas)	866-366-4357
Intermountain Gas	800-548-3679

# **El Acoso Sexual es Ilegal.** **La Vivienda Justa es Su Derecho.**

**Usted nunca debería tener que escoger entre su hogar y ser acosada/o sexualmente.**

Si el/la propietario/a de su hogar, el/la administrador/a de alquiler, o cualquier persona envuelta en su vivienda le ha, por ejemplo:



**Aun si usted dijo que “sí”.**

**Aun si usted tiene un historial criminal.**

**Aun si usted ha sido desahuciada/o.**

**Aun si usted estaba en mora en su pago de alquiler.**

**Esto pudiera ser acoso sexual.**

**Comuníquese con el Departamento de Justicia de los EE.UU.,  
División de Derechos Civiles.**

**Usted nos puede conseguir en la dirección electrónica [fairhousing@usdoj.gov](mailto:fairhousing@usdoj.gov),  
o puede llamarnos al 1-844-380-6178. TTY: 202-305-1882.**



# ¿Buscando ayuda legal?

iEmpieza aquí!

<https://www.utcourts.gov/selfhelp/index-sp.php>

Encuentra información sobre:



Divorcio, Custodia y Manutención de menores



Protección contra el maltrato



Desalojo



Cobro de deudas



Tutela



Expurgación de antecedentes penales



Esto es un servicio gratis de los Tribunales de Utah

Asegurando justicia para todos

Revised January 2019



Utah Community Action™

Misión: Empoderar a los individuos, fortalecer a las familias y construir comunidades a través de programas de autosuficiencia y educación.



Durante el año pasado, UCA brindó servicios a más de 50,000 personas



Servicios en los Condados: Salt Lake, Tooele, Morgan, Weber, Davis y el Condado de Washington



4,353 adultos y niños recibieron educación



Se sirvieron más de 850,000 comidas saludables



27,634 personas recibieron asistencia para la vivienda y servicios públicos

## 6 PROGRAMAS GRATUITOS

### EDUCACIÓN PARA ADULTOS

(801) 410-5733

Clases y recursos educativos para obtener un empleo y aumentar el potencial de salario.

- GED
- Inglés como segundo idioma
- Credencial de Asociado en Desarrollo Infantil (CDA)
- Entrenamiento culinario Sauté
- Educación post secundaria
- Programa Financiero Literario ¡Lograr!



### HEAD START Preescolar

(801) 972-2337

Early Head Start (edades 0-3 años) y Head Start (edades 3-5 años) preparan a los niños para la escuela y el éxito futuro.

- Maestros altamente capacitados
- Programa premiado y reconocido a nivel nacional
- Opciones de 3.5 horas, 6 horas y día completo
- Comidas saludables
- Más de 40 ubicaciones



### NUTRICIÓN

(801) 410-5658

Comidas frescas y saludables cocinadas a diario.

#### Centros de Alimentos y Recursos

Cajas de comida de emergencia: Suministro para 3-5 días

#### Copperview

Lun - Jue  
8:30-11 am; 1-3pm  
1st Sábado 9-11 am solamente  
8446 S Harrison St. Midvale  
(801) 255-3516

#### Redwood

Mar: 1-3pm  
Miér - Vie 8:30-11 am; 1-3pm  
3rd Sábado 9-11 am solamente  
3060 Lester St. West Valley City  
(801) 214-3147

#### Cafés

Centros para Adultos Mayores Millcreek, Midvale, and Draper  
Desayuno y comida abierto al público

Lun - Vier  
8:30 am - 1:30 pm



### ADMINISTRACIÓN DE CASOS Y VIVIENDA

(801) 359-2444

Asistencia para localizar y mantener la vivienda de aquellos que experimentan una crisis financiera temporal.

- Depósito y asistencia de renta de emergencia
- Mediación con propietarios
- Administración de casos
- Servicios para personas sin hogar



1,976

personas recibieron depósitos o pagos de renta de emergencia



301

personas recibieron administración de casos y mediación del propietario para evitar el desalojo

### HEAT Asistencia para Servicios de Energía

(801) 521-6107

Asistencia de servicios públicos, educación para la conservación de la energía y asesoramiento presupuestario.

HASTA

\$700

en asistencia para sus utilidades  
DISPONIBLE TODO EL AÑO.



HASTA

\$2000

en situaciones de crisis calificadas.  
DISPONIBLE TODO EL AÑO.

### CLIMATIZACIÓN

(801) 214-3215

Programa de eficiencia energética para reducir los costos de luz, mejorar la salud y la seguridad de los hogares.



1,054 personas recibieron servicios de climatización y crisis



APLICA EN WWW.UTAHCA.ORG



## CRITERIOS Y MÁS

### EDUCACIÓN PARA ADULTOS

Se aceptan aplicaciones todo el año, inscripciones varían de acuerdo al programa. Ingreso de o por debajo del 125% de las Normas Federales de Pobreza.



- GED: inscripciones abiertas
- ESL: inscripciones abiertas, guardería disponible
- Sauté: programa de 12 semanas, inscripciones 3 veces al año
- CDA: programa de 10 meses, inscripciones 2 veces al año
- Post-Secundaria: inscripciones de acuerdo al curso deseado, conexiones completadas durante todo el año
- Programa Financiero Literario ¡Lograr!: inscripciones abiertas

### HEAD START Preescolar

Se aceptan aplicaciones todo el año. Ingreso de o por debajo del 100% de las Normas Federales de Pobreza.

Niños de 0 a 5 años Requisitos para inscripción:



1. Documento que verifique la edad del menor
2. Documento que verifique el nivel de ingreso (año vigente o anterior)
3. Documento que verifique domicilio familiar
4. Registro de vacunas del menor

**APLICA EN LÍNEA:** [www.utahca.org/head-start](http://www.utahca.org/head-start)

### NUTRICIÓN

#### Centros de Alimentos y Recursos



Cajas de comida de emergencia. Ingreso de o por debajo del 125% de las Normas Federales de Pobreza.

- Identificación de todos los miembros de la familia
- Documento que verifique domicilio familiar (p.ej. cuenta de luz)
- Documento que verifique ingreso económico de cada miembro de la familia (p.ej. talón de pago)

#### Cafés

Desayuno y comida abierto al público



- Desayuno: \$5.00 por todo
- Comida: Adultos mayores donación voluntaria Público en general \$7.50

### ADMINISTRACIÓN DE CASOS Y VIVIENDA

Requerimientos varían, favor de llamar para asesoría.

#### Pagos de vivienda



- Servicios: asistencia de emergencia en renta y depósitos, manejo de casos.
- Después de la consulta telefónica, una entrevista en persona es necesaria como parte de los requerimientos

#### Mediación con el arrendador

- Servicios: mediación por desalojo, planes de pago con arrendadores, plan de mudanza e historial de desalojos.



#### Servicios para personas sin hogar

- Servicios: Ingestas y desvíos en los Centros de Recursos para Personas sin Hogar

### HEAT Asistencia para Servicios de Energía

Asistencia de crisis y energía. Ingreso de o por debajo del 150% de las Normas Federales de Pobreza.



#### Asistencia estacional Disponible todo el año

#### Intervención de crisis Disponible todo el año

- Elegibles una vez por temporada
- Al menos una persona en el hogar deber ser ciudadano de EUA o no ciudadano calificado
- Aviso de apagado de utilidades necesario
- Llame para saber requerimientos

### WEATHERIZATION

Programa de eficiencia energética. Ingreso de o por debajo del 200% de las Normas Federales de Pobreza.



- Prioridad para adultos mayores con discapacidad, personas que aplican por primera vez u hogares con menores de 6 años.
- Dueños de casas o personas que rentan pueden aplicar. (Casas, casas rodantes y apartamentos con menos de 5 unidades califican)

## 2020 NORMAS DE INGRESO POR PROGRAMA

Actualizado en enero de 2020. Normas de ingreso no incluyen deducciones médicas o de otro tipo, son solo normas. Por favor aplique para conocer los requisitos a detalle de elegibilidad por programa.

Tamaño de familia	Educación para Adultos	Head Start	Nutrición	Manejo de Casos y Vivienda	HEAT	Climatización
1	\$15,950	\$12,760	\$15,950		\$19,140	\$25,520
2	\$21,550	\$17,240	\$21,550	La elegibilidad varía, llame para una evaluación telefónica.	\$25,860	\$34,480
3	\$27,150	\$21,720	\$27,150		\$32,580	\$43,440
4	\$32,750	\$26,200	\$32,750		\$39,300	\$52,400
5	\$38,350	\$30,680	\$38,350		\$46,020	\$61,360
6	\$43,950	\$35,160	\$43,950		\$52,740	\$70,320

# TENANT'S NOTICE TO PROVIDE DEPOSIT DISPOSITION

TO: \_\_\_\_\_  
(Owner or Community Name)

RE: \_\_\_\_\_  
(Leased Address)

**NOTICE IS HEREBY GIVEN THAT WITHIN FIVE (5) CALENDAR DAYS** pursuant to Utah Code sections 57-17-3 et seq, the Owner or its agent must provide to the Tenant at the address below a refund of the security deposit and/or notice of any deductions from such security deposit as allowed by law.

**NOTICE IS FURTHER GIVEN** failure to comply with this notice require the refund of the entire security deposit and a penalty of \$100. If such amounts are not tendered and litigation is required to enforce the provisions of the statute, Owner and/or its agent may be liable for such court costs and attorney fees as incurred.

Tenant's Name(s) \_\_\_\_\_

Mailing Address \_\_\_\_\_ City \_\_\_\_\_ State \_\_\_\_\_ Zip \_\_\_\_\_

**This is a legal document. Please read and comply with the terms herein.**

Dated this day \_\_\_\_ of \_\_\_\_\_, 20\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Tenant

Tenant Telephone (\_\_\_\_) \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

## Return of Service

On this day \_\_\_\_ of \_\_\_\_\_, 20\_\_\_\_ I swear and attest that serve this Notice in compliance with the provisions of Utah Code Annotated Sections 78B-6-805 et seq by :

Delivering the notice to the Owner or its agent personally at the address provided in the lease agreement or to the registered agent; or

Mailing the notice by registered or certified mail addressed to the Owner or its agent at the address provided in the lease agreement or to its registered agent; or

After finding no suitable person to serve, posting the notice at a conspicuous place at the address provided in the lease agreement.

The address of Owner to which the service was effected is :

Address \_\_\_\_\_ City \_\_\_\_\_ State \_\_\_\_\_ Zip \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Signature of Server

### **Self-authentication Declaration**

Pursuant to Utah Code 46-5-101, I declare under criminal penalty of the State of Utah that the foregoing is true and correct.

So Executed on this \_\_\_\_ day of \_\_\_\_\_, 20\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Signature of Server

# NOTICE OF DEFICIENT CONDITION(S)

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

<b>Name and address of owner/agent:</b> <hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin: 5px 0;"/> <hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin: 5px 0;"/>	<b>Tenant name and rental address:</b> <hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin: 5px 0;"/> <hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin: 5px 0;"/>
--	---

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
<input type="radio"/>	§3(1) and §4(1)(a): Rented premises are unsafe and/or unsanitary for the following reason(s): <hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin: 5px 0;"/> <hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin: 5px 0;"/> <hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin: 5px 0;"/> <hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin: 5px 0;"/>	3 (three) calendar days	<input type="radio"/> Rent abatement <input type="radio"/> Repair and deduct
<input type="radio"/>	§3(1) and §4(1)(b)(ii): Electrical system is deficient because: <hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin: 5px 0;"/> <hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin: 5px 0;"/>	3 (three) calendar days	<input type="radio"/> Rent abatement <input type="radio"/> Repair and deduct
<input type="radio"/>	§3(1) and §4(1)(b)(ii): Heating is deficient because: <hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin: 5px 0;"/> <hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin: 5px 0;"/>	3 (three) calendar days	<input type="radio"/> Rent abatement <input type="radio"/> Repair and deduct
<input type="radio"/>	§3(1) and §4(1)(b)(ii): Plumbing is deficient because: <hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin: 5px 0;"/> <hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin: 5px 0;"/>	3 (three) calendar days	<input type="radio"/> Rent abatement <input type="radio"/> Repair and deduct
<input type="radio"/>	§3(1) and §4(1)(b)(ii): Hot and/or cold water is deficient because: <hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin: 5px 0;"/> <hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin: 5px 0;"/>	3 (three) calendar days	<input type="radio"/> Rent abatement <input type="radio"/> Repair and deduct
<input type="radio"/>	§4(1)(b)(iii): Air conditioning system is deficient because: <hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin: 5px 0;"/> <hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin: 5px 0;"/>	3 (three) calendar days	<input type="radio"/> Rent abatement <input type="radio"/> Repair and deduct
<input type="radio"/>	§4(1)(b)(i): Common areas of the rental unit are unsafe and/or unsanitary for the following reason(s): <hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin: 5px 0;"/> <hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin: 5px 0;"/>	3 (three) calendar days	<input type="radio"/> Rent abatement <input type="radio"/> Repair and deduct



<input type="radio"/>	<p>§4(1)(b)(iv): The following appliances and facilities specifically contracted in the rental agreement are deficient for the reason(s) stated below:</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	10 (ten) calendar days	<input type="radio"/> Rent abatement  <input type="radio"/> 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.

## Principios que Guían el Alquiler en Utah

- Siempre Pague la Renta
- No, En Serio, Siempre Pague su Renta
- Haga Todo de Acuerdo con Su Contrato
- Si no Esta Por Escrito, No Sucedió
- Los Bloqueos (es decir bloquear acceso a la unidad) por el Propietario no Están Permitidos, Desalojos Legales Requieren Documentos Legales.
- Si usted Alquila de Mes a Mes, Su Derecho a Continuar Ocupando el Apartamento es muy Limitado
- Cuando Desaloje un Apartamento, Asegúrese de Dejar su Nueva Dirección
- Discapacidad, Edad Avanzada o Pobreza Extrema no es Protección contra un Desalojo
- Si Recibe Documentos Legales y Responde, Siempre Asista a la Audiencia

### Recuerde: Siempre Pague su Renta

*Fuente: Utah Legal Services*

### Agradecimientos

Presentamos este libro con un sincere agradecimiento a nuestros socios comunitarios. Muchas agencias e individuos proporcionaron su conocimiento y su visión para completar este proyecto. Queremos agradecer a Utah Apartment Association, Utah Community Action, Utah Legal Services, Family Promise, Disability Law Center, El Estado de Utah, El Centro de Auto Ayuda de las Tribunales Estatales, y muchos otros que ayudaron a crear La Caja de Herramientas para el Inquilino.

#### Un Agradecimiento Especial:

A American Express por suscribir la porción del desarrollar y la investigación. Heather Lester, LLT Mediador, por el esfuerzo y dedicación a la actualización e investigación de esta edición. También a Lilian Lobos por su arduo trabajo para editar esta edición en Español. Estamos muy agradecidos por su ayuda! Gracias!



Utah Housing Coalition  
230 Sur 500 Oeste #216  
Salt Lake City, UT  
84101

Teléfono: 801-364-0077

[www.utahhousing.org](http://www.utahhousing.org)  
[Admin@utahhousing.org](mailto:Admin@utahhousing.org)



La Caja de Herramientas del Inquilino fue posible por la generosa colaboración de American Express