

Utah Legal Services



Comprometido con la justicia igualitaria

www.utahlegalservices.org

Violación de propiedad privada por un huésped a largo plazo

Utah aprobó una ley en 2017 que tiene como objetivo ayudar a los propietarios de viviendas y los inquilinos de apartamentos a deshacerse de un invitado (“huésped”) que no se marcha cuando se le pide que lo haga. Permite a la policía o al alguacil arrestar a un “huésped de largo plazo” como una violación de propiedad privada. El huésped es desalojado sin una orden judicial y ha cometido un delito menor de clase B.

¿Quién es un “huésped a largo plazo”?

Una persona que no es un inquilino, pero

- que recibe permiso expreso o implícito del ocupante principal o una persona con autoridad aparente para actuar en representación del ocupante principal para que viva en la residencia durante, al menos, 48 horas Y
- que no paga alquiler ni proporciona mano de obra o servicios en virtud de un acuerdo con el propietario u ocupante principal.

¿Quién es un “inquilino”?

Una persona que tiene derecho a ocupar una residencia en virtud de un contrato de alquiler o arrendamiento, o tiene un arrendamiento en virtud de la ley. En Utah, los contratos de alquiler NO necesitan ser por escrito; se permiten acuerdos verbales. La principal diferencia entre un “inquilino” y un “huésped” es la compensación. Un inquilino entrega algo de valor (dinero o trabajo) a cambio del derecho a vivir en el lugar por acuerdo con el propietario u ocupante principal.

¿El propietario u ocupante principal debe pedirle al huésped a largo plazo que se marche antes de llamar a la policía?

Sí. La ley requiere que el huésped a largo plazo reciba una “comunicación personal” de marcharse del propietario u ocupante principal o “una persona con autoridad aparente para actuar en nombre del ocupante principal”.

¿Este aviso de marcharse (la “comunicación personal”) debe entregarse por escrito?

No, la ley no especifica el método por el que se debe entregar este aviso. Puede ser verbal.

¿Qué sucede si el huésped no se marcha después de recibir el aviso?

La persona que tiene derecho a la tenencia (“vivienda”) de la residencia puede llamar a la policía para que arreste al huésped. La policía debe otorgar tiempo al huésped para que recoja sus pertenencias antes de sacarlo.

¿Qué puedo hacer si la policía intenta arrestarme como huésped a largo plazo?

Muestre a la policía un contrato de alquiler por escrito incluso si no ha pagado el alquiler. Intente demostrar que existe un acuerdo verbal. O demuestre que el ocupante principal aceptó dinero o trabajo a cambio de su arrendamiento. (Ayudar una vez con los gastos del hogar, como los comestibles, puede no ser suficiente, pero un patrón o práctica de contribución que ocurre durante un período más largo puede convencer a un oficial de que existe una relación legal). Intente convencer a la policía de que se trata de una “cuestión civil”, es decir, que la persona que quiere exige que usted se marche debe estar obligada a utilizar el proceso de desalojo de propietarios/inquilinos de Utah para expulsarlo. Ese proceso requiere una notificación por escrito y algunos días para salir seguidos de una orden judicial antes de que ocurra el desalojo forzoso.

¿Qué situaciones podrían resultar en el uso de esta ley de violación de propiedad privada?

Cuando la relación entre personas solteras termina y una de las personas en esa relación no es titular de la propiedad o no figura “en el contrato de arrendamiento” y no ha contribuido al costo de mantenimiento de la residencia (por ejemplo, hipoteca, alquiler). Cuando el ocupante principal ha invitado a otra persona a permanecer en la residencia de forma gratuita, pero luego le pide a esa otra persona que se marche. Cuando un extraño (“ocupante ilegal”) invade una residencia sin permiso expreso, pero vive en el lugar durante algún tiempo creyendo que tiene “permiso implícito” para permanecer.

¿El propietario de un apartamento alquilado o el administrador de un parque de casas móviles puede desalojar al huésped de un inquilino (o propietario de una casa móvil) utilizando esta ley?

No, la ley solo permite que la persona que tiene el derecho de tenencia sobre las instalaciones solicite el arresto de un huésped a largo plazo por violación de la propiedad privada. El propietario que ha alquilado el apartamento o el espacio de la casa móvil no puede interferir en el poder del inquilino legal para decidir quién vive en las instalaciones. SIN EMBARGO, el propietario sigue teniendo el derecho de exigir el cumplimiento del contrato de alquiler (y el número de residentes) utilizando las leyes de propietarios/inquilinos de Utah contra el inquilino legal. Un inquilino legal puede ser desalojado si no cumple con el contrato de arrendamiento después de un aviso con suficiente antelación (por ejemplo, un aviso por escrito de tres días para deshacerse de un huésped a largo plazo o abandonar las instalaciones). Si el inquilino legal es desalojado, todas las demás personas que vivan en el lugar también serán desalojadas.

¿Soy culpable de violación de la propiedad privada si me arrestan?

No, incluso si la policía arresta a una persona por violación de la propiedad privada, un fiscal (por ejemplo, un fiscal de la ciudad o del condado) debe estar de acuerdo en presentar esa acusación ante un juez. Luego, un tribunal (juez o jurado) debe decidir la culpabilidad o la inocencia. Pero el desalojo se produce como consecuencia del arresto. Una persona arrestada falsamente podría tener un reclamo contra el ocupante principal que llamó a la policía.

Impresión: 23 de agosto de 2019

<http://www.utahlegalservices.org/node/69/criminal-trespass-long-term-guest>

©Utah Legal Services