

AUMENTO/REDUCCIÓN DEL ALQUILER

Si su alquiler aumenta legalmente y recibe un aviso de 3 o 5 días para pagar o desocupar la propiedad después de no pagar el importe aumentado, debe pagar el aumento y todos los cargos por mora impuestos por un acuerdo escrito, o corre el riesgo de que lo desalojen. Cuando vence el período de 3 días hábiles o 5 días naturales, pierde el derecho a subsanar el incumplimiento (mediante el pago). El propietario puede desalojarlo.

P: ¿El propietario puede aumentar mi alquiler si nunca firmé un contrato de alquiler por escrito?

R: Sí, siempre y cuando el propietario le dé un aviso por escrito del aumento del alquiler, al menos, 15 días naturales antes del próximo vencimiento del alquiler. Si usted y el propietario nunca firmaron un acuerdo por escrito, entonces usted es un inquilino de mes a mes. Tanto usted como el propietario pueden finalizar el alquiler mediante un aviso por escrito, al menos, 15 días antes del próximo vencimiento del alquiler (consulte nuestro folleto sobre rescisiones "[sin causa](#)"). La misma ley se aplica a los aumentos de alquiler, ya que es posible que el inquilino no pueda pagar dicho aumento y tenga que buscar un nuevo lugar para vivir. No importa cuánto tiempo haya vivido allí o cuántos problemas de habitabilidad ("malas condiciones") existan; el propietario igual puede aumentar el alquiler. Si el aviso se da con menos de 15 días de anticipación, no entrará en vigencia hasta que no haya pasado un mes más.

P: ¿Qué pasa si hice muchos trabajos en las instalaciones alquiladas? ¿El propietario igual puede aumentar mi alquiler?

R: La respuesta es casi siempre afirmativa: el propietario puede aumentar el alquiler. Consulte nuestro folleto [Trabajar en su vivienda alquilada en lugar de pagar una parte del alquiler](#). Sin un acuerdo por escrito entre las partes, el propietario puede aumentar el alquiler sin consultar al inquilino, siempre y cuando el propietario lo notifique por escrito sobre el aumento del alquiler, al menos, 15 días antes del próximo vencimiento. El propietario no necesariamente debe aceptar un trabajo realizado por un inquilino a cambio del alquiler.

P: ¿El propietario puede aumentar el alquiler durante el plazo del contrato?

R: Generalmente, no. Sin embargo, algunos acuerdos por escrito contienen cláusulas que permiten al propietario aumentar el alquiler durante el plazo del contrato por razones específicas, como un aumento de los impuestos a la propiedad o de las tarifas de mantenimiento. Y, a veces, un acuerdo por escrito permitirá variaciones en los pagos mensuales por cargos no relacionados con el alquiler, como los servicios públicos o las tarifas de estacionamiento. Lea ["¡Cuidado!"](#) para obtener consejos sobre cómo evitar las trampas del propietario para los inquilinos desprevenidos.

Si vive en un parque de casas móviles y es dueño de su casa prefabricada, la ley siempre exige un aviso por escrito con, al menos, 60 días de antelación para aumentar el alquiler del lote, a menos que su acuerdo por escrito requiera un aviso adicional.

P: ¿Qué sucede si mi contrato finalizó? ¿El propietario puede aumentar mi alquiler?

R: Si ni usted ni su propietario reciben un subsidio del gobierno por su vivienda alquilada, el propietario puede darle un aviso por escrito para aumentar el alquiler. Si el último contrato de alquiler firmado requiere un aviso de 30 o 60 días de anticipación antes del final de un período de alquiler (generalmente, un mes) para rescindir el alquiler después del vencimiento del plazo, se necesita ese mismo período de tiempo antes de que entre en vigencia un aumento de alquiler. Si el acuerdo no dice nada sobre los días de aviso que se necesitan para rescindir el contrato o aumentar el alquiler, solo se requiere un aviso por escrito de 15 días, siempre y cuando se dé, al menos, 15 días antes del próximo vencimiento del alquiler. No importa que tenga un ingreso fijo y no pueda pagar el aumento del alquiler; el propietario igual puede aumentarlo.

Nota: Algunos acuerdos por escrito dicen que el alquiler aumentará automáticamente a partir del mes posterior a la finalización del plazo del contrato (y se convierte en un alquiler "mes a mes"), a menos que se firme un nuevo acuerdo antes de que finalice el anterior. El propietario no tiene la obligación de recordarle al inquilino sobre el contenido del contrato de alquiler firmado. El inquilino puede encontrarse inesperadamente con un aumento del alquiler y cargos por pagos atrasados. El inquilino debe pedirle al propietario que firme retroactivamente un nuevo contrato de alquiler para eliminar el recargo de mes a mes. Si se niega, lo más seguro es pagar el aumento del alquiler y los cargos por pagos atrasados.

P: Si tengo un vale de la "Sección 8" (elección de vivienda), ¿el propietario puede obligarme a pagar más del 30 % de los ingresos de mi grupo familiar?

R: Generalmente, no. Pero las reglas para los vales son complejas. Los titulares de vales pagan el 30 % (a veces, hasta el 40 %) de sus ingresos familiares ajustados en concepto de alquiler y servicios públicos. La mayoría de los inquilinos de la Sección 8 firman un contrato de alquiler de 1 año. Cuando ese contrato finaliza, el propietario puede negociar con la autoridad de vivienda un monto total de alquiler más alto. Si el monto total del alquiler excede ciertas pautas federales, pero aún está permitido, es posible que el inquilino deba pagar la diferencia si desea quedarse después del plazo inicial del contrato. No pague nada al propietario, a menos que el pago haya sido aprobado por la autoridad de vivienda. No haga acuerdos paralelos. De lo contrario, corre el riesgo de perder su vale.

[Nota: El alquiler básico que paga un hogar con un vale de la Sección 8 está determinado por los ingresos del grupo familiar. Los cambios en los ingresos familiares deben informarse a la autoridad de vivienda pública. No dependa de un aviso verbal. Si sus ingresos aumentan, es casi seguro que su alquiler aumentará. Si la autoridad de vivienda afirma que no informó un aumento de ingresos, es posible que se le imponga un pago excesivo considerable y se le solicite que lo pague o, de lo contrario, perderá su vale. Si el ingreso del grupo familiar se reduce a cero, el alquiler que paga el hogar puede bajar a cero, a menos que la autoridad de vivienda haya establecido un alquiler mensual mínimo, como \$25 o \$50. Sin embargo, en circunstancias de emergencia por períodos cortos, la parte del alquiler que le corresponde al inquilino igual debe ser cero].

P: Si vivo en una propiedad de crédito fiscal para viviendas para personas de bajos recursos (Low Income Housing Tax Credit, LIHTC; "sección 42"), ¿el propietario puede aumentar el alquiler? R: El propietario no puede aumentar el alquiler durante un período de 12 meses. Una vez al año, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Department of Housing and Urban Development, HUD) calcula el ingreso bruto promedio en cada parte de los montos de alquiler de LIHTC de los EE. UU., y se basa en este cálculo. Si el ingreso promedio local aumenta, el alquiler de LIHTC puede incrementarse durante los próximos 12 meses del período de contrato. [Nota: El alquiler pagado por los inquilinos en la propiedad de LIHTC no se basa en los ingresos del grupo familiar, por lo que el alquiler no varía cuando cambian dichos ingresos. El alquiler se fija por debajo del valor real de mercado. Algunos inquilinos de LIHTC pagarán el 50 % de los ingresos del grupo familiar en concepto de alquiler].

P: Si vivo en una vivienda pública o en la mayoría de los tipos de viviendas subsidiadas basadas en proyectos, ¿el propietario puede aumentar el alquiler? R: No directamente. En las viviendas públicas y la mayoría de los tipos de viviendas subsidiadas basadas en proyectos, su alquiler se basa en el ingreso total de su grupo familiar. Si sus ingresos cambian, debe informarlo por escrito al propietario. No dependa de un aviso verbal. Si sus ingresos aumentan, es casi seguro que su alquiler aumentará. Si el propietario afirma que no informó un aumento de ingresos, es posible que se le imponga un pago excesivo considerable y se le solicite que lo pague o, de lo contrario, perderá su vivienda subsidiada.

P: ¿Qué sucede si no pago el aumento de alquiler?

R: El propietario le dará o colocará en su puerta un aviso de 3 días para pagar o desalojar (5 días para un propietario de casa móvil) cuando se haya vencido el pago total. Si no paga o no se muda dentro del período del aviso, el

propietario puede presentar una demanda de desalojo en su contra. Si un acuerdo por escrito contiene cargos por pagos atrasados, estos también deben pagarse. Consulte nuestro folleto [Desalojo por falta de pago](#) (o [Desalojo de los parques de casas móviles](#)). La aceptación del pago parcial por parte del propietario probablemente no lo exima del aumento.

UTAH LEGAL SERVICES, INC.

Si recibe un aviso de desalojo por falta de pago del alquiler, lo más seguro es pagar la cantidad exigida. Si recibe una citación y una demanda ("documentos judiciales") de desalojo, llámenos.

Los clientes nuevos deben llamar de 9:00 a. m. a 2:00 p. m., de lunes a viernes 801-328-8891 en Salt Lake Valley o 800-662-4245 desde otras partes de Utah

[7/13]