

# ¡Cuidado!

**Algunos propietarios ponen trampas a los inquilinos desprevenidos. ¡Esté preparado! ¡Lea este folleto antes de que sea demasiado tarde!**

**Antes de elegir su nuevo hogar, **tenga cuidado** con lo siguiente:**

**Trampa:** Engaño: unidad de alquiler diferente.

**Solución:** inspeccione la unidad de alquiler real antes de firmar un contrato.

Muchos complejos de apartamentos grandes tienen una unidad "modelo". Exija siempre ver la unidad real que alquilará antes de firmar un contrato. Asegúrese de que el contrato tenga "su" número de unidad, la que realmente inspeccionó, en la primera página. Si le dicen que están preparando "su unidad" y esta no se puede mostrar, programe una cita más adelante para ver la unidad real o busque otro lugar para alquilar. No alquile basándose únicamente en un anuncio de periódico o de Internet. Una vez que firma un contrato, es muy difícil probar el "engaño". Y muchos acuerdos escritos contienen cláusulas de aceptación "en el estado en el que se encuentra" por las cuales el inquilino acepta la unidad de alquiler en su estado actual. Haga un "recorrido" con el propietario antes de firmar un acuerdo o poco después de mudarse. Si el propietario no va con usted, anote todos los problemas de la unidad de alquiler a los pocos días después de mudarse. Puede usar la lista en nuestro sitio web cuando se mude: <http://www.utahlegalservices.org/public/self-help-uploads/AptChecklist.pdf> Entréguele una copia al propietario y guárdese una copia para usted. Tomar fotografías también puede ayudar. Estará agradecido de haberlo hecho.

**Trampa:** términos inaceptables en letra pequeña.

**Solución:** solicite un contrato en blanco cuando complete una solicitud de alquiler o la primera vez que se comunique con el propietario/administrador. Léalo de manera total antes de firmarlo.

Siga leyendo. A continuación, se detallan muchas de las trampas que se encuentran en los contratos escritos. Si no lee el contrato antes de firmarlo, es casi seguro que quedará sujeto a los términos. ¡Los contratos a largo plazo suelen tener trampas!

**Tenga cuidado con los posibles problemas en el contrato de alquiler antes de firmarlo:**

- Grandes cargos por mora:

Los propietarios solo pueden cobrar cargos por pagos atrasados si dichos cargos están establecidos en un contrato firmado por el inquilino. Tenga cuidado con los cargos abusivos. ¡Algunos propietarios cobran \$50 por día! Otros cobran un cargo por pago atrasado por adelantado, como \$150, el primer día que el inquilino se retrasa en el pago. Tales cargos masivos por pagos atrasados pueden impugnarse en los tribunales, pero cuando tal impugnación llega a un juez, es posible que el inquilino ya haya sido desalojado. Si negocia un cargo reducido por pago atrasado, el nuevo cargo debe aparecer en el contrato por escrito o, de lo contrario, no se podrá ejecutar. Si el cargo por retraso es elevado y no puede negociar una reducción, busque otro propietario. Si se atrasa en el pago del alquiler, es probable que incurra en un cargo por retraso incluso si paga antes de que llegue el aviso. Siga leyendo más abajo y vea nuestro folleto:

<http://www.utahlegalservices.org/public/self-help-uploads/Nonpayment%20eviction%20flyer.pdf>

- Monto de alquiler mensual incierto:

Algunos contratos de alquiler establecen un alquiler mensual y luego varias tarifas, como los servicios públicos, el estacionamiento, los impuestos, el servicio de notificación, pero, en el texto escondido de las siguientes páginas, se permite que estos montos cambien durante el plazo del alquiler.

- Recuperación de la "concesión":

Los propietarios, a menudo, anuncian una "oferta especial de mudanza" como "primer mes gratis" o "se muda solo por \$99". Este "alquiler gratuito" se suele prorratear en 12 meses. Pero tenga cuidado con la letra pequeña que dice que debe pagar el alquiler el primer día de cada mes, incluso si no se cobra un cargo por pago atrasado hasta el tercer o quinto día del mes, o perderá la concesión. Es posible que tenga 3 días adicionales cada mes para pagar antes de que se imponga un cargo por pago atrasado (un "período de gracia"), pero esto no es lo mismo que debe hacer el inquilino para conservar la concesión. Si pierde la concesión de esta manera, el aviso que reciba puede llegar después de que pague el alquiler: ahora debe un alquiler extra, un cargo por pago atrasado y un cargo por servicio de notificación porque no tuvo en cuenta la concesión perdida como parte del pago de alquiler que abonó "a tiempo".

- No se apresure; lea el contrato completo:

Los contratos suelen tener más de 10 páginas con mucha letra pequeña. No se apresure a firmar ningún contrato, especialmente los contratos largos que contengan miles de palabras. Solicite un contrato en blanco cuando complete un formulario de solicitud o comuníquese primero con el propietario/administrador. Una vez que firme, estará sujeto al contrato. "No vi eso en el contrato" no es una justificación. ¡Cuanto más largo sea el contrato, es más probable que contenga una trampa!

- Exija una copia con todos los espacios en blanco completados al mismo tiempo que firma:

Muchos inquilinos cometen el error de aceptar la promesa del propietario de entregarles una copia del contrato en una fecha posterior. ¡No se deje engañar! Los propietarios siempre tienen varias copias de sus contratos. Se pueden firmar dos copias simultáneamente, una para usted y otra para el propietario. En caso de necesidad, use su teléfono celular o cámara para tomar una foto de cada página individual. Algunos propietarios solo conservan la página de firmas de un contrato; las otras páginas se pueden volver a crear, con diferentes números. ¡No deje que esto le suceda a usted!

- Gravamen del propietario sobre sus bienes personales:

Algunos contratos tienen disposiciones que reclaman un "gravamen del propietario" sobre todos los bienes personales que el inquilino trae a la unidad de alquiler. La disposición dice que el propietario puede hacer cumplir ese gravamen siempre que se atrase con el alquiler. La ley estatal parece clara: un propietario no puede confiscar bienes personales exentos. Es decir, un propietario no puede llevarse su ropa, la mayoría de los muebles, alfombras, ropa de cama, lavadora, secadora, platos y objetos similares, a menos que deje dichos bienes en la unidad de alquiler más de 30 días después del desalojo. Pero si confiscan sus bienes, puede llevar mucho tiempo recuperarlos. Si el contrato que le ofrecen establece un gravamen sin restricciones sobre sus bienes personales, considere buscar otro propietario.

- Se requiere que el inquilino envíe una notificación con 60 días de antelación, pero no existe una disposición recíproca para el propietario:

Los plazos del contrato siempre terminan con el paso del tiempo y, luego, el alquiler generalmente se establece mes a mes. Tenga cuidado con las disposiciones del contrato que indiquen que el inquilino debe dar un aviso por escrito con 60 días de anticipación antes de rescindir un alquiler mes a mes, pero que no indiquen cuánto tiempo de anticipación debe darle el propietario. El propietario solo puede dar un aviso con 15 días de antelación (el mínimo requerido por la ley de Utah para un desalojo "sin causa"). Algunos

contratos exigen un aviso con 60 días de antelación para el inquilino, pero dicen que el propietario solo necesita hacerlo con 30 días de anticipación. En cualquiera de estos casos, intente negociar la "igualdad de condiciones". O busque otro propietario.

- **Declaraciones verbales:**

La mayoría de los contratos escritos tienen una cláusula de "integridad": el contrato completo está en el contrato escrito. Los propietarios, a veces, dan garantías verbales de que el alquiler se puede pagar tarde sin penalización o que el inquilino puede solucionar las cuestiones a cambio de un alquiler o depósito. Dichos acuerdos deben estar por escrito; de lo contrario, es probable que no se puedan ejecutar. Lea nuestro folleto <http://www.utahlegalservices.org/public/self-help-uploads/workinlieuofrent> sobre "Trabajar en su vivienda alquilada en lugar de pagar el alquiler".

### **Una vez que sea inquilino, ¡tenga cuidado!**

- **Pague el alquiler a tiempo:**

Ninguna ley exige que el propietario dé un aviso de "alquiler atrasado" (pago a 3 días o desalojo) el primer día de atraso en el pago. Puede pagar el alquiler unos días después de la fecha de vencimiento, pero eso no impide que el propietario le mande un aviso para que pague los cargos por pago atrasado justo después de haber pagado solo el monto del alquiler mensual.

- **Cargos por retraso impagos del último mes = pago insuficiente para el mes actual:**

Muchos propietarios utilizan el criterio "último en entrar, primero en salir". Cuando el último cargo en el registro es un cargo por pago atrasado, el cheque de alquiler del mes siguiente se usa primero para pagar el cargo por pago atrasado y el resto para pagar el alquiler del nuevo mes. Pero eso significa: ¡más cargos por retraso! A menos que el contrato indique lo contrario (y nunca lo hace), el inquilino no puede designar un pago para un propósito específico. Los inquilinos, a menudo, creen que lo han "arreglado" con el propietario porque el propietario no envió otro aviso de falta de pago de inmediato. Pero eso suele ser erróneo. Por lo general, los inquilinos creen que si el propietario acepta el alquiler para el próximo mes, ahora todo está bien. Pero eso también suele ser erróneo. Algunos propietarios esperan muchos meses antes de emitir otro aviso para pagar o desalojar. En ese aviso, a menudo, se reclamarán muchos cientos de dólares en concepto de cargos por retrasos acumulados durante varios meses. Por lo general, el hecho de que el propietario haya esperado demasiado tiempo para dar un aviso para pagar los cargos atrasados no es una justificación contra el desalojo.

- **Pagar con dinero en efectivo y no obtener un recibo:**

¡Siempre obtenga un recibo cuando pague con dinero en efectivo! Si es necesario, lleve consigo su propio talonario de recibos o libreta cuando pague el alquiler con dinero en efectivo para que el propietario pueda fechar y firmar una breve declaración de cuánto pagó y por qué motivo. Si surge una disputa más tarde, algunos propietarios niegan haber recibido el pago o afirman que fue menos de lo que se pagó. Los inquilinos casi siempre pierden estas disputas. Si su propietario no le da un recibo, pague con giro bancario o cheque de caja. Una vez que ofrezca (de hecho, entregue) el pago del alquiler, tendrá una justificación contra la falta de pago incluso cuando el propietario exija el pago sea "solo con dinero en efectivo".

- **Cargo adicional "mes a mes" cuando finaliza el contrato:**

Tanto los propietarios como los inquilinos, a menudo, quieren acuerdos de alquiler con una duración predecible: un año, seis meses, etcétera. Algunos propietarios incluyen, en el contrato original, un aumento en el alquiler si el plazo del contrato finaliza y no se firma un nuevo contrato. A menos que el acuerdo indique

lo contrario (y nunca lo hace), el propietario no necesita dar ningún aviso adicional al final del plazo del alquiler respecto del aumento del alquiler al mes siguiente. El contrato es el aviso. Muchos inquilinos se han sorprendido con un aviso de 3 días para pagar o desalojar, con cargos por pago atrasado y por servicio de notificación, porque el inquilino no pagó el cargo adicional de mes a mes cuando finalizó el plazo del alquiler.

- Negarse a pagar el alquiler porque el propietario no hace las reparaciones. ¡No lo haga!

El deber del propietario de mantener la unidad de alquiler es independiente del deber del inquilino de pagar el alquiler. ¡Dos errores no hacen un acierto! El propietario ha incumplido el contrato, pero el inquilino no puede elegir la solución. Consulte nuestro folleto [http://www.utahlegalservices.org/public/self-help-uploads/Bad\\_Housing.pdf](http://www.utahlegalservices.org/public/self-help-uploads/Bad_Housing.pdf). Excepto en las circunstancias muy limitadas que se describen en nuestro folleto "Vivienda en malas condiciones", es casi seguro que desalojen a un inquilino por no pagar el alquiler.

### Tenga cuidado con estos problemas de rescisión/desalojo:

- Rescisión "voluntaria":

El propietario le pide al inquilino que firme un acuerdo de rescisión "voluntaria" con una amenaza de desalojarlo por alguna razón si el inquilino no firma. ¡No tiene que firmarlo! Guarde una copia de lo que le piden que firme y llame a ULS. Pero si lo firma, lo más probable es que se pueda ejecutar. El hecho de que el propietario haya amenazado con desalojarlo no es suficiente para anular dicho acuerdo, incluso si ahora piensa que el propietario no tenía motivos para amenazarlo.

- Aviso "sin causa" en propiedad subvencionada:

Ciertas propiedades de alquiler están subvencionadas. El propietario recibe créditos fiscales o pagos directos del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Department of Housing and Urban Development, HUD) o del Departamento de Agricultura de los EE. UU (US Department of Agriculture). Algunas viviendas de alquiler son propiedad de las autoridades de vivienda pública. A cambio de estos subsidios, los inquilinos pagan un alquiler reducido o un porcentaje específico de sus ingresos familiares en concepto de alquiler. Los inquilinos que viven en propiedades subsidiadas no pueden ser desalojados sin una causa justificada. Incluso, esto se aplica al finalizar el plazo del contrato. El propietario debe continuar el alquiler, a menos que exista una causa justificada para el desalojo. Nota: Si tiene un vale de la "Sección

8" o si el subsidio para su unidad de alquiler se puede convertir fácilmente en un vale de la Sección 8, su subsidio es transferible: puede alquilar con cualquier propietario privado. En ese caso, lo pueden desalojar

sin causa después de finalizar el plazo del contrato. • Falta de entrega/entrega deficiente de documentos:

El primer aviso que se exige para iniciar el proceso de desalojo en Utah no es un "documento judicial". El propietario puede entregar el aviso él mismo o puede colocarlo en su puerta. Pero algunos propietarios dirán que se dio un aviso cuando no fue así. Lo más grave es el caso de una "notificación deficiente" de la citación y de la denuncia de desalojo. A veces, la persona encargada de la notificación firmará una declaración jurada diciendo que el inquilino fue notificado personalmente, pero, en realidad, los documentos se dejaron en el porche o la persona usó una clave de acceso para colocar los documentos en la mesa de la cocina. O bien, de hecho, no dejó ningún papel. En tales casos, el primer aviso que recibe el inquilino sobre la demanda de desalojo es una orden de restitución en el que se le dice al inquilino que abandone la unidad de alquiler, o que se bloquee, generalmente a los 3 días. (La orden de restitución se puede colocar en la puerta). Si nunca recibió el aviso inicial, la citación y la demanda ni la orden de restitución, llame a ULS lo antes posible.

- Sentencia monetaria en su contra mucho tiempo después del desalojo

Lea nuestro folleto <http://www.utahlegalservices.org/public/self-help-uploads/eviction-whats-the-worst-thatcan-happen-to-me> Este folleto explica los métodos utilizados por algunos propietarios para obtener y cobrar sentencias monetarias contra inquilinos desalojados muchos meses después de que el inquilino se haya ido de la unidad de alquiler. Muchas demandas de desalojo terminan cuando el inquilino se va. Pero muchos propietarios también solicitan una sentencia monetaria.

- Reclamos por daños después de la mudanza

Algunos propietarios demandan a los inquilinos por daños en la unidad de alquiler después de que el inquilino se ha mudado. La mejor manera de prevenir tales reclamos es programar una visita con el propietario el día que se vaya de las instalaciones. Si eso no es posible, tome fotografías o escriba una descripción de cualquier condición que crea que podría dar lugar a reclamos por daños de parte del propietario. Pero las imágenes y las descripciones al finalizar su alquiler no serán de mucha ayuda si no puede probar el estado de las instalaciones cuando se mudó a la unidad por primera vez.

**Si recibe un aviso de desalojo o documentos judiciales, llámenos de inmediato.**

## **Utah Legal Services, Inc.**

**Ayudamos a los habitantes de Utah de bajos ingresos con muchos tipos de problemas legales civiles (no penales). Los clientes nuevos deben llamar de lunes a viernes, de 9:00 a. m a**

**2:00 p. m. al**

**801-328-8891 en Salt Lake Valley o al 800-662-4245 desde otras partes de Utah Oficinas en Ogden, Salt Lake, Provo y St. George.**

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