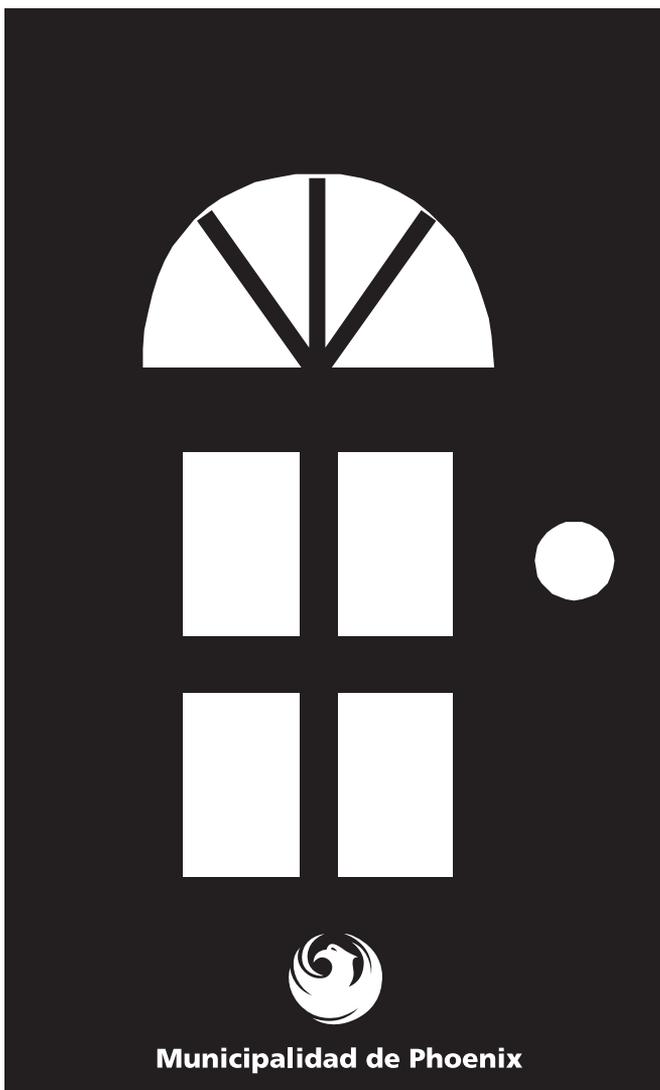


# Guía a la Ley de Arrendadores e Inquilinos Residenciales de Arizona



**Municipalidad de Phoenix**

**Departamento de Servicios a los Vecindarios**

Departamento de Servicios a los Vecindarios  
200 W. Washington St. 4° Piso  
Phoenix, AZ 85003  
[www.phoenix.gov/NSD](http://www.phoenix.gov/NSD)



**Línea directa de información para  
arrendadores e inquilinos, las 24/7  
602-534-4444, opción 3**

**Fax: 602-534-4445**

**Correo electrónico para asesoramiento para  
arrendadores e inquilinos:  
[landlord.tenant.nsd@phoenix.gov](mailto:landlord.tenant.nsd@phoenix.gov)**

Para recibir una copia de esta publicación en un formato alterno,  
comuníquese con: Neighborhood Services Department ADA Liaison,  
200 W. Washington St., Phoenix, AZ 85003  
Número de voz 602-262-4723 | TTY 602-495-0685

Enero 2014

*Este folleto contiene preguntas y respuestas típicas de los arrendadores e inquilinos, así como las secciones correspondientes de los estatutos. Las respuestas sirven de guía con respecto a las estipulaciones de la Ley de Arrendadores e Inquilinos Residenciales de Arizona, pero no constituyen asesoría legal. Para recibir asesoría legal, deberá consultar a un abogado.*

### **¿Qué se debe hacer antes de mudarse a una unidad de arrendamiento?**

Tanto el arrendador como el inquilino deberán realizar una inspección física detallada de la vivienda para detectar problemas existentes. El arrendador deberá entregar al inquilino una copia del informe de inspección. El inquilino también deberá recibir una copia firmada del contrato de arrendamiento o alquiler, con todo espacio en blanco llenado. ARS §33-1321, ARS §33-1322.

### **¿Cuánto puede cobrar el arrendador como depósito de garantía?**

El arrendador no podrá cobrar un monto mayor a un mes y medio de la renta. ARS §33-1321.

### **¿Por cuánto tiempo puede guardar el arrendador el depósito de garantía?**

Se requiere que el arrendador regrese el depósito de garantía dentro de 14 días, excluyendo sábados, domingos u otro día feriado oficial, al cumplirse el plazo del arrendamiento, y deberá incluir una lista detallada de deducciones al depósito. ARS §33-1321.

### **¿Tienen derecho los arrendadores de quedarse con los depósitos de limpieza y redecoración?**

A fin de que los depósitos de limpieza y redecoración se consideren no reembolsables, deberá designarlos así el arrendador por escrito. ARS §33-1321.

### **¿Qué puede hacer el arrendador si el inquilino no paga la renta cuando ésta se vence?**

El arrendador deberá dar al inquilino un aviso de cinco días para pagar toda la renta deudora o desalojar la vivienda. Este aviso podrá entregarse a mano al inquilino o podrá enviarse por correo certificado o registrado. Si el inquilino no paga la renta, el arrendador podrá registrar una queja de toma de posesión forzada ante el Juzgado de Paz al



sexto día. El juzgado expedirá una orden judicial para que el inquilino comparezca ante el juez para demostrar la causa por la cual no debería pagar la renta o desalojar la unidad arrendada. Si el inquilino no demuestra una causa justificada, la corte dictará una orden de restitución. ARS §33-1368.

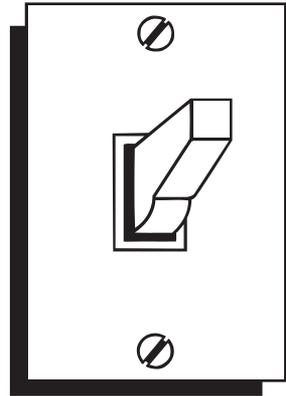
***¿Puede el arrendador suspender los servicios públicos que el mismo provee?***

El arrendador podrá discontinuar los servicios públicos que el mismo provee el día siguiente a la fecha en que se dicte la orden de restitución. ARS §33-1368.

***¿Qué tipo de aviso se requiere que dé el arrendador para subir la renta?***

El arrendador deberá dar aviso por escrito 30 días anteriores a la fecha de vencimiento periódico de la renta si se trata de un inquilino de mes a mes. El arrendador deberá dar aviso por escrito con 10 días de anticipación si se trata de un inquilino de semana a semana. ARS §33-1375.

Al firmar el inquilino un contrato de arrendamiento, el arrendador no podrá subir la renta hasta no cumplirse el plazo de vencimiento de dicho contrato. Una cláusula escalonada permite que el arrendador suba la renta en ciertas condiciones.



***¿Puede aceptar el arrendador parte de la renta y después desalojar al inquilino?***

El arrendador no podrá aceptar un pago parcial de la renta y luego desalojar al inquilino. El arrendador deberá entablar un juicio para desalojar al inquilino, a condición de que no exista una renuncia de renta y el inquilino acuerda a los términos y condiciones del pago parcial con respecto a la continuación de su arrendamiento. ARS §33-1371.

***¿Cuáles son algunas actividades del inquilino que podrían resultar en su desalojo inmediato?***

Algunas de las condiciones bajo las cuales se podrá declarar que un inquilino ha cometido un incumplimiento irreparable son: descarga ilegal de un arma; prostitución; actividad pandilleril callejera delictiva; manufactura, venta, uso, almacenaje, mantenimiento o provisión de una sustancia controlada en forma ilegal; o imposición de daño corporal grave. Conducta amenazante o intimidante, o la falsificación de un documento podrá también ser base para desalojo inmediato. ARS §33-1368.

## ***¿Puede un inquilino terminar su contrato de alquiler si es víctima de violencia doméstica?***

El inquilino deberá indicar al arrendador por escrito que las acciones, eventos o circunstancias que dieron por resultado que él o ella fuera una víctima de violencia doméstica hubieran ocurrido dentro de un plazo de 30 días inmediatamente anteriores al aviso escrito al arrendador. El residente deberá proporcionar evidencia al arrendador mediante uno de los siguientes métodos:

- Una copia de la orden de protección a favor de la víctima y contra la persona que presuntamente estuviera involucrada en la violencia doméstica.
- Prueba que la víctima proporcionó una copia de la orden a un oficial autorizado del tribunal para entregar al agresor.
- Una copia de un informe departamental escrito por una agencia de seguridad pública que indique que el residente notificó a la agencia que él o ella es víctima de violencia doméstica. ARS §33-1318.



## ***¿Tiene derecho el inquilino a cambiar las cerraduras en la unidad de arrendamiento?***

El inquilino no puede negar la entrada al arrendador; cambiar las cerraduras impide que el arrendador entre a la vivienda en casos de emergencia. Podrá considerarse al inquilino responsable bajo la ley por daños que resultaran por haberle negado al arrendador acceso a la vivienda.

## ***¿Qué puede hacer el inquilino si el arrendador no realiza reparaciones?***

El inquilino tiene varias opciones si el arrendador no mantiene la vivienda.

**1. Defectos menores.** El inquilino tiene derecho a que un contratista autorizado realice reparaciones, al dar el aviso apropiado al arrendador. Si el arrendador no cumple, el inquilino podrá conseguir la realización de las reparaciones y deducir hasta \$300 dólares ó una mitad de un mes de renta, la cantidad que sea mayor. El inquilino deberá presentar al arrendador una declaración detallada, además de una renuncia al derecho de retención proporcionada por el contratista. ARS §33-1363.

**2. Falta ilícita de suministro de servicios esenciales** como calefacción, aire acondicionado, enfriamiento, agua o agua caliente. Si el arrendador falta de manera deliberada o negligente en proveer los servicios esenciales, en contrariedad al contrato de arrendamiento o a la Ley de Arrendadores e Inquilinos Residenciales de Arizona, el inquilino podrá dar aviso por escrito al

arrendador especificando el incumplimiento y podrá tomar una de las siguientes acciones:

- a) Contratar los servicios y deducir el costo real razonable de la renta;
- b) Reclamar daños y perjuicios con base en la reducción del valor justo de arrendamiento de la vivienda;
- c) Mudarse a una vivienda de reemplazo razonable por la duración del período de incumplimiento del arrendador. Si el costo de la vivienda de reemplazo fuera más alto que la renta regular, el inquilino podrá recuperar del arrendador el costo adicional, en un monto que no exceda el 25 por ciento de la renta regular no pagada. ARS § 33-1364.

Se podrá considerar que un arrendador haya actuado de manera deliberada o negligente si está enterado que existe un problema y se demora en corregirlo o repararlo. El inquilino no podrá invocar los remedios que arriba se indican si la condición fue causada por miembros de la familia del inquilino por daños o abuso, o fue causada por cualquier otra persona que hubiera entrado a la propiedad con el consentimiento del inquilino.

El arrendador tiene el derecho de desconectar los servicios públicos para realizar reparaciones.

### ***¿Puede el inquilino retener la renta?***

Los Estatutos Enmendados de Arizona 33-1368(B) estipulan que un inquilino **no** podrá retener la renta por ningún motivo.

### ***¿Tiene derecho el inquilino de dar por terminado un contrato de arrendamiento si el arrendador deja de realizar reparaciones que afecten la salud y la seguridad?***

Si el inquilino entregó al arrendador un aviso de cinco días por escrito solicitando las reparaciones y el arrendador no las realizó, el inquilino podrá mudarse después del final del quinto día. ARS §33-1361.



### ***¿Puede el arrendador o discontinuar dejar de dar a conocer el nombre de los dueños de una unidad de departamentos?***

Cualquier persona con autorización para celebrar un contrato de arrendamiento entregará por escrito al inquilino, el nombre y domicilio de la persona autorizada para administrar la propiedad, del dueño o de la persona autorizada para actuar a nombre y en representación del dueño para propósitos de notificación de actos procesales, y con el propósito de recibir y acusar recibo de notificaciones y demandas. ARS §33-1322.

***¿Puede retener el arrendador la propiedad personal del inquilino a cambio de la renta vencida?***

El arrendador no podrá retener la propiedad personal del inquilino a cambio de renta atrasada. ARS §33-1372.

***¿Tiene derecho el arrendador de desalojar a un inquilino si la vivienda no se mantiene en condiciones en condición habitable?***

El arrendador podrá desalojar a un inquilino si no se mantiene la vivienda o si el inquilino causa daños a la misma. El arrendador podrá realizar las reparaciones cargándoselas al inquilino. Algunos ejemplos de daños que el arrendador podrá conseguir que el inquilino pague incluyen (1) fontanería o plomería dañada, (2) lámparas o iluminación rota, (3) manchas o daños a la alfombra, (4) ventanas rotas, (5) paredes o techos dañados o estropeados, y (6) aparatos electrodomésticos rotos o descompuestos debido al abuso y el descuido del inquilino. ARS §33-1369.

***¿Tiene derecho el arrendador de recuperar la renta después de desalojar al inquilino por algún incumplimiento del contrato de arrendamiento?***

El arrendador podrá intentar recuperar el saldo del contrato de arrendamiento, inclusive los costos reales de daños causados por el inquilino. El derecho existe, aunque el arrendador hubiera desalojado al inquilino. ARS §33-1373.

***¿Puede un inquilino negar acceso a la vivienda al arrendador?***

El inquilino no puede negarle el acceso legal al arrendador. Sin embargo, el arrendador deberá dar al inquilino aviso con dos días de anticipación acerca de su intención de entrar, y podrá entrar solo a horas razonables, excepto en el caso de una emergencia. ARS §33-1343.

***¿En qué casos puede el arrendador entrar a la vivienda del inquilino sin previa notificación?***

El arrendador podrá entrar a la vivienda del inquilino sin consentimiento del inquilino en el caso de una emergencia; algunos ejemplos son cuando haya un incendio, humo, u olores nocivos. ARS §33-1343.

Si un inquilino notifica al propietario de una solicitud de servicio de mantenimiento prescritos en la sección ARS §33-1341, párrafo 8. La notificación del inquilino da permiso que el arrendador entrar a la unidad con el único propósito de actuar a solicitud de mantenimiento.

### ***¿Puede el arrendador rehusarse a rentar a inquilinos que tengan niños?***

No se permite la discriminación de un arrendador contra un inquilino con niños, a menos que la vivienda satisfaga la definición de vivienda para personas mayores en §41-1491.04. ARS §33-1317.



### ***¿Qué tipo de aviso se requiere que el arrendador dé para dar por terminado un contrato de arrendamiento?***

El arrendador deberá dar aviso por escrito 30 días anteriores a la fecha en que se venza periódicamente la renta si se trata de un inquilino de mes a mes. El arrendador deberá dar aviso por escrito con 10 días de anticipación si se trata de un inquilino de semana a semana. ARS §33-1375.

### ***¿Cuántas personas pueden ocupar una vivienda?***

La ley del estado estipula un límite de ocupación estándar de dos personas por cada dormitorio; no obstante, el arrendador tiene el derecho de rehusarse a rentar a más personas por dormitorio si así lo elige. ARS §33-1317.

### ***Si se ejecutara la hipoteca de la vivienda que estoy alquilando, ¿podría desalojarme el nuevo propietario?***

El 20 de mayo del 2009 se promulgó una nueva ley federal, Protección de Inquilinos de Propiedades en Ejecución Hipotecaria (Ley Pública No. 111-22; S.B. 896). \* Esta nueva ley requiere que inquilinos en propiedades ejecutadas por un juicio hipotecario reciban un aviso por escrito 90 días antes de ser desalojados. Específicamente, la nueva ley requiere en el caso de una ejecución hipotecaria, que el nuevo propietario o sucesor inmediato de interés en la ejecución de hipoteca deberá permitir a los inquilinos con contratos ocupar la vivienda hasta el vencimiento del contrato. Hay tres excepciones a la ley:

- 1) El contrato puede ser terminado mediante aviso de 90 días si la unidad se vende a un comprador que ocupará la vivienda.
- 2) El contrato es por un plazo menor de 90 días.
- 3) Si el contrato es voluntario de mes a mes, los nuevos propietarios deberán proporcionar a los inquilinos aviso por escrito de 90 días antes de ser desalojados.

\* Esta ley federal se prorrogó y permanece en efecto hasta el 31 de diciembre, 2014.

***¿Qué puede hacer un inquilino si el nuevo propietario requiere que deje uno la propiedad dentro en un plazo menor a los 90 días?***

Podría darse el caso que los nuevos propietarios o el sucesor inmediato en el interés en ejecución de hipoteca no conocieran la nueva ley. Si intentan desalojarlo sin honrar su contrato o notificarle por escrito con 90 días de anticipación según se requiere, informe al nuevo propietario acerca de la Ley de Protección de Inquilinos de Propiedades en Ejecución Hipotecaria por correo certificado con acuse de recibo e indique que está protegido bajo esta ley federal. Guarde la copia de su carta y el acuse de recibo. Deberá asimismo ofrecer pagarle su renta al nuevo propietario.

***¿Qué sucede si un inquilino no le paga al nuevo propietario o el sucesor inmediato la renta?***

El nuevo propietario o el sucesor inmediato pueden entregar un aviso de cinco (5) días al inquilino para que pague toda la renta o se dará por terminado el contrato de arrendamiento. El nuevo propietario o el sucesor inmediato podrán terminar el contrato de arrendamiento presentando una demanda especial de retención ilícita de conformidad con la sección 33-1377.

***¿Se requiere al arrendador incluir en un contrato de arrendamiento escrito que el inmueble está actualmente en proceso de ejecución hipotecaria al iniciar el arrendamiento?***

Sí. De conformidad con ARS 33-1331, se requiere al arrendador incluir en un contrato de arrendamiento que el inmueble está programado para venta en subasta fiduciaria, indicando el nombre, dirección, y sitio del juzgado donde obran las actas, o el fiduciario, abogado o parte encargada. Asimismo, se requiere al arrendador incluir la hora, fecha y lugar de la venta fiduciaria o que indique que no se ha fijado la venta del inmueble.

***¿Se requiere que el arrendador notifique al inquilino por escrito que el inmueble está en trámites de ejecución hipotecaria si recibiera el arrendador una Notificación de venta fiduciaria durante el plazo de arrendamiento?***

Sí. De conformidad con ARS 33-1331, el arrendador deberá dar aviso al inquilino dentro de un plazo de cinco (5) días de la fecha en que reciba un aviso de venta fiduciaria, que el inmueble está programado para venta fiduciaria, indicando el nombre, dirección y el juzgado donde se presentó el caso, o el fiduciario, abogado o demás parte responsable. Al arrendador también se requiere incluir la hora, fecha y el lugar de la venta fiduciaria en la notificación por escrito al inquilino.

***¿Qué recurso tiene un inquilino si el arrendador no cumple con la notificación debida de su ejecución hipotecaria después de haber celebrado un contrato de arrendamiento?***

El inquilino podría entregar al arrendador una notificación de incumplimiento del contrato de diez (10) días donde reclame que el acto de permitir que la vivienda entrara en ejecución hipotecaria es en efecto un incumplimiento que, de no resolverse dentro de un plazo de diez (10) días, podría dar lugar a que el inquilino diera por terminado su arriendo y/o que podría tomar acción legal en contra del arrendador para recuperar daños y perjuicios por su incumplimiento.

***¿Tienen derecho los inquilinos de retener el pago de su renta si el inmueble está sujeto a venta fiduciaria?***

En el evento de morosidad de los pagos de la hipoteca, el arrendador aún tiene derecho de cobrar la renta. El arrendador se mantiene a cargo de la unidad de alquiler hasta que se realice la venta fiduciaria del inmueble.

***¿Puede negarse el inquilino a permitir que el arrendador muestre la unidad de arrendamiento a prospectos compradores, inquilinos, contratistas o a acreedores hipotecarios?***

El inquilino no podrá negar su consentimiento a que el arrendador muestre el inmueble a un prospecto comprador, inquilino, contratista o acreedor hipotecario, siempre y cuando el arrendador dé al inquilino aviso de por lo menos dos días de antelación. El arrendador podrá entrar solamente a horas razonables. ARS §33-1343.

## **GLOSARIO DE TÉRMINOS DE ARRENDAMIENTO**

**Abandonment (abandono):** El abandono sucede cuando el inquilino se ausenta durante siete días sin dar aviso al arrendador y la renta tiene 10 días de retraso.

**Actual damages (daños reales):** Daños o perjuicios financieros que incurre el inquilino o el arrendador debido a algún incumplimiento del contrato de arrendamiento.

**Breach (incumplimiento o infracción):** Cuando el inquilino o el arrendador no cumple con los términos del contrato de arrendamiento.

**Business day (día hábil, día laboral):** Los días hábiles o laborales son lunes, martes, miércoles, jueves y viernes; no incluyen sábado, domingo o días feriados.

**Calendar day (día calendario):** La fecha en la cual un evento toma lugar. Por ejemplo, de junio 10 al 12 son tres días calendarios: junio 10, junio 11 y junio 12.

**Defendant (demandado):** Una persona contra la cual se presenta una demanda ante un juzgado.

**Diminution of services (reducción de servicios):** Cuando el arrendador desconecta los servicios públicos para forzar al inquilino a pagar la renta vencida.

**Distraint for rent (embargo por la renta):** Una situación en la cual un arrendador secuestra la propiedad personal del inquilino a cambio de la renta vencida.

**Injunctive relief (protección judicial):** Una orden judicial que impide que el demandado tome ciertas acciones específicas contra el demandante.

**Lease (contrato de arrendamiento):** Un contrato que no puede romperse sin incurrir en cierta responsabilidad legal, a menos que ambas partes estén de acuerdo o que una parte haya cometido algún incumplimiento significativo.

**Physical possession (posesión física):** Ocupar en efecto una vivienda.

**Plaintiff (demandante):** Persona que presenta una demanda judicial en contra de un demandado.

**Prohibited (prohibido):** Una acción que no se permita bajo la Ley de Arrendadores e Inquilinos Residenciales de Arizona.

**Restrictive covenant (convenio restrictivo):** Una condición estipulada en una escritura, la cual restringe el uso del inmueble; un ejemplo sería prohibir que familias y personas menores de cierta edad pudieran rentar o arrendar.

**Retaliatory action (acción en represalia):** Una acción que tenga la intención de acosar o castigar al inquilino o al arrendador por quejarse con respecto a alguna infracción a los términos y las condiciones del contrato de arrendamiento.

**Security deposit (depósito de garantía):** Dinero que se paga al arrendador para que lo retenga como garantía de que el inquilino cuidará del inmueble y pagará renta.

**Subsequent breach (incumplimiento subsiguiente):** Una infracción que ocurre después de la primera infracción. Un ejemplo sería un inquilino que no paga la renta en diciembre y también deja de hacerlo en enero.

**Substitute housing (vivienda de reemplazo):** Vivienda a donde se muda el inquilino debido a que el arrendador no mantuvo la unidad de arrendamiento en condición habitable.

**Tenant or lessor (inquilino o arrendatario):** La persona que renta o arrienda.

**Writ of restitution (orden de restitución):** Una orden expedida por un juzgado para desalojar al inquilino.

## Datos de contacto para otros servicios:

### ASISTENCIA CON LA RENTA/AYUDA FINANCIERA

Servicios Humanos de la Municipalidad de Phoenix:

Centro de servicios familiares John F. Long	602-262-6510
Centro de servicios familiares Sunnyslope	602-495-5229
Centro de servicios familiares Travis L. Williams	602-534-4732

Fuera de la ciudad de Phoenix:

Información comunitaria y servicios de  
referencia línea de ayuda

2-1-1/1-877-211-8661

Ofrecen información sobre servicios médicos, información sobre centros de refugio, cajas de  
comida de emergencia, asistencia con la renta, organizaciones religiosas y mucho más

Salvation Army (Ejército de Salvación)

602-997-5034

St. Vincent de Paul

602-263-8856

## **REFUGIO**

Línea directa para refugios CONTACTS  
(Red comunitaria para acceso a refugios)

602-263-8900/1-800-799-7739

Servicios de refugio para Arizona central

602-870-1705

## **ASESORÍA LEGAL**

Servicios legales comunitarios

602-258-3434

Servicio de referencia a abogados del colegio de  
abogados del Condado de Maricopa

602-257-4434

Tribunal de justicia del Condado de Maricopa

602-506-8530

## **ASESORÍA DE VIVIENDA (PREVENCIÓN DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA y PROGRAMAS PARA COMPRADORES DE CASA)**

Neighborhood Housing Services of Phoenix  
(Servicios de vivienda vecinales de Phoenix)

602-258-1659

Phoenix Urban League of Greater Phoenix  
(Liga urbana de la zona metropolitana de Phoenix)

602-254-5611

Chicanos por la Causa

602-253-0838

Community Housing Resources of Arizona  
(Recursos de vivienda comunitaria de Arizona)

602-631-9780

Arizona ACORN

602-253-1111

## **OTROS RECURSOS**

Oficina del Procurador General de Justicia de  
Arizona – quejas del consumidor

602-542-5763

Departamento de Bienes Raíces de Arizona

602-771-7730

Departamento de Oportunidad Equitativa de la  
Municipalidad de Phoenix

602-262-7486

Línea directa de ayuda de ejecuciones  
hipotecarias en Arizona

1-877-448-1211

Centro de defensa familiar

602-222-9444

Centro de recursos para mujeres Fresh Start

602-252-8494

24-hora Línea de Crisis

602-222-9444

Oficina del Tasador del Condado de Maricopa  
(Registro de unidades habitacionales para alquiler)

602-506-3406

Salud Ambiental del Condado de Maricopa

602-506-6616

Arizona Association of Manufactured Homes & R.V. Owners  
(Información para inquilinos sobre la Ley para Arrendadores e  
Inquilinos de Parques de Casas Móviles de Arizona)

480-966-9566