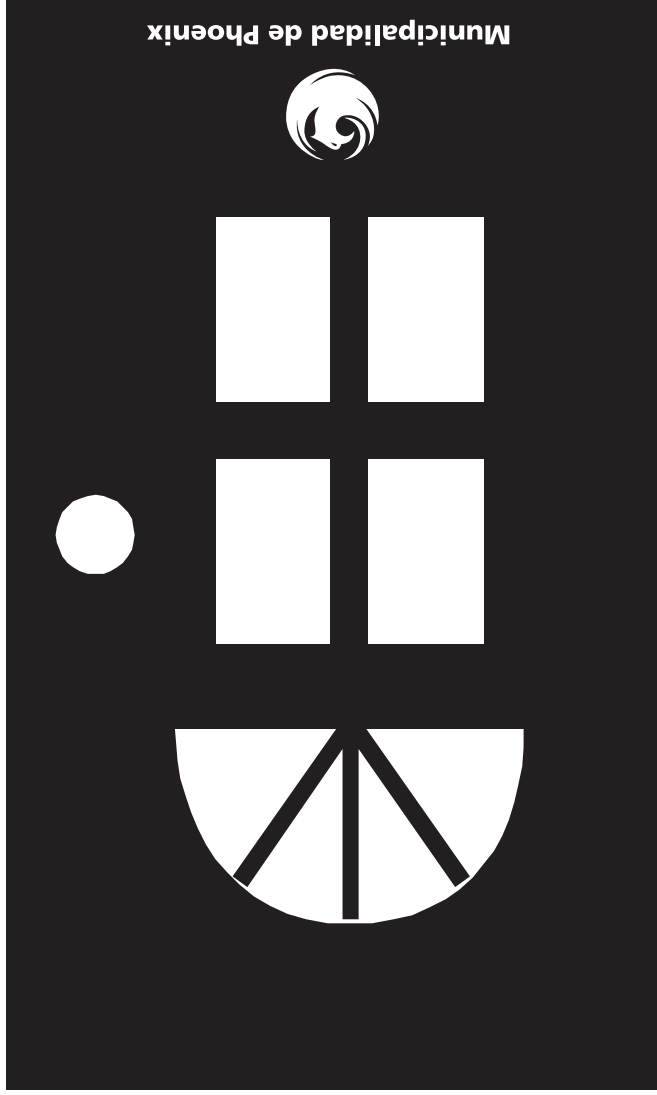
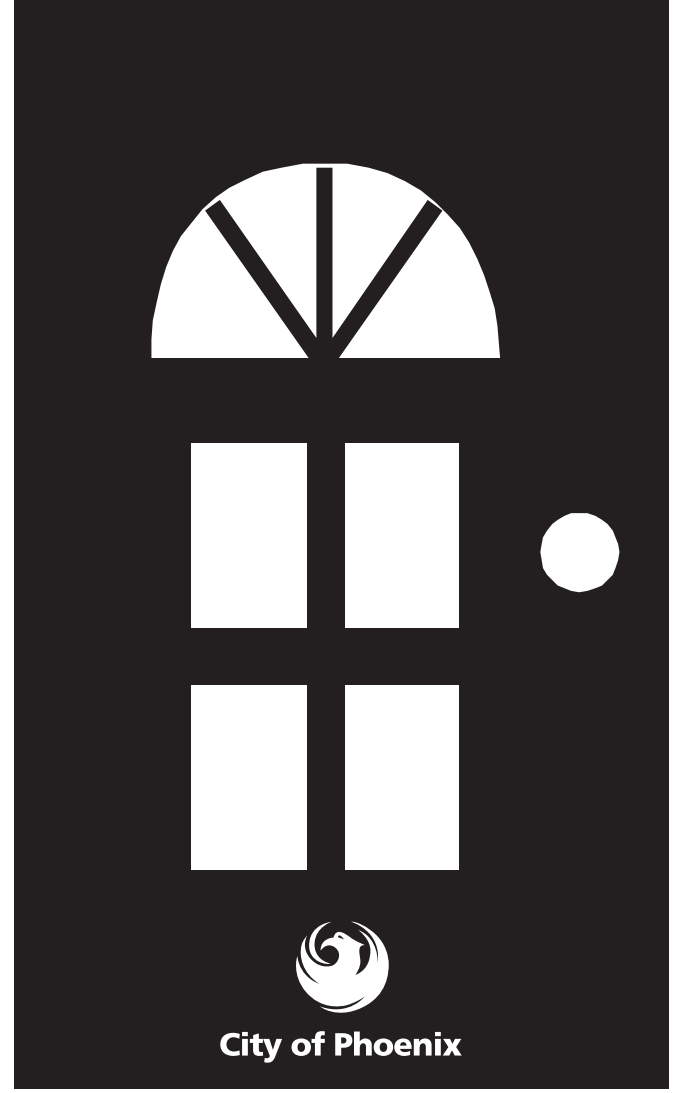


Departamento de Servicios a los Vecindarios



Guía a la
Ley de
Arrendadores e Inquilinos
Residenciales de Arizona

Guide to the Arizona Residential Landlord and Tenant Act



Neighborhood Services Department

Neighborhood Services Department
200 W. Washington St. 4th Floor
Phoenix, AZ 85003

www.phoenix.gov/NSD



**24-hour Landlord/Tenant information line
602-534-4444, option 3**

Fax: 602-534-4445

**Landlord/Tenant Counseling e-mail:
landlord.tenant.nsd@phoenix.gov**

For a copy of this publication in an alternate format contact the
Neighborhood Services Department ADA Liaison,
200 W. Washington St., Phoenix, AZ 85003
Voice number 602-262-4723 | TTY 602-495-0685

January 2014

Enero 2014

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

**Correo electrónico para asesoramiento para
arrendadores e inquilinos:
landlord.tenant.nsd@phoenix.gov**

Fax: 602-534-4445

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



Departamento de Servicios a los Vecindarios
200 W. Washington St. 4º Piso
Phoenix, AZ 85003
www.phoenix.gov/NSD



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 nueva toma de posesión forzada ante el Juzgado de Paz al

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

Al arrendador se le permite desalojar al inquilino si éste no paga la renta. ARS §33-1321. El arrendador debe dar un aviso de cinco días para pagar la renta o desalojar la vivienda. Este aviso puede entregarse a mano al inquilino o puede enviarse por correo certificado o registrado. Si el inquilino no paga la renta, el arrendador puede registrar una nueva toma de posesión forzada ante el Juzgado de Paz al

¿Tienen derecho los arrendadores de quedarse con los depósitos de limpieza y decoración?

Al arrendador se le permite desalojar al inquilino si éste no paga la renta. ARS §33-1321. El arrendador debe dar un aviso de cinco días para pagar la renta o desalojar la vivienda. Este aviso puede entregarse a mano al inquilino o puede enviarse por correo certificado o registrado. Si el inquilino no paga la renta, el arrendador puede registrar una nueva toma de posesión forzada ante el Juzgado de Paz al

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

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

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

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

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.

This booklet contains typical landlord and tenant questions and answers, along with relevant statute sections. The answers offer guidance on provisions of the Arizona Residential Landlord and Tenant Act but do not constitute legal advice. For legal advice you must consult an attorney.

What should be done before moving into a rental unit?

Both the landlord and tenant should conduct a walk-through inspection of the unit to find existing problems. The landlord should give a copy of the inspection report to the tenant. The tenant should also get a signed copy of the lease or rental agreement with all blanks filled in. ARS §33-1321, ARS §33-1322.

How much can the landlord charge for a security deposit?

The landlord cannot collect more than one and one-half month's rent. ARS §33-1321.

How long can the landlord keep the security deposit?

The landlord is required to return the security deposit within 14 days, excluding Saturdays, Sundays or other legal holidays, after termination of the tenancy and must include an itemized list of deductions from the deposit. ARS §33-1321.

Do landlords have the right to keep cleaning and redecorating deposits?

In order for cleaning and redecorating deposits to be non-refundable, they must be so designated in writing by the landlord. ARS §33-1321.

What can the landlord do if the tenant does not pay rent when it's due?

The landlord must give the tenant a five-day notice to pay all rent due or vacate the dwelling. The notice may be hand-delivered to the tenant or sent by certified or registered mail. If the tenant fails to pay rent the landlord can file a forcible detainer complaint in the Justice of the Peace



Court on the sixth day. The court will issue a summons ordering the tenant to appear in court to show cause why they should not pay rent or vacate the rental unit. If the tenant fails to show cause, the court will issue a writ of restitution. ARS §33-1368.

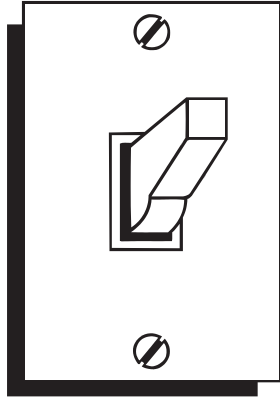
Can the landlord discontinue utility services provided by the landlord?

The landlord may discontinue utility services provided by the landlord on the day following the day that the writ of restitution is issued. ARS §33-1368.

What type of notice is the landlord required to give to increase rent?

The landlord must give a 30-day written notice prior to the periodic rental due date if the tenant is a month-to-month tenant. The landlord must give a 10-day written notice if the tenant is a week-to-week tenant. ARS §33-1375.

When a tenant has a signed lease the landlord cannot raise the rent until the term of the lease is expired. An escalated clause allows the landlord to increase the rent under certain conditions.



Can the landlord accept part of the rent and later evict the tenant?

The landlord cannot accept a partial rent payment and later evict the tenant. The landlord may pursue court action to evict the tenant providing there is a rent waiver and the tenant agrees in writing to the terms and conditions of the partial payment regarding the continuation of the tenancy. ARS §33-1371.

What are some activities of the tenant that can result in an immediate eviction?

Here are some of the conditions under which a tenant may be declared to have committed an irreparable breach: illegal discharge of a weapon; prostitution; criminal street gang activity; unlawful manufacturing, selling, using, storing, keeping or giving of a controlled substance; or infliction of serious bodily harm. Threatening or intimidating behavior or falsification of a document may also be grounds for immediate eviction. ARS §33-1368.

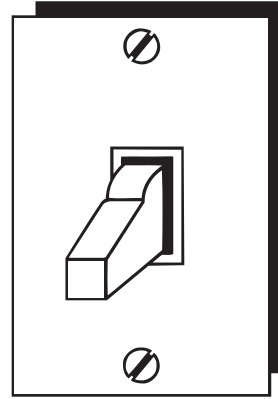
Algunas de las condiciones bajo las cuales se podrá declarar que un inquilino ha cometido un incumplimiento irreparable son: descarga ilegal de un arma; prostitución; actividad pandillera delictiva; manufactura, venta, uso, almacenaje, mantenimiento o provisión de una sustancia controlada en forma ilegal; 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.

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

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.

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

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.



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

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

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

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 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 o 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 suministros 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

Can a tenant terminate their rental agreement if he/she is a Victim of Domestic Violence?

The individual must indicate in writing to the landlord that the action, events, or circumstances that resulted in him/her becoming a victim of domestic violence occurred within a 30-day period immediately preceding the written notice to the landlord.

The resident must provide evidence to the landlord by one of the several methods:

- A copy of a protective order issued in the victim's favor and against the person allegedly engaging in the domestic violence.
- Proof that the victim provided a copy of the order to an authorized officer of the court to serve the perpetrator.
- A copy of a written departmental report from a law enforcement agency that states the resident notified the agency that he or she is a victim of domestic violence. ARS §33-1318.

Does the tenant have the right to change the locks on the rental unit?

The tenant cannot deny entrance to the landlord; changing the locks prevents the landlord from entering the dwelling in case of emergencies. The tenant may be held liable for any damages that result from denying the landlord access to the dwelling.

What can the tenant do if the landlord fails to make repairs?

The tenant has several options if the landlord fails to maintain the dwelling.

- 1. Minor defects.** The tenant has a right to have repairs made by a licensed contractor, after proper notice to the landlord. If the landlord fails to comply, the tenant can have the repairs done and deduct up to \$300 dollars or one-half month's rent, whichever is greater. The tenant must submit an itemized statement to the landlord and a lien waiver provided by the contractor. ARS §33-1363.

2. Wrongful failure to supply essential services such as heat, air conditioning, cooling, water or hot water. If the landlord deliberately or negligently fails to provide essential services contrary to the rental agreement or the Arizona Residential Landlord and Tenant Act, the tenant may give written notice to the landlord specifying the breach and may do one of the following.

- a) Obtain services and deduct the actual reasonable cost from the rent;
- b) Seek damages based on the decrease in the fair rental value of the dwelling;
- c) Procure reasonable substitute housing during the period of the landlord's non-compliance. If the cost of the substitute housing is higher than the regular rent, the tenant may recover the additional cost from the landlord in an amount not to exceed 25 percent of the unpaid regular rent. ARS § 33-1364.

A landlord who is aware of a problem and is slow to correct or repair it could be considered to have acted deliberately or negligently. The tenant cannot invoke the above remedies if the condition was caused by members of the tenant's family through damage or misuse or was caused by any other person on the premises with the tenant's consent.

The landlord has the right to disconnect the utilities in order to make repairs.

Can the tenant withhold rent?

Arizona Revised Statute 33-1368(B) states that a tenant **may not** withhold rent for any reason.

Does the tenant have the right to terminate a rental agreement if the landlord failed to make repairs affecting health and safety?

If the tenant gave a written five-day notice requesting repairs, and the landlord failed to make them, the tenant may move out after the end of the fifth day. ARS § 33-1361.

Can the landlord or manager withhold the name of the owners of an apartment complex?

Any person authorized to enter into a rental agreement shall give the tenant in writing the name and address of the person authorized to manage the premises and the owner or a person authorized to act for and on behalf of the owner for the purpose of service of process, and for the purpose of receiving and receipting for notices and demands. ARS §33-1322.

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 periodo 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 Emendados 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 descontinar 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 recibido de notificaciones y demandas. ARS §33-1322.



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 prescrito 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.

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

¿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.

¿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.

¿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 cargándose las 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 desalojar a un inquilino si la vivienda no se mantiene en condiciones en condición habitable?

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

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

Can the landlord hold the tenant's personal property for delinquent rent?

The landlord cannot hold the tenant's personal property for back rent. ARS §33-1372.

Does the landlord have the right to evict the tenant if the dwelling is not kept in a habitable condition?

The landlord can evict the tenant if the dwelling is not maintained or the tenant causes damage to the dwelling. The landlord may make repairs at the tenant's expense. Examples of damages for which the landlord can hold the tenant responsible include: (1) damaged plumbing, (2) broken light fixtures, (3) damaged or soiled carpet, (4) broken windows, (5) marred or damaged walls and ceilings and (6) broken appliances caused by the tenant's abuse and neglect. ARS §33-1369.



Does the landlord have the right to collect rent after evicting the tenant for a breach of the lease?

The landlord may attempt to collect the balance of the lease, including the actual cost of damages caused by the tenant. The right exists even though the landlord evicted the tenant. ARS §33-1373.

Can a tenant refuse the landlord access to the dwelling?

The tenant cannot refuse lawful access to the landlord. However the landlord must give the tenant two days notice of his intent to enter and may enter only at reasonable times, except in case of an emergency. ARS §33-1343.

If a tenant notifies the landlord of a maintenance service request as prescribed in ARS §33-1341, paragraph 8. The notice from the tenant constitutes permission from the tenant for the landlord to enter the dwelling unit for the sole purpose of acting on the maintenance request.

When can the landlord enter the tenant's dwelling without giving notification?

The landlord may enter the tenant's dwelling without consent of the tenant in case of emergency. Examples are fire, smoke, or noxious odors. ARS §33-1343.

Can the landlord refuse to rent to tenants who have children?

Discrimination by a landlord against a tenant with children is not allowed unless the dwelling meets the definition of housing for older persons in §41-1491.04. ARS §33-1317.



What type of notice is the landlord required to give to terminate the rental agreement?

The landlord must give a 30-day written notice prior to the periodic rental due date if the tenant is a month-to-month tenant. The landlord must give a 10-day written notice if the tenant is a week-to-week tenant. ARS §33-1375.

How many people may occupy a dwelling?

State law has a standard occupancy limit of two persons per bedroom. However, the landlord has the right to refuse to rent to more persons per bedroom if he chooses. ARS §33-1317.

If the property I am renting has been foreclosed on, can the new owner or immediate successor evict me?

A new federal law was enacted on May 20, 2009, the Protecting Tenants in Foreclosure Act (Public Law No. 111-22; Senate Bill 896).* This new law requires that tenants in foreclosed properties receive a 90-day notice prior to being evicted. Specifically, the new law requires that, in the event of a foreclosure, the new owner or immediate successor in interest at foreclosure must allow tenants with leases to occupy the property until the end of the lease term. There are three exceptions to the law:

- 1). The lease can be terminated on 90-days notice if the unit is sold to a purchaser who will occupy the property.
- 2). The lease has fewer than 90-days.

* This federal law expires on December 31, 2014.

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

- 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.
- ley:

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

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

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.

¿Cuántas personas pueden ocupar una vivienda?

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.

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



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.

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

¿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?

Si. 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.

¿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?

Si. 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 al arrendador incluir en un contrato de arrendamiento escrito que el inmueble está actualmente en proceso de ejecución hipotecaria al iniciar el arrendamiento?

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.

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

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

3). The tenancy is month-to-month or a tenancy at-will, in which case the new owners must provide the tenant with a 90-days notice prior to eviction.

What can a tenant do if the new owner requested you to leave the property in less than 90-days?

The new owners or immediate successor in interest at foreclosure may not be aware of the new law. If they attempt to evict you without honoring your lease or providing the required 90-day notice, inform the new owner of the Protecting Tenants in Foreclosure Act by certified mail with return receipt requested of the Protecting Tenants in Foreclosure Act. Save the copy of the letter and return receipt requested. You must also offer to pay the new owner your rent.

What happens if a tenant does not pay the new owner or immediate successor in interest rent?

The new owner or immediate successor in interest can serve a notice giving the tenant five (5) days to pay or the rental agreement will be terminated. The new owner or immediate successor may terminate the rental agreement by filing a special detainer action pursuant to section 33-1377.

Is the landlord required to include in a written lease agreement that the property is currently undergoing foreclosure at the commencement of tenancy?

Yes, pursuant to ARS 33-1331 a landlord is required to include in a rental agreement that the property is scheduled for a trustee sale auction including the name, address and court location where the action is filed or the trustee, attorney or other responsible party. The landlord is also required to include the time, date, and place of the trustee sale or write no sale has been established for this property.

Is the landlord required to notify the tenant in writing that the property is undergoing foreclosure if the landlord receives a Notice of Trustee Sale during tenancy?

Yes, pursuant to ARS 33-1331 a landlord is required to notify the tenant within five (5) days from the date that he receives a notice of trustee sale, that the property is scheduled for a trustee auction sale along with the name, address and court where the action is filed, or the trustee, attorney or other responsible party. The landlord is also required to include time, date, and place of the trustee sale in the written notice to the tenant.

What remedy does a tenant have if the landlord does not comply with proper notification of a foreclosure process after a lease has been entered?

A tenant may potentially give the landlord a ten (10) day breach of lease notice alleging that the act of allowing the home to go into foreclosure is a breach that, if not resolved within ten (10) days, may allow the tenant to terminate the tenancy and/or may pursue legal action against the landlord to recover damages for the breach.

Do tenants have the right to withhold rent if the property is subject to a trustee sale?

When a mortgage goes into default, the landlord still has the right to collect rent. The landlord remains in charge of the rental unit until the property is sold at the trustee sale.

Can the tenant refuse to allow the landlord to show the rental unit to prospective buyers, tenants, contractors, or mortgagees?

The tenant cannot withhold consent to the landlord to show the premises to a prospective buyer, tenant, contractor, or mortgagee, providing the landlord gives the tenant at least two days notice. The landlord can enter only at reasonable times. ARS §33-1343.

RENTAL TERMS

Abandonment: Abandonment occurs when the tenant is absent for seven days without notice to the landlord and rent is delinquent for 10 days.

Actual damages: Damages or financial losses incurred by the tenant or landlord because of a breach of the rental agreement.

Breach: When the tenant or landlord fails to comply with terms of the rental agreement.

Business day: Business days are Monday, Tuesday, Wednesday, Thursday, and Friday. Business days do not include Saturday, Sunday or legal holidays.

Calendar day: The date on which something occurs. For example, June 10-12 is three calendar days (June 10, June 11 and June 12).

Defendant: A person against whom court action is brought.

Diminution of services: When the landlord shuts off utilities to force the tenant to pay delinquent rent.

Distraint for rent: A situation in which a landlord retains the tenant's personal property for the delinquent rent.

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 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 calendario: 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 vendida.

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 vendida.

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 permite 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 arrenda. **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

Centro de servicios familiares Sunnyslope

Centro de servicios familiares Travis L. Williams

602-262-6510

602-495-5229

602-534-4732

Injunctive relief: A court order that restrains the defendant from conducting specific actions against the plaintiff.

Lease: A contract that cannot be broken without incurring liability unless both parties agree or one party has committed a significant breach.

Physical possession: Actually occupying a dwelling.

Plaintiff: A person who files a court action against the defendant.

Prohibited: An action that is not permitted under the Arizona Residential Landlord and Tenant Act.

Restrictive covenant: A condition put into a deed which restricts the use of property. An example is prohibiting families and persons below a specific age from renting.

Retaliatory action: An action intended to harass or punish the tenant or landlord for complaining about a breach of terms and conditions of the rental agreement.

Security deposit: Money paid to the landlord to hold in order to guarantee that the tenant will take care of the property and pay rent.

Subsequent breach: A breach that occurs after the first breach. An example is a tenant who fails to pay rent in December and then fails to pay rent in January.

Substitute housing: Housing the tenant moves into because the landlord failed to maintain the rental unit in a habitable condition.

Tenant or lessor: A person who rents.

Writ of restitution: A court order issued to evict the tenant.

Other Services and Community Contact Information:

RENTAL ASSISTANCE/FINANCIAL ASSISTANCE

City of Phoenix Human Services:

John F. Long Family Services Center 602-262-6510

Sunnyslope Family Services Center 602-495-5229

Travis L. Williams Family Services Center 602-534-4732

Outside of the city of Phoenix:

24/7 Community Information and Referral Services helpline 2-1-1/1-877-211-8661

(Provide information on medical services, shelter information, emergency food boxes, rental assistance programs, faith based organizations and much more).

Salvation Army	602-997-5034
Saint Vincent de Paul	602-263-8856
SHELTER	
CONTACTS Shelter Hotline (Community Network for Accessing Shelter)	602-263-8900/1-800-799-7739
Central Arizona Shelter Services	602-870-1705
LEGAL ASSISTANCE	
Community Legal Service	602-258-3434
Maricopa County Bar Association Lawyer Referral Service	602-257-4434
Maricopa County Justice Court	602-506-8530
HOUSING COUNSELING (FORECLOSURE PREVENTION/ HOMEBUYER PROGRAMS)	
Neighborhood Housing Services of Phoenix	602-258-1659
Greater Phoenix Urban League	602-254-5611
Chicanos Por La Causa	602-253-0838
Community Housing Resources of Arizona	602-631-9780
Arizona ACORN	602-253-1111
OTHER RESOURCES	
Arizona Attorney General's Office - Consumer Complaint	602-542-5763
Arizona Department of Real Estate	602-771-7730
City of Phoenix Equal Opportunity Department	602-262-7486
Arizona Mortgage Foreclosure Helpline	1-877-448-1211
Family Advocacy Center	602-222-9444
Fresh Start Women's Center	602-252-8494
24-hour Crisis Response Network Helpline	602-222-9444
Maricopa County Assessor's Office (Residential Rental Property Registration)	602-506-3406
Maricopa County Environmental Health	602-506-9916
Arizona Association of Manufactured Homes & R.V. Owners (Provide information to tenants on the Arizona Mobile Home Parks Residential Landlord and Tenant Act)	480-966-9566

Información comunitaria y servicios de referencia línea de ayuda
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)
St. Vincent de Paul

REFUGIO

Línea directa para refugios CONTACTS
602-263-8900/1-800-799-7739
(Red comunitaria para acceso a refugios)

ASESORÍA LEGAL

Servicios legales comunitarios

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

Tribunal de justicia del Condado de Maricopa

ASESORÍA DE VIVIENDA (PREVENCIÓN DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA Y PROGRAMAS PARA COMPRADORES DE CASA)

Neighborhood Housing Services of Phoenix
602-258-1659

(Servicios de vivienda vecinales de Phoenix)
Phoenix Urban League of Greater Phoenix
Línea urbana de la zona metropolitana de Phoenix)

Chicanos por la Causa
Community Housing Resources of Arizona
602-253-0838

(Recursos de vivienda comunitaria de Arizona)
Arizona ACORN

OTROS RECURSOS

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

Departamento de Bienes Raíces de Arizona
Departamento de Oportunidad Equitativa de la Municipalidad de Phoenix

602-262-7486
Línea directa de ayuda de ejecuciones hipotecarias en Arizona

602-222-9444
Centro de defensa familiar

602-252-8494
Centro de recursos para mujeres Fresh Start

602-222-9444
24-hora Línea de Crisis

602-506-3406
Oficina del Tasador del Condado de Maricopa
(Registro de unidades habitacionales para alquiler)

602-506-6616
Salud Ambiental del Condado de Maricopa
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)