

# Nuevas Protecciones para los Inquilinos de Colorado

Octubre 2021

Colorado promulgó muchas leyes nuevas para proteger mejor a los inquilinos este año. Estas leyes ayudarán a los inquilinos -incluidos los propietarios de viviendas móviles- a evitar el desalojo y las cargas financieras, y a avanzar en el acceso a la justicia para aquellos que se enfrentan al desalojo.

## Tarifas de Retraso

- Para poder cobrar tarifas por retrasos en el pago del alquiler, el propietario debe revelar dichas tarifas en el contrato de alquiler.

Si un inquilino no puede pagar el alquiler el día que vence (normalmente el día 1 del mes), los propietarios tienen que esperar al menos 7 días naturales antes de cobrar una cuota por retraso. (Los días naturales significan que los fines de semana y los días festivos cuentan para ese mínimo de 7 días). Si el inquilino paga su alquiler en esos 7 días, no se le debe cobrar ningún cargo por retraso.

- Cuando un propietario sí cobra cargos por retraso, en un mes, esos cargos no pueden sumar más de:
  - \$50 o
  - 5% de la cantidad adeudada ese mes, cualquiera de estas cantidades sea mayor.
- Un propietario puede cobrar cuotas de retraso más de una vez al mes, siempre que el total no supere esos límites.
- Un propietario no puede:
  - o cobrar intereses de retraso;
  - o cobrar cargos por retraso en una parte del alquiler que está subvencionada;
  - restar las multas por retraso del alquiler que el inquilino ha pagado;
  - o desahuciar a alguien sólo por las cuotas atrasadas no pagadas; o
  - o cobrar más de \$50 o 5% de la cantidad adeudada ese mes, incluso si el inquilino no puede pagar el alquiler durante varios meses.
- Si un propietario viola alguna de estas leyes, un inquilino puede:
  - Obtenga 50 dólares del propietario por una violación inicial, más una compensación adicional (que van desde \$150 a \$1,000) por infracciones adicionales si el inquilino notifica primero al propietario la infracción y éste no la arregla en un plazo de 7 días;
  - Iniciar acciones legales contra su propietario para evitar que infrinja la ley; y
  - Buscar una indemnización económica y la cobertura de los honorarios de los abogados en caso de acudir a los tribunales.

## Tiempo para pagar el Alquiler Atrasado

- Un propietario aún puede desalojar a un inquilino por no pagar el alquiler. Pero, si un inquilino puede pagar todo el alquiler pendiente en cualquier momento antes del punto de una sentencia en el tribunal de desahucio, el propietario o el tribunal tienen que aceptar ese alquiler y dejar que el inquilino permanezca en su casa.
- Si el juez confirma que el inquilino ha pagado todo el alquiler que debía, el tribunal anulará cualquier sentencia y descartará el caso. Esto significa que el inquilino no tendrá nada sobre la solicitud de desahucio o el caso judicial en su expediente.

- Un propietario o abogado no puede pedir u obligar a un inquilino a renunciar a estos derechos como parte de cualquier negociación o en un contrato de alquiler.

### Avanzar en la Justicia en el Tribunal de Desahucio

- Toda orden judicial de desahucio por falta de pago del alquiler debe incluir información sobre dónde puede el inquilino obtener asistencia legal y para el alquiler.
- Los inquilinos tienen hasta el cierre de las oficinas para ir a su juzgado local y presentar su respuesta a la orden de comparecencia en el día especificado en dicha orden. (Lo mismo se aplica para cualquier requisito en línea o por teléfono si un tribunal tiene Covid u otro protocolo en vigor).
- Los inquilinos que respondan a la citación judicial tendrán entonces al menos 7 días para prepararse antes de la fecha de su corte (o juicio).
- Un inquilino puede alegar que su propietario violó la ley estatal de "garantía de habitabilidad" como "defensa afirmativa" ante el desalojo que se ha presentado en su contra. Esto significa que, aunque el propietario haya presentado la demanda contra el inquilino, éste puede aportar pruebas de que el propietario es responsable de que la unidad no sea segura o saludable para vivir en ella, razón por la cual el inquilino no pagó todo o parte de su alquiler. (Busque consejo legal si cree que puede tener un problema de garantía de habitabilidad).
- Algunos inquilinos de bajos ingresos pueden hacer valer esa defensa de garantía de habitabilidad sin tener que pagar una costosa fianza al tribunal. Si los ingresos familiares de alguien son inferiores al 250% del umbral federal de pobreza, es probable que reúna los requisitos. Los inquilinos deben pedir ayuda a un proveedor de asistencia jurídica si creen que pueden reunir los requisitos.

### Bloqueos ilegales

- Los propietarios deben tener una orden judicial para bloquear legalmente a un inquilino fuera de su casa. Los inquilinos a los que se les cierra la puerta ilegalmente sin una orden judicial pueden ahora llevar a su propietario a los tribunales, recuperar sus gastos y ser indemnizados con tres veces su renta mensual o \$5,000 dólares, lo que sea mayor.
- Si la vivienda del inquilino sigue abierta (no se ha vuelto a alquilar) en el momento en que un juez comprueba que se le cerró la puerta ilegalmente, el juez puede ordenar que se le permita volver a mudarse si eso es lo que quiere el inquilino.

### Protecciones adicionales

- Los inquilinos que pierdan su caso en el tribunal de desahucio tendrán garantizados al menos 10 días desde que se emita la sentencia hasta que un alguacil pueda desalojar por la fuerza a los inquilinos y sus pertenencias.
- Los propietarios no pueden aumentar el alquiler más de una vez en un periodo continuo de 12 meses.
- Los propietarios deben notificar con 60 días de anticipación un aumento de la renta a los inquilinos que no tengan un contrato de alquiler por escrito.

**Este documento es sólo para uso informativo, no para proporcionar consejo legal. Para obtener información sobre la asistencia jurídica, visite [coloradohousingconnects.org](http://coloradohousingconnects.org) o llame al 1-844-926-6632.**