


NUEVAS PROTECCIONES


PARA INQUILINOS RESIDENCIALES


Durante la sesión legislativa de 2023, la Asamblea General de Colorado aprobó el proyecto de ley del Senado SB23-184, el cual modificó las secciones § 38-12-904, § 38-12-902, § 38-12-905, § 24-34-502, § 38-12-102.5 y § 13-40-113 de las Leyes Modificadas de Colorado (C.R.S., por sus siglas en inglés). La nueva ley, que entró en vigencia el 7 de agosto de 2023, estableció protecciones clave para los inquilinos actuales y los posibles inquilinos que enfrenten discriminación. La ley cuenta con cuatro disposiciones principales:


- 
Establece soluciones significativas para los inquilinos que enfrentan discriminaciones. Establece soluciones significativas para los inquilinos que enfrentan discriminaciones. Anteriormente, los habitantes de Colorado que enfrentaban discriminación en la vivienda podían demandar o presentar una denuncia de derechos civiles, pero no podían usar la discriminación como defensa en un desalojo. Esta disposición garantiza que los incumplimientos relacionados con la vivienda justa, incluyendo los incumplimientos sobre la fuente de ingresos, se puedan usar como defensa afirmativa en un caso de desalojo. Los inquilinos que han sufrido discriminación y que enfrentan un desalojo que pueda estar relacionado con la discriminación se deben contactar con las siguientes organizaciones de servicios legales.

Ejemplos de demandas de desalojo relacionadas con la discriminación:

- Un arrendador presenta una demanda de desalojo como represalia contra una inquilina que haya rechazado insinuaciones sexuales (discriminación sobre la base de sexo).
- Un arrendador tiene un historial de comentarios discriminatorios de naturaleza racial hacia un inquilino que es inmigrante y una persona de color. El arrendador presenta una demanda de desalojo basada en una acusación falsa de que el inquilino consume drogas (discriminación sobre la base de raza/país de origen).
- Un inquilino se vuelve discapacitado a causa de una lesión en el lugar de trabajo y ahora depende de los beneficios federales de discapacidad para cubrir sus necesidades básicas. Al término del contrato, el arrendador se niega a renovarlo (discriminación sobre la base de la fuente de ingresos).

- 
Limita los depósitos de garantía al doble (o 200%) del monto mensual de alquiler. Por ejemplo, si el alquiler es de \$1,000 al mes, el arrendador no puede requerir más de \$2,000 por un depósito de garantía. Si los daños a una unidad superan el monto del depósito de garantía, el arrendador puede solicitar un fallo monetario durante los procesos de desalojo o daños adicionales en un tribunal de demandas de menor cuantía.

- 
Permite que el arrendador requiera que el inquilino demuestre ingresos de al menos el doble del costo del alquiler, pero no más. Si el alquiler es de \$1,000 al mes, el arrendador tiene permitido requerir que el posible inquilino reciba ingresos de al menos \$2,000 al mes. Esto permite que los inquilinos gasten hasta un 50% de sus ingresos en el alquiler, de acuerdo con las tendencias actuales del mercado inmobiliario. Un arrendador NO PUEDE requerir que un posible inquilino reciba ingresos de más del doble del alquiler.

- 
Para un inquilino con un subsidio de vivienda (o voucher), especifica que este estándar mínimo del doble de los ingresos solo aplica para la porción del alquiler de la que es responsable el inquilino. Si el alquiler es de \$1,000 al mes y el inquilino con voucher es responsable de pagar \$300 al mes, el arrendador puede requerir que demuestre que recibe ingresos de \$600 al mes. Esto puede incluir sueldos, beneficios públicos y otros tipos de ingresos obtenidos legalmente. Además, para los inquilinos con un subsidio de vivienda, el arrendador no puede considerar su historial crediticio. La agencia que administra el voucher ya analizó a los inquilinos con un voucher, por lo que cuentan con una fuente fiable para el pago del alquiler.



✘ ESTA LEY NO:

- ♦ garantiza una vivienda para todos los posibles inquilinos;
- ♦ limita el precio de los alquileres;
- ♦ significa que los inquilinos no son responsables por los daños a una unidad; o
- ♦ significa que los inquilinos no tienen que pagar el monto total del alquiler.

✘ ESTA LEY NO IMPIDE QUE LOS ARRENDADORES:

- ♦ confirmen el monto y la fuente de ingresos de un posible inquilino;
- ♦ consideren los antecedentes penales de conformidad con la ley de Colorado*;
- ♦ consideren el historial de alquiler dentro de un período de siete años anterior*;
- ♦ consideren el historial crediticio de los posibles inquilinos sin un subsidio de vivienda dentro de un período de siete años anterior*.

*De conformidad con C.R.S. 38-12-904 y a contar del 2 de agosto de 2019, los arrendadores tienen prohibido considerar historiales de alquiler o verificaciones de crédito más allá de los siete años previos a la fecha de solicitud. Los arrendadores también tienen prohibido considerar los arrestos sin condenas de cualquier momento y las condenas que hayan ocurrido más de cinco años (incluyendo periodos de encarcelamiento) antes de la fecha de la solicitud. No se debe rechazar a los posibles inquilinos en base a su estado de libertad condicional o vigilada, siempre y cuando su condena haya ocurrido hace más de cinco años. Existen excepciones para las condenas por:

- delitos relacionados con la venta o elaboración de metanfetamina;
- delitos que produzcan la obligación de registrarse como agresor sexual;
- delitos que involucren homicidio o delitos relacionados; y
- delitos que involucren acoso.

¿Qué ocurre si un arrendador no cumple con estas disposiciones?

Se puede exigir el cumplimiento de esta ley mediante la División de Derechos Civiles de Colorado, la Oficina del Fiscal General y un derecho de acción privado. Cualquier arrendador que no cumpla con las disposiciones de la ley también estará sujeto a una sanción inicial de \$50 que le deberá pagar a la parte agraviada, además, si no se subsana la infracción, deberá pagarle una sanción adicional de \$2,500 a la parte agraviada (además de los costos judiciales, honorarios de abogados y daños económicos).

Si se infringen sus protecciones, contacte a las siguientes agencias/organizaciones para obtener orientación o presentar una queja:

Proyecto de Ley de Pobreza de Colorado (CPLP)

CPLP conecta a las personas de bajos ingresos con servicios legales gratuitos para defenderse contra los desalojos e injusticias relacionadas con la vivienda.

Contacto: contact@copovertylawproject.org o (303) 532-2641

Clínica presencial: jueves y viernes de 8:00 a.m. a 12:00 p.m. en el Tribunal del Condado de Denver, sala 163

Complete un formulario de admisión aquí: <https://www.copovertylawproject.org/get-eviction-housing-help>

Proyecto de Defensa Económica de Colorado (CEDP)

El Proyecto de Defensa Económica de la Comunidad proporciona asistencia de alquiler, asistencia/representación legal y navegación de recursos para los clientes que enfrentan un desalojo, seguridad de la vivienda y otros tipos de dificultades económicas.

Obtenga ayuda aquí: <https://cedproject.org/get-help/>

Servicios Legales de Colorado (CLS)

CLS es una agencia sin fines de lucro que proporciona servicios legales civiles gratuitos y de alta calidad para las personas mayores y habitantes de Colorado de bajos ingresos que cumplan con los requisitos.

Encuentre su oficina local de CLS aquí: <https://www.coloradolegalservices.org/node/327/contact-colorado-legal-services>

División de Derechos Civiles de Colorado (CCRD)

La División de Derechos Civiles de Colorado (CCRD) se encarga del cumplimiento de la Ley contra la Discriminación de Colorado (CADA).

Contacto: 303-894-2997 (para español, oprima dos)

Plazo de solicitud sobre la vivienda: un año a contar del presunto acto de discriminación

Llene un formulario de admisión y presente una queja formal aquí: <https://ccrd.colorado.gov/the-complaint-process>