

**OFFICE OF THE SHERIFF
EAGLE COUNTY
COLORADO**



Landlord-Tenant Facts

Información de Inquilino – Dueños de
Propiedades

THE LEASE

Good relationships are based on solid understanding. Discussion promotes respect and prevents potentially costly problems in the future. When you sign a lease for a year for \$500 a month, you have agreed to pay the landlord \$6,000, even if you never live in the unit. That is a serious and binding legal commitment. Think ahead. Ask questions. Then sign the lease.

1. WHAT IS A LEASE?

A lease (sometimes called a rental agreement) is a contract between a tenant and a landlord that gives the tenant the right to live in a house or apartment that the landlord owns in exchange for the payment of rent. A lease is a legally binding contract, which means that it can be enforced by the court(s).

A lease is the best evidence of the specific rights and responsibilities of both the landlord and the tenant. The lease tells both parties what they can count on receiving and what they are expected to do.

2. DOES THE LEASE HAVE TO BE IN WRITING?

No. Oral leases for one year or less are as binding and enforceable as written leases, but oral agreements are much more difficult to prove. A lease for longer than one year must be in writing to be enforced by the court(s).

Regardless of how long the lease is, to avoid hassle and problems, get it in writing.

3. WHAT SHOULD THE LEASE COVER?

At a minimum, a good lease should address:

- Identification of the leased property (including parking);
- The amount of rent, what day rent is due, to whom and where rent should be paid, what the grace periods are and what the penalties are, if any, for late payment, the length or "term" of the lease, whether the tenant can stay after the lease expires and under what conditions;
- Who pays for utilities?
- Who is responsible for repairs, specifically repairs to appliances, plumbing, heating, air conditioning, the roof and broken windows?
- Who is responsible for snow removal, garbage pickup, and care of the lawn?
- The amount of the security deposit;
- Whether and under what conditions the tenant can sublet or assign the lease;
- Whether the tenant may terminate the lease should the tenant be forced to move due to military service or business requirements;
- Circumstances under which the landlord may enter the unit (if the landlord does not reserve the right in the lease to show the unit for sale or rental or to put a lock-box on the unit while it is listed for sale, then the landlord will have this right);
- Whether any specific use of the premises is prohibited, such as the keeping of pets. Absent a specific restriction, a tenant may make any use of the premises that is not illegal, does not create a nuisance, and does not cause damage.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Una buena relación esta basada en un entendimiento sólido. La discusión produce respeto y evita problemas costosos en el futuro. Cuando usted firma un contrato de arrendamiento por un año a \$500.00 al mes, usted se compromete a pagarle al dueño la cantidad de \$6000.00 en un año aunque usted nunca viva en la propiedad. Esto es serio y usted tiene responsabilidades ante la ley. Piense primero antes de firmar, haga preguntas y firme después.

1. ¿QUE ES UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO?

Un contrato de arrendamiento, lo que también se llama un acuerdo de arrendamiento, es entre el inquilino y el dueño de la propiedad que le dé derecho a vivir por una casa o apartamento a cambio de pagos. Un contrato de arrendamiento es un contrato de obligación lega.

El contrato es la mejor evidencia de los derechos específicos tanto del dueño de la propiedad como del inquilino. Le explica a ambos lo que van a recibir y lo que se espera que hagan.

2. ¿EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO TIENE QUE SER POR ESCRITO?

No, los contratos de palabra pueden ser por un año o por menos tiempo y se pueden hacer cumplir de la misma manera, pero los acuerdos de palabra son más difíciles de probar. Un contrato por mas de un año necesita ser por escrito de esta manera estará protegido por las cortes.

No importa por que tiempo sea el acuerdo, para que evite problemas hágalo por escrito.

3. ¿QUE DEBE SER INCLUIDO EN ESTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO?

A mínimo, un buen contrato de arrendamiento debe incluir:

- a. Identificación de la propiedad (incluyendo parqueo);
- b. Cantidad de pago, que día hay que hacer el pago, a quien hay que pagarle, cual es el periodo de gracia, si hay penalidades por el pago tardío y que son, los términos de tiempo del contrato, y si el inquilino puede quedarse después que el contrato expirar y bajo que condiciones;
- c. Quien paga por gastos de las utilidades (agua, electricidad)
- d. Quien es responsable por las reparaciones, especialmente equipos de cocina, plomería, calefacción, aire acondicionado, techo o ventanas rotas;
- e. Quien es responsable por la limpieza de nieve, el reponerse de basura y el cortar el pasto;
- f. La cantidad de dinero en depósito de seguridad;
- g. En que condiciones el inquilino puede asignar el contrato de arrendamiento o traspasar el contrato;
- h. Si el inquilino puede terminar el contrato si esta forzado a mudarse debido al servicio militar o por asuntos de negocios.
- i. Bajo que circunstancias el dueño puede entrar a la unidad (si no estipula este derecho en el contrato de enseñar la unidad si esta a la venta o para la renta de poner una caja cerrada con llaves en la puerta cuando la unidad esta listada para la venta, el dueño siempre tiene este derecho);

-Si se prohíbe usos específicos de la propiedad, como si se permiten mascotas. Si no se prohíbe nada específico, el inquilino puede usar la propiedad como quiere excepto si el uso es ilegal, es molestia o si causar dañar.
- j. Asegúrese si tiene alguna preocupación de expresarla antes de que se conviertan en problemas.

4. WHAT CAN BE DONE ABOUT VIOLENCE OR DRUGS ON THE PREMISES?

Colorado law provides that every lease contains an implied term that the tenant shall not commit a "substantial violation" while in possession of the premises. A substantial violation means any act which occurs on or near the premises and endangers the person or willfully and substantially endangers the property of the landlord, any co-tenant or any person living on or near the premises, or occurs on or near the premises and constitutes a violent or drug-related felony. The commission of a substantial violation is a breach of the lease and subjects the tenant to eviction.

5. HOW SHOULD THE LEASE BE SIGNED?

If there is something in the lease that you do not understand or agree with, DO NOT SIGN IT. Talk it over with the other person. Do not sign the lease until both of you understand it and can comply with everything in it. Once you sign the lease, you are bound to it, and a court will probably enforce it. If any part of the written agreement is changed by crossing out or writing in the change, both of you should initial the change. Be sure that all blanks on a preprinted lease form are filled in or marked through before you sign.

A landlord has no legal obligation to give tenants a copy of the lease. A tenant should insist on signing two copies of the lease so that each party can have a fully executed document. Each of you should keep a signed copy of the lease, at least until the tenant has moved out and a mutual agreement has been reached about the return of the security deposit.

6. WHAT HAPPENS TO THE LEASE IF THE APARTMENT BUILDING OR HOUSE IS SOLD TO A NEW OWNER?

The landlord cannot terminate a lease and evict a tenant simply because the landlord wants to sell the building (unless the lease expressly gives the landlord this right). When a new owner purchases a building, the new owner also purchases all of the obligations of the previous owner, including the obligation to honor the existing leases. The new owner may not increase rent or change the house rules until the existing written lease expires. A tenant should continue to pay rent to the previous landlord in the same way as before, until receipt of a written notice signed by the previous landlord telling the tenant to begin paying rent to someone else.

7. DO ROOMMATES HAVE OBLIGATIONS UNDER THE LEASE?

Whoever signs the lease as a tenant is responsible for all of the rent (unless the lease provides otherwise). This means that if three people decide to rent an apartment together, but only one of them signs the lease, then only that one person is responsible to the landlord for ALL of the rent. Likewise, if all three sign the lease, then each one is responsible for all of the rent. The Landlord, of course, cannot collect the same rent more than once, but the landlord is not limited to looking to each roommate for only one-third of the rent. A roommate who is stuck paying the entire rent may sue any non-paying roommates for their share. It is important to understand that the disagreement is between the roommates, not with the landlord. If a roommate moves out, he/she should ask the landlord to remove his/her name from the lease and get any new roommate's name added. Remember, when one roommate moves and others stay, the absent roommate is not relieved from potential liability for all of the rent, if she/he signed the lease, unless the landlord agrees.

4. ¿QUE PODEMOS HACER SOBRE LA VIOLENCIA O LAS DROGAS EN LA PROPIEDAD?

La ley de Colorado provee en cada contrato de arrendamiento los términos para los inquilinos para que sepan que no pueden cometer “violaciones substanciales” mientras estén en posesión de la propiedad. Una violación substancial quiere decir cualquier acto que ocurra en la propiedad o cerca de ella que pongan en peligro a personas o a la propiedad o a los inquilinos que vivan en la propiedad o en las cercanías de esta y que constituya un acto de felonía violento relacionado con drogas. El cometer esta violación substancial con lleva al rompimiento del contrato y está sujeto a la evicción del inquilino.

5. ¿CUANDO SE DEBE FIRMAR ESTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO?

Si usted no entiende algo o no está de acuerdo con algún término, NO LO FIRME. Converse con la otra persona y haga preguntas; nunca firme un contrato mientras tenga dudas o si no entienda completamente los términos y asegúrese que puede cumplirlos. Al momento en que usted pone su firma, esta comprometerle legalmente y puede ser llevado a corte si no cumple con los términos. Si alguna parte de este documento es cambiada o se tacha, ambas personas deben poner sus iniciales en los cambios. Asegúrese que todos los espacios estén llenos o marcados antes de poner su FIRMA.

El dueño no tiene que darle al inquilino copia del contrato. Por lo tanto, usted debe insistir en que se firmen dos copias del mismo contrato; de esta forma cada uno tiene un original de dicho contrato. Ambas personas deben mantener este documento hasta que el inquilino se mude y de acuerdo mutuo se le haya devuelto el depósito de seguridad.

6. ¿QUE SUCEDE CON EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SI EL EDIFICIO DE APARTAMENTOS O LA CASA SE VENDE?

El dueño no puede terminar este contrato por el solo hecho de vender la propiedad (a no ser que este explicado previamente en el contrato y esto le da derecho al dueño). Cuando un nuevo dueño compra el edificio, el nuevo dueño tiene las mismas obligaciones del dueño anterior y esto incluye la obligación de honrar las condiciones del contrato. El nuevo dueño no debe subir la renta hasta tanto el contrato no haya expirado. Los inquilinos deben continuar pagando de la misma forma en que lo hacían anteriormente hasta que tengan una notificación por escrito firmada por el dueño anterior diciéndoles el nombre de la nueva persona a quien le tienen que empezar a pagar la renta.

7. ¿QUE OBLIGACION TIENEN LOS COMPANEROS DE CUARTO (CO-HABITANTES) BAJO ESTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO?

Quien firma este contrato como inquilino tiene la responsabilidad por toda la renta (a no ser que haya otras provisiones). Esto quiere decir que si tres personas viven en un apartamento y solamente una de ellas firma el contrato, esta es la única persona responsable delante del dueño por toda la renta. Si por el contrario los las tres personas firman este contrato, todos son responsables por el pago de la renta; por supuesto, el dueño no puede cobrar la renta mas de una vez, pero si puede cobrarles las tercera parte de la renta a cada uno de ellos. Su compañero de vivienda puede demandarlo si usted no paga la porción de renta que le corresponde. Es importante entender que este es un desacuerdo entre los compañeros de vivienda y no tiene nada que ver con el dueño de la propiedad. Si uno de estas personas se mueve de este lugar usted debe pedirle al dueño que cambie ese nombre del contrato y que agregue el nombre del nuevo compañero de vivienda. Recuerde que si uno de sus compañeros de vivienda se mueve y otro se queda en su lugar, esa persona sigue siendo responsable por la renta hasta tanto su nombre sea quitado del contrato y que el dueño este de acuerdo con este cambio.

8. WHAT HAPPENS TO THE LEASE IF THE TENANT REMAINS AFTER THE LEASE TERM ENDS-HOLDOVER TENANT?

When the tenant stays in the unit beyond the end of the term provided in the written lease, the landlord may choose to treat the tenant as either a trespasser or a continuing tenant. The landlord elects to treat tenant as a trespasser by beginning eviction proceedings. The landlord may treat the tenant as a continuing tenant rather than a trespasser by continuing to accept rent. The tenant then is considered a "holdover" tenant and may remain in the unit, subject to the provisions in the original lease which control the holdover tenancy. The new term is for the same length of time as the original term. For example, the tenant has a one-year lease but continues to live in the unit after the end of the one-year, pays the rent, and the landlord accepts the rent, then the tenant and the landlord may have effectively agreed to renew the lease for another one-year period. This is the result if the lease does not state what happens when the tenant remains after the end of the term.

Some leases contain a provision dealing with the issue in another way. Rather than a renewal of the full term of the lease, a lease might provide that the tenant can stay on a month-to-month basis after the one year term expires. A holdover tenant must pay the rent specified in the original lease unless the landlord notified the tenant of a rent increase before the lease expired. By holding over after notification, the tenant is deemed to have agreed to the rental increase.

9. ARE ALL CLAUSES IN A LEASE LEGAL?

Tenants have challenged some clauses in the lease, which courts have judged to be unenforceable. Some of these clauses can be found in the leases which are commonly used in Colorado and are available from stationery stores. Here are a few examples:

- k. A requirement that the tenant give up the security deposit automatically.
- l. A statement that the tenant will not hold the landlord responsible for anything, including the landlord's acts of gross negligence;
- m. A provision allowing the landlord to evict the tenant and sell the tenant's property without going through the court process;
- n. A waiver of the right to appeal a trial court's decision.

10. CAN A LANDLORD REFUSE TO RENT TO A PROSPECTIVE TENANT?

A landlord may refuse to rent to a prospective tenant because of dissatisfaction with the tenant's credit history or financial situation, or for no reason at all. In Colorado a landlord may NOT refuse to rent because of the tenant's handicap, race, creed, color, sex, marital status, familial status, religion, or national ancestry. Examples of housing discrimination include denying an interested person the opportunity to see, rent or buy an apartment or home, yet making it available to others and denying a minority or disabled tenant the same privileges as other tenants for such things as parking spaces, needed repairs and services or the use of the apartment pool, dining room or clubhouse.

There are some exceptions to the general law prohibiting discrimination against members of protected classes. For example, discrimination in the rental of a room in a single family home occupied by the owner is acceptable. Preference may be given by a religious organization to persons of the same religious denomination. Preference may be given by a private club to its own members if the lodgings are incidental to the club's main purpose and the lodging is not owned or operated for a commercial purpose. Also exempt is discrimination against a person who has been convicted of the illegal manufacture or distribution of a controlled substance. Discrimination in order to comply with zoning laws concerning marital status is also acceptable. The owner of a single family home is exempt from anti-discrimination laws in the rental of the single family home, provided that the owner does not own or have an interest in more than three single family homes, that the home is rented without the use of a real estate agent or other person in the business of selling or renting property, and no illegal advertising is used. For more information or to file a complaint, contact the Colorado Civil Rights Commission (303) 894-2997 or the United States Fair Housing Enforcement Center (303) 672-5437.

8. ¿QUE SUCEDE SI AL TERMINO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EL INQUILIANO SE QUEDA VIVIENDO EN LA PROPIEDAD?

Cuando el inquilino se queda más el término de tiempo escrito en el contrato de arrendamiento, el dueño puede tratarlo a él como traspaso o mantenerlo como inquilino. Si el dueño se considera al inquilino como traspaso, entonces él inicia el proceso de desahucio. Si el dueño quiere mantenerlo como inquilino, puede continuar a aceptar el pago de la renta. Eso inquilino se considera un inquilino de quedarse y puede quedarse en la unidad, manteniendo las provisiones del contrato original que contiene las condiciones del arriendo temporal. El nuevo término de tiempo es por el mismo término del contrato de arrendamiento original. Por ejemplo, el inquilino tiene un año en el contrato original, sigue viviendo en la unidad después que expira el contrato, paga su renta y el dueño la acepta; entonces, se han convenido a renovar el contrato por un periodo de un año más. Esto es lo que sucede cuando no se estipula en el contrato que puede pasar cuando el inquilino se queda después que el contrato caduca. Algunos contratos tienen provisiones para cuando se presentan estos casos. Mejor que renovar este contrato por otro periodo de un año, puede existir una provisión de que el inquilino pueda vivir de mes en mes después de que el contrato termine. Un inquilino de quedarse tenga que pagar la renta misma del contrato original excepto si el dueño notificarse antes de expiro eso contrato.

9. ¿SON TODAS LAS CLAUSULAS LEGALES EN UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO?

Los inquilinos han protestado alguna de las cláusulas en los contratos, que la corte ha determinado ser imposibles de aplicar. Muchas de estas cláusulas se pueden encontrar en los contratos de arrendamiento que se usan en Colorado y se venden en las librerías. Algunos ejemplos a continuación:

- Se requiere un depósito de seguridad inmediatamente y no tiene derecho a este dinero hasta el final del contrato.
- Se requiere un documento donde el inquilino exonera al dueño de cualquier responsabilidad, incluyendo actos de negligencia mayor.
- Una provisión donde el dueño puede sacar al inquilino y tiene derecho a vender la propiedad personal del inquilino sin ir a la corte.
- Rescindir sus derechos de apelar a la decisión del fallo de la corte.

10. ¿PUEDE UN DUENO NEGARSE A RENTARLE A UN INQUILINO ESPERADO?

Un dueño puede negarse a rentarle a un inquilino esperado si no esta satisfecho con su historia financiera o de crédito o por cualquiera otra razón. En Colorado un dueño no debe rehusar arrendamiento basado en raza, creencia, color, sexo, estado matrimonial, estado familiar, religión o nacionalidad. Ejemplos de discriminación incluyen el negarle a una persona interesada la oportunidad de ver, arrendar o comprar un apartamento o casa, por ser minoritario o estar deshabilitado y al mismo tiempo mantenerla disponible para otras personas o dar privilegios a otros arrendatarios, como espacios de aparcamiento, mejores servicios de reparaciones, uso de la alberca, salón comedor o casa-club. Hay algunas excepciones de las leyes generales de discriminación contra personas protegidas. Por ejemplo, discriminar al rentar una recamara en una casa de familia que esta ocupada por sus dueños es aceptable. Preferencias pueden ser dadas por organizaciones religiosos a personas de la misma denominación religiosa. Preferencias pueden ser dadas por un club privado para sus miembros, si albergue es parte de lo que ofrece el club y es parte principal de lo que le ofrece la membresía y si los dueños del establecimiento no lo operan con propósito comercial. También están exentos si la discriminación es en contra de una persona convicta de manufactura ilegal o distribución de sustancias controladas. La discriminación en orden de observar leyes de zona referentes a su estado matrimonial también es aceptada. Los dueños de una casa familiar son exentos de las leyes de discriminación cuando rentan la casa, proveyendo que no sea propietario de mas de 3 casa, que la casa sea rentado sin la ayuda de un agente de bienes raíces o otra persona que tengan negocios ya sea rentando o vendiendo propiedades y que no se usen promociones ilegales. Para más información o si quiere poner queja, contacte al Colorado Civil Rights Comisión (303) 894-2997 o al United Status Fair Housing Enforcement Center (303) 672-5437.

MOVING IN

Landlords and tenants who take a thirty minute look together at the condition of the unit at the beginning of the lease may save countless hours and dollars in arguing at the end of the lease over who, what and when. You can just hear it now. "That hole in the wall was here when I got here. I did not kick it in and I am not responsible for repairing it." says the tenant in a convincing voice. "Sure," says the landlord, "I don't recall a hole when you moved in and I find it hard to believe that you would live with it without complaint for all this time." "My original oil painting covered it nicely so I forgot about it." is the next response. Who wins? Why get in this predicament when it can all be prevented by cooperation and communication?

1. WHAT STEPS SHOULD THE LANDLORD & TENANT TAKE WHEN MOVING IN?

Before or shortly after the tenant moves in, the landlord and the tenant should walk through the unit together and inspect it in detail for any existing damage or defects and necessary cleaning, especially noting the general condition of all appliances. A checklist should be completed at this time. If the unit is furnished, the checklist includes a general description of all of the furniture in the unit. The landlord and the tenant both sign the checklist and each party keeps a copy.

If the landlord is not available to do the walk through, the tenant should complete the checklist anyway and give the landlord a copy. Try to get a friend to witness the condition of the unit or take pictures, specifically of any damaged or defective item in the unit. This information can prove invaluable when trying to get a return of the security deposit. Photographs and witnesses can prove that a condition existed at the beginning of the lease term.

2. WHAT IF THE LANDLORD MISREPRESENTS THE CONDITION OF THE UNIT?

The tenant takes the unit "as is" in its present condition. The rule of caveat emptor or "buyer beware" prevails in the landlord-tenant situation. Unless there is an agreement otherwise or the landlord makes a fraudulent misrepresentation, the tenant takes the unit as found with all known existing defects and those defects that can be determined by a reasonable inspection. It is the tenant's responsibility to examine the unit to determine its safety and condition before moving in.

Representations about the unit's general condition made by the landlord during negotiations for a lease, such as "The unit is spotless" or "The unit is in fabulous shape," are generally considered to be "dealer talk," "puffing" or mere expressions of opinion. If these opinions are not put in writing as the landlord's warranty or guarantee, the tenant will have little recourse if the statements prove to be untrue.

However, if the landlord does indeed fraudulently misrepresent the habitability or condition of the unit, intending that the tenant rely on these statements, and the tenant does reasonably rely, the tenant may elect either to vacate the unit and rescind the lease or to remain in possession and sue the landlord for damages for the fraud. Fraud is a difficult matter to prove. A tenant should always seek legal assistance before moving out of a unit and breaking a lease.

3. WHAT ABOUT HIDDEN DEFECTS?

A landlord does not have a duty to disclose to the tenant obvious defects, which can be seen by the tenant during a reasonable inspection. However, the landlord is obligated to tell the tenant about hidden defects that the tenant could not discover by an ordinary examination but which are known or should have been known by the landlord. Upon discovery of the facts, the tenant may vacate the unit and end the lease, or he/she may remain in the unit and sue the landlord for damages. Again, a tenant should never move out of a unit or break a lease without first seeking legal advice.

AL MOMENTO DE MUDARSE

Tanto el dueño como el inquilino deben tomar 30 minutos para mirar juntos las condiciones de la unidad antes de empezar el contrato de arrendamiento pueden ahorrarse tiempo y dinero en argumentos al final del contrato. Por ejemplo: “El hueco en la pared estaba ahí cuando yo me mude. Yo no lo hice y no soy responsable de los arreglos”, dice el inquilino. “Seguro”, dice el dueño. “Yo no recuerdo ver ese hueco cuando usted se mudo y por seguro usted hubiera protestado mucho antes que ahora”. Quien gana en este caso, cuando el problema se puede prevenir con cooperación y comunicación.

1. ¿QUE PASOS DEBEN SEGUIR TANTO EL DUENO COMO EL INQUILINO ANTES DE MUDARSE?

Antes de que el inquilino se mude, el dueño y el inquilino deben juntos inspeccionar la unidad y detallar todos los daños o defectos existentes y la limpieza necesaria, especialmente notar las condiciones de todos equipos. Una lista de inventario debe ser completada en este momento. Si la unidad tiene muebles, se debe hacer una lista e incluir una descripción de los muebles que están en la dicha unidad. Tanto el dueño como el inquilino deben firmar esta lista de inventario y ambos deben mantener una copia.

Si el dueño no esta disponible para la inspección, el inquilino debe hacer la lista y darle una copia al dueño. Debe ir con un amigo que pueda ser testigo de las condiciones de la unidad y sacar fotos, especialmente si hay daños o algo defectuoso. Esta información es muy importante cuando usted trate de recobrar su depósito de seguridad. Tanto fotos como testigos son prueba de las condiciones existentes tanto al principio como al final del contrato de arrendamiento.

2. ¿QUE SUCEDE SI EL DUENO NO REPRESENTA CORRECTAMENTE LAS CONDICIONES DE LA UNIDAD?

El inquilino toma la unidad como esta, en las condiciones presentes. La regla de caveat emptor, lo cual significa “precaerse al comprador”, prevalece en caso de que exista una situación entre el dueño y el inquilino. Excepto en el caso de que exista un acuerdo o el dueño actué fraudulentamente, el inquilino toma la unidad con todos los defectos y estos defectos son aquellos que se puedan observar con una inspección razonable. Es responsabilidad del inquilino de examinar y determinar la seguridad y las condiciones de la unidad antes de mudarse.

La representación de la condición general de la unidad hecha por el dueño durante las negociaciones del contrato de arrendamiento, como ejemplo, “La unidad esta inmaculada”, o, “La unidad esta en condiciones fabulosas”, es solamente una opinión expresada. Si esta opinión no está por escrito para garantizarlo, el inquilino tendrá muy pocas posibilidades de probar que el dueño le ha mentado.

Por consiguiente, si el dueño intencionalmente darle descripciones engañosamente o fraudulentos de las condiciones, con propósito que el inquilino fiarse de su información, y de hecho el inquilino acepta la información, él puede elegir mudarse y terminar el contrato o quedarse y demandar al dueño por daños del fraude. El fraude es muy difícil de probar. El inquilino siempre debe buscar asistencia legal antes de moverse de la unidad y romper el contrato de arrendamiento.

3. ¿QUE PASA CUANDO HAY DEFECTOS ESCONDIDOS?

El dueño no tiene obligación de informar sobre los defectos obvios que sean visibles durante una inspección razonable por el inquilino. Pero, el dueño tiene la obligación de informar al inquilino sobre los defectos de que tiene conocimiento, o que debe tener conocimiento, que no son visibles. Al momento en que el inquilino descubra estos defectos, puede mudarse de la unidad y terminar el contrato de arrendamiento o puede demandar al dueño por daños. De nuevo de recordamos que el inquilino nunca debe mudarse y romper el contrato sin pedir conseja legal.

4. IS THERE A DISCLOSURE REQUIRED REGARDING LEAD-BASED PAINT?

For any premises built before 1978, the federal law known as the Residential Lead-Based Paint Hazard Education Act requires the landlord to provide the tenant with an EPA lead hazard information pamphlet and to disclose to the tenant any known lead-based paint or lead-based paint hazards. The landlord must also give the tenant any available lead hazard evaluation report about the property. A knowing violation of this federal law subjects the landlord to civil damage penalties of three times the amount of damages, court costs, and attorneys' fees. The failure to give the disclosure does not affect the enforceability of the lease. For more information, call 1-800-424-LEAD.

REPAIRS AND MAINTENANCE

1. WHO IS RESPONSIBLE FOR REPAIRS?

The general rule in Colorado is that the landlord is not responsible for maintaining or repairing the unit. There are only a few limited exceptions to this general rule:

- The parties have agreed otherwise, and the lease so provides.
- The landlord is responsible for maintaining the parts of the building which are under the landlord's exclusive control. For example, the landlord maintains the stairwells, hallways, laundry rooms, and roof of an apartment building since these are part of the building under the landlord's control. However, since the roof of a single-family house that is rented entirely to one tenant is not under the landlord's control, the landlord has no obligation to repair it unless the parties have agreed otherwise.
- The landlord must repair hazardous conditions caused by gas-burning equipment.
- The landlord must correct dangerous, latent conditions.

2. CAN A TENANT MAKE REPAIRS AND DEDUCT THE COST FROM RENT?

Yes, IF (AND ONLY IF) THE LANDLORD EXPRESSLY AGREED TO MAKE REPAIRS, then tenant may deduct from rent the reasonable costs of making the repairs that the landlord promised to do. Remember, in the absence of an express agreement to perform any particular repair, the landlord is not obligated to make the repair. Maintenance and repairs are the tenant's responsibility and the tenant must pay for them. Deducting the cost of repairs from the rent payment is very risky and if done without the legal right to do so, the tenant may be evicted for non-payment of rent. Before "repairing and deducting" the tenant should first discuss the matter with the landlord, then if no satisfaction is reached, get legal advice.

If the landlord has expressly promised to make repairs and has failed to fulfill that promise, the tenant has several options in addition to "repair and deduct." The tenant may be able to terminate the lease and move out of the unit without liability or may sue the landlord for damages. The tenant should always seek legal counsel before breaking a lease and moving out.

3. WHAT IF THE TENANT IS INJURED BY AN UNSAFE CONDITION IN THE UNIT?

The landlord is not responsible for damages resulting from unsafe conditions that exist or develop in the unit, if the tenant knew of the dangerous condition or could have discovered it from an inspection. However, if the dangerous condition is latent, that is, the tenant does not know about the condition and could not reasonably discover it and the landlord does know of or should reasonably know of it, then the landlord must repair it or face liability to the tenant if physical harm results from the conditions. Also, if the lease expressly requires the landlord to make specific repairs or to keep the unit in good repair, the landlord is liable for damages or injuries resulting from the failure to make those repairs or the failure to make the repairs properly.

1. ¿SE REQUIERE DAR INFORMACION SOBRE LA PINTURA CON BASE DE PLOMO?

Por edificios o residencias construidos antes de 1978, la ley federal conocida como Residencial Lead-Based Paint Education Act requiere que dueños de propiedades les informen a los inquilinos y les entregue el panfleto de la EPA que habla sobre la peligrosidad de las pinturas con base de plomo, más decirles si sabe que haya pintura de plomo en la unidad. El dueño debe que proveer cualquier reporte de evaluación exista sobre los peligros del plomo encontrados en la propiedad. Cualquier violación de esta ley federal puede ser causa de penalidades al dueño, hasta tres veces la cantidad establecida por daños más los costos de corte y cargos por servicios de abogados. En caso de fallos al dar esta información no afecta la aplicación de la ley sobre hacer cumplir el contrato de arrendamiento. Si necesita más información, llame al 1-800-424-LEAD.

REPARACIONES Y MANTENIMIENTO

1. ¿QUIEN SEA RESPONSABLE POR LAS REPARACIONES?

La regla general en Colorado es que el dueño no es responsable por el mantenimiento o reparaciones en la unidad. Solamente hay algunas excepciones a esta regla general:

- Que ambas partes hayan llegado a otro acuerdo y este previsto en el contrato de arrendamiento.
- El dueño es responsable por el mantenimiento de las partes del edificio que están bajo su único control. Por ejemplo, el dueño mantiene escaleras, pasillos, lavandería y techo de un edificio de apartamentos porque son parte del edificio bajo el control del dueño. Aunque el techo, cuando es una casa de familia rentada a un solo inquilino, no está bajo el control del dueño, por lo tanto el dueño no está obligado a repararla si no hay un acuerdo de antemano.
- El dueño tiene que reparar condiciones peligrosas causadas por equipos de combustión-gas.
- El dueño tiene que corregir condiciones peligrosas que están latentes.

2. ¿PUEDE EL INQUILINO HACER REPARACIONES Y DEDUCIR EL COSTO DE LA RENTA?

Sí, PERO SOLAMENTE SI EL DUEÑO AUTORIZA A DICHAS REPARACIONES, entonces el inquilino puede deducir un costo razonable del pago de la renta para hacer estas reparaciones. Recuerde que la ausencia de consentimiento para hacer la reparación, representa que el dueño no está obligado a hacerla. El mantenimiento y reparaciones son responsabilidades del inquilino y el inquilino tiene que pagar por ellas. El deducir el costo de las reparaciones de la renta es muy riesgoso y si hacerlo sin la derecha legal, el inquilino puede ser desahuciado por no pagar su renta. Por este motivo antes de hacer reparaciones y deducirlas debe discutir el asunto con el dueño y si no está satisfecho con el resultado, debe buscar consejo legal.

Si el dueño le ha prometido hacer reparaciones y no ha cumplido con su promesa, el inquilino tiene varias opciones, no solamente la de reparar y deducir. El inquilino puede terminar el contrato de arrendamiento y mudarse de la propiedad sin ninguna responsabilidad o puede demandar del dueño por daños. El inquilino siempre debe buscar consejo legal antes de romper el contrato de arrendamiento y mudarse.

3. ¿QUÉ SUCEDE SI EL INQUILINO SE LASTIMA DEBIDO A CONDICIONES RIESGOSAS EN LA UNIDAD?

El dueño no es responsable por daños resultantes de condiciones riesgosas que desarrollan o que existen en la unidad, si el inquilino sabía de estas condiciones o hubiera podido descubrirlas al momento de inspección. Pero si el inquilino no sabe de estas condiciones y no pudiera descubrirlos con razón, pero sabe el dueño o debe saber el dueño razonable, entonces el dueño debe repararlas o enfrentar cargos de responsabilidad como resultado de daños físicos al inquilino. También, si el contrato de arrendamiento exige que el dueño haga reparaciones específicas o mantener la buena condición de la propiedad, el dueño tiene la responsabilidad por daños o injurias resultantes de falta de hacerlas reparaciones o hacerlas correctamente.

4. WHAT IF DAMAGE RESULTS FROM PROBLEMS IN THE COMMON AREAS?

The landlord must keep that part of a building under the landlord's control in a safe condition for use by all of the tenants. Failure to do so makes the landlord responsible for resulting injuries to people and damage to their property. For example, a water pipe that is part of the heating system of the apartment building is in the exclusive control of the landlord. It burst and caused water to come through the floor of a tenant's apartment. The landlord was under a duty to keep the pipe in reasonably safe condition. The landlord's failure to inspect and repair the pipe after receiving notice of defective condition was negligent. The landlord is liable for damage to the tenant's personal property.

5. WHAT CAN THE TENANT DO IF THE UNIT FALLS INTO DISREPAIR?

If the lease does not provide for the landlord to repair the unit, the tenant must make and pay for repairs. There is not much the tenant can do to hold the landlord responsible for minor repairs. The tenant may have some very limited recourses in cases where a landlord's failure to make repairs resulted in serious long-standing habitability problems such as rodent infestation, no working plumbing, or generally abysmal conditions.

In every lease agreement (unless expressly agreed otherwise) there is an implied covenant of enjoyment. This means that the tenant has a right to have possession of the unit without interference or disturbance by the landlord. For serious problems that make the unit unlivable, a tenant may be able to invoke this covenant, refuse to pay rent, and move out. However, the tenant is not allowed to refuse to pay rent because of the problems and then continue to live in unit.

A tenant may contact the local or state health department or the local housing department to report hazards in the unit that poses a threat to health or safety. Although enforcement varies from locality to locality, a report to the appropriate department can prove helpful. The landlord may be fined for failing to correct a code violation. Be aware that some departments will declare a unit unfit for occupancy if the landlord fails to correct the code violation, leaving the tenant with no choice but to move.

6. ARE GAS-RELATED REPAIRS TREATED DIFFERENTLY?

A recent statute places the burden for certain gas related repairs on the landlord regardless of what the lease says. Under the Gas Equipment Hazards Act, the landlord has 72 hours after receiving notice to have a professional make any repairs necessary to alleviate a hazardous condition of a gas appliance, piping or other gas equipment. If the landlord fails to timely make the repairs, the tenant may move out, the lease is void and the security deposit must be returned to the tenant.

PEACE AND QUIET

Every lease contains an implied promise by the landlord that the tenant may enjoy the possession of the unit in peace, free from interference or disturbance. This is called the "covenant of quiet enjoyment."

1. CAN THE LANDLORD ENTER THE UNIT WITHOUT THE TENANT'S PRIOR PERMISSION?

Yes. The landlord may enter the unit at a reasonable time and in a reasonable manner without force or physical threats in the following situations:

- The tenant has given permission.
- There is an emergency such as fire, flood or gas leak.
- The landlord is asserting a valid, legal landlord's lien.
- The landlord enters to make repairs ordered by health, building, fire or other code inspectors.
- The landlord may enter at other times if the tenant has given permission, either verbally or in the lease. A realtor's lock-box may be placed on the unit's door and the landlord may show the unit to new tenants or prospective purchasers only with the tenant's express permission.

4. ¿QUÉ SUCEDE SI LOS DAÑOS SON LOS RESULTADOS DE PROBLEMAS EN LAS ÁREAS COMUNES?

El dueño tiene que mantener a la parte del edificio bajo su control y en condiciones seguras para poder ser usado por todos los inquilinos. Si hay fallos de su parte, el dueño es responsable de los daños tanto a personas como a sus propiedades. Por ejemplo, si se rompe una tubería de agua que forma parte del sistema de calefacción del edificio y está bajo el control del dueño y esto causa que el agua penetre en el piso del apartamento del inquilino, el dueño tiene la responsabilidad de mantener las tuberías en condiciones seguras. El hecho de no inspeccionar y reparar las tuberías después de ser notificado de este defecto se considera negligencia. El dueño es responsable por los daños causados a las propiedades personales del inquilino.

5. ¿QUÉ PUEDE HACER EL INQUILINO SI LA PROPIEDAD SE DESMORONA?

Si el contrato de arrendamiento no provee que la propiedad debe ser reparada por el dueño, el inquilino debe pagar y hacer las reparaciones. En este caso el inquilino no puede hacer responsable al dueño por reparaciones menores. El inquilino puede tener muy pocos recursos en casos donde el dueño no hace las reparaciones necesarias de problemas habitables, como ratones, plomería o en general, condiciones pésimas de vivienda.

En cada contrato de arrendamiento (a no ser expresado de mutuo acuerdo) hay un convenio implícito de disfrutar. Esto significa que el inquilino tiene derecho a poseer la unidad sin interferencia o interrupción por parte del dueño. De haber problemas serios que hace la unidad no esté acomodada a vivir, el inquilino tiene derecho a mencionar este convenio, negarse a pagar la renta y mudarse. Sin embargo, esto no le permite al inquilino, debido a este problema, el continuar viviendo en la unidad sin pagar renta.

El inquilino puede contactar al Departamento de Salud local o del estado o el Departamento de Vivienda para reportar las condiciones peligrosas de la unidad ya que estas presentan una amenaza contra la salud y la seguridad. Evidentemente esta aplicación varía de comunidad en comunidad, el reportar estas violaciones al departamento apropiado puede ser muy beneficioso. El dueño puede ser multado por no corregir violaciones del código. Esto también puede dar por resultado que se declare el edificio inhabitable. Si el dueño falla y no corrige los defectos de violación de código sepa que la única opción del inquilino es mudarse.

6. ¿LAS REPARACIONES DEL GAS SON TRATADAS DE MANERA DIFERENTE?

Un reciente cambio en los estatutos referente al gas hace al dueño responsable de ciertas reparaciones ya sea que este estipulado en el contrato de arrendamiento o no. Bajo el Gas Equipment Hazards Act, el dueño tiene 72 horas después de recibir noticia para buscar a un profesional para hacer las reparaciones necesarias y evitar condiciones peligrosas en los equipos de gas de cocina, tuberías o cualquier otro equipo que use gas. Si el dueño falla en hacer reparaciones de la violación dentro del tiempo requerido, el inquilino puede mudarse y el contrato está cancelado y el depósito de seguridad tiene que ser devuelto al inquilino.

PAZ Y TRANQUILIDAD

Cada contrato de arrendamiento contiene una promesa del dueño que el inquilino pueda disfrutar la posesión de la unidad en paz, libre de interferencia y sin trastornos. Esto se llama el “convenio de disfrutar tranquilamente”.

1. ¿PUEDE EL DUEÑO ENTRAR EN LA UNIDAD SIN PREVIA AUTORIZACIÓN DEL INQUILINO?

El dueño puede entrar a horas razonables y con motivos razonables sin fuerza y sin amenazas en estas situaciones:

- El inquilino ha dado su permiso.
- Si hay una emergencia como fuego, inundación o salidero de gas.
- Si el dueño tiene un documento legal válido.
- Si el dueño entra por reparaciones ordenadas por inspectores de ordenanzas de salud/fuego/ETC.
- El dueño puede entrar en otro momento si el inquilino le ha dado permiso ya sea verbal o por escrito. Un vendedor de bienes raíces puede colocar una caja para llaves en la puerta de la unidad y así el dueño puede enseñar la unidad a un posible arrendatario o comprador, pero solo con el permiso del inquilino.

2. WHAT CAN A TENANT DO WHEN THE LANDLORD ENTERS WITHOUT PERMISSION?

If the landlord enters the unit without permission or without other proper authorization, the tenant may consider taking the following steps:

- Send a written complaint to the landlord and/or manager documenting the landlord's or manager's actions. Keep a copy of this complaint. Request that the actions stop immediately or that permission be obtained from the tenant in the future.
- If the landlord's invasion of privacy continues, document the landlord's disregard of the last letter by sending another letter, stating that you intend to take other action to assert your legal rights.
- Change the locks and do not provide the landlord with a key. Remember, the tenant assumes full liability in case of an emergency and must reinstall the original locks upon moving out. Send a letter advising the landlord that the locks have been changed due to the landlord's continued invasion of privacy and that the landlord should contact the tenant to gain entry to the unit in the future.
- Subject the landlord to arrest for breaking and entering by calling the police while the landlord is improperly in the tenant's unit. Report all threats, intimidation, and physical attacks to the police immediately. Be sure to keep a copy of any complaint filed with the police.

3. IS THERE SOMETHING A TENANT CAN DO ABOUT THE NOISE OF NEARBY TENANTS?

Yes. The tenant may have a claim against the landlord for a breach of the covenant of quiet enjoyment because of the acts or noise of a nearby tenant that is renting from the same landlord. The landlord must know of the other tenant's actions and not stop or control them. A landlord is not responsible for the acts of other neighbors who are not renting from the same landlord.

4. WHAT CAN A TENANT DO IN THE CASE OF SEXUAL HARASSMENT?

Sexual harassment is a form of sex discrimination that is prohibited by the Colorado Fair Housing Act and the Federal Fair Housing Act. It is illegal for a landlord or agent to base housing decisions or conditions on whether an individual submits to or rejects sexual advances or favors.

Consult an attorney for legal advice or the Colorado Civil Rights Commission (303) 894-2997 or the United States Fair Housing Enforcement Center (303) 672-5437.

5. CAN A TENANT BREAK A LEASE BECAUSE OF HARASSMENT?

Breaking a lease is a serious matter. However, if a tenant decides that the landlord's harassment is making the unit unlivable, the tenant may be able to move before the expiration of the lease term without liability for unpaid rent or re-rental fees. The tenant must have solid, convincing documentation outlining the type of harassment, when it occurred and who did the harassing. Send a letter to the landlord stating this information and the intention to move because of it. The tenant should keep a copy of this letter. After moving, the tenant may have to present a defense if the landlord tries to collect unpaid rent for breaking the lease.

SECURITY DEPOSIT

1. WHAT IS A SECURITY DEPOSIT?

A security deposit is a sum of money that is paid by the tenant to the landlord to assure that the tenant performs the lease. A security deposit may be called a "damage deposit, a cleaning deposit or a pet deposit." Regardless of its name, if the money is given to assure performance by the tenant, the Colorado laws discussed in this section apply.

A deposit that is given as a prepayment of rent in order to hold a unit is not a security deposit and is therefore not subject to the security deposit laws. The security deposit laws apply only to residential units, not to commercial premises.

2. ¿QUÉ PUEDE HACER EL INQUILINO SI EL DUEÑO ENTRA SIN PERMISO?

Si el dueño entra sin permiso o sin otra autorización válida, el inquilino puede considerar tomar estos pasos:

- Enviar una carta de queja al dueño o a la compañía que maneja la propiedad con documento de las acciones del dueño. Debe mantener copia de esta carta. Pida que esta acción pare inmediatamente o déjeles saber que deben obtener su permiso en un futuro.
- Si la invasión de su privacidad continua por parte del dueño, documente este hecho en otra carta y déjeles saber que usted intenta tomar acción para hacer uso de sus derechos legales.
- Cambie la cerradura y no le de al dueño copia de la llave. Recuerde que el inquilino asume responsabilidad total en caso de necesidad y tiene que reinstalar la cerradura original cuando moverse de la casa. Mande una carta informando al dueño ya que la cerradura fue cambiada debido a la invasión de privacidad y en el futuro, el dueño debe contactar al inquilino para tener acceso a entrar en dicha unidad.
- Le sujete al dueño por arresto cuando está entrando ilegalmente a la unidad por llama la policía Ud. Reporte cualquier amenaza, intimidación o ataques físicos a la policía inmediatamente. Asegúrese de mantener copias de estos reportes de la policía.

3. ¿HAY ALGO QUE PUEDE HACER EL INQUILINO SOBRE LOS RUIDOS DE OTROS INQUILINOS?

Sí, el inquilino puede reclamarle al dueño contra su violación del “convenio de disfrutar tranquilamente” debido a los ruidos que producen sus vecinos que también rentan del mismo dueño. El dueño necesita ser informado de dichos actos y de esta manera ponerle paro o controlar la situación. El dueño no es responsable de las acciones de vecinos que no son alquilando de él su mismo.

4. ¿QUÉ PUEDE HACER EL INQUILINO EN CASO DE ACOSO SEXUAL?

El acoso sexual es una forma de discriminación sexual que es prohibido por el Colorado Fair Housing Act y por el Federal Fair Housing Act. Es ilegal por parte del dueño o de sus agentes basar sus decisiones en donde los individuos acepten o se nieguen a sexuales peticiones o favores. Consulte un abogado para obtener consejo legal, o llame al Colorado Civil Rights Comisión (303) 894-2997 o al United States Fair Housing Enforcement Center (303)672-5437.

5. ¿PUEDE EL INQUILINO ROMPER EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO BASADO EN ACOSO?

El romper un contrato es un asunto serio. De esta manera si el inquilino decide que el acoso del dueño hacer la unidad no acomodar a vivir, el inquilino pudiera moverse antes de la expiración del contrato sin responsabilidad de pagar renta o sin costo de volver a rentar la unidad. Pero el inquilino debe tener documentos convincentes y sólidos de cuando y donde ocurrió el acoso, el tipo y por quien. También, debe enviar una carta informándole al dueño de sus intenciones de mudarse y explicar el motivo. El inquilino debe mantener una copia de esta carta en su poder. Después de moverse, el inquilino tal vez tenga que defenderse si el dueño trata de cobrar cargos de renta por el rompimiento del contrato.

DEPOSITO DE SEGURIDAD

1. ¿QUE ES EL DEPOSITO DE SEGURIDAD?

Este depósito es la suma de dinero que el inquilino le pago al dueño para asegurar que el contrato de arrendamiento sea llevado a término por el inquilino. El depósito de seguridad también puede ser llamado un depósito en caso de daños, depósito de limpieza o depósito de mascotas. No importa el nombre que se le de, si este depósito es para asegurar que el inquilino cumpla con el contrato, aplique la ley de Colorado discutida en esta sección. Un depósito que se da por adelantado como parte de la renta para aguantar la disponibilidad de la unidad no es considerado como depósito de seguridad y no se considera dentro de las leyes que apliquen. Este depósito de seguridad aplica solamente a unidades residenciales no a propiedades comerciales.

2. FOR WHAT REASONS MAY THE LANDLORD KEEP THE SECURITY DEPOSIT?

The landlord may keep the security deposit for many different reasons. The most common reason for keeping the deposit is to pay for damages to the unit over and above "normal wear and tear." Normal wear and tear, is deterioration that occurs by living in the unit without negligence, carelessness, accident, or abuse of the unit by the tenant or members of the household, or their guests. The landlord may also keep the deposit for nonpayment of rent, for abandonment of the unit, nonpayment of utility charges, repair work or cleaning contracted for but not paid for by the tenant, or for any other breach of the lease by the tenant.

3. HOW MUCH IS THE SECURITY DEPOSIT?

The amount of the security deposit is not set by law. The security deposit is the amount upon which the landlord and the tenant agree.

4. MUST THE LANDLORD HOLD THE SECURITY DEPOSIT IN A SPECIAL ACCOUNT?

Colorado law does not require the landlord to hold the security deposit in a separate or escrow account. The landlord may hold the security deposit in a general account commingled with other funds. The landlord is not required by state law to pay the tenant interest on the amounts held as a security deposit. However, there are municipal codes in some municipalities, for example Boulder requires the payment of interest on security deposits.

5. WHEN IS THE TENANT ENTITLED TO A RETURN OF THE SECURITY DEPOSIT?

If the tenant has given the proper notice to the landlord of moving out and if the tenant does not owe any money to the landlord and if the unit is left in the same condition as when the tenant moved in, except for normal wear and tear, the tenant is entitled to a full return of the security deposit.

6. HOW CAN THE TENANT PROVE THE CONDITION OF THE UNIT?

Before or immediately after moving in, the tenant should walk through the unit with the landlord to make a list and take pictures of all existing damage and necessary cleaning. Both parties should sign two copies of the list and each should get a copy of the signed list to keep in their records.

The tenant should follow the same procedure when moving out. Even if one party refuses to take this walk through with the other, each party alone should carefully document the condition of the unit by making lists and taking pictures. Preferably a disinterested witness can also look at the condition of the unit.

7. WHAT STEPS SHOULD THE LANDLORD TAKE TO KEEP OR RETURN THE SECURITY DEPOSIT?

What to Say. If there is a reason for keeping any portion of the security deposit, the landlord must give the tenant a written statement listing the exact reasons for keeping it. These reasons may include damage to the unit or non-payment of rent or utilities, but may not include normal wear and tear to the unit. Along with this written statement, the landlord must return the difference between the security deposit and the amount retained.

How To Calculate the Amount to Keep. If the landlord is keeping any of the security deposit to cover damages to the unit in excess of normal wear and tear, the landlord should obtain written estimates or other knowledge of the actual costs of the necessary repairs. "Guesstimate" or "ballpark" numbers do not justify keeping a deposit.

Timing. The landlord must return the full amount of the security deposit or deliver the written statement within one month after the lease terminates or after the surrender and acceptance of the unit, whichever occurs last. The lease may give a longer period of time, but never more than 60 days.

If the tenant moves out because the landlord fails to timely repair a hazardous condition, a gas appliance, piping, or other gas equipment, the landlord must return the security deposit within 72 hours after the tenant moves out.

Where to Send. The landlord must mail the statement and any required payment to the last known address of the tenant. The tenant should leave a forwarding address with the landlord. If no forwarding address is given and the landlord has no further information about where the tenant is located, the landlord may send the statement and payment to the address of the unit.

Failure to Comply. If the landlord does not provide the written statement within the required time period, the landlord loses all rights to keep any portion of security deposit for any reason, even if the tenant damaged the unit or failed to pay rent. However, the landlord can still sue for actual damages.

2. ¿POR CUALES RAZONES NECESITA EL DUEÑO QUEDARSE CON EL DEPÓSITO?

El dueño puede quedarse con este depósito por razones diferentes. La razón mas común es para poder pagar los daños hechos a la unidad que vayan mas aya del uso normal. Lo que se entiende por normal es la deterioración que ocurre en la unidad por el hecho de vivirla con negligencias, descuidos, accidentes o abuso por el inquilino o miembros de su familia o invitados. El dueño también puede quedarse con este depósito por no pagar la renta o por abandonar la unidad o por no pagar los servicios públicos o por reparaciones o limpieza contratados por el inquilino y que no fueron pagados, o por cualquier razón relacionado con romper el contrato de arrendamiento.

3. ¿CUANTO ES EL DEPÓSITO DE SEGURIDAD?

La cantidad de dinero del depósito no está estipulada por la ley. Es un acuerdo entre el inquilino y el dueño.

4. ¿SE REQUIERE QUE EL DUEÑO PONGA EL DEPÓSITO EN CUENTA ESPECIAL?

La ley de Colorado no requiere que el dueño tenga una cuenta especial para este tipo de depósito. El dueño puede mantener estos depósitos de seguridad en una cuenta general conjuntamente con otros fondos. Pero algunas municipalidades tienen distintos códigos, por ejemplo: Boulder requiere que se paguen intereses sobre estos depósitos.

5. ¿CUANDO TIENE EL INQUILINO EL DERECHO A QUE SE DEVUELVAN EL DEPÓSITO?

Si el inquilino le ha dado la información apropiada al dueño de cuando se va a mover y no debe ningún dinero al dueño y si la unidad esta en las mismas condiciones de cuando el inquilino se mudó, con la excepción del uso normal, el inquilino tiene derecho a que se le devuelva su depósito.

6. ¿COMÓ EL INQUILINO PUEDE PROVAR LAS CONDICIONES DE LA UNIDAD?

Antes o inmediatamente después de mudarse, el inquilino debe inspeccionar la unidad con el dueño y hacer una lista y tomar fotos de todos los daños existentes y si es necesario limpiar la unidad. Ambas personas deben firmar dos copias de esta lista y cada uno debe tener copia de la lista firmada para sus archivos.

El inquilino debe seguir el mismo procedimiento al mudarse. Inclusive si la otra persona se niega a esta inspección cada debe mantener información detallada y documentar las condiciones de la unidad por tomar fotos y hacer una lista. Preferiblemente un testigo desinteresado puede mirar también las condiciones en la unidad.

7. ¿QUÉ PASOS DEBE SEGUIR EL DUEÑO YA SEA PARA QUEDARSE CON EL DEPÓSITO DE SEGURIDAD O DEVOLVERLO?

¿Qué Digas? Si existe una razón para quedarse con una porción del depósito, el dueño debe darle al inquilino una carta con un estado de cuentas, listando detalladamente dichas razones. Esto puede incluir daños a la unidad o el no pagar de la renta o los servicios públicos,, pero no debe ser incluido el uso normal de la unidad. Conjuntamente con esta carta, el dueño debe devolver la diferencia entre el depósito de seguridad y la cantidad retenida.

¿Cómo Se Hace el Cálculo de la Cantidad que Se Retiene? Si el dueño se queda con parte del depósito de seguridad para cubrir daños que no sean parte del uso normal, conjuntamente con el estado de cuentas debe obtener estimados por escrito o conocimiento del costo actual para hacer las reparaciones necesarias. "El adivinar o imaginar" del costo no justifica el quedarse con el depósito de seguridad.

Tiempo. El dueño debe devolver la cantidad total del depósito o mandar un estado de cuentas entre de un mes del término el contrato de arrendamiento o de la entrega y aceptación de la unidad, o lo que ocurra final. El contrato de arrendamiento puede dar un periodo mayor de tiempo, pero nunca debe exceder de los 60 días. Si el inquilino se muda porque el dueño no repara a tiempo una condición de peligro como una tubería de gas o otro equipo de gas, el dueño debe devolver el depósito dentro de las próximas 72 horas después de que el inquilino se mude.

Adonde Se Manda el Depósito. El dueño debe mandar el estado de cuentas y todo el depósito necesario a la última dirección conocida del inquilino. El inquilino debe informarle al dueño de su nueva dirección. Si esta información no se le da al dueño y no sabe como localizar al inquilino, el dueño debe mandar el estado de cuentas conjuntamente con el pago a la dirección de la unidad.

Falta a Cumplir. Si el dueño no provee un estado de cuentas por escrito dentro del tiempo requerido, el dueño pierda todos sus derechos de quedarse con todo o una porción del depósito de seguridad aunque el inquilino haya hecho daños o no haya pagado la renta. No obstante, el dueño puede demandar por daños.

8. WHAT IF THE LANDLORD FAILS TO RETURN THE DEPOSIT?

If the landlord willfully and wrongfully keeps a security deposit, the tenant may recover three times the amount of the security deposit wrongfully withheld, plus costs and reasonable attorneys' fees. (Under the Equipment Hazards Act, the penalty is double rather than triple, the amount of the security deposit.) To these treble damages, after the one-month time period for returning the deposit expires, the tenant must send the landlord written notice of the intent to bring a lawsuit to recover the treble damages. The tenant must then wait seven days.

If the landlord fails to return the deposit within the seven-day period, the landlord's keeping of the security deposit is considered willful and the tenant can sue for treble damages. If the landlord returns the full amount of the security deposit within that seven-day period, the landlord has no liability for treble damages.

Remember, at this point the landlord must return all of the deposit and cannot keep any of it for any reason. Once the landlord fails to give a written explanation within the one-month period, the landlord's right to keep any of the deposit is lost.

Even if the landlord gives the required explanation within the one-month time period, the tenant may challenge the amounts retained and under some circumstances may recover treble damages. The landlord may still be liable for three times the amount wrongfully withheld if the landlord did not act in good faith in keeping all or a portion of the deposit. The landlord has the burden of proving that he/she acted in good faith. The landlord does not necessarily act in bad faith simply by keeping more of the security deposit than is ultimately found to be owed. However, the amount of the discrepancy between the amount retained and amount actually owed is a factor to determining the faith of the landlord.

9. CAN THE TENANT WAIVE THE SECURITY DEPOSIT LAWS?

The laws regarding security deposits may not be waived. Any oral or written provision attempting to waive any part of the security deposit laws is against the public policy and void. For example, a common attempt to make a tenant waive the security deposit law is to place a restrictive endorsement on the back of a check from the landlord returning a portion of the security deposit. The restriction might state that by cashing the check the tenant relieves the landlord from any further responsibility for the withheld portion of the security deposit. This type of restriction is not valid. A tenant can cash the returned security deposit check and not be bound by the restrictive statement on the back of the check.

10. HOW MUCH TIME DOES A TENANT HAVE TO BRING AN ACTION FOR FAILURE TO RETURN DEPOSIT?

A tenant must bring an action for treble damages within one year from the time that the return of the security deposit was due. After that one-year period passes, the tenant cannot sue for triple the amount of the deposit. The tenant has six years from the time that the security deposit should have been returned to bring an action for the recovery of the actual amount of the deposit.

11. WHAT HAPPENS TO THE SECURITY DEPOSIT WHEN THE LANDLORD TRANSFERS OWNERSHIP OF THE UNIT?

When the landlord transfers the ownership of the unit by sale, death or otherwise, the landlord must transfer the security deposit to the landlord's successor and notify the tenant by mail of the transfer with the new landlord's name and address or return the security deposit less any lawful deduction to the tenant. If the landlord does either of these, the landlord no longer has any liability to the tenant for the return of the security deposit and the tenant can look only to the new landlord for a return of the deposit.

8. ¿QUÉ SUCEDE SI EL DUEÑO FALTE A VOLVER EL DEPÓSITO DE SEGURIDAD?

Si el dueño ilegalmente y con conocimiento se queda con este depósito, el inquilino puede recobrar tres veces la cantidad del depósito mas costos razonables, incluyen ellos del abogado (bajo el Equipment Hazard Act, la penalidad es doble, no triple, de la cantidad del depósito). Para obtener costos de daños por triplicado, después que expire el periodo del mes, el inquilino debe notificar al dueño por escrito de sus intenciones de demandarlo en triple. Entonces, el inquilino debe esperar 7 días.

Si el dueño falla de devolver la cantidad total del depósito dentro de los 7 días, el acto de quedarse con el depósito se considera con conocimiento y ilegal, por eso el inquilino puede demandar el pago del depósito triple. Si el dueño devuelve el depósito en su totalidad dentro de los 7 días, no es responsable de pagar el depósito triple.

Recuerde en este momento el dueño tiene que devolver el depósito en su totalidad y no se puede quedar con ninguna parte, por ninguna razón. En el momento donde el dueño falla de dar una explicación por escrito dentro del periodo de un mes, el dueño pierde todo su derecho de quedarse con este depósito.

Inclusive si el dueño da la información requerida dentro del periodo de un mes, el inquilino puede protestar de la cantidad retenida y bajo ciertas circunstancias puede reclamar triple daños. El dueño puede ser responsable por la cantidad triple si equivocadamente no actuó de buena fe al mantener parte o todo el depósito en su poder. El dueño tiene la obligación de probar que sus actos han sido de buena fe. No se considera un acto de mala fe si el dueño se queda con una porción mayor de la que le corresponde por error. No obstante, la cantidad de la diferencia entre la cantidad retenida y la cantidad debida puede indicar la fe del dueño.

9. ¿PUEDE EL INQUILINO ELUDIR LEGALMENTE A LAS LEYES DE DEPÓSITO DE SEGURIDAD?

No puede renunciar a estas leyes sobre los depósitos de seguridad. Cualquier intentar de renunciar a cualquier parte de este ley de depósito, sea oral o por escrito, ya que va en contra de la política publica y por lo tanto será anulada. Por ejemplo, una forma de tratar de que el inquilino renuncie a la ley de depósito de seguridad es endosar la parte de atrás del cheque con una restricción cuando el dueño devuelve una parte del depósito. La restricción puede decir que al momento de cambiar el cheque, el inquilino exonera al dueño de ciertas responsabilidades. Este tipo de restricción no tiene ningún valor. El inquilino puede cambiar este cheque sin estar atado a la restricción escrita en la parte de atrás del cheque.

10. ¿CUANTO TIEMPO TIENE EL INQUILINO PARA TOMAR ACCIÓN LEGAL POR FALTA DE DEVOVER EL DEPÓSITO de seguridad?

El inquilino debe tomar acción por daños triples en el término de un año de la fecha en que este se suponía que fuera recibido. Después del año, el inquilino no puede reclamar depósito triple. El inquilino tiene un término de 6 años para tomar acción y recobrar el depósito por la cantidad original.

11. ¿QUÉ SUCEDE CON EL DEPÓSITO DE SEGURIDAD SI EL DUEÑO SE VENDE O TRANSFIERE LA UNIDAD A OTRO DUEÑO?

Cuando el dueño transfiere sus derechos ya sea por venta, por muerte o por otra razón, el dueño le transfiere los depósitos de seguridad al nuevo dueño o sucesor y le informa a todos los inquilinos por correo postal de dicho cambio y les deja saber el nombre del nuevo dueño y la nueva dirección o simplemente devuelve el depósito menos las deducciones legales al inquilino. Si el dueño hace uno o el otro de esas acciones, él ya no tiene más responsabilidades con el inquilino para devolver el depósito de seguridad. Por lo tanto, el inquilino se debe hacer la reclamación al nuevo dueño para que su depósito le sea devuelto.

LANDLORD LIENS

In Colorado, landlords of apartments, rooms and trailer space automatically have a lien against some of the personal property of a tenant for the amount of any unpaid rent. Unfortunately, the statute creating this lien is vague and somewhat ambiguous. A landlord should cautiously exercise these lien rights to avoid exposure to damage claims or loss of the lien altogether.

A LANDLORD WANTING TO ENFORCE A LANDLORD'S LIEN BY SEIZURE, FORECLOSURE, AND/OR PROCEEDINGS AGAINST ABANDONED PROPERTY SHOULD NOT RELY SOLELY ON THE INFORMATION PROVIDED IN THIS GUIDE. THE LEGAL PROCEDURES MUST BE FOLLOWED CAREFULLY. ASSISTANCE FROM AN ATTORNEY IS ADVISED.

1. WHAT PROPERTY IS COVERED BY THE LIEN?

The lien covers the household furniture, goods, appliances, and other personal property of the tenant and household members located in the unit when the lien is asserted. The lien does NOT cover the following items: small kitchen appliances, cooking utensils, beds, bedding, necessary wearing apparel, personal or business records and documents, and the personal effects of the tenant and household members. These items are considered "exempt" from the lien.

2. WHAT IS THE AMOUNT OF THE LIEN?

The amount of the lien cannot exceed the amount of unpaid rent plus reasonable costs incurred in enforcing the lien, not including attorney's fees. If the value of the seized property is more than the amount of the landlord's valid claim, the tenant can assert claims against the landlord for conversion, trespass or repletion.

3. HOW MAY THE LIEN BE ENFORCED?

The landlord must first have a claim for unpaid rent from the tenant. The landlord may then enter the unit at a reasonable time and in a reasonable manner and take the property that is covered by the lien. The value of the seized property should not exceed the amount of the lien. Do not seize "exempt property." If the landlord substantially interferes with the tenant's right to reasonably occupy and enjoy the unit, the lien is forfeited and the tenant may have an action against the landlord for damages. If the tenant has vacated the unit, the landlord must give the tenant access to the unit at any reasonable time and in a reasonable manner to remove any property not covered by the lien.

If the amounts due are not paid within 30 days, the landlord may begin a personal property foreclosure action. The landlord must file a foreclosure action within 60 days from the date the claim arose or forfeit the lien and possibly become liable for damages for wrongfully withholding the tenant's property. A landlord that prevails in the foreclosure action may then sell the seized property at a public auction after giving ten days notice of the sale in the local newspaper. Any proceeds from the sale must be used to pay the lien, with any excess returned to the tenant.

4. WHAT CAN THE LANDLORD DO IF THE TENANT ABANDONS PROPERTY?

The landlord does not need to follow all of the foreclosure procedures for property covered by the lien that the tenant has abandoned. Property is presumed abandoned if the tenant fails to contact the landlord, for at least 30 days and the landlord, in good faith, has no knowledge of any evidence indicating that the tenant does not intend to abandon the property.

If the property has been abandoned, the landlord must give at least 15 days prior notice to the tenant before selling or disposing of the abandoned property. This notice may be sent to the tenant's last known address, by registered or certified mail, return receipt requested, signed by the addressee only. If the notice is returned unclaimed, the landlord must publish the notice at least one day in a newspaper in the county where the property is located. The landlord must keep proof of published notice for at least one year.

GRAVAMEN DE DUEÑOS

En Colorado, los dueños de apartamentos, cuartos o espacios de casa móviles automáticamente ponen un gravamen en contra de la propiedad personal del inquilino por la cantidad de la renta no pagada.

Desafortunadamente, los estatutos que crean este gravamen son vagos y de alguna manera, ambiguos. Un dueño debe actuar cautelosamente si va ejercitar sus derechos de gravamen para evitar exponerse a una reclamación por daños o perder sus derechos de gravamen completamente.

UN DUEÑO ESPERANDO APLICAR EL GRAVAMEN DE DUEÑO POR EMBARGO, EXTINGUIR EL DERECHO DE REDIMIR UNA HIPOTECA Y/O EL PROCEDIMIENTO EN CONTRA DE LA PROPIEDAD ABANDONADA NO DEBE SOLAMENTE TOMAR LA INFORMACION QUE SE PROVEE EN ESTA GUÍA. EL PROCEDIMIENTO LEGAL DEBE SER SEGUIDO CAUTELOSAMENTE. SE ACONSEJA LA ASISTENCIA DE ABOGADO.

1. ¿QUÉ PROPIEDAD CUBRE ESTE GRAVAMEN?

Este gravamen puede cubrir artículos domésticos como muebles, electrodomésticos y cualquier otra propiedad personal del inquilino localizadas en la unidad indicada. El gravamen no cubre los siguientes artículos: pequeños electrodomésticos de la cocina, utensilios de cocinar, camas, ropa de cama, artículos necesarios de vestir, documentos personales o de negocios, o efectos personales del inquilino o miembros de su familia. Estos artículos son considerados exentos de gravamen.

2. ¿CUÁL ES LA CANTIDAD DEL GRAVAMEN?

La cantidad del gravamen no puede exceder la cantidad de renta no pagada más costos razonables para aplicar el gravamen, no se incluyen costos por servicios de abogados. Si el valor de la embargada repositada es mayor que la cantidad que se le debe al dueño, el inquilino puede reclamarle por oposición, traspaso o satisfacción monetaria.

3. ¿COMÓ PUEDE EXIGIR EL GRAVAMEN?

El dueño primeramente tiene que tener una demanda por renta no pagada. Entonces, el dueño puede entrar a la unidad a un tiempo razonable y de manera razonable y tomar la propiedad cubierta por el gravamen. El valor de la propiedad embargada no debe exceder la cantidad del gravamen. No embargues artículos "exentos". Si el dueño interfiere sustancialmente el derecho del inquilino de ocupar y disfrutar de la unidad, pueda perder el derecho del gravamen y el inquilino puede demandar al dueño por daños. Si el inquilino ha desocupado la unidad, el dueño tiene que darle acceso al inquilino a un tiempo razonable y de manera razonable para que sacar la propiedad que no esta cubierta por el gravamen. Si la cantidad de deuda no es pagada dentro de los 30 días, el dueño puede empezar el proceso de extinguir el derecho de redimir de las propiedades personales. El dueño debe hacer esta petición a extinguir el derecho de redimir dentro de los 60 días de la fecha cuando se hizo la reclamación o perder sus derechos sobre el gravamen y de lo contrario puede haber reclamación de daños por el hecho de aguantarle la propiedad del inquilino ilegalmente. Si el dueño prevalece en la acción legal de extinguir el derecho de redimir del inquilino, pueda vender estos artículos embargados en subasta pública después de publicar por 10 días la noticia de la venta en un periódico local. Las ganancias de esta venta tienen que ser usadas para pagar el gravamen y si hubiera sobrante, debe ser devuelto al inquilino.

4. ¿QUÉ PUEDE HACER EL DUEÑO SI EL INQUILINO ABANDONA LA PROPIEDAD?

El dueño no tiene necesidad de seguir todo el proceso de extinguir el derecho de redimir y reposar ya que esta cubierta por el gravamen que el inquilino abandonó. La propiedad se presume abandonada si el inquilino no se comunica con el dueño por lo menos en 30 días y el dueño, de buena fe, no tiene conocimientos o evidencias de que el inquilino no intenta abandonar la propiedad.

Si la propiedad está abandonada, el dueño tiene que notificar al inquilino por lo menos 15 días antes de la venta o disponer de la propiedad abandonada. Esta notificación será enviada a la última dirección del inquilino por carta registrada o certificada, y se pedirá un acuse de recibo con la firma de la persona a la cual la carta va dirigida. Si la notificación se devuelve sin ser reclamada, el dueño debe publicar esta información por un día en un periódico del condado donde la propiedad este localizada. El dueño necesita mantener prueba de la noticia publicada por un año, a lo menos.

TERMINATION

1. WHY DOES A LEASE TERMINATE?

Leases end for a variety of reasons. The most obvious reason is that the lease term expires. The lease also terminates if the tenant moves out with the landlord's agreement. In some situations the lease may terminate if either party gives the other certain notice. Finally, the lease may be terminated by the landlord, after giving proper notice if the tenant breaches the terms of the lease. Termination of the lease is discussed in this section. The remedies available to the landlord or the tenant after the lease terminates are covered later in the section on Eviction.

2. HOW IS A PERIODIC TENANCY (SUCH AS MONTH-TO-MONTH) TERMINATED?

If no expiration date is stated in the lease (or if there is no written lease) and if the tenant pays rent on a monthly basis, the tenant has a month-to-month tenancy. A month-to-month tenancy is certainly the most common type of periodic tenancy. However, the period for the tenancy can be week-to-week, six month to six-month or year-to-year, depending upon the parties' agreement or how rent is paid.

A periodic tenancy (for whatever the period may be) is automatically renewed for the next period, unless either the landlord or the tenant gives the other notice of termination. Either the landlord or the tenant can decide to terminate a periodic tenancy for any reason or for no reason at all.

To terminate a month-to-month tenancy for no reason or no cause, either the landlord or the tenant must give the other a Notice to Vacate at least ten days before the next rental payment is due. A year-to-year tenancy requires a three month advance notice to terminate. A week-to-week tenancy or a tenancy at will requires notice three days before the net rent is due. A six-month to six-month tenancy requires one month advance notice to terminate it.

Remember, a tenant is under the same notice requirements as a landlord if the tenant wishes to terminate a periodic tenancy. Failure to give timely notice will result in the tenant's liability for rent for another period.

The notice must be in writing and delivered directly to the landlord or the tenant, as the case may be, or the landlord may deliver a copy to a member of the tenant's family over the age of 15 occupying the unit, or may post the notice conspicuously on the door of the unit. Mailing of the notice is not effective.

3. HOW IS A LEASE WITH A SPECIFIC ENDING DATE TERMINATED?

A lease that provides for a specific ending date terminates on that given date. Neither party has to give a Notice to Vacate when the term ends at a certain time by agreement. If the tenant does not move out by the end of the stated term (known as "holding over") and the landlord accepts rent, then the tenant may stay subject to the provisions in the original lease. The tenancy becomes a periodic tenancy for the same period as the original term. For example, if the lease was for one year, and the tenant holds over with the consent of the landlord, the tenant gets a tenancy for another year, unless the lease provides otherwise. Some leases provide that if the tenant holds over with the consent of the landlord, the tenancy becomes month-to-month rather than a renewal for the full term of the original lease.

4. DOES AN ASSIGNMENT OR SUBLEASE TERMINATE THE LEASE?

An assignment of a lease transfers the tenant's entire interest in the lease to someone else. Under a sublease the subtenant typically pays something more or gets something less than is otherwise given in the lease between the tenant and the landlord.

Unless prohibited by the lease, the lease may be assigned or sublet without terminating it. The first tenant remains fully responsible for all of the obligations of the lease. Neither assignment nor subletting releases the tenant from liability to the landlord. If the lease requires the landlord's permission to assign or sublease, the landlord cannot arbitrarily or unreasonably reject a substitute tenant. The withholding of consent must be reasonable.

TERMINAR/FINAL

1. ¿POR QUÉ EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINALIZA?

Los contratos de arrendamiento terminan por varias razones. La razón principal es porque el término del contrato expire. También el contrato finaliza si el dueño le permite al inquilino mudarse antes. En ciertas situaciones puede terminar si una o la otra persona darle a la otra noticia cierta. Finalmente, el contrato puede terminar por el dueño, después de darle noticia suficiente y informarle al inquilino que ha incumplido con los términos del contrato. La terminación de un contrato se discute en esta sección. Los remedios disponibles para el dueño o para el inquilino cuando el contrato termina se explican en la sección de Desahucio.

2. ¿COMÓ TERMINA UN ARRIENDO TEMPORAL (COMO DE MES A MES)?

Si no hay una fecha de expiración en el contrato de arrendamiento (o si no hay un contrato por escrito) y si el inquilino paga su renta mensualmente, el inquilino tiene un arriendo de mes en mes. Este tipo de acuerdo es el tipo más común de arrendamientos a corto plazo. También, el acuerdo puede ser de semana en semana o de 6 meses en 6 meses o de año a año, depende en el acuerdo mutuo de ambas partes de cómo se debe pagar la renta. Un arrendamiento temporal (cualquier periodo que sea) es automáticamente renovado por otro periodo, a no ser que el inquilino o el dueño dé noticia de que el acuerdo termina. Tanto el inquilino como el dueño pueden terminar este acuerdo sin ninguna razón o con razón.

Para terminar un arrendamiento de mes en mes, sin razón o sin causa tanto el dueño como el inquilino tiene que dar Noticia de Desocupar por lo menos 10 días antes del pago de la próxima renta. En un arriendo de un año, se requiere dar noticia 3 meses antes de que este termine. En un arriendo de semana en semana, se requiere la noticia 3 días antes de la fecha del pago de renta. En uno de 6 meses, la noticia debe ser dada un mes antes.

Recuerde que el inquilino está bajo el mismo requisito que el dueño si es el inquilino que quiere terminar este arriendo temporal. El no dar noticia a tiempo resuelta que el inquilino sea responsable por el pago de renta del próximo periodo. Esta noticia debe ser por escrito y deber ser entregada personalmente ya sea por parte del dueño o el inquilino, o si es el dueño puede entregarle la copia a cualquier miembro de la familia que ocupen la unidad que sean mayores de 15 años, o puede dejar la notificación en la puerta de la unidad en un lugar donde se pueda ver. En este caso, el correo no es efectivo.

3. ¿COMÓ TERMINA UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON FECHA ESPECÍFICA?

Un contrato de arrendamiento con fecha específica termina en esa fecha estipulada. Ninguno de los participantes tiene que dar notificación ya que los términos del contrato son los que finalizan el acuerdo. Si el inquilino no se muda en el fin de término (se refiere como “quedarse”) y el dueño acepta la renta, el inquilino pueda quedarse bajo las mismas provisiones estipuladas en el contrato original. El arrendamiento es considerado temporal por el mismo periodo de tiempo. Por ejemplo, si el contrato era por un año y el dueño consiente, el inquilino puede quedarse por otro año, a no ser que el contrato tenga otras especificaciones. Algunos contratos establecen que si el inquilino se queda con consiente del dueño el arrendamiento se convierte de mes en mes ya que no se renueva por un término de un año.

4. ¿EL HECHO DE ASIGNAR O SUB-ARRENDAR TERMINA EL CONTRATO?

El asignar un contrato de arrendamiento transfiere todos los derechos del inquilino a otra persona. El subarrendatario típicamente paga un poco más o recibe un poco menos de lo que originalmente estaba en el contrato original entre el dueño y el inquilino.

A no ser que esto se prohíba en el contrato, este contrato puede ser asignado o subarrendado sin ser terminado. El primer inquilino sigue siendo responsable por las obligaciones que están en ese contrato. El hecho de asignar o subarrendar no lo exonera de responsabilidades ante el dueño. Si este contrato requiere la aprobación del dueño para poder asignar o subarrendar, el dueño no puede arbitrariamente negarse a sustituir al inquilino. El negarse a consentir debe ser razonable.

5. CAN THE TENANT MOVE OUT BEFORE THE END OF THE LEASE?

A lease is a contract. The tenant promises to meet the obligations of paying rent for the period specified in the lease. If the tenant moves out prior to the end of the lease without the agreement of the landlord or without justifying circumstances, the landlord may keep the security deposit to cover the unpaid portion of rent and may then sue the tenant for the remaining rent due for the balance of the term of the lease. The landlord has an obligation to make an effort to re-let the unit. This is called "mitigation of damages."

If the tenant surrenders the unit to the landlord and the landlord accepts the surrender and terminates the lease, the tenant is relieved of the responsibility to pay all future rents, unless the lease expressly and clearly provides otherwise.

6. DOES THE LEASE TERMINATE IF THE TENANT BREACHES THE LEASE?

When the tenant breaches the lease by not paying rent or by doing something else prohibited in the lease, the landlord may evict the tenant. The first step in the eviction procedure is to give the tenant a Demand for Payment of Rent or Possession. By giving this notice, the landlord elects to terminate the lease. Once the lease is terminated, the tenant is no longer responsible for future rent for the balance of the lease term. Unless the lease expressly and clearly provides for continuing liability for rent after the tenant leaves the unit, the tenant is liable for rent only through the date of moving out and is not liable for future rent under the lease.

7. DOES THE LEASE TERMINATE IF THE LANDLORD BREACHES THE LEASE?

If the lease does not provide for forfeiture of the landlord's rights because of the landlord's breach of the lease, then the tenant has no right to terminate the lease or abandon the unit before the expiration of the lease, even if the landlord breaches the lease. However, if the breach of the lease by the landlord renders the unit unfit for occupancy or deprives the tenant of the beneficial enjoyment of the unit, then the tenant may be justified in abandoning the unit without further liability to the landlord. The tenant can also sue the landlord for damages resulting from the landlord's failure to live up to the terms of the lease.

FORECLOSURE AND BANKRUPTCY

1. WHAT SHOULD THE TENANT DO IF THE LANDLORD'S PROPERTY GOES INTO FORECLOSURE?

Very generally speaking, a foreclosure of the property in which the unit is located will not affect the lease. After foreclosure begins, the tenant should continue to pay rent in the same manner as before. When the foreclosure is complete and the title to the property passes, the tenant will get notice saying to whom and how to pay rent in the future.

During the course of the foreclosure, a receiver may be appointed by the court to oversee management of the property. If this happens, the tenant will be notified and should then comply with the court order.

Occasionally the foreclosing lender will want to terminate a lease prior to its expiration. Generally the lender will be able to accomplish this by sending the proper notices of foreclosure to the tenant. If this should happen and the lender does not contact the tenant to reconfirm the lease, the lease will end when title to the property passes. Note that a lease that is recorded prior to the mortgage cannot be affected by the foreclosure. This is a very uncommon occurrence.

Although the issue is not resolved in Colorado, a majority of other states holds that a successor landlord, . that is, the new owner of the property who gets title by foreclosure, is generally not responsible for the return of the tenant's security deposit unless the new landlord actually received it from the prior owner. The tenant must look to the original landlord for the return of the security deposit.

5. ¿PUEDE EL INQUILINO MUDARSE ANTES DE FINALIZAR EL CONTRATO de arrendamiento?

El arrendar es contrato. El inquilino promete pagar renta por un periodo específico estado en el contrato de arrendamiento. Si el inquilino se muda antes del final de este contrato sin llegar a un acuerdo con el dueño o sin justificar las circunstancias, el dueño puede quedarse con el depósito de seguridad para cubrir la porción de renta no pagada y demandar al inquilino por el resto de la renta debida hasta el final del contrato. El dueño tiene la obligación de tratar de rentar la unidad en este tiempo. Esto se llama “mitigar de los daños”.

Si el inquilino le entrega la unidad al dueño y este la acepta el dueño y finaliza el contrato, el inquilino deja de ser responsable por la renta futura, a no ser que el contrato especifique lo contrario.

6. ¿SE TERMINA EL CONTRATO de arrendamiento POR INCUMPLIMIENTO DEL INQUILINO?

Cuando el inquilino incumple el contrato de arrendamiento ya sea por no pagar renta o por hacer algo que este prohibido, el dueño puede desahuciar al inquilino. El primer paso del desahucio es Demandar el Pago de Renta o Posesión. Al dar esta noticia, el dueño elige terminar el contrato. Al terminar el contrato, el inquilino no es responsable por el pago de renta hasta el final del contrato. A no ser que el contrato claramente estipule que el inquilino es responsable por el pago inclusive después de haber dejado la unidad, este inquilino se considera responsable solamente hasta el último día de la mudada y no es después.

7. ¿SE TERMINA UN CONTRATO de arrendamiento POR INCUMPLIMIENTO DEL DUEÑO?

Si el contrato de arrendamiento no provee que el dueño pierda sus derechos por incumplimiento del contrato, el inquilino no tiene derecho a terminar el contrato o abandonar la unidad antes del término del contrato.

Únicamente si el incumplimiento del contrato es debido a que la unidad no está en condiciones no acomodados de vivir y eso impide que el inquilino no pueda disfrutar de los beneficios de la unidad, el inquilino puede justificar el abandonar la unidad sin ninguna responsabilidad con el dueño. El inquilino puede demandar al dueño por los daños resultados del fallo de no cumplir con los términos del contrato.

REDIMIR HIPOTECA Y BANCARROTA

1. ¿QUÉ PUEDE HACER EL INQUILINO SI EL DUENO TIENE QUE REDIMIR LA HIPOTECA?

Hablando en general, el redimir la propiedad donde la unidad está localizada por lo tanto no afecta el contrato de arrendamiento. Después que empiece este proceso, el inquilino debe continuar pagando su renta de la misma manera en que lo hacia anteriormente. Cuando este proceso sea completado y el título de la propiedad sea traspasado, el inquilino será notificado y recibirá una noticia a quien debe pagar y como debe pagar su renta en el futuro.

Durante el proceso de redimir la hipoteca, él que recibe los fondos puede sea alguien autorizado por la corte para que también está encargado de vigilar el manejo de la propiedad. Si esto suceda, el inquilino será notificado y debe seguir las ordenes dadas por la corte.

En ocasiones cuando se redime la hipoteca, el prestamista puede desear terminar el contrato antes de la fecha de expiración del contrato. Generalmente el prestamista puede lograr esto notificando a todos los inquilinos dándoles la información referente a la remisión de la hipoteca. Si esto sucede y el prestamista no se pone en contacto con el inquilino para confirmar el contrato, este contrato se termina al traspasar el título de la propiedad al nuevo dueño. Note que si el contrato de arrendamiento esta registrado antes de la hipoteca, esto no afecta la remisión de la hipoteca. Esta situación no es muy común

Aunque la cuestión no es resuelta en Colorado, generalmente en otros estados, el nuevo dueño no recibe los fondos del depósito de seguridad del dueño anterior, él no es responsable de devolver el depósito de seguridad. El inquilino tiene que pedirle al dueño anterior que le devuelva su depósito.

2. WHAT HAPPENS TO THE LEASE IF THE LANDLORD FILES FOR BANKRUPTCY?

Generally, if the landlord files for bankruptcy protection, the lease may be assumed or rejected. The landlord must cure all of its defaults under the lease in order to continue it.

3. WHAT HAPPENS TO THE LEASE IF THE TENANT FILES FOR BANKRUPTCY?

Generally, if the tenant files for bankruptcy protection, the trustee for the tenant's bankruptcy estate may elect to assume or reject an un-expired lease. If the tenant wants to assume the lease and keep it in effect, the tenant may have to pay all back rental payments and provide assurance of future performance under the lease. If the tenant rejects the lease, the tenant must give up possession of the unit and move out. The unpaid rent from the period prior to the filing of bankruptcy becomes a general unsecured claim of the landlord against the tenant, except to the extent of the security deposit. The landlord may also have a claim for damages for lost future rents.

EVICITION

The procedure for the eviction of a tenant from rental property is regulated by statute. The legal process is called an action in "forcible entry and detainer" (FED). Courts insist on strict compliance with the statutory requirements.

1. WHAT ARE THE REASONS FOR EVICTION?

The lease controls when the landlord may end the tenancy and take steps to evict the tenant. If there is no written lease, the Colorado Statutes control.

The most common reasons for eviction are:

- 1.** Non-payment of rent
- 2.** Violation of the lease provisions
- 3.** "No Cause" if there is no agreement as to the term of occupancy. If there is no such agreement, the landlord does not need a reason to terminate the tenancy and can evict the tenant after giving the proper notice. This ability to evict for "no cause" is limited. It does not apply to eviction from publicly subsidized housing. Also, eviction because of the race, creed, religion, sex, handicap, color, national origin, ancestry, marital status or familial status of the tenant is unlawful.
- 4.** Endangerment of person or property on the premises or committing a violent or drug-related felony on or near the premises.

2. WHAT NOTICE IS REQUIRED?

The first step in the eviction process is service of proper written notice. Verbal requests for the tenant to vacate are never sufficient. The notice that is required varies depending upon the reason for eviction.

Non-Payment of Rent. The landlord must give written notice to the tenant by personally serving or posting in a conspicuous place the notice called "Demand for Compliance or Possession." This notice gives the tenant a choice of paying in ten days the full amount of the rent that is due or giving up possession of the unit within ten days. The right to this notice cannot be waived in the lease. In calculating the ten-day period, do not count the day that notice is given. The ten-day period also does not include weekends or holidays. If the tenant pays the rent in the ten-day period, the landlord must accept it. If the tenant does not pay and does not move out, the eviction process can continue.

Violation of the Lease. The landlord must give proper notice to the tenant by personally serving or posting in a conspicuous place, the notice called "Demand for Compliance or Possession." This notice explains the violation of the lease and gives the tenant the alternative of correcting the breach within ten days or vacating the unit within ten days. If the tenant does not move out or cure the breach by the end of the ten-day period, the landlord may file an eviction suit.

No Cause. A tenant with a month-to-month periodic tenancy may be evicted at the end of any rental period if the landlord gives the proper notice. The landlord must give notice to the tenant by personally serving or posting in a conspicuous place a "Notice to Vacate." This notice must be delivered to the tenant at least ten days before the rent is due (assuming a month-to-month tenancy). If the tenant does not move out by the end of the rental period, the landlord may file an eviction suit to regain possession of the unit.

End of Term. No written notice is required if the lease term ends on a certain day and there is not automatic extension of the term given in the lease. If the tenant does not move out by the end of the term, the landlord can immediately begin an eviction action.

1. ¿QUÉ SUCEDE CON EL CONTRATO SI EL DUEÑO SE DECLARA EN BANCARROTA?

Generalmente, si el dueño se declara en protección de bancarrota, el contrato puede ser aceptado o rechazado. El dueño debe resolver todos los problemas de incumplimiento para poder continuar con el contrato.

2. ¿QUÉ SUCEDE CON EL CONTRATO SI EL INQUILINO SE DECLARA EN BANCARROTA?

Generalmente si el inquilino se declara en protección de bancarrota, el depositario de la bancarrota del inquilino puede elegir a aceptar o rechazar el contrato. Si el inquilino quiere continuar con el contrato, puede tener que pagar toda la renta atrasada y probar que en el futuro va a continuar con las condiciones estipuladas en el contrato original. Si el inquilino rechaza el contrato de arrendamiento, él tiene que dejar posesión de la unidad y mudarse. La renta no pagada antes de se declaró en bancarrota el inquilino sea un clamor inseguro contra el inquilino, excepto al exento del depósito. El dueño tiene derecho a reclamar daños sobre la pérdida de futura renta.

DESAHUCIO

El procedimiento de desahucio a un inquilino está regulado por los estatutos. El proceso legal de esta acción se le llama “entrar por la fuerza y detener” (en inglés se llama FED o Forcible Entry and Detainer). Las cortes insisten en que se obedezcan todos los estatutos requeridos.

1. ¿CUALES SON LAS RAZONES PARA UN DESAHUCIO?

Cuando el dueño termina el arrendamiento es cuando el contrato de arrendamiento toma control y esta regulado por el estatuto de control de arrendamiento. Si el contrato de arrendamiento no es por escrito los estatutos de ley de Colorado son los que controlan.

Las razones más comunes de desahucio son:

1. El no pagar renta.
2. Violaciones de provisiones estipuladas en el contrato.
3. “No Causa” cuando no existe un acuerdo del término de arrendamiento. Si no hay un acuerdo, el dueño no necesita ninguna razón para terminar el arriendo y puede desahuciarle si le notificar apropiadamente al inquilino. El poder a desahuciar sin razón es limitada. No aplica a un proyecto de vivienda con fondos públicos. También un desahucio por razones de raza, creencia religiosa, sexo, incapacidad física, color de piel, nacionalidad, ascendencia, estado matrimonial o estado familiar de un inquilino, es ilegal.
4. Poner en peligro a personas o a la propiedad, o el cometer de crímenes de violencia o de drogas en la localidad o cerca de ella.

2. ¿CUAL NOTIFICACIÓN SE REQUIERE?

El primer paso a seguir para un procedimiento de desahucio es una notificación por escrito. Notificación verbal al inquilino de vaciar nunca es suficiente. La notificación requerida varía debido a los distintos motivos de desahucio.

El No Pagar Renta. El dueño tiene que dar notificación se llama “Acto por Demanda de Posesión” por escrito al inquilino ya sea personalmente o poniendo la notificación en un lugar evidente. Esta notificación le da al inquilino la opción de pagar completamente su renta en un término de 10 días o entregar posesión de la unidad en un término de 10 días. Este derecho no se puede eliminar de un contrato de arrendamiento. Al calcular el periodo de los 10 días, no se cuenta el día en que fue dada la notificación. En el periodo de los 10 días tampoco se incluyen fines de semana o días festivos.

Si el inquilino paga la renta dentro de los 10 días, el dueño debe aceptarla. Si el inquilino no paga o se muda dentro de ese término, el dueño puede continuar con el proceso de desahucio.

Violación de Contrato de Arrendamiento. El dueño debe dar notificación apropiada al inquilino ya sea personalmente o poniéndole en un lugar visible este documento se llama “Acto por Demanda de Posesión”. Esta notificación debe informar de la violación del contrato y debe darle al inquilino alternativas para corregir la falta en un término de 10 días o vaciar la unidad en un término de 10 días. Si el inquilino no se muda o corrige la falta en el término de 10 días el dueño puede continuar con el proceso de desahucio.

No Causa. Un inquilino que tiene un arriendo de mes en mes puede ser desahuciado al final del mes si el dueño le da la notificación apropiada. El dueño debe notificar al inquilino personalmente o poner la notificación en un lugar visible y este documento se llama “Noticia de Desalojo”. Esta notificación debe ser entregada 10 días antes de que la renta sea pagada (asumiendo que el arrendamiento es de mes en mes). Si el inquilino no se muda por fin de este periodo, el dueño puede empezar el proceso de desahucio para obtener posesión de la unidad.

Término del Contrato. No se requiere notificarse si el término del contrato de arrendamiento finaliza en día cierto sin la posibilidad de quedarse más el tiempo en contrato. Si el inquilino no se muda el dueño inmediatamente puede iniciar la acción de desahucio.

3. WHAT ARE THE LEGAL EVICTION PROCEDURES?

Proper Court. A Forcible Entry and Detainer action may be brought in either the district court or the county court where the property is located. Most residential cases are brought in the county court.

Summons and Complaint. The landlord may file a Summons and Complaint, without the assistance of an attorney, in the county court. In all counties there is a filing fee. Contact the court to find out the amount of these fees.

The Complaint must state the grounds for eviction, a description of the property, the name of the tenant and a request for possession of the property. The Complaint may also include a claim for back rent, accruing rent, and other damages. An answer form for the tenant to complete should accompany the Summons and Complaint.

The Summons requires the tenant to appear at the court on a given day at a certain time. The day for appearance must be no more than ten days and no less than five days from the day the Summons is issued. Weekends and holidays are not included in calculating the five-day time period. The Summons also warns the tenant about the consequences of failing to answer the Complaint and the possibility of a Default Judgment.

The landlord should bring four copies of the Summons and Complaint to the county court. These forms can be obtained at some stationery stores or legal supply stores.

Service. Service of the Summons and Complaint is in accordance with the Colorado Rules of Civil Procedure. Service must be made at least five days before the appearance date stated in the Summons. A copy of the Complaint must accompany the summons. The service may be made by the Sheriffs Office for a fee. Contact the Sheriffs Office to arrange for service.

Service by posting is also allowed, but only after efforts to make personal service are unsuccessful. If service is made by posting, the landlord must also mail a copy by first-class mail, postage prepaid, on the same day that the complaint is filed. If service by posting is the only way that service is accomplished, the landlord can only recover possession of the unit and will not be able to get a judgment for unpaid rent or damages (unless the tenant chooses to file an answer and the landlord prevails at trial).

Answer. The tenant must file a written answer at or before the time when the tenant is ordered to appear in court. There is a fee to file an answer. The answer may deny the charges of the complaint and list any claims the tenant may have against the landlord. IF THE TENANT DOES NOT FILE AN ANSWER THE LANDLORD WILL RECEIVE A DEFAULT JUDGMENT.

Trial. At the trial, the judge may rule in favor of the landlord or the tenant. If the judgment is in the landlord's favor, the court may order the tenant not only to vacate the unit, but also to pay back rent and/or damages. Attorney's fees and court costs may be awarded to the prevailing party.

Writ of Restitution. After a judgment against the tenant, the tenant has 48 hours to vacate. After that time, the landlord can get a Writ of Restitution and deliver it to the Sheriff. The Sheriff may then forcibly evict the tenant, that is, move the tenant's possessions onto the street. Neither the Sheriff nor the landlord is under a legal duty to safeguard the tenant's possessions after they have been removed.

4. ARE LOCKOUTS LEGAL?

No. Lockouts are illegal. Landlords that resort to illegal self-help remedies to deny the tenant access to the unit may become liable for damages for a wrongful eviction.

If the tenant has been locked out of the unit, the tenant may break the lock to enter. Tenants cannot be prosecuted for breaking into their units. At most, the tenant will be held liable for the cost of the repair to the lock on the door. However, a tenant may be arrested for breaking or re-entering, if the police have reason to suspect that breaking and entering is occurring. Seek legal advice from an attorney before breaking the lock. The locks may be changed if, the Writ of Restitution has been executed by the Sheriff. After the eviction has taken place, the tenant cannot enter the unit without the permission of the landlord.

3. ¿CUÁL ES EL PROCESO LEGAL DE DESAHUCIO?

Corte Apropiada. La acción de “Entrar por la Fuerza y Detener” puede ser llevada a la corte del distrito o a la corte del condado donde la propiedad está localizada. La mayoría de los casos de propiedades residenciales son llevados a la corte del condado.

Citación por Quejas. El dueño puede presentar una demanda de Citación por Quejas, sin la asistencia de un abogado, en la corte del condado. En todos los condados hay que pagar una cuota al presentar documentos. Pregunte a la corte cuanto es el costo por estos servicios.

La Queja necesita explicar los motivos del desahucio, la descripción de la propiedad, el nombre del inquilino y una petición de poseer la propiedad. La Queja puede incluir si hay reclamo por el pago de renta atrasada y si hay otro tipo de daño. Un cuestionario de preguntas debe ser acompañado con el documento de Citación por Quejas para ser completada por el inquilino.

La Citación requiere que el inquilino se presente en corte a la hora y en la fecha cuando se le notifique. La fecha debe ser no más de 10 días y no menos de 5 días de que la Citación fue presentada. Fines de semana y días festivos no son incluidos en el cálculo del periodo de 5 días. La Citación también le informa al inquilino de las consecuencias si no responde a la Queja y de las posibilidades de una Sentencia por no Comparecer (Default Judgment).

El dueño debe traer 4 copias de la Citación por Quejas a la corte del condado. Estas formas pueden obtenerse en una librería o en una tienda de venta de materiales legales.

El Entregar. El documento de Citación por Quejas debe ser entregado de acuerdo con las Reglas Civiles de Colorado.

Procedimiento. El entregar (también se llama “el servir” o “el servicio”) debe hacerse a lo menos 5 días antes de la fecha donde haya que presentarse en la corte por dicha Queja. Una copia de la Queja debe ser acompañada al momento de la entrega de la citación. El entregar lo provee la Oficina del Sheriff por un módico costo. Pónganse en contacto con la Oficina del Sheriff para hacer arreglos de entregar.

También es permitido el servir el documento colocándolo en un lugar visible, cuando el esfuerzo de entregarlo personalmente no es posible. En este caso, el dueño debe también mandar copia por correo postal primera clase el mismo día en que la notificación fue puesta. Si este procedimiento de servir es el único disponible, el dueño solamente tiene derecho a recobrar la posesión de la unidad y no puede reclamar pagos por renta atrasada o daños (a no ser que el inquilino decida contestar la reclamación y el dueño prevalezca ante la corte al momento del juicio).

Contestar. El inquilino debe presentar su respuesta por escrito a la corte antes de ser llamado ha aparecer. Existe un costo módico para presentar estos documentos. Esta respuesta puede negar las quejas y a su vez puede ser listada cualquier reclamación en contra del dueño. SI EL INQUILINO NO PRESENTA EL CUESTIONARIO EN LA CORTE, EL DUENO RECIBIRA EN SU FAVOR UNA SENTANCIA POR NO COMPARECER (DEFAULT JUDGMENT).

El Juicio. En el momento del juicio, el juez puede fallar a favor del dueño, o del inquilino. Si el fallo es a favor del dueño la corte puede ordenar al inquilino no solamente el vaciar la unidad, pero también pagar por renta atrasada y/o por daños. Los costos de abogados o corte pueden ser otorgados ala persona predominante.

Mandato de Restitución (Writ of Restitution). Después del fallo en contra del inquilino, el inquilino tiene 48 horas para mudarse. Después de este tiempo el dueño puede obtener un Mandato de Restitución para entregárselo al Sheriff. El Sheriff en este momento puede por la fuerza desahuciar al inquilino por sacar a la calle las posesiones de él. Ni el Sheriff ni el dueño están bajo ninguna obligación de salvaguardar las posesiones del inquilino después de haber sido removidas de la unidad.

4. ¿ES LEGAL EL CAMBIAR LA CERRADURA?

No. El camibar la cerradura es ilegal. El dueño que decide tomar acciones ilegales y le niegue acceso al inquilino a la unidad, puede ser demandado por daños y por desahucio ilegal. Si el inquilino le ha sido cerrado afuera de la unidad, él puede romper la cerradura para entrar. El inquilino no puede ser enjuiciado por entrar a la unidad con fuerza o otro. Lo que pudiera suceder es que al inquilino lo hagan responsable por el pago de la cerradura.

También el inquilino puede ser arrestado al tratar de entrar si la policía es llamada. Busque ayuda legal antes de romper una cerradura. Una cerradura puede ser cambiada solamente cuando se obtiene el Mandato de Restitución y está ejecutado por la Oficina del Sheriff. Después del desahucio, el inquilino no puede entrar en la unidad si no tiene permiso del dueño.

5. WHAT SHOULD A LANDLORD DO IF A TENANT HAS ABANDONED THE UNIT?

If it appears that the tenant has moved out and does not intend to return, the landlord may take over possession of the unit without resorting to the judicial eviction process.

6. WHAT SHOULD A LANDLORD DO IF A TENANT LEAVES PROPERTY BEHIND?

The landlord should make a reasonable effort to contact the former tenant. If the landlord has not heard from the tenant or is not aware of the tenant's intention to NOT abandon the property, the landlord may proceed to sell the property in accordance with law.

The landlord may also have the property removed from the unit pursuant to the execution of a Writ of Restitution. This method of property removal and disposal is the least likely to result in liability to the landlord.

If the abandoned property is a motor vehicle, different procedures must be followed. Contact an attorney or the local law enforcement agency.

NOTE: This is intended only to be a guide for both tenant and landlord. This information is provided to you as a service of the Eagle County Sheriff's Office.

Should you still need further assistance in regard to legal matters mentioned in this guide, please contact an attorney of your choice.

EAGLE COUNTY SHERIFF'S OFFICE

0885 E CHAMBERS AYE.

P.O. BOX 359

EAGLE, CO 81631

(970) 328-8500 (800) 315-5275

Fax (970) 328-1448

E-mail address: info@sheriff.eagle.co.us

Legal Aid: (800) 521-6968

5. ¿QUÉ DEBE HACER UN DUEÑO SI EL INQUILINO ABANDONA LA UNIDAD?

Si parece que el inquilino se ha mudado y no intenta regresar, el dueño puede tomar posesión sin llegar al proceso judicial de desahucio.

6. ¿QUÉ DEBE HACER EL DUEÑO SI EL INQUILINO DEJA SUS PERTENENCIAS?

El dueño debe hacer un esfuerzo razonable de comunicarse con el inquilino. Si el dueño no ha oído del inquilino y no tiene información de sus intenciones de no abandonar su propiedad, el dueño entonces puede proceder a la venta de la propiedad de acuerdo con la ley.

El dueño también puede remover la propiedad por medio de ejecutar su derecho del Mandato de Restitución. Este método de remover y disponer es el que tiene menos posibilidades de una demanda por daños.

Si la propiedad abandonada es un vehículo motor, se debe seguir un proceso diferente. Póngase en contacto con un abogado o su agencia de policía local.

NOTARSE: El propósito de este documento es guiar a los dos inquilinos y dueños de propiedades. Esta información es disponible a Usted como un servicio de la Oficina del Sheriff del Condado de Eagle.

Si deba necesitar Usted más información sobre los asuntos legales presentados en este guía, favor de contactar a un fiscal o escoger a un abogado.

EAGLE COUNTY SHERIFF'S OFFICE

0885 CHAMBERS AVE.

P.O. BOX 359

EAGLE, COLORADO 81631

Teléfono: (970) 328-8500 o (800) 315-5275

Fax (970) 328-1448

Correo electrónico: info@sheriff.eagle.co.us

Asistencia legal por teléfono: (800) 521-6968