



**City of Phoenix  
Neighborhood Services  
Department**

**Una Guía al Decreto de Arrendadores e Inquilinos Residenciales de Arizona**  
*Preguntas frecuentes y sus respuestas*

Este folleto contiene preguntas típicas de los arrendadores e inquilinos y sus respuestas, así como secciones relevantes de los estatutos. Las respuestas ofrecen una guía con respecto a las provisiones del Decreto de Arrendadores e Inquilinos Residenciales de Arizona, pero no constituyen asesoría legal. Para recibir asesoría legal, usted debe consultar a un abogado.

Departamento de Servicios a los Vecindarios  
200 W. Washington St. 4th Floor  
Phoenix, AZ 85003

Línea de mensajes para Arrendadores/Inquilinos  
(602) 262-7210

Para una copia de esta publicación en un formato alternativo, contacte al Vínculo ADA del Departamento de Servicios a los Vecindarios, 200 W. Washington St., Phoenix, AZ 85003. Número de voz (602) 495-5459. TTY (602) 495-0685. Mayo de 2002

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

Tanto el arrendador como el inquilino deben realizar una inspección física detallada de la unidad para detectar problemas existentes. El arrendador debe darle al inquilino una copia del reporte de la inspección. El inquilino también debe recibir una copia firmada del acuerdo de arrendamiento o renta con todos los espacios en blanco llenados. ARS §33-1321, ARS §33-1322.

**¿Cuánto puede cobrar el arrendador para el depósito de seguridad?**

El arrendador no puede cobrar más de un mes y medio de la renta. ARS §33-1321.

**¿Durante cuánto tiempo puede conservar el arrendador el depósito de seguridad?**

Se requiere que el arrendador regrese el depósito de seguridad dentro de 14 días, excluyendo sábados, domingos o cualquier otro día festivo legal, después de la terminación del arrendamiento, y debe incluir una lista detallada de las deducciones al depósito. ARS §33-1321.

**¿Los arrendadores tienen el derecho de quedarse con los depósitos de limpieza y redecoración?**

Para que los depósitos de limpieza y redecoración no sean reembolsables, el arrendador debe especificarlo por escrito. ARS §33-1321.

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

El arrendador debe dar al inquilino un aviso de cinco días para que pague toda la renta adeudada o desaloje la vivienda. Este aviso puede ser entregado a mano al inquilino o puede enviarse por medio de correo certificado o registrado. Si el inquilino falla en pagar la renta, el arrendador puede registrar una queja de toma de posesión forzada ante la Corte del Juez de Paz en el sexto día. La corte emitirá una notificación ordenando al inquilino que se presente ante la corte para que muestre la causa por la cual no debería de pagar la renta o para que desaloje la unidad en arrendamiento. Si el inquilino falla en mostrar una causa justa, la corte emitirá una citación de restitución. ARS §33-1368.

**¿El arrendador puede suspender los servicios públicos que provee?**

El arrendador puede discontinuar los servicios públicos provistos por el mismo al día siguiente en que se emita la citación de restitución. ARS §33-1368.

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

El arrendador debe dar un aviso por escrito 30 días antes de la fecha en que se venza periódicamente la renta si el inquilino es un inquilino de mes a mes. El arrendador debe dar un aviso por escrito con 10 días por adelantado si el inquilino es un inquilino de semana a semana. ARS §33-1375.

Cuando un inquilino ha firmado un acuerdo de arrendamiento, el arrendador no puede subir la renta sino hasta que el término de dicho acuerdo de arrendamiento haya expirado. Una cláusula escalada permite al arrendador subir la renta bajo ciertas circunstancias.

**¿El arrendador puede aceptar parte de la renta y después expulsar al inquilino?**

El arrendador no puede aceptar un pago parcial de la renta y después expulsar al inquilino. El arrendador puede proseguir con una acción de la corte para expulsar al inquilino, siempre y cuando exista un desistimiento de renta y el inquilino acceda por escrito a los términos y las condiciones del pago parcial con respecto a continuar con el arrendamiento. ARS §33-1371.

**¿Cuáles son algunas actividades del inquilino que pueden resultar en una expulsión inmediata?**

Aquí están algunas condiciones bajo las cuales se puede declarar que un inquilino ha cometido una infracción irreparable: descarga ilegal de un arma; prostitución; actividad pandilleril callejera criminal; manufactura, venta, uso, almacenaje, mantenimiento o provisión de una sustancia controlada en forma ilegal; o imposición de un daño corporal serio. Comportamiento amenazante o intimidante o falsificación de un documento también pueden ser bases para una expulsión inmediata. ARS §33-1368.

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

El inquilino no puede retener su consentimiento para que el arrendador muestre las premisas a un prospecto comprador, inquilino, contratista o acreedor hipotecario, siempre y cuando el

arrendador dé al inquilino un aviso con por lo menos dos días de anticipación. El arrendador puede entrar sólo en horas razonables. ARS §33-1343.

**¿El inquilino tiene derecho de cambiar las cerraduras en la unidad de arrendamiento?**

El inquilino no puede negar la entrada al arrendador; el cambiar las cerraduras previene que el arrendador entre en la vivienda en caso de emergencia. El inquilino puede ser considerado responsable legalmente por cualquier daño que resulte de haberle negado el acceso al arrendador a la vivienda.

**¿Qué puede hacer el inquilino si el arrendador no hace las reparaciones?**

El inquilino tiene varias opciones si el arrendador falla en mantener la vivienda.

1. Defectos menores. El inquilino tiene el derecho de que un contratista con licencia realice reparaciones después de dar el aviso apropiado al arrendador. Si el arrendador falla en cumplir, el inquilino puede hacer que se realicen las reparaciones y deducir hasta \$300 dólares ó la mitad de un mes de renta, la cantidad que sea más alta. El inquilino debe someter una declaración detallada al arrendador y una liberación de gravamen provista por el contratista. ARS §33-1363.

2. La falla injusta de proveer los servicios esenciales como calefacción, aire acondicionado, enfriamiento, agua o agua caliente. Si el arrendador deliberada o negligentemente falla en proveer los servicios esenciales en forma contraria al acuerdo de arrendamiento o al Decreto de Arrendadores e Inquilinos Residenciales de Arizona, el inquilino puede dar un aviso por escrito al arrendador especificando la infracción y puede tomar una de las siguientes acciones.

- a) Obtener los servicios y deducir el costo real razonable de la renta;
- b) Solicitar reembolso por los daños basándose en la reducción del valor justo del arrendamiento de la vivienda;
- c) Mudarse a una vivienda razonable de sustitución durante el período en el cual el arrendador no esté en cumplimiento, durante lo cual el inquilino no está requerido a pagar la renta durante el período de incumplimiento. Si el costo de la vivienda de sustitución es más alto que la renta regular, el inquilino puede recobrar el costo adicional del arrendador, en una cantidad que no exceda al 25 por ciento de la renta regular que no haya sido pagada. ARS §33-1364.

Se puede considerar que un arrendador ha actuado deliberada o negligentemente si sabe que existe un problema y es lento en corregirlo o repararlo. El inquilino no puede invocar los remedios anteriores si la condición fue causada por los miembros de la familia del inquilino por daños o mal uso, o fue causada por cualquier otra persona que haya entrado a las premisas con el consentimiento del inquilino.

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

**¿El inquilino tiene el derecho de dar por terminado un acuerdo de arrendamiento si el arrendador falla en hacer reparaciones que afecten la salud y la seguridad?**

Si el inquilino dio un aviso de cinco días por escrito solicitando las reparaciones y el arrendador falló en hacerlas, el inquilino puede mudarse después de finalizar el quinto día. ARS §33-1361.

**¿El arrendador o gerente puede retener el nombre de los dueños de un complejo de apartamentos?**

Cualquier persona autorizada para entrar en un acuerdo de arrendamiento deberá dar al inquilino por escrito, el nombre y el domicilio de la persona autorizada para administrar las premisas y del dueño o de la persona autorizada para actuar a nombre y en representación del dueño para propósitos del servicio de procesamiento, con el propósito de recibir y dar recibos de avisos y demandas. ARS §33-1322.

**¿El arrendador puede retener la propiedad personal del inquilino a cambio de la renta vencida?**

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

**¿El arrendador tiene el derecho de expulsar a un inquilino si la vivienda no es mantenida en una condición habitable?**

El arrendador puede expulsar a un inquilino si la vivienda no es mantenida o si el inquilino causa daño a la misma. El arrendador puede hacer las reparaciones cargándoselas al inquilino. Algunos ejemplos de daños que el arrendador puede hacer que el inquilino pague incluyen (1) plomería dañada, (2) lámparas o iluminación rota, (3) alfombra dañada o manchada, (4) ventanas rotas, (5) paredes o techos estropeados o dañados, y (6) aparatos electrodomésticos rotos o descompuestos debido al abuso y la negligencia del inquilino. ARS §33-1369.

**¿El arrendador tiene derecho de recolectar la renta después de expulsar al inquilino por una violación al contrato de arrendamiento?**

El arrendador puede tratar de recolectar el saldo del contrato de arrendamiento, incluyendo los costos reales de daños causados por el inquilino. El derecho existe aún si el arrendador expulsó al inquilino. ARS §33-1373.

**¿Un inquilino puede rehusar darle acceso al arrendador a la vivienda?**

El inquilino no puede rehusarle el acceso legal al arrendador. Sin embargo, el arrendador debe dar al inquilino un aviso con dos días de anticipación sobre su intención de entrar, y puede entrar sólo a horas razonables, excepto en el caso de una emergencia. ARS §33-1343.

**¿Cuándo puede el arrendador entrar a la vivienda del inquilino sin notificárselo?**

El arrendador puede entrar a la vivienda del inquilino sin consentimiento del inquilino en el caso de una emergencia. Algunos ejemplos son incendio, humo, u olores nocivos. ARS §33-1343.

**¿El arrendador puede rehusarse a rentar a inquilinos que tengan niños?**

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

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

El arrendador debe dar un aviso por escrito 30 días antes de la fecha en que se vence periódicamente la renta si el inquilino es un inquilino de mes a mes. El arrendador debe dar un

aviso por escrito con 10 días por adelantado si el inquilino es un inquilino de semana a semana. ARS §33-1375.

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

La ley del estado estipula un límite estándar de ocupación de dos personas por cada cuarto. Sin embargo, el arrendador tiene el derecho de rehusarse a rentar a más personas por cuarto si lo selecciona. ARS §33-1317.

### **Términos de arrendamiento**

Abandonment – Abandono: El abandono ocurre cuando el inquilino se ausenta durante siete días sin dar aviso al arrendador y la renta está atrasada por 10 días.

Actual damages – Daños reales: Daños o pérdidas financieras ocurridas por el inquilino o por el arrendador debido a una infracción al acuerdo de arrendamiento.

Breach – Infracción, Violación: Cuando el inquilino o el arrendador falla en cumplir con los términos del acuerdo de arrendamiento.

Business day – Día laboral: Los días laborales son lunes, martes, miércoles, jueves y viernes. Los días laborales no incluyen sábado, domingo o días festivos.

Calendar day – Día de calendario: La fecha en la cual sucede algo. Por ejemplo, junio 10 al 12 son tres días de calendario (junio 10, junio 11 y junio 12).

Defendant – Acusado: Una persona contra la cual se establece una acción de la corte.

Diminution of services – Reducción de servicios: Cuando el arrendador desconecta los servicios públicos para forzar al inquilino a pagar la renta vencida.

Distrain for rent – Embargo por la renta: Una situación en la cual un arrendador retiene la propiedad personal del inquilino a cambio de la renta vencida.

Injunctive relief – Interdicto de asistencia: Una orden de la corte que impide que el acusado realice algunas acciones específicas contra el querellante.

Lease – Contrato de arrendamiento: Un contrato que no puede ser roto sin incurrir en alguna responsabilidad legal, a menos que ambas partes estén de acuerdo, o que una parte haya cometido una infracción significativa.

Physical possession – Posesión física: Estar realmente ocupando una vivienda.

Plaintiff – Querellante: Una persona que registra una acción de la corte en contra de un acusado.

Prohibited – Prohibido: Una acción que no es permitida bajo el Decreto de Arrendadores e Inquilinos Residenciales de Arizona.

Restrictive covenant – Convenio restrictivo: Una condición estipulada en una escritura, la cual restringe el uso de la propiedad. Un ejemplo sería el prohibir que familias y personas menores de cierta edad puedan rentar o arrendar.

Retaliatory action – Acción en represalia: Una acción que tenga la intención de acosar o castigar al inquilino o al arrendador por haberse quejado con respecto a una infracción con respecto a los términos y las condiciones del contrato de arrendamiento.

Security deposit – Depósito de seguridad: Dinero pagado al arrendador para que lo retenga como garantía de que el inquilino se hará cargo de la propiedad y pagará renta.

Subsequent breach – Infracción subsiguiente: Una infracción que ocurre después de la primer infracción. Un ejemplo sería un inquilino que falla en pagar la renta en diciembre y también falla en hacerlo en enero.

Substitute housing – Vivienda de sustitución: Vivienda a la cual se muda el inquilino debido a que el arrendador falló en mantener la unidad de arrendamiento en una condición habitable.

Tenant or lessor – Inquilino o arrendatario: La persona que renta o arrienda.

Writ of restitution – Citación de restitución: Una orden de la corte emitida para expulsar al inquilino.