



LEY PARA PROPIETARIOS E INQUILINOS RESIDENCIALES DE ARIZONA

Actualizado en mayo de 2023



Arizona
Department
of Housing

1110 W. Washington, Suite 280 | Phoenix, AZ 85007 | www.housing.az.gov

Índice
LEY PARA PROPIETARIOS
E INQUILINOS RESIDENCIALES DE ARIZONA
Estatutos Revisados de Arizona, Título 33, Capítulo 10 y
otros estatutos pertinentes.

Ley para Propietarios e Inquilinos Residenciales de Arizona

Título 33 – Propiedad. Capítulo 10 – Ley para Propietarios e Inquilinos Residenciales	Página 3
Artículo 1. Disposiciones generales	Página 4
Artículo 2. Obligaciones del propietario	Página 14
Artículo 3. Obligaciones del inquilino	Página 18
Artículo 4. Recursos	Página 19
Artículo 5. Acción de represalias	Página 29

Otros estatutos pertinentes

Título 33 – Propiedad. Capítulo 17 – Propiedad de alquiler residencial	Página 30
Artículo 1. Disposiciones generales	Página 30
Título 9 – Ciudades y pueblos. Capítulo 12 – Programas de Inspección de Alquileres Residenciales	Página 35
Artículo 1. Disposiciones generales	Página 35

Relativo a hoteles y posaderos

Título 33 – Propiedad. Capítulo 3 – Propietario e inquilino	Página 40
Artículo 1. Obligaciones y responsabilidades del propietario	Página 40
Artículo 2. Obligaciones y responsabilidades del inquilino	Página 41
Artículo 3. Terminación de alquileres/arrendamientos	Página 42
Artículo 4. Recursos del propietario	Página 42
Artículo 5. Aplicabilidad del capítulo	Página 44
Título 12 – Cortes y procedimientos civiles. Capítulo 8 – Acciones y procedimientos especiales relacionados a la propiedad	Página 45
Artículo 4. Entrada forzosa	Página 45

Estatutos Revisados de Arizona ***Título 33 – Propiedad***

Capítulo 10 – Ley para Propietarios e Inquilinos Residenciales de Arizona

Artículo 1

Disposiciones generales

<u>33-1301</u>	Título abreviado
<u>33-1302</u>	Propósitos
<u>33-1303</u>	Principios complementarios de derecho aplicables
<u>33-1304</u>	Aplicabilidad del capítulo
<u>33-1305</u>	Administración de recursos; ejecución; requisitos de aviso y alegato
<u>33-1306</u>	Resolución de reclamo o derecho disputado
<u>33-1307</u>	Aplicación territorial
<u>33-1308</u>	Exclusiones de la aplicación del capítulo
<u>33-1310</u>	Definiciones generales
<u>33-1311</u>	Obligación de buena fe
<u>33-1312</u>	Abuso del derecho
<u>33-1313</u>	Aviso
<u>33-1314</u>	Términos y condiciones del contrato de alquiler; información de contacto; propiedad; mascotas
<u>33-1314.01</u>	Cargos por servicios públicos; sub-medición; tasa de facturación de servicios públicos; asignación; exención del sistema de agua
<u>33-1315</u>	Disposiciones prohibidas en los contratos de alquiler
<u>33-1316</u>	Prohibición de la separación de alquileres y obligaciones de mantener la propiedad
<u>33-1317</u>	Prohibición de la discriminación del propietario hacia el inquilino con niños; clasificación; excepciones; recurso civil; aplicabilidad
<u>33-1318</u>	Terminación anticipada por parte del inquilino; violencia doméstica; agresión sexual; requisitos; reemplazo de cerradura; denegación de acceso; daños agudos; inmunidad
<u>33-1318.01</u>	Terminación anticipada por los agentes del orden público; definición.
<u>33-1319</u>	Control de chinches; deberes del propietario e inquilino; definiciones

Artículo 2

Obligaciones del propietario

<u>33-1321</u>	Depósitos de garantía
<u>33-1322</u>	Divulgación y licitación del contrato de alquiler por escrito
<u>33-1323</u>	El propietario debe suministrar posesión de la unidad de vivienda
<u>33-1324</u>	El propietario debe mantener las instalaciones en buen estado
<u>33-1325</u>	Limitación de responsabilidad
<u>33-1329</u>	Regulación de las rentas; autoridad
<u>33-1330</u>	Transferencia de registros en caso de venta
<u>33-1331</u>	Aviso de ejecución hipotecaria; efecto sobre el arrendamiento; daños

Artículo 3

Obligaciones de los inquilinos

<u>33-1341</u>	El inquilino debe mantener la unidad de vivienda
<u>33-1342</u>	Normas y reglamentos
<u>33-1343</u>	Acceso
<u>33-1344</u>	El inquilino debe usar y ocupar la unidad como vivienda

Artículo 4

Recursos

33-1361	Incumplimiento por parte del propietario
33-1362	Falla al entregar la posesión
33-1363	Autoayuda para defectos menores
33-1364	Falta injustificada de suministro de calefacción, aire acondicionado, refrigeración, agua, agua caliente o servicios esenciales
33-1365	Incumplimiento del propietario como defensa ante una acción por posesión o alquiler; definición
33-1366	Incendio o daños por hechos fortuitos
33-1367	Recursos del inquilino por la destitución, exclusión o disminución ilegal de los servicios del propietario
33-1368	Incumplimiento del contrato de alquiler por parte del inquilino; falta de pago del alquiler; interrupción de los servicios públicos; responsabilidad por los huéspedes/invitados; definición
33-1369	Falta de mantenimiento
33-1370	Abandono; aviso; recursos; propiedad personal; definición.
33-1371	Aceptación de pagos parciales; renuncia al derecho a rescindir; excepción
33-1372	Embargos por parte del propietario; embargo del alquiler
33-1373	Recursos después de la terminación
33-1374	Recuperación de posesión limitada
33-1375	Arrendamiento periódico; recursos de aplazamiento
33-1376	Recursos para propietarios e inquilinos por abuso de acceso
33-1377	Acciones especiales de retención; servicio; aplazamiento del juicio
33-1378	Retiro de huéspedes/invitados
33-1379	Acción de desalojo; expulsión; registros sellados

Artículo 5

Medidas de represalia

33-1381	Prohibición de represalias
-------------------------	----------------------------

Artículo 1

Disposiciones generales

[33-1301](#) Título abreviado
Este capítulo se conocerá y podrá citarse como la Ley Para Propietarios e Inquilinos Residenciales de Arizona.

[33-1302](#) Propósitos
Los propósitos y políticas subyacentes de este capítulo son:
1. Simplificar, aclarar, modernizar y revisar la ley que regula el alquiler de viviendas y los derechos y obligaciones del propietario y el inquilino.
2. Animar al propietario y al inquilino a mantener y mejorar la calidad de la vivienda.

[33-1303](#) Principios complementarios de derecho aplicables
A menos que sean desplazados por las disposiciones de este capítulo, los principios de derecho y equidad, incluyendo la ley relacionada a la capacidad para contratar, la reciprocidad de obligaciones, principal y agente, propiedad inmobiliaria, salud pública, seguridad y prevención de incendios, impedimento legal, fraude, tergiversación, coerción,

coacción, error, quiebra u otra causa que valide o invalide, complementan sus disposiciones.

[33-1304](#) Aplicabilidad del capítulo

Este capítulo aplicará al alquiler de unidades de vivienda. Cualquier conflicto entre las disposiciones del Capítulo 3 y el Capítulo 7 de este título, con las disposiciones de este capítulo, se regirá por las disposiciones de este capítulo.

[33-1305](#) Administración de recursos; ejecución; requisitos de notificación y alegato

- A. Los recursos previstos en este capítulo se administrarán de tal forma que la parte agraviada pueda recuperar los daños apropiados. La parte agraviada tiene el deber de mitigar los daños.
- B. Cualquier derecho u obligación declarada en este capítulo es exigible por acción, a menos que la disposición que lo declara especifique un efecto diferente y limitado.
- C. Sin perjuicio de cualquier otra ley, una agencia de este estado y una corte individual no pueden adoptar o hacer cumplir una regla o política que requiera un formulario obligatorio o técnico para proporcionar notificación o para alegatos en una acción de entrada forzosa o detención forzosa o especial. La forma de cualquier aviso o alegato que cumpla con los requisitos legales para el contenido y el formato de un aviso o alegato es suficiente para dar aviso y ejecutar una acción de entrada forzosa o retención especial o forzosa.

[33-1306](#) Resolución de reclamo o derecho disputado

Un reclamo o derecho que surja bajo este capítulo o en un contrato de alquiler, si se disputa de buena fe, puede resolverse mediante acuerdo.

[33-1307](#) Aplicación territorial

Este capítulo se aplica, regula y determina derechos, obligaciones y recursos en virtud de un contrato de alquiler, donde sea que se realice, para una unidad de vivienda ubicada dentro de este estado.

[33-1308](#) Exclusiones de la aplicación del capítulo

A menos que se hayan creado para evitar la aplicación de este capítulo, los siguientes arreglos no están cubiertos por este capítulo:

1. Residencia en una institución, pública o privada, si es incidental a la detención, la prestación de servicios médicos, educativos, de asesoramiento o religiosos, o la prestación de un programa de servicios sociales que es proporcionado por un proveedor de servicios sociales. A los efectos de este párrafo, un “proveedor de servicios sociales” es una entidad privada que asiste directamente a un individuo o familia en la obtención de vivienda y que ofrece proporcionar, al individuo o familia, asistencia para obtener empleo, cuidado infantil, atención médica, educación, capacitación, transporte, asesoramiento o cualquier otro servicio relacionado.
2. Ocupación en virtud de un contrato de compraventa de una vivienda o de los bienes de los que forma parte, si el ocupante es el comprador o una persona que tenga éxito en su interés.
3. Ocupación por un miembro de una organización fraternal o social en la porción de una estructura operada en beneficio de la organización.
4. Ocupación transitoria en un hotel, motel o alojamiento recreativo.

5. Ocupación por un empleado de un propietario, en calidad de gerente o custodio, cuyo derecho a la ocupación está condicionado al empleo en y alrededor de las instalaciones.
6. Ocupación por un propietario de una unidad de condominio o un titular de un contrato de arrendamiento de propiedad en una cooperativa.
7. Ocupación u operación de viviendas públicas según lo autorizado, proporcionado o realizado bajo o de conformidad con el Título 36, Capítulo 12, o bajo o de conformidad con cualquier ley o reglamento federal.

33-1310 Definiciones generales

Sujeto a las definiciones adicionales contenidas en artículos posteriores de este capítulo que se aplican a artículos específicos de este capítulo, y a menos que el contexto requiera lo contrario, en este capítulo:

1. “Acción” incluye la recuperación, reconvencción, compensación, demanda en equidad y cualquier otro procedimiento en el que se determinen los derechos, incluyendo una acción por posesión.
2. “Códigos de construcción y vivienda” incluyen cualquier ley, ordenanza o regulación gubernamental relacionada a la aptitud para la vivienda, o construcción, mantenimiento, operación, ocupación, uso o apariencia de cualquier local o unidad de vivienda.
3. “Entrega de posesión” significa devolver las llaves de la unidad de vivienda al propietario y desalojar las instalaciones.
4. “Unidad de vivienda” es una estructura o la parte de una estructura que es utilizada como hogar, residencia o lugar para dormir por una persona que mantiene un hogar o por dos o más personas que mantienen un hogar común. La unidad de vivienda no incluye bienes inmuebles utilizados para acomodar una casa móvil, a menos que la casa móvil sea alquilada o arrendada por el propietario.
5. “Buena fe” significa honestidad de hecho en la conducta o transacción en cuestión.
6. “Pago de asistencia para la vivienda” es cualquier pago realizado al propietario por una agencia gubernamental, una autoridad de vivienda pública o cualquier tercero en nombre de una agencia gubernamental, una autoridad de vivienda pública o cualquier entidad con fines de lucro, de conformidad con un contrato de subsidio o asistencia de alquiler por escrito por separado entre el propietario y la agencia gubernamental, autoridad de vivienda pública o tercero en nombre de una agencia gubernamental, autoridad de vivienda pública o entidad con fines de lucro. El pago de asistencia de vivienda no incluye ningún pago realizado por una organización religiosa, un programa de agencia de acción comunitaria o una entidad sin fines de lucro.
7. “Propietario” significa el propietario, arrendador o subarrendador de la unidad de vivienda o del edificio del que forma parte, y también es un administrador de las instalaciones que no divulga según lo exigido por la Sección 33-1322.
8. “Organización” es una corporación, gobierno, subdivisión o agencia gubernamental, fideicomiso comercial, patrimonio, fondo, sociedad o asociación, dos o más personas que tengan un interés conjunto o común, y cualquier otra entidad legal o comercial que sea un propietario, dueño, administrador o agente constructivo, de conformidad con la Sección 33-1322.
9. “Propietario” es una o más personas, conjunta o separadamente, a quienes se confiere la totalidad o parte del título legal de propiedad o la totalidad o parte de la propiedad real y el derecho al uso y disfrute actual de las instalaciones. El término incluye un acreedor hipotecario en posesión.
10. “Persona” es un individuo u organización.

11. Por “instalaciones” se entiende una unidad de vivienda y la estructura de la que forma parte, así como las instalaciones y accesorios existentes en ella, incluyendo los muebles y servicios públicos, cuando proceda, y los terrenos, zonas e instalaciones existentes que se ofrecen para uso de los inquilinos en general o cuyo uso se promete al inquilino.
12. “Alquiler” son los pagos que se deben hacer al propietario en plena consideración por las instalaciones alquiladas.
13. “Contrato de alquiler” son todos los acuerdos, escritos, orales o implícitos por ley, y las reglas y regulaciones válidas adoptadas bajo la Sección 33-1342 que incorporan los términos y condiciones relacionados al uso y la ocupación de una unidad de vivienda y las instalaciones.
14. “Ocupante” es toda persona que habite una vivienda que carezca de un cuarto de baño o cocina principal, en una estructura en la que los ocupantes de la vivienda u otras unidades de vivienda utilicen en común una o más instalaciones principales. Una instalación principal, en el caso de un baño, significa inodoro, o un baño o ducha, y en el caso de una cocina, significa refrigerador, estufa o fregadero.
15. “Garantía” significa dinero o propiedad otorgada para asegurar el pago o el desempeño bajo un contrato de alquiler. La garantía no incluye un cargo razonable por redecorar o limpiar.
16. “Residencia unifamiliar” es una estructura mantenida y utilizada como vivienda unifamiliar. Sin importar que una unidad de vivienda comparta una o más paredes con otra unidad de vivienda, es una residencia unifamiliar si tiene acceso directo a una calle o vía pública y no comparte instalaciones de calefacción, equipos de agua caliente o cualquier otra instalación o servicio esencial con cualquier otra unidad de vivienda.
17. “Inquilino” es una persona con derecho, bajo un contrato de alquiler, para ocupar una unidad de vivienda con exclusión de otros.
18. “Plazo del arrendamiento” es el plazo inicial o cualquier renovación o extensión del contrato de alquiler por escrito actualmente en vigor, sin incluir ningún período de retención adeudado.

33-1311 Obligación de buena fe

Todo deber, conforme a este capítulo, y todo acto que deba realizarse como condición previa al ejercicio de un derecho o recurso, conforme a este capítulo, impone una obligación de buena fe en su cumplimiento o ejecución.

33-1312 Abuso del derecho

A. Si la corte, como cuestión jurídica, determina cualquiera de los siguientes:

1. Un contrato de alquiler, o cualquier disposición del mismo, si era inadmisibles cuando se hizo, la corte puede negarse a hacer cumplir el acuerdo, hacer cumplir el resto del acuerdo sin la disposición inadmisibles, o limitar la aplicación de cualquier disposición inadmisibles para evitar un resultado inadmisibles.
2. Un acuerdo, en el que una parte renuncia o acepta renunciar a un reclamo o derecho bajo este capítulo o bajo un contrato de alquiler, si era inadmisibles en el momento en que se realizó, la corte puede negarse a hacer cumplir el acuerdo, hacer cumplir el resto del acuerdo sin la disposición inadmisibles, o limitar la aplicación de cualquier disposición inadmisibles para evitar cualquier resultado inadmisibles.

B. Si una parte o la corte pone en cuestión el abuso del derecho de oficio, las partes tendrán una oportunidad razonable de presentar pruebas sobre el entorno, el propósito y el efecto del contrato de alquiler o acuerdo para ayudar a la corte a tomar la determinación.

[33-1313](#)Aviso

A. Una persona tiene conocimiento de un hecho si tiene conocimiento real de él, ha recibido un aviso o notificación de él o de todos los hechos y circunstancias que conoce en el momento en cuestión, y tiene razones para saber que existe. Una persona “sabe” o “tiene conocimiento” de un hecho si tiene conocimiento real de él.

B. Una persona “notifica” o “da” un aviso o notificación a otro, tomando medidas razonablemente calculadas para informar a la otra persona, en el curso ordinario, independientemente de que la otra llegue o no a tener conocimiento de ello. Una persona “recibe” un aviso o notificación cuando le llega, o en el caso del propietario, se le entrega en su mano o se le envía por correo registrado o certificado al lugar de trabajo del propietario a través del cual se realizó el contrato de alquiler o en cualquier lugar que él mismo ofrezca como lugar de recepción de la comunicación, o si es entregado a cualquier persona que esté designada como agente por la Sección 33-1322 o, en el caso del inquilino, se entregue en su mano al inquilino o le sea enviado por correo certificado al inquilino en el lugar designado por él como lugar de recepción de la comunicación o, en ausencia de tal designación, a su último lugar de residencia conocido. Si el aviso se envía por correo registrado o certificado, se considera que el inquilino o propietario ha recibido dicho aviso en la fecha en que realmente lo recibió, o cinco días después de la fecha en que se envió por correo, lo que ocurra primero.

C. El “aviso”, el conocimiento o un aviso o notificación recibida por una organización es efectiva para una transacción en particular desde el momento en que se señala a la atención de la persona que realiza la transacción y, en cualquier caso, desde el momento en que se habría señalado a su atención si la organización hubiera ejercido una diligencia razonable.

[33-1314](#)Términos y condiciones del contrato de alquiler; información de contacto; propiedad; mascotas

A. El propietario y el inquilino pueden incluir en un contrato de alquiler términos y condiciones no prohibidos por este capítulo o cualquier otro estado de derecho, incluyendo el alquiler, el plazo del acuerdo y otras disposiciones que rigen los derechos y obligaciones de las partes.

B. En ausencia de un contrato de alquiler, el inquilino pagará como alquiler el valor justo del alquiler por el uso y la ocupación de la unidad de vivienda.

C. El alquiler se pagará sin demanda ni aviso en el momento y lugar acordados por las partes. A menos que se acuerde lo contrario, el alquiler se paga en la unidad de vivienda y el alquiler periódico se paga al comienzo de cualquier período de un mes o menos y, de lo contrario, en cuotas mensuales iguales al comienzo de cada mes. A menos que se acuerde lo contrario, el alquiler se distribuirá uniformemente de un día a otro.

D. A menos que el contrato de alquiler fije un plazo definido, el alquiler será de semana a semana en el caso de un huésped que pague el alquiler semanal, y en todos los demás casos de mes a mes.

E. Si un municipio que grava un impuesto de privilegio de transacción sobre el alquiler residencial cambia el porcentaje de ese impuesto, el propietario, mediante un aviso por escrito de treinta días al inquilino, puede ajustar el monto del alquiler debido para igualar la diferencia causada por el nuevo monto porcentual del impuesto. El ajuste a la renta no ocurrirá antes de la fecha en que el nuevo impuesto sea efectivo. Para que un propietario pueda ajustar el alquiler, de conformidad con este inciso, el derecho del propietario a ajustar el alquiler, de acuerdo a esta sub-sección, se divulgará en el contrato de alquiler.

F. No obstante la Sección 14-3911, el propietario puede solicitar, y el inquilino puede proporcionar y actualizar rutinariamente, el nombre y la información de contacto de una persona autorizada por el inquilino para ingresar a la unidad de vivienda del inquilino para recuperar y almacenar la propiedad del inquilino, incluyendo el animal del inquilino si el inquilino muere o está incapacitado. Si el propietario no puede contactar a la persona autorizada en la dirección y el número de teléfono proporcionados al propietario por el inquilino, o la persona autorizada no responde a la solicitud del propietario, dentro de un día para el animal, o diez días para todos los demás bienes, después del contacto inicial por escrito, el propietario puede disponer de la propiedad según lo prescrito en la Sección 33-1370, o puede considerar que el animal ha sido abandonado, y si se considera abandonado, trasladará al animal a un refugio para animales o un centro de acogida de animales, según lo prescrito en la Sección 33-1370, Subsección E. El propietario puede entregar el animal a un familiar del inquilino fallecido o incapacitado si se aplica cualquiera de los siguientes:

1. Al propietario no se le proporcionó la información de contacto de una persona autorizada por el inquilino para recuperar el animal del inquilino.

2. La información de contacto ya no es válida.

3. El propietario no puede contactar a la persona autorizada después de un día calendario.

G. Antes de retirar cualquier propiedad personal del inquilino, o el animal del inquilino, la persona autorizada presentará al propietario una identificación válida, emitido por el gobierno, que confirme su identidad. La persona autorizada tendrá, veinte días después de la fecha de contacto inicial por escrito por parte del propietario, o la última fecha para la cual se paga el alquiler, la que sea más larga, para retirar los artículos de la propiedad de alquiler y devolver las llaves al propietario durante el horario comercial regular. Si el propietario permite que una persona autorizada entre a la propiedad para retirar las pertenencias personales del inquilino, según lo prescrito en esta sub-sección, el propietario no tiene más responsabilidad ante el inquilino, el patrimonio del inquilino o los herederos del inquilino, por artículos perdidos, dañados o robados. Si la propiedad personal del inquilino no es completamente retirada de la unidad de alquiler por una persona autorizada, el propietario puede disponer de la propiedad según lo prescrito en la Sección 33-1370.

H. Las Subsecciones F y G de esta sección se aplican solo de la siguiente manera:

1. A la propiedad personal del inquilino si el alquiler periódico no se paga y está pendiente durante al menos cinco días.

2. Al animal del inquilino si el inquilino ha fallecido o está incapacitado.

[33-1314.01](#) Cargos por servicios públicos; submedición; tasa de facturación de servicios públicos; asignación; exención del sistema de agua

A. Un propietario puede cobrar por separado por gas, agua, aguas residuales, eliminación de desechos sólidos o electricidad, instalando un sistema de submedición o asignando los cargos por separado a través de un sistema de facturación de servicios públicos.

B. Si un propietario cobra por separado por un servicio público, de conformidad con la Subsección A, el propietario puede cobrar los cargos impuestos al propietario por el proveedor de servicios públicos, más una tarifa administrativa para el propietario solo por los costos administrativos reales. El propietario no impondrá ningún cargo adicional. El contrato de alquiler contendrá una divulgación que enumere los servicios públicos que se cobran por separado y especificará el monto de cualquier tarifa administrativa asociada a la submedición o al uso de un sistema de facturación proporcional de servicios públicos.

C. Si se estipula en el contrato de alquiler, el propietario puede imponer un sistema de submedición o un sistema de facturación proporcional de servicios públicos durante la vigencia de un contrato de alquiler, si el propietario lo notifica según lo prescrito en la Subsección G.

D. Si un propietario no cumple con la Subsección B, el inquilino primero deberá presentar una objeción por escrito al propietario en relación a la facturación de los servicios públicos. Si la disputa no se resuelve, el inquilino puede presentar una demanda civil en la corte de justicia para hacer cumplir esta sección.

E. Si un propietario utiliza un sistema de asignación o submedición, el formato de factura para cada período de facturación deberá:

1. Indicar por separado el costo de los cargos para el período junto a las lecturas de apertura y cierre del medidor y las fechas de las lecturas del medidor.

2. Mostrar el monto de cualquier tarifa administrativa cobrada.

F. Si un propietario no utiliza un sistema de submedición y asigna cargos por separado para gas, agua, aguas residuales, eliminación de desechos sólidos o electricidad, el propietario puede asignar los costos a cada inquilino utilizando uno o más de los siguientes métodos del sistema de facturación de servicios públicos:

1. Por inquilino.

2. Proporcionalmente por pies cuadrados habitables.

3. Por tipo de unidad.

4. Por número de accesorios de agua.

5. Para el agua y las aguas residuales, aplicando una medida de uso de agua caliente submedida individualmente para la unidad de vivienda del inquilino.

6. Cualquier otro método que asigne de manera justa los cargos y que se describa en el contrato de alquiler del inquilino.

G. Si un propietario utiliza un método de sistema de facturación de servicios públicos proporcional, de conformidad con la Subsección F, el contrato de alquiler contendrá una descripción específica del método de facturación de servicios públicos proporcional utilizado para asignar los costos de servicios públicos. Para cualquier arrendamiento existente, el propietario deberá notificar al inquilino, con al menos noventa días de anticipación antes de que el propietario comience a usar un sistema de submedición o asigne costos a través de un sistema de facturación de servicios públicos proporcionales.

H. Para efectos de regular las comunidades de apartamentos como sistemas de agua públicos o consecutivos, el departamento de calidad ambiental no adoptará reglas, de conformidad con el Título 49, Capítulo 2, Artículo 9, que sean más estrictas que las autorizadas por la ley federal. Sin otra evidencia de actividades que están sujetas a la regulación bajo el Título 49, Capítulo 2, Artículo 9, el departamento de calidad ambiental no utilizará el uso de una comunidad de apartamentos de un sistema de submedición, o un sistema de facturación de servicios públicos, como la única base para regular una comunidad de apartamentos como sistema de agua público o consecutivo.

33-1315 Disposiciones prohibidas en los contratos de alquiler

A. Un contrato de alquiler no estipulará que el inquilino realice alguna de las siguientes acciones:

1. Aceptar renunciar o rescindir de los derechos o recursos previstos en el presente capítulo.

2. Aceptar pagar los honorarios de abogado del propietario, excepto que un acuerdo por escrito pueda estipular que los honorarios de abogado pueden otorgarse a la parte

prevaleciente en caso de una acción judicial, y excepto que una parte prevaleciente en una acción de detención forzosa impugnada sea elegible para recibir honorarios de abogado, de conformidad con la Sección 12-341.01, independientemente de si el contrato de alquiler prevé dicha adjudicación.

3. Aceptar la exoneración o limitación de cualquier responsabilidad del propietario que surja conforme a la ley o indemnizar al propietario por esa responsabilidad o por los costos relacionados a ella.

4. Aceptar renunciar o limitar el derecho del inquilino a convocar, o el derecho de cualquier otra persona a convocar, a un agente de la autoridad u otra asistencia de emergencia en respuesta a una emergencia.

5. Acordar el pago de sanciones pecuniarias, o penalizar de otro modo al inquilino, por haber convocado éste, o cualquier otra persona, a un agente de la autoridad u otro tipo de ayuda de emergencia en respuesta a una emergencia.

B. Una disposición que está prohibida por la Subsección A de esta sección y que está incluida en un contrato de alquiler no es exigible. Si un propietario utiliza deliberadamente un contrato de alquiler que contiene disposiciones que el propietario sabe que están prohibidas, el inquilino puede recuperar los daños reales sufridos por el inquilino y no más de dos meses de alquiler periódico.

C. Esta sección no limita el derecho del propietario a desalojar a un inquilino de conformidad con la Sección 33-1368.

[33-1316](#) Prohibición de la separación de alquileres y obligaciones de mantener la propiedad

Un contrato de alquiler, cesión, traspaso, escritura de fideicomiso o instrumento de garantía puede no permitir la recepción de alquiler libre de la obligación de cumplir con la Sección 33-1324, Subsección A.

[33-1317](#) Prohibición de la discriminación del propietario hacia el inquilino con niños; clasificación; excepciones; recurso civil; aplicabilidad

A. Una persona que, a sabiendas, se niega a alquilar a cualquier otra persona un lugar para ser utilizado como vivienda por el motivo de que la otra persona tiene uno o más hijos, o que anuncia en relación al alquiler una restricción contra los niños, ya sea mediante la exhibición de un letrero, cartel o aviso escrito o impreso, o su publicación en un periódico de circulación general, es culpable de un delito menor.

B. Ninguna persona alquilará o arrendará su propiedad a otra en violación de un pacto restrictivo válido contra la venta de dicha propiedad a personas que tengan un hijo o hijos que vivan con ellos.

C. Ninguna persona alquilará o arrendará su propiedad a personas que tengan un hijo o hijos que vivan con ellos cuando su propiedad cumpla con la definición de vivienda para personas mayores en la Sección 41-1491.04.

D. Una persona que a sabiendas alquila o arrienda su propiedad en violación de las disposiciones de la Subsección B o C de esta sección es culpable de un delito menor.

E. Una persona cuyos derechos bajo esta sección han sido violados, puede iniciar una acción civil contra una persona que viole esta sección por todo lo siguiente:

1. Medidas cautelares o declarativas para corregir la infracción.

2. Daños reales sufridos por el inquilino o posible inquilino.

3. Una multa civil de tres veces el alquiler mensual de la vivienda involucrada en la violación si se determina que la violación es intencional.

4. Costas judiciales y honorarios razonables de abogados.

F. Nada en esta sección prohibirá a una persona negarse a alquilar una vivienda debido a los estándares de ocupación razonables, establecidos por el propietario o por el agente del propietario, que se aplican a personas de todas las edades, y que han sido adoptados y publicados antes del evento en cuestión. Una limitación de ocupación de dos personas por habitación que residen en una unidad de vivienda se presumirá razonable para este estado y todas las subdivisiones políticas de este estado.

G. La Subsección B de esta sección aplica solo a las viviendas ocupadas o destinadas a ser ocupadas por no más de cuatro familias que viven independientemente entre sí y en las que el propietario mantiene y ocupa una de las viviendas como residencia del propietario.

33-1318

Terminación anticipada por parte del inquilino; violencia doméstica; agresión sexual; requisitos; reemplazo de cerradura; denegación de acceso; triple indemnización; inmunidad

A. Un inquilino puede rescindir un contrato de alquiler, de conformidad con esta sección, si el inquilino proporciona al propietario un aviso por escrito, de conformidad con esta sección, de que el inquilino es víctima de violencia doméstica, como se define en la Sección 13-3601 o fue víctima, en la vivienda del inquilino, de agresión sexual, de conformidad con la Sección 13-1406. Los derechos y obligaciones del inquilino bajo el contrato de alquiler se terminan y el inquilino desocupará la vivienda y evitará la responsabilidad por el alquiler futuro y no incurrirá en multas o tarifas por terminación anticipada si el inquilino proporciona al propietario un aviso por escrito solicitando la liberación del contrato de alquiler con una fecha de lanzamiento acordada mutuamente, dentro de los próximos treinta días, acompañada de cualquiera de los siguientes:

1. Una copia de cualquier orden de protección, emitida de conformidad con la Sección 13-3602, a un inquilino que sea víctima de violencia doméstica o agresión sexual. Un propietario también puede solicitar un recibo o una declaración firmada de que la orden de protección ha sido enviada a un funcionario autorizado de una corte para su notificación.
2. Una copia por escrito de un informe departamental de una agencia de aplicación de la ley que indique que el inquilino notificó a la agencia de aplicación de la ley que el inquilino fue víctima de violencia doméstica o agresión sexual.

B. Un propietario puede solicitar a la víctima el nombre y la dirección de la persona nombrada en una orden de protección o en un informe departamental, de conformidad con la Subsección A de esta sección, por escrito, si la víctima lo conoce.

C. El inquilino puede rescindir el contrato de alquiler, de conformidad con esta sección, solo si las acciones, eventos o circunstancias que resultaron en que el inquilino sea víctima de violencia doméstica, como se define en la Sección 13-3601, o agresión sexual, de conformidad con la Sección 13-1406, ocurrieron dentro del período de treinta días inmediatamente anterior a la notificación por escrito de terminación al propietario, a menos que el propietario renuncie a ello.

D. Si el inquilino rescinde el contrato de alquiler según lo prescrito por esta sección, y si el inquilino es el único responsable, o es conjuntamente responsable en el contrato de alquiler, el inquilino es responsable solo por el alquiler adeudado o pagado hasta la fecha de la terminación del contrato de alquiler más cualquier obligación previa pendiente en esa fecha. El monto adeudado por el inquilino se pagará al propietario en o antes de la fecha en que el inquilino abandone la vivienda. Si el inquilino ha pagado el alquiler por adelantado que se aplicaría para el mes en el que se rescinde el contrato de arrendamiento, el propietario puede retener el alquiler pagado por adelantado y no se le debe ningún

reembolso al inquilino. Si el inquilino ha pagado un depósito de garantía de conformidad con la Sección 33-1321, el propietario no retendrá el depósito de garantía para la terminación anticipada del contrato de arrendamiento si el inquilino cumple con los requisitos prescritos por la Subsección A de esta sección, pero puede retener el depósito de seguridad para el pago de los daños que el propietario sufrió debido al incumplimiento del inquilino con la Sección 33-1341.

E. Un inquilino que es víctima de violencia doméstica o agresión sexual puede pedir que el propietario instale una nueva cerradura en la vivienda del inquilino si el inquilino paga el costo de instalar la nueva cerradura. Un propietario puede cumplir con este requisito haciendo lo siguiente:

1. Cambiar la llave de la cerradura si la cerradura está en buenas condiciones de trabajo.
2. Reemplazar todo el mecanismo de bloqueo con un mecanismo de bloqueo de igual o mejor calidad que el bloqueo que se está reemplazando.

F. Un propietario que instala una nueva cerradura a petición del inquilino puede conservar una copia de la llave que abre la nueva cerradura. Sin perjuicio de cualquier disposición en el contrato de alquiler, el propietario puede negarse a proporcionar una llave que abra la nueva cerradura a la persona nombrada en una orden de protección o en un informe departamental, de conformidad con la Subsección A de esta sección.

G. Un propietario se negará a proporcionar acceso a la vivienda a cualquier inquilino, para reclamar la propiedad, si el inquilino es la persona nombrada en una orden de protección o en un informe departamental, de conformidad con la Subsección A de esta sección; que ha recibido una orden de protección que nombra al inquilino como el demandado y el propietario ha recibido una copia de la orden de protección, a menos que un oficial de la ley acompañe al inquilino dentro y fuera de la vivienda.

H. Un inquilino que termina un contrato de arrendamiento, de conformidad con esta sección, y que es condenado por presentar falsamente un informe departamental u orden de protección por violencia doméstica o agresión sexual, es responsable ante el propietario de una triple indemnización por la terminación prematura del contrato de arrendamiento.

I. Se considera que una persona nombrada en una orden de protección o en un informe departamental, de conformidad con la Subsección A de esta sección, que provoque una terminación anticipada del arrendamiento en virtud de esta sección, ha interferido con el contrato de alquiler residencial entre el propietario y el inquilino, independientemente de si la persona nombrada en una orden de protección o en un informe departamental, de conformidad con la Subsección A de esta sección, es parte del contrato de alquiler, y la persona nombrada en una orden de protección o en un informe departamental, de conformidad con la subsección A de esta sección, puede ser civilmente responsable de todas las pérdidas económicas incurridas por un propietario por la terminación anticipada del arrendamiento debido a la violencia doméstica o agresión sexual. Esta responsabilidad civil incluye el alquiler no pagado, las tarifas de terminación anticipada del contrato de arrendamiento, los costos para reparar los daños a las instalaciones y cualquier reducción o exención de alquiler otorgada anteriormente al inquilino que fue víctima de violencia doméstica o agresión sexual.

J. Si hay varios inquilinos que son partes en un contrato de alquiler que se ha rescindido en virtud de esta sección, el arrendamiento para esos inquilinos también termina. Los inquilinos que no sean víctimas de violencia doméstica o agresión sexual, excluyendo a la persona nombrada en una orden de protección o en un informe departamental, de conformidad con la Subsección A de esta sección, que causó la terminación del contrato de arrendamiento, de conformidad con esta sección, pueden ser eximidos de cualquier

obligación financiera adeudada en virtud del contrato de alquiler previamente existente y los inquilinos restantes podrán celebrar un nuevo contrato de arrendamiento con el propietario si los inquilinos cumplen con todos los requisitos de solicitud actuales.

K. Una orden de protección de emergencia o una orden de protección que se emite a un residente de una propiedad de alquiler se aplica automáticamente a toda la propiedad de alquiler residencial en la que el inquilino tiene un contrato de alquiler.

L. Esta sección no limita el derecho del propietario a rescindir un contrato de arrendamiento, de conformidad con la Sección 33-1368, contra la víctima por acciones no relacionadas al acto de violencia doméstica o agresión sexual.

M. Un propietario no es responsable de ninguna acción tomada de buena fe, de conformidad con esta sección.

33-1318.01 Terminación anticipada por los agentes del orden público; definición

A. Un agente de la ley puede rescindir un contrato de alquiler, de la misma manera establecida en la Sección 33-1318, si el agente de la ley proporciona al propietario un aviso por escrito de que el agente de la ley está protegido por una orden judicial contra el acoso, emitida de conformidad con la Sección 12-1809, y la orden judicial contra el acoso se emitió dentro del período de treinta días inmediatamente anterior a la notificación legal al propietario, a menos que el propietario renuncie a ella.

B. Si el agente del orden recibió alguna concesión o beneficio de arrendamiento, la concesión o beneficio efectivamente recibido o utilizado se reembolsará al propietario antes de desocupar la vivienda.

C. Todos los demás derechos, recursos y obligaciones previstos en la Sección 33-1318 se aplican al propietario y al oficial de la ley.

D. A los efectos de esta sección, “agente de la ley” tiene el mismo significado prescrito en la Sección 38-1101.

33-1319 Control de chinches; deberes del propietario e inquilino; definiciones

A. Un propietario tiene las siguientes obligaciones en relación a una infestación de chinches:

1. El propietario proporcionará materiales educativos sobre chinches a los inquilinos existentes y nuevos. Los materiales educativos pueden incluir:

(a) Una descripción de las medidas que pueden adoptarse para prevenir y controlar las chinches.

(b) Información sobre las chinches, incluyendo una descripción de su apariencia.

(c) Una descripción de los comportamientos que son factores de riesgo para atraer chinches, como la compra de colchones renovados, el uso de colchones y muebles desechados, el uso de muebles usados o alquilados, la compra de ropa usada y viajar sin las precauciones adecuadas.

(d) Información proporcionada por los centros de control y prevención de enfermedades de los Estados Unidos y otras agencias de salud federales, estatales o locales.

(e) Información proporcionada por agencias federales, estatales o locales de vivienda.

(f) Información proporcionada por organizaciones de vivienda sin fines de lucro.

(g) Información elaborada por el propietario.

2. El propietario no celebrará ningún contrato de arrendamiento con un inquilino para una unidad de vivienda que el propietario sepa que tiene una infestación actual de chinches.

B. Un inquilino tiene las siguientes obligaciones con respecto a una infestación de chinches:

1. El inquilino no moverá a sabiendas, a una unidad de vivienda, materiales que estén infestados de chinches.
2. Un inquilino que sepa de la presencia de chinches deberá proporcionar al propietario una notificación escrita o electrónica de la presencia de chinches.
- C. Esta sección no limita ningún otro derecho, recurso y obligación bajo este capítulo.
- D. El propietario y el inquilino de una residencia unifamiliar están excluidos de las disposiciones de esta sección.
- E. Salvo lo dispuesto específicamente en esta sección, esta sección no crea una causa de acción contra:
 1. Un propietario o los empleados del propietario, funcionarios, agentes y directores por parte de un inquilino o de los invitados de un inquilino por cualquier daño causado por chinches.
 2. Un inquilino por parte de un propietario por cualquier daño causado por chinches.
- F. Para los propósitos de esta sección:
 1. “Chinches” significa cualquier insecto del género cimex y sus huevos.
 2. “Infestación” o “infestado” significa que la presencia de chinches es suficiente para afectar materialmente la salud y la seguridad de los inquilinos y sus invitados.

Artículo 2 **Obligaciones del propietario**

33-1321 Depósitos de garantía

- A. Un propietario no exigirá ni recibirá garantía, cualquiera que sea su denominación, incluida la renta propagada, por un monto o valor de más de un mes y medio de renta. Esta subsección no prohíbe que un inquilino pague voluntariamente más de un mes y medio de alquiler por adelantado.
- B. El propósito de todos los honorarios o depósitos no reembolsables será declarado por escrito por el propietario. Cualquier cuota o depósito no designado como no reembolsable es reembolsable.
- C. Al mudarse, un propietario deberá proporcionar al inquilino una copia firmada del contrato de arrendamiento, un formulario de mudanza para especificar cualquier daño existente a la unidad de vivienda y una notificación por escrito al inquilino de que el inquilino puede estar presente en la inspección de mudanza. A solicitud del inquilino, el propietario notificará al inquilino cuándo ocurrirá la inspección de mudanza del propietario. Si el inquilino está siendo desalojado por una infracción material e irreparable y el propietario tiene motivos razonables para temer violencia o intimidación por parte del inquilino, el propietario no tiene la obligación de realizar una inspección conjunta de mudanza con el inquilino.
- D. A la terminación del arrendamiento, la propiedad o el dinero retenido por el propietario como alquiler prepago y la garantía se pueden aplicar al pago de todo el alquiler, y sujeto al deber del propietario de mitigar todos los cargos, como se especifica en el contrato de arrendamiento firmado, o según lo dispuesto en este capítulo, incluyendo la cantidad de daños que el propietario ha sufrido debido al incumplimiento del inquilino con la Sección 33-1341. Dentro de los catorce días, excluyendo sábados, domingos u otros feriados legales, después de la terminación del arrendamiento y la entrega de la posesión y la demanda por parte del inquilino, el propietario proporcionará al inquilino una lista detallada de todas las deducciones junto con el monto adeudado y pagadero al inquilino, si lo hubiere. A menos que el inquilino haga otros arreglos por escrito, el propietario enviará por

correo la lista detallada y cualquier monto adeudado, por correo de primera clase, al último lugar de residencia conocido del inquilino. Si el inquilino no disputa las deducciones o la cantidad adeudada y pagadera al inquilino dentro de los sesenta días posteriores a que la lista detallada y la cantidad adeudada se envíen por correo, según lo prescrito por esta subsección, la cantidad debida al inquilino, según lo establecido en la lista detallada, con cualquier cantidad debida se considera válida y final y se renuncia a cualquier reclamación posterior del inquilino.

E. Si el propietario no cumple con la Subsección D de esta sección, el inquilino puede recuperar la propiedad y el dinero adeudado al inquilino junto con los daños, por una cantidad igual al doble de la cantidad retenida injustamente.

F. Esta sección no impide que el propietario o el inquilino recuperen otros daños a los que el propietario o el inquilino puedan tener derecho en virtud de este capítulo.

G. Durante el período de arrendamiento, el propietario puede usar depósitos de garantía reembolsables u otros depósitos reembolsables, de acuerdo con las disposiciones aplicables del acuerdo de administración de la propiedad. Al final del arrendamiento, todos los depósitos reembolsables se reembolsarán al inquilino, de conformidad con esta sección.

H. El titular de la participación del propietario en el local, en el momento de la terminación del arrendamiento, está obligado por esta sección.

33-1322

Divulgación y licitación del contrato de alquiler por escrito

A. El propietario o cualquier persona autorizada para realizar un contrato de alquiler en su nombre deberá revelar al inquilino por escrito, en o antes del comienzo del arrendamiento, el nombre y la dirección de cada uno de los siguientes:

1. La persona autorizada para administrar las instalaciones.
2. Un propietario de las instalaciones o una persona autorizada para actuar en nombre y representación del propietario con el propósito de notificación de asuntos procesales y con el propósito de recibir y aceptar avisos y demandas.

B. En o antes del comienzo del arrendamiento, el propietario deberá informar por escrito al inquilino que la Ley Para Propietarios e Inquilinos Residenciales de Arizona está disponible en el sitio web del Departamento de Vivienda de Arizona.

C. La información requerida para ser proporcionada por esta sección se mantendrá actualizada y se volverá a proporcionar a un inquilino a solicitud del inquilino. Esta sección se extiende y se puede hacer cumplir contra cualquier arrendador, propietario o administrador sucesor.

D. Una persona que no cumple con las Subsecciones A, B y C se convierte en agente de cada persona que es propietario para los siguientes propósitos:

1. Notificación de actos procesales y recepción de notificaciones y demandas.
2. Cumplir con las obligaciones del propietario bajo este capítulo y bajo el contrato de alquiler y gastar o poner a disposición para el propósito todo el alquiler recaudado de las instalaciones.

E. Si hay un contrato de alquiler por escrito, el propietario debe presentar y entregar una copia firmada del contrato de alquiler al inquilino y el inquilino debe firmar y entregar al propietario una copia completamente ejecutada de dicho contrato de alquiler dentro de un tiempo razonable después de que se ejecute el acuerdo. Un contrato de alquiler por escrito deberá tener todos los espacios en blanco completados. El incumplimiento de esta subsección se considerará un incumplimiento material por parte del propietario o del el inquilino, según sea el caso, del contrato de alquiler.

33-1323**El propietario debe suministrar posesión de la unidad de vivienda**

Al comienzo del plazo, el propietario entregará la posesión de la propiedad al inquilino, de conformidad con el contrato de alquiler y la Sección 33-1324. El propietario puede entablar una acción por posesión contra cualquier persona en posesión ilícita y puede recuperar los daños provistos en la Sección 33-1375, Subsección C.

33-1324**El propietario debe mantener las instalaciones en buen estado**

A. El propietario deberá:

1. Cumplir con los requisitos de los códigos de construcción aplicables que afecten materialmente la salud y la seguridad, según lo prescrito en la Sección 9-1303.
2. Realizar todas las reparaciones y hacer lo que sea necesario para poner y mantener las instalaciones en buen estado y habitables.
3. Mantener todas las áreas comunes de las instalaciones limpias y seguras.
4. Mantener en buen y seguro estado de funcionamiento y condición todas las instalaciones y aparatos eléctricos, de plomería, sanitarios, de calefacción, ventilación, aire acondicionado y otros, incluyendo los ascensores, suministrados o requeridos para ser suministrados por él.
5. Proporcionar y mantener recipientes y comodidades apropiados para la remoción de cenizas, basura, desperdicios y otros desechos incidentales a la ocupación de la unidad de vivienda y organizar su remoción.
6. Suministrar agua corriente y cantidades razonables de agua caliente en todo momento, calefacción razonable y aire acondicionado o refrigeración razonables donde se instalen y ofrezcan dichas unidades, cuando lo requieran las condiciones climáticas estacionales, excepto cuando el edificio que incluye la unidad de vivienda no sea requerido por derecho a equiparse para ese propósito o la unidad de vivienda está construida de tal manera que la calefacción, el aire acondicionado, el enfriamiento o el agua caliente se generen mediante una instalación bajo el control exclusivo del inquilino y suministrada por una conexión directa de servicios públicos.

B. Si el deber impuesto por la Subsección A, Párrafo 1 de esta sección es mayor que cualquier deber impuesto por cualquier otro párrafo de esta sección, el deber del propietario se determinará por referencia a ese párrafo.

C. El propietario y el inquilino de una residencia unifamiliar pueden acordar por escrito, respaldado por la consideración adecuada, que el inquilino realice las tareas del propietario especificadas en el Inciso A, Párrafos 5 y 6 de esta sección, y también reparaciones especificadas, tareas de mantenimiento, alteraciones y remodelaciones, pero solo si la transacción se realiza de buena fe, no con el propósito de evadir las obligaciones del propietario y el trabajo no es necesario para subsanar el incumplimiento de la Subsección A, Párrafos 1 y 2 de esta sección.

D. El propietario e inquilino de cualquier unidad de vivienda que no sea una residencia unifamiliar pueden acordar que el inquilino realice reparaciones, tareas de mantenimiento, alteraciones o remodelaciones específicas solo si:

1. El acuerdo de las partes se realiza de buena fe y no con el propósito de evadir las obligaciones del propietario y se establece en un escrito separado, firmado por las partes y respaldado por la consideración adecuada.
2. El trabajo no es necesario para subsanar el incumplimiento de la Subsección A, Párrafos 1 y 2 de esta sección.

3. El acuerdo no disminuye ni afecta la obligación del propietario con otros inquilinos en el local.

33-1325 Limitación de responsabilidad

A. A menos que se acuerde lo contrario, un propietario, que administre instalaciones que incluyen una unidad de vivienda sujeta a un contrato de alquiler, en una venta de buena fe a un comprador de buena fe, queda exento de responsabilidad en virtud del contrato de alquiler y de este capítulo en cuanto a los eventos que ocurren después de la notificación por escrito al inquilino. Él sigue siendo responsable ante el inquilino por cualquier propiedad y dinero a los que tenga derecho el inquilino, según la Sección 33-1321.

B. A menos que se acuerde lo contrario, un administrador de instalaciones que incluyen una unidad de vivienda está exento de responsabilidad en virtud del contrato de alquiler y de este capítulo en cuanto a los eventos que ocurren después de la notificación por escrito al inquilino de la terminación de su administración.

33-1329 Regulación de las rentas; autoridad

A pesar de cualquier otra disposición de la ley en contrario, la legislatura estatal determina que la imposición del control de alquileres en unidades de vivienda residencial privadas por parte de las ciudades, incluyendo las ciudades y las ciudades chárter, es de interés estatal. Por lo tanto, el estado se apropia del poder de controlar los alquileres de la propiedad residencial privada. Las ciudades, incluyendo las ciudades chárter o los pueblos, no tendrán poder para controlar las rentas.

B. Las disposiciones de la Subsección A no aplicarán a la propiedad residencial que sea propiedad, financiada, asegurada o subsidiada por cualquier agencia estatal o por cualquier ciudad, incluida la ciudad o pueblo chárter.

33-1330 Transferencia de registros en venta

En la venta u otra transferencia de una comunidad de apartamentos, como se define en la Sección 40-360.21, el propietario entregará al comprador u otro cesionario todos los planos, diseños y registros disponibles relacionados a la ubicación de todas las instalaciones subterráneas en la propiedad, todos los planos, diseños, estudios y terrenos de la propiedad, todos los registros relacionados a los depósitos de garantía del inquilino y los archivos completos para cada inquilino de la propiedad, al momento del cierre, que contengan contratos de alquiler y todos los demás documentos y divulgaciones requeridos por este capítulo que estén en posesión del propietario. Un propietario que no entregue registros de instalación razonablemente precisos y mantenidos de instalaciones subterráneas activas, inactivas y abandonadas instaladas después del 31 de diciembre de 2006 es responsable de todos los daños causados por la falla, incluyendo todos los gastos incurridos por los propietarios sucesores para crear dichos registros de instalación.

33-1331 Aviso de ejecución hipotecaria; efecto sobre el arrendamiento; daños

A. Si se realiza un contrato de alquiler después de que se inició la acción de ejecución hipotecaria, el propietario deberá incluir un aviso por escrito de posible ejecución hipotecaria con el contrato de alquiler con el inquilino. El aviso incluirá una declaración que tenga sustancialmente la siguiente forma:

Esta propiedad está en ejecución hipotecaria. Para obtener más información sobre esta acción, debe contactar a _____ (nombre, dirección y número de teléfono de la corte donde se presenta la acción o fideicomisario, abogado u otra parte responsable).

Una venta en una subasta puede o no ocurrir como resultado de esta ejecución hipotecaria. Actualmente, la venta de esta propiedad se ha establecido para _____ (hora, fecha y lugar) o no se ha establecido ninguna fecha para la venta de esta propiedad.

B. Si el propietario recibe un aviso de venta por parte del fideicomisario, u otro aviso de ejecución hipotecaria en la propiedad después de que un inquilino haya celebrado un contrato de alquiler de la propiedad, el propietario deberá proporcionar al inquilino un aviso por escrito, según lo prescrito en la Subsección A de esta sección, dentro de los cinco días hábiles posteriores a la recepción del aviso de venta del fideicomisario. Esta subsección aplica solo al primer aviso de venta del fideicomisario o al primer aviso de ejecución hipotecaria recibido por el propietario después de que el inquilino haya celebrado el contrato de alquiler.

C. Si el propietario no proporciona un aviso, según lo prescrito en esta sección, el inquilino puede entregar un aviso por escrito, de conformidad con la Sección 33-1361, y recuperar los daños y obtener una medida cautelar. El depósito de garantía se devolverá al inquilino según lo prescrito en la Sección 33-1321.

D. Esta sección no aplicará a las unidades residenciales multifamiliares de alquiler que consistan en cuatro o más unidades conectadas.

Artículo 3 **Obligaciones de los inquilinos**

33-1341 **El inquilino debe mantener la unidad de vivienda**

El inquilino deberá:

1. Cumplir con todas las obligaciones impuestas principalmente a los inquilinos por las disposiciones aplicables de los códigos de construcción que afectan materialmente la salud y la seguridad.
2. Mantener la parte del local que ocupe y utilice tan limpia y segura como lo permita el estado del local.
3. Desechar de su unidad de vivienda todas las cenizas, basura, desperdicios y otros desechos de una manera limpia y segura.
4. Mantener todos los accesorios de plomería en la unidad de vivienda, o utilizados por el inquilino, tan limpios como lo permita su condición.
5. Utilizar de manera razonable todas las instalaciones y aparatos eléctricos, de plomería, sanitarios, de calefacción, ventilación, aire acondicionado y otros, incluyendo los ascensores en las instalaciones.
6. No destruir, desfigurar, dañar, deteriorar o eliminar deliberada o negligentemente ninguna parte de las instalaciones ni permitir a sabiendas que ninguna persona lo haga.
7. Comportarse y exigir a otras personas en las instalaciones con su consentimiento que se comporten de una manera que no perturbe el disfrute pacífico de las instalaciones por parte de sus vecinos.
8. Notificar de inmediato por escrito al propietario sobre cualquier situación o suceso que requiera que el propietario proporcione mantenimiento o realice reparaciones o que requiera que el propietario tome medidas, según lo prescrito en la Sección 33-1324.

33-1342 **Normas y reglamentos**

A. Un propietario, de vez en cuando, puede adoptar reglas o regulaciones, como se describa, con respecto al uso y la ocupación de las instalaciones por parte del inquilino. Tales reglas o regulaciones se pueden hacer cumplir contra el inquilino solo si:

1. Su propósito es promover la conveniencia, la seguridad o el bienestar de los inquilinos en las instalaciones, preservar la propiedad del propietario del uso abusivo o hacer una distribución justa de los servicios e instalaciones que se ofrecen a los inquilinos en general.
 2. Están razonablemente relacionados al propósito para el cual se adoptaron.
 3. Se aplican a todos los inquilinos en las instalaciones de manera justa.
 4. Son suficientemente explícitos en la prohibición, dirección o limitación de la conducta del inquilino para informar justamente al inquilino de lo que el inquilino debe o no debe hacer para cumplir.
 5. No tienen por objeto eludir las obligaciones del propietario.
 6. El inquilino tiene conocimiento de ellos en el momento en que el inquilino realiza el contrato de alquiler.
- B. Una regla o reglamento adoptado después de que el inquilino entra en el contrato de alquiler es exigible contra el inquilino si se da al inquilino un aviso de su adopción con treinta días de anticipación y no constituye una modificación sustancial del contrato de alquiler del inquilino.
- C. Si los organismos estatales, del condado, municipales u otros organismos gubernamentales adoptan nuevas ordenanzas, reglas u otras disposiciones legales que afecten los contratos de alquiler existentes, el propietario puede hacer enmiendas inmediatas a los contratos de arrendamiento para que cumplan con la ley. El propietario notificará por escrito al inquilino que el contrato de arrendamiento del inquilino ha sido enmendado, y el aviso deberá proporcionar una breve descripción de la enmienda y la fecha de vigencia.

33-1343

Acceso

- A. El inquilino no negará injustificadamente el consentimiento al propietario para ingresar a la unidad de vivienda con el fin de inspeccionar las instalaciones, hacer reparaciones, decoraciones, alteraciones o mejoras necesarias o acordadas, suministrar servicios necesarios o acordados o mostrar la unidad de vivienda a compradores potenciales o reales, hipotecarios, inquilinos, trabajadores o contratistas.
- B. Si el inquilino notifica al propietario de una solicitud de servicio o una solicitud de mantenimiento, según lo prescrito en la Sección 33-1341, Párrafo 8, el aviso del inquilino constituye un permiso del inquilino para que el propietario ingrese a la unidad de vivienda, de conformidad con la Subsección D de esta sección, con el único propósito de actuar sobre la solicitud de servicio o mantenimiento y el inquilino renuncia a recibir cualquier aviso de acceso adicional o separado que pueda ser requerido, de conformidad con la Subsección D de esta sección.
- C. El propietario puede ingresar a la unidad de vivienda sin el consentimiento del inquilino en caso de emergencia.
- D. El propietario no abusará del derecho de acceso o uso para acosar al inquilino. Excepto en caso de emergencia, o si es impracticable hacerlo, el propietario deberá notificar al inquilino con al menos dos días de anticipación sobre la intención del propietario de entrar, y entrar solo en momentos razonables.
- E. El propietario no tiene ningún otro derecho de acceso, excepto por orden judicial y según lo permitido por las Secciones 33-1369 y 33-1370, o si el inquilino ha abandonado o entregado las instalaciones.

33-1344 **El inquilino debe usar y ocupar la unidad como vivienda**

A menos que se acuerde lo contrario, el inquilino ocupará su unidad de vivienda solo como una unidad de vivienda.

Artículo 4 **Recursos****33-1361** **Incumplimiento por parte del propietario**

A. Salvo lo dispuesto en este capítulo, si hay un incumplimiento sustancial por parte del propietario del contrato de alquiler, incluida una falsificación material de la información escrita proporcionada al inquilino, el inquilino puede entregar un aviso por escrito al propietario especificando los actos y omisiones que constituyen el incumplimiento y que el contrato de alquiler terminará en una fecha no menor a diez días después de la recepción del aviso si el incumplimiento no se remedia en diez días. Si hay un incumplimiento por parte del propietario con la Sección 33-1324 que afecte sustancialmente la salud y la seguridad, el inquilino puede entregar un aviso por escrito al propietario especificando los actos y omisiones que constituyen el incumplimiento y que el contrato de alquiler terminará en una fecha no menor a cinco días después de recibir la notificación si el incumplimiento no se subsana en cinco días. Para los propósitos de esta sección, la falsificación material incluye información falsa relacionada con la disponibilidad de la unidad, excepto cuando un inquilino remanente está en posesión ilegal o en violación del contrato de alquiler, la condición de las instalaciones y cualquier servicio actual representado por el propietario por escrito y cualquier representación con respecto a servicios futuros y cualquier cambio futuro con respecto a la condición de las instalaciones, la prestación de servicios públicos y la designación de la parte responsable del pago de los servicios públicos. El contrato de alquiler terminará y la unidad de vivienda será desocupada según lo dispuesto en el aviso sujeto a lo siguiente:

1. Si el incumplimiento es remediable mediante reparaciones o el pago de daños o de otra manera y el propietario remedia adecuadamente el incumplimiento antes de la fecha especificada en el aviso, el contrato de alquiler no terminará.
 2. El inquilino no puede rescindir por una condición causada por el acto u omisión deliberada o negligente del inquilino, un miembro de la familia del inquilino u otra persona en las instalaciones con el consentimiento del inquilino.
- B. Salvo lo dispuesto en este capítulo, el inquilino puede recuperar los daños y obtener medidas cautelares por cualquier incumplimiento por parte del propietario con el contrato de alquiler o con la Secciones 33-1318 o 33-1324.
- C. El recurso previsto en la Subsección B de esta sección es adicional a cualquier derecho del inquilino que surja en virtud de la Subsección A de esta sección.
- D. Si se termina el contrato de alquiler, el propietario devolverá todos los depósitos de garantía recuperables por el inquilino, según la Sección 33-1321.

33-1362 **Falla al entregar la posesión**

A. Si el propietario no entrega la posesión física de la unidad de vivienda al inquilino, según lo dispuesto en la Sección 33-1323, el alquiler disminuye hasta que se entregue la posesión y el inquilino puede hacer lo siguiente:

1. Tras un aviso por escrito de al menos cinco días al propietario, para rescindir el contrato de alquiler, y tras la rescisión, el propietario devolverá todo el alquiler prepago y el depósito de garantía.

2. Exigir el cumplimiento del contrato de alquiler por parte del propietario y, si el inquilino lo elige, mantener una acción por posesión de la unidad de vivienda contra el propietario o cualquier persona en posesión indebida y recuperar los daños sufridos por él.
- B. Si el propietario no entrega la posesión constructiva al inquilino, debido al incumplimiento de la Sección 33-1324, el alquiler no disminuirá. El inquilino puede proceder con los recursos previstos en la Sección 33-1361.
- C. Si el hecho de que una persona no entregue la posesión es intencional y no de buena fe, una persona agraviada puede recuperar de esa persona una cantidad no superior a dos meses de alquiler periódico o el doble de los daños reales sufridos por él, lo que sea mayor.

33-1363 Autoayuda para defectos menores

- A. Si el propietario no cumple con la Sección 33-1324, y el costo razonable de cumplimiento es de menos de trescientos dólares, o una cantidad igual a la mitad del alquiler mensual, la cantidad que sea mayor, el inquilino puede recuperar los daños por el incumplimiento bajo la Sección 33-1361, Subsección B, o puede notificar al propietario de la intención del inquilino de corregir la condición a expensas del propietario. Después de ser notificado por escrito por el inquilino, si el propietario no cumple dentro de diez días o tan pronto como lo requieran las condiciones en caso de emergencia, el inquilino puede hacer que el trabajo sea realizado por un contratista autorizado y, después de presentarle al propietario una declaración detallada y una exención de gravamen, deducirá de su alquiler el costo real y razonable del trabajo, sin exceder la cantidad especificada en esta subsección.
- B. Un inquilino no puede reparar a expensas del propietario si la condición fue causada por el acto u omisión deliberada o negligente del inquilino, un miembro de la familia del inquilino u otra persona en las instalaciones con el consentimiento del inquilino o si la condición reparada no constituye una violación del ajuste y condición habitable de las instalaciones.

33-1364 Falta injustificada de suministro de calefacción, aire acondicionado, refrigeración, agua, agua caliente o servicios esenciales

- A. Si, contrariamente al contrato de alquiler o la Sección 33-1324, el propietario no suministra deliberada o negligentemente agua corriente, gas o servicio eléctrico, o ambos, si aplica, y cantidades razonables de agua caliente o calefacción, aire acondicionado o refrigeración, donde tales unidades están instaladas y ofrecidas, o servicios esenciales, el inquilino puede dar aviso razonable al propietario especificando la violación y puede hacer una de las siguientes cosas:
1. Adquirir cantidades razonables de agua caliente, agua corriente, calefacción y servicios esenciales durante el período de incumplimiento del propietario y deducir su costo real y razonable del alquiler. Si el propietario no ha proporcionado alguno de los servicios públicos especificados en esta sección por la falta de pago de la factura de servicios públicos del propietario para las instalaciones, y si no hay un medidor de servicios públicos separado para cada inquilino en las instalaciones, de modo que el inquilino pueda evitar la desconexión de un servicio al hacer arreglos para que los servicios se transfieran a nombre del inquilino, el inquilino puede, ya sea individual o colectivamente con otros inquilinos, hacer arreglos con la empresa de servicios públicos para pagar la factura de servicios públicos después de notificar por escrito al propietario la intención del inquilino de hacerlo. Con la aprobación de la empresa de servicios públicos, el inquilino o los inquilinos pueden

pagar la factura de servicios públicos atrasada del propietario y deducir de cualquier alquiler adeudado al propietario el costo real del pago que hizo el inquilino para restaurar los servicios públicos. El inquilino o los inquilinos pueden continuar haciendo dichos pagos a la empresa de servicios públicos hasta que el propietario haya brindado garantías adecuadas al inquilino de que se mantendrán los servicios públicos mencionados anteriormente.

2. Recuperar los daños basados en la disminución en el valor justo de alquiler de la unidad de vivienda.

3. Adquirir una vivienda sustitutiva razonable durante el período de incumplimiento del propietario, en cuyo caso el inquilino está exento de pagar el alquiler por el período de incumplimiento del propietario. En caso de que el costo periódico de dicha vivienda sustituta exceda el monto de la renta periódica, una vez que el inquilino entregue el comprobante de pago de dicha vivienda sustituta, el inquilino podrá recuperar del propietario dichos costos en exceso hasta una cantidad que no exceda el veinticinco por ciento de la renta periódica que haya sido excusada, de conformidad con este párrafo.

B. Un propietario proporcionará todos los servicios públicos y servicios especificados en el contrato de arrendamiento.

C. Un propietario no deberá terminar los servicios públicos, como se especifica en la Subsección A de esta sección, que se proporcionan al inquilino como parte del contrato de alquiler, excepto cuando sea necesario para hacer las reparaciones necesarias, o según lo dispuesto en la Sección 33-1368. Con posterioridad a la ejecución del contrato de alquiler, un propietario no puede transferir la responsabilidad del pago de dichos servicios públicos al inquilino sin el consentimiento por escrito del inquilino.

D. Si un propietario viola la Subsección C de esta sección, el inquilino puede recuperar daños, costos y honorarios razonables de abogados y obtener medidas cautelares. Nada en esta sección impedirá el derecho del inquilino a recuperar los daños, como se especifica en la Sección 33-1367.

E. Un contrato de arrendamiento no contendrá términos contrarios a esta sección.

F. Además del recurso provisto en el Párrafo 3 de la Subsección A de esta sección, en caso de que el incumplimiento del propietario sea deliberado, el inquilino puede recuperar el costo real y razonable o el valor justo y razonable de la vivienda sustitutiva que no exceda una cantidad igual a la renta periódica.

G. Si el inquilino procede bajo esta sección, no puede proceder bajo la Sección 33-1361 o bajo la Sección 33-1363 en cuanto a ese incumplimiento, excepto en cuanto a los daños que ocurren antes de que el inquilino proceda bajo la Subsección A o B de esta sección.

H. Los derechos bajo esta sección no surgen hasta que el inquilino haya notificado al propietario y dichos derechos no incluyen el derecho a reparar. Dichos derechos no surgen si la condición fue causada por un acto u omisión deliberado o negligente del inquilino, un familiar del inquilino u otra persona en las instalaciones con el consentimiento del inquilino.

[33-1365](#)

Incumplimiento del propietario como defensa ante una acción por posesión o alquiler; definición

A. En una acción por posesión basada en el impago del alquiler o en una acción por alquiler donde el inquilino está en posesión, si el propietario no cumple con el contrato de alquiler o con este capítulo, el inquilino puede reclamar por cualquier cantidad que pueda recuperar bajo el contrato de alquiler o bajo este capítulo. En ese caso, después del aviso y la audiencia, la corte de vez en cuando puede ordenar al inquilino que pague en la corte la totalidad o parte del alquiler no disputado acumulado y todo el alquiler periódico que se

acumule a partir de entonces y determinará el monto adeudado a cada parte. A la parte a la que se le adeuda una cantidad neta se le pagará primero con el dinero pagado a la corte y el saldo, si lo hubiera, por la otra parte. Sin embargo, si no queda alquiler adeudado después de la aplicación de esta sección, o si se determina que el inquilino actuó de buena fe y satisface un fallo de alquiler emitido por el propietario, se emitirá un fallo a favor del inquilino en la acción de posesión.

B. En una acción por alquiler, donde el inquilino no está en posesión, el inquilino puede reconvenir según lo dispuesto en la Subsección A, pero el inquilino no está obligado a pagar ningún alquiler en la corte.

33-1366 Incendio o daños por hechos fortuitos

A. Si la unidad de vivienda o las instalaciones son dañadas o destruidas por un incendio o por un accidente, en una medida en que el disfrute de la unidad de vivienda se vea sustancialmente afectado, el inquilino puede hacer lo siguiente:

1. Desalojar inmediatamente la instalación y notificar por escrito al propietario dentro de los catorce días posteriores su intención de rescindir el contrato de alquiler, en cuyo caso el contrato de alquiler termina a partir de la fecha de desalojo.
2. Si continuar con la ocupación es legal, desocupar cualquier parte de la unidad de vivienda inutilizable por el incendio o accidente, en cuyo caso la responsabilidad del inquilino por el alquiler se reduce en proporción a la disminución en el valor justo de alquiler de la unidad de vivienda.

B. Si se termina el contrato de alquiler, el propietario devolverá todos los depósitos de garantías recuperables por el inquilino, según la Sección 33-1321. La contabilización del alquiler, en caso de rescisión o reparto, debe ocurrir a partir de la fecha en que el inquilino desocupa la totalidad o parte de la unidad de vivienda.

33-1367 Recursos del inquilino por la destitución, exclusión o disminución ilegal de los servicios por parte del propietario

Si el propietario retira o excluye ilegalmente al inquilino de las instalaciones o disminuye deliberadamente los servicios al inquilino al interrumpir o causar la interrupción de servicios eléctricos, de gas, agua u otros servicios esenciales al inquilino, el inquilino puede recuperar la posesión o rescindir el contrato de alquiler y, en cualquier caso, recuperar una cantidad no superior a dos meses de alquiler periódico, o el doble de los daños reales sufridos por él, lo que sea mayor. Si se termina el contrato de alquiler, el propietario devolverá todos los depósitos de garantías recuperables por el inquilino, según la Sección 33-1321.

33-1368 Incumplimiento del contrato de alquiler por parte del inquilino; falta de pago del alquiler; interrupción de los servicios públicos; responsabilidad por los huéspedes/invitados; definición

A. Salvo lo dispuesto en este capítulo, si hay un incumplimiento sustancial por parte del inquilino del contrato de alquiler, incluyendo una falsificación sustancial de la información escrita proporcionada al propietario, el propietario puede entregar un aviso por escrito al inquilino, especificando los actos y omisiones que constituyen el incumplimiento y que el contrato de alquiler terminará en una fecha no menor a diez días después de la recepción del aviso si el incumplimiento no se remedia en diez días. Para los propósitos de esta sección, la falsificación material incluye la siguiente información falsa o engañosa sobre:

1. Número de ocupantes en la unidad de vivienda, mascotas, ingresos del posible inquilino, número de seguridad social y empleo actual listados en la solicitud o contrato de alquiler.
2. Antecedentes penales del inquilino, antecedentes de desalojo previo y actividad delictiva vigente. La falsificación material de la información en este párrafo no es curable bajo esta sección.

Si hay un incumplimiento por parte del inquilino con la Sección 33-1324 que afecte sustancialmente la salud y la seguridad, el propietario puede entregar un aviso por escrito al inquilino, especificando los actos y omisiones que constituyen el incumplimiento y que el contrato de alquiler terminará en una fecha no menor a cinco días después de recibir el aviso, si el incumplimiento no se subsana en cinco días. Sin embargo, si el incumplimiento es remediable mediante reparación o mediante el pago de daños, o de otra manera, y el inquilino remedia adecuadamente el incumplimiento antes de la fecha especificada en el aviso, el contrato de alquiler no terminará. Si hay un acto adicional de estos tipos de incumplimiento, de la misma o similar naturaleza, durante el plazo del contrato de arrendamiento después del remedio anterior de incumplimiento, el propietario puede instituir una acción de retención especial de conformidad con la Sección 33-1377 diez días después de la entrega de un aviso por escrito que informe al inquilino que ha ocurrido un segundo incumplimiento de la misma naturaleza o similar. Si hay una violación que sea tanto material como irreparable y que ocurre en las instalaciones, que puede incluir una descarga ilegal de un arma; homicidio, según lo prescrito en las Secciones 13-1102, 13-1103, 13-1104 y 13-1105; prostitución, según lo definido en la Sección 13-3211; actividad criminal de pandillas callejeras, según lo prescrito en la Sección 13-105; actividad, según lo prohibido en la Sección 13-2308; la fabricación, venta, transferencia, posesión, uso o almacenamiento ilegal de una sustancia controlada, según lo definido en la Sección 13-3451; amenaza o intimidación, según lo prohibido en la sección 13-1202; asalto, según lo prohibido en la Sección 13-1203; actos que se ha encontrado que constituyen una molestia, de conformidad con la Sección 12-991; o una violación del contrato de arrendamiento, que de otro modo pone en peligro la salud, la seguridad y el bienestar del propietario, el agente del propietario u otro inquilino, o que implique daños inminentes o graves a la propiedad, el propietario puede entregar un aviso por escrito para la terminación inmediata del contrato de arrendamiento y procederá de acuerdo a la Sección 33-1377. La lista anterior de acciones que pueden constituir un incumplimiento material e irreparable del contrato de arrendamiento por parte de un inquilino no es exhaustiva.

B. Un inquilino no puede retener el alquiler por ninguna razón no autorizada por este capítulo. Si el alquiler no se paga a su vencimiento, y el inquilino no paga el alquiler dentro de los cinco días posteriores al aviso por escrito por parte del propietario del impago y la intención del propietario de rescindir el contrato de alquiler si el alquiler no se paga dentro de ese período de tiempo, el propietario puede rescindir el contrato de alquiler mediante la presentación de una acción de retención especial, de conformidad con la Sección 33-1377. Antes de la presentación de una acción de retención especial, el contrato de alquiler se restablecerá si el inquilino ofrece todo el alquiler periódico vencido y no pagado y una tarifa razonable por demora, establecida en un contrato de alquiler por escrito. Después de que se presenta una acción de retención especial, el contrato de alquiler se restablece solo si el inquilino paga todo el alquiler adeudado, los cargos por mora razonables establecidos en un contrato de alquiler por escrito, los honorarios de abogados y los costos judiciales. Después de que se haya dictado un fallo en una acción de retención especial a favor del propietario, cualquier restablecimiento del contrato de alquiler queda únicamente a discreción del propietario.

C. El propietario puede recuperar todos los daños razonables resultantes del incumplimiento, por parte del inquilino, del contrato de alquiler o de la Sección 33-1341, o de la ocupación de la unidad de vivienda, los costos judiciales, los honorarios razonables de abogados y todos los daños cuantificables causados por el inquilino a las instalaciones.

D. El propietario puede interrumpir los servicios públicos prestados por el propietario al día siguiente del día en que se ejecute una orden de restitución o ejecución, de conformidad con la Sección 12-1181. Las desconexiones deben ser realizadas únicamente por una persona autorizada por la empresa de servicios públicos cuyo servicio se está descontinuando. Esta sección no reemplaza los procedimientos operativos y de tarifas estándar que se aplican a cualquier corporación de servicio público, corporación municipal o distritos especiales que brinden servicios públicos en este estado.

E. Al día siguiente del día en que se ejecute una orden de restitución o ejecución, de conformidad con la Sección 12-1181, el propietario deberá cumplir con la Sección 33-1370, Subsecciones D, E, F, G, H e I, con respecto a la propiedad personal del inquilino.

F. Para los fines de este capítulo, el inquilino será responsable de las acciones de los invitados del inquilino que violen el contrato de arrendamiento o las reglas o regulaciones del propietario si se puede esperar razonablemente que el inquilino esté al tanto de que tales acciones podrían ocurrir y no intentó evitar esas acciones en la medida de sus posibilidades.

G. Para los fines de esta sección, "días" significa días calendario.

33-1369 Falta de mantenimiento

Si el inquilino no cumple con la Sección 33-1341, afectando sustancialmente la salud y la seguridad, y que puede remediarse mediante la reparación, reemplazar un artículo dañado o la limpieza y el inquilino no cumple, tan pronto como las condiciones lo exijan en caso de emergencia, o dentro de los catorce días después de un aviso por escrito por parte del propietario, especificando el incumplimiento y solicitando que el inquilino lo repare dentro de ese período de tiempo, el propietario puede ingresar a la unidad de vivienda y hacer que el trabajo se realice de forma profesional y presentar una factura detallada por el valor real y el costo razonable, o el valor justo y razonable del mismo como parte del alquiler en la próxima fecha en que vence el alquiler periódico, o si el contrato de alquiler ha terminado, para su pago inmediato.

33-1370 Abandono; aviso; recursos; propiedad personal; definición

A. Si una unidad de vivienda es abandonada después del tiempo prescrito en la Subsección J de esta sección, el propietario enviará al inquilino un aviso de abandono por correo certificado, con acuse de recibo, dirigido a la última dirección conocida del inquilino y a cualquiera de las direcciones alternativas del inquilino conocidas por el propietario. El propietario también colocará un aviso de abandono en la puerta de la unidad de vivienda o cualquier otro lugar visible de la propiedad durante cinco días.

B. Cinco días después de que el aviso de abandono haya sido publicado y enviado por correo, el propietario puede volver a tomar la unidad de vivienda y volver a alquilar la unidad de vivienda a un valor de alquiler justo si no quedan bienes personales en la unidad de vivienda. Después de que el propietario retome la unidad de vivienda, el dinero en poder del propietario como depósito de garantía se perderá y se aplicará al pago de cualquier alquiler acumulado y otros costos razonables incurridos por el propietario debido al abandono del inquilino.

C. Si el inquilino abandona la unidad de vivienda, el propietario hará esfuerzos razonables para alquilar la unidad de vivienda por un alquiler justo. Si el propietario alquila la unidad de vivienda por un período que comienza antes de la expiración del contrato de alquiler, el contrato de alquiler se considera terminado a partir de la fecha en que comienza el nuevo arrendamiento. Si el propietario no hace los esfuerzos razonables para alquilar la unidad de vivienda por un alquiler justo o si el propietario acepta el abandono como una renuncia, el propietario considera que el contrato de arrendamiento ha sido rescindido a partir de la fecha en que el propietario notifica sobre el abandono. Si el arrendamiento es de mes a mes o de semana a semana, el plazo del contrato de arrendamiento a tal efecto se considerará de un mes o una semana, según sea el caso.

D. Después de que el propietario recupere la posesión de la unidad de vivienda, y si la propiedad personal del inquilino permanece en la unidad de vivienda, el propietario preparará un inventario y notificará al inquilino sobre la ubicación y el costo de almacenamiento de la propiedad personal del inquilino, de la misma manera prescrita en la Subsección A de esta sección.

E. Después de que el propietario vuelva a tomar posesión de la unidad de vivienda, el propietario puede almacenar las posesiones personales del inquilino en la unidad de vivienda desocupada que fue abandonada por el inquilino, cualquier otra unidad disponible o espacio de almacenamiento propiedad del propietario o fuera de las instalaciones si una unidad de vivienda o espacio de almacenamiento no está disponible. El propietario no está obligado a almacenar los artículos perecederos, plantas y animales del inquilino en nombre del inquilino. El propietario puede retirar o eliminar, según corresponda, los artículos perecederos, incluidas las plantas. A discreción del propietario, el propietario puede retirar y disponer de cualquier propiedad personal en la unidad de vivienda que esté contaminada, que pueda considerarse un peligro biológico o que represente un riesgo para la salud y la seguridad. Después de avisar a cualquier persona que fuera autorizada por el inquilino para retirar el animal del inquilino, según lo prescrito en la Sección 33-1314, y que no se produzca el retiro después de un día calendario, los animales abandonados del inquilino pueden ser inmediatamente retirados y dejados en un refugio o albergue. El propietario mantendrá un registro del nombre y la ubicación del refugio o instalación de acogida al que se entregó al animal. Si el propietario no retira y deja inmediatamente a los animales abandonados a un refugio o instalación de acogida, el propietario deberá proporcionar cuidado razonable para los animales abandonados por el período prescrito por la Subsección F de esta sección. Si el propietario no puede o no quiere proporcionar un cuidado razonable a los animales abandonados, el propietario notificará al agente de la ley del condado, como se define en la Sección 11-1001, o a un oficial de control de animales, como se prescribe en la Sección 9-499.04 de la presencia de los animales abandonados del inquilino en la propiedad que se incautará, de conformidad con la Sección 13-4281. El propietario no es responsable de ninguna acción tomada de buena fe relacionada al retiro, liberación, incautación o cuidado de los animales abandonados, de conformidad con esta sección.

F. El propietario mantendrá los bienes personales del inquilino durante un período de catorce días calendario después de que el propietario recupere la posesión de la unidad de vivienda. El propietario deberá tener un cuidado razonable al trasladar y mantener la propiedad personal del inquilino. Si el propietario tiene la propiedad durante este período y el inquilino no hace ningún esfuerzo razonable para recuperarla, el propietario puede donar la propiedad personal a una organización caritativa calificada, como se define en la Sección 43-1088, o a una organización benéfica reconocida, o vender la propiedad. Si el propietario

vende la propiedad, el propietario retendrá los ingresos y los aplicará a la renta pendiente del inquilino u otros costos que estén cubiertos en el contrato de arrendamiento o previstos en este capítulo o en el Título 12, Capítulo 8, y que hayan sido incurridos por el propietario, y el exceso de ingresos se enviará por correo al inquilino a la última dirección conocida del inquilino. Un inquilino no tiene ningún derecho de acceso a esa propiedad hasta que los costos reales de mudanza y almacenamiento se hayan pagado en su totalidad, excepto que el inquilino pueda obtener ropa y herramientas, aparatos y libros de un oficio o profesión y cualquier documento de identificación o financiero, incluyendo todos los relacionados con el estatus migratorio del inquilino, el estatus laboral, la asistencia pública o la atención médica. El propietario puede destruir o disponer de otra manera de una parte o de la totalidad de la propiedad, si el propietario determina razonablemente que el valor de la propiedad es tan bajo que el costo de mover y almacenar la propiedad y realizar una venta pública excede la cantidad que se realizaría de la venta. Cualquier beneficio fiscal asociado a la donación de la propiedad personal pertenece al inquilino. Un propietario que cumpla con esta sección no es responsable de ninguna pérdida para el inquilino o cualquier tercero que resulte de mudar, almacenar o donar cualquier propiedad personal que quede en la unidad de vivienda.

G. Durante un período de doce meses después de la venta, el propietario deberá:

1. Mantener registros adecuados de la renta pendiente y no pagada y de la venta de los bienes personales del inquilino.
2. Retener en beneficio del inquilino cualquier exceso de ingresos que haya sido devuelto como no entregable.

H. Si el inquilino notifica por escrito al propietario, en o antes de la fecha en que el propietario vende o dispone de la propiedad personal, que el inquilino tiene la intención de retirar la propiedad personal de la unidad de vivienda o del lugar de custodia, el inquilino tiene cinco días para reclamar la propiedad personal. Para reclamar la propiedad personal, el inquilino solo debe pagar los costos asociados al retiro y el almacenamiento durante el período en que se almacenó la propiedad personal del inquilino. Salvo lo dispuesto en la Subsección E o I de esta sección, para los bienes personales exentos de los requisitos de almacenamiento, dentro de los cinco días posteriores a una oferta por escrito del inquilino para pagar los costos de almacenamiento o mudanza aplicables, el propietario debe entregar la posesión de los bienes personales en posesión del propietario al inquilino en la licitación de pago del inquilino. Si el propietario no entrega la posesión de la propiedad personal al inquilino, el inquilino puede recuperar las posesiones o una cantidad igual a los daños determinados por la corte si el propietario ha destruido o dispuesto de las posesiones antes de los catorce días especificados en esta sección o después de la oferta del inquilino para pagar.

I. Sin perjuicio de las Subsecciones D, E, F, y G de esta sección, si el inquilino le devuelve al propietario las llaves de la unidad de vivienda y quedan bienes del inquilino en la unidad de vivienda, el propietario puede retirar y disponer inmediatamente de las propiedades sin responsabilidad para el inquilino o para un tercero, a menos que el propietario y el inquilino hayan acordado por escrito algún otro tratamiento de la propiedad.

J. Para los fines de esta sección, “abandono” significa cualquiera de los siguientes:

1. La ausencia del inquilino de la unidad de vivienda, sin previo aviso al propietario, durante al menos siete días, si el alquiler de la unidad de vivienda está pendiente y no se ha pagado durante diez días y no hay evidencia razonable, que no sea la presencia de los bienes personales del inquilino, de que el inquilino está ocupando la residencia.

2. La ausencia del inquilino durante al menos cinco días, si el alquiler de la unidad de vivienda está pendiente y no se ha pagado durante cinco días y ninguno de los bienes personales del inquilino está en la unidad de vivienda.

[33-1371](#) Aceptación de pagos parciales; renuncia al derecho a rescindir; excepción

A. Un propietario no está obligado a aceptar un pago parcial de alquiler u otros cargos. Un propietario que acepta un pago parcial del alquiler u otros cargos se reserva el derecho de proceder contra el inquilino solo si el inquilino acepta, en un escrito contemporáneo, los términos y condiciones del pago parcial con respecto a la continuación del alquiler. El acuerdo escrito deberá contener una fecha en la que se adeudará el saldo del alquiler. El propietario puede proceder según lo dispuesto en este artículo y en el Título 12, Capítulo 8, contra un inquilino en incumplimiento de este acuerdo o cualquier otro incumplimiento del contrato de alquiler original. Si el propietario ha proporcionado al inquilino un aviso de falta de pago del alquiler, como se especifica en la Sección 33-1368, Subsección B, antes de la finalización del acuerdo para el pago parcial, no se requiere ningún aviso adicional bajo la Sección 33-1368, Subsección B, en caso de incumplimiento del acuerdo de pago parcial.

B. Para los fines de esta sección, la aceptación por parte de un propietario de un pago de asistencia de vivienda no constituye una aceptación de un pago parcial de alquiler o una renuncia al derecho de un propietario a rescindir el contrato de alquiler por cualquier incumplimiento por parte del inquilino.

C. Excepto como se especifica en las Subsecciones A y B de esta sección, la aceptación de la renta, o cualquier porción de la renta, con conocimiento de un incumplimiento por parte del inquilino o la aceptación del desempeño por parte del inquilino que varió de los términos del contrato de alquiler o las reglas o regulaciones adoptadas posteriormente por el propietario, constituye una renuncia al derecho de rescindir el contrato de alquiler por ese incumplimiento.

[33-1372](#) Embargo por parte del propietario; restricción en alquiler

A. Un embargo o interés de seguridad en nombre del propietario, sobre los bienes del hogar del inquilino, no es exigible a menos que se perfeccione antes de la fecha de vigencia de este capítulo.

B. Se suprime la restricción de la renta.

[33-1373](#) Recurso después de la terminación

Si se rescinde el contrato de alquiler, el propietario puede tener un reclamo por posesión y alquiler y un reclamo separado por daños reales por incumplimiento del contrato de alquiler.

[33-1374](#) Recuperación de posesión limitada

Un propietario no puede recuperar o tomar posesión de la unidad de vivienda, por acción o de otra manera, incluyendo el retiro forzoso del inquilino o de sus posesiones, la disminución deliberada de los servicios al inquilino al interrumpir o causar la interrupción de electricidad, gas, agua u otro servicio esencial para el inquilino, excepto en caso de abandono, entrega o según lo permitido en este capítulo.

33-1375 Arrendamiento periódico; recursos de aplazamiento

- A. El propietario o el inquilino pueden rescindir un arrendamiento de semana a semana mediante un aviso por escrito dado al otro al menos diez días antes de la fecha de terminación especificada en el aviso.
- B. El propietario o el inquilino pueden rescindir un arrendamiento mensual mediante un aviso por escrito dado al otro al menos treinta días antes de la fecha de alquiler periódica especificada en el aviso.
- C. Si el inquilino permanece en posesión sin el consentimiento del propietario después de la expiración del término del contrato de alquiler o su terminación, el propietario puede iniciar una acción de posesión, y si la permanencia del inquilino es intencional y no de buena fe, el propietario, además, puede recuperar una cantidad equivalente a no más de dos meses de alquiler periódico o el doble de los daños reales sufridos por el propietario, lo que sea mayor. Si el propietario da su consentimiento por escrito a la ocupación continua del inquilino, se aplica la Sección 33-1314, Subsección D.

33-1376 Recursos para propietarios e inquilinos por abuso de acceso

- A. Si el inquilino se niega a permitir el acceso legal, el propietario puede obtener medidas cautelares para obligar al acceso, o rescindir el contrato de alquiler. En cualquier caso, el propietario puede recuperar los daños reales.
- B. Si el propietario hace una entrada ilegal o una entrada legal de una manera irrazonable, o hace repetidas demandas de entrada de otra manera legal, pero que tienen el efecto de acosar injustificadamente al inquilino, el inquilino puede obtener medidas cautelares para evitar la recurrencia de la conducta o rescindir el contrato de alquiler. En cualquier caso, el inquilino puede recuperar los daños reales no menos de una cantidad equivalente a un mes de alquiler.

33-1377 Acciones especiales de retención; servicio; aplazamiento del juicio

- A. Se instituirán medidas especiales de retención para los recursos prescritos en la Sección 33-1368. Salvo lo dispuesto en esta sección, el procedimiento y los derechos de apelación prescritos en el Artículo 4 del Capítulo 8 del Título 12, se aplican a las acciones de retención especial.
- B. La citación se emitirá el día en que se presente la queja y ordenará a la persona contra la que se presente la queja que comparezca y responda a la queja en el momento y lugar nombrados, que no serán más de seis ni menos de tres días a partir de la fecha de la citación. Se considera que el inquilino ha recibido la citación tres días después de que se envíe la citación por correo, si se intenta hacer una notificación personal, y dentro de un día de la emisión de la citación, se coloca una copia de la citación de manera visible en la entrada principal de la residencia del inquilino y el mismo día se envía la citación por correo certificado, con acuse de recibo, a la última dirección conocida del inquilino. La citación, en una acción de retención especial, se notificará al menos dos días antes del día de devolución, y el día de regreso se hará el día asignado para el juicio. La notificación del proceso, de esta manera, se considerará equivalente a haber notificado al inquilino en persona con el fin de otorgar una sentencia monetaria por todo el alquiler, daños, costos y honorarios de abogados adeudados.
- C. Por buena causa demostrada, respaldada por una declaración jurada, el juicio puede posponerse por no más de tres días en una corte de justicia o cinco días en la corte superior.

D. Además de determinar el derecho a la posesión real, la corte puede evaluar los daños, honorarios de abogados y costos, según lo prescrito por la ley.

E. Si se presenta una queja alegando un incumplimiento material e irreparable, de conformidad con la Sección 33-1368, Subsección A, la citación se emitirá según lo dispuesto en la Subsección B de esta sección, excepto que la fecha del juicio y la fecha de devolución se establecerán, a más tardar, el tercer día siguiente a la presentación de la queja. Si después de la audiencia la corte determina, por preponderancia de las pruebas, que ocurrió el incumplimiento material e irreparable, la corte ordenará la restitución a favor del demandante, no menos de doce, ni más de veinticuatro horas después.

Si el acusado es declarado culpable, la corte dictará sentencia para el demandante por la restitución de las instalaciones, por los cargos atrasados establecidos en el contrato de alquiler, por los costos y, a opción del demandante, por todo el alquiler que se considere adeudado y no pagado a través del período de alquiler periódico previsto en el contrato de alquiler como se describe en la Sección 33-1314, Subsección C, y otorgará una orden de restitución.

G. Si el demandado es declarado inocente, se dictará sentencia para el demandado contra el demandante por los costos, y si parece que el demandante ha adquirido la posesión de las instalaciones desde el inicio de la acción, se emitirá un mandato de restitución a favor del demandado.

33-1378 Retiro de huéspedes/invitados

Una persona que es huésped/invitado de un inquilino, que no está nombrado en un contrato de alquiler por escrito y que permanece en las instalaciones sin el permiso del inquilino o del propietario, no es un inquilino legal y la presencia de esa persona en o sobre las instalaciones no constituye residencia o arrendamiento. Una persona que a sabiendas permanece en las instalaciones sin el permiso del inquilino o del propietario puede ser desalojado por un oficial de la ley a petición del inquilino o del propietario que tiene derecho a la posesión de la propiedad.

33-1379 Acción de desalojo; expulsión; registros sellados

A. En cualquier acción de desalojo, de conformidad con la Sección 33-1368 o 33-1377, o de conformidad con una acción de entrada y retención forzosa, cuando la corte emita una orden que desestime la acción de desalojo antes de la entrada de una sentencia, o que emita una sentencia a favor del inquilino, la corte emitirá una orden sellando todos los registros relacionados al caso.

B. La corte también ordenará el sellado de un caso de desalojo mediante la presentación de una estipulación escrita por parte del propietario y del inquilino para anular la orden de desalojo y sellar el archivo de la corte del caso de desalojo.

C. Si los registros en un expediente judicial de un caso de desalojo están sellados, los registros del caso del inquilino solo se pondrán a disposición de los siguientes:

1. La persona cuyos registros están sellados y cualquier parte o cualquier abogado que haya comparecido en el caso donde los registros están sellados.
2. La corte, excepto que el caso de desalojo sellado del inquilino no pueda venderse o liberarse como parte de una transferencia de registros masivos o individuales a un tercero.
3. El secretario de la corte o cualquier departamento que sea responsable de mantener registros, excepto que el caso de desalojo sellado del inquilino no pueda venderse o liberarse como parte de una transferencia de registros masivos o individuales a un tercero.

D. Esta sección aplica a todos los registros relacionados a una acción de desalojo sumario, una acción de entrada forzosa y retención o a una acción de retención especial que mantiene la corte, incluyendo la queja y cualquier otra alegación, prueba de notificación, cualquier hallazgo y órdenes de la corte y todos los demás documentos, registros, procedimientos y pruebas, incluyendo los documentos y la transcripción del testimonio.

Artículo 5 **Medidas de represalia**

33-1381 **Prohibición de represalias**

A. Salvo lo dispuesto en esta sección, un propietario no puede tomar represalias aumentando el alquiler o disminuyendo los servicios o presentando o amenazando con presentar una acción por posesión después de cualquiera de los siguientes:

1. El inquilino ha presentado una queja ante una agencia gubernamental encargada de la responsabilidad de hacer cumplir un código de construcción o vivienda por una violación aplicable a las instalaciones, la cual afecta sustancialmente la salud y la seguridad.
2. El inquilino se ha quejado al propietario de una violación bajo la Sección 33-1324.
3. El inquilino se ha organizado o se ha convertido en miembro de un sindicato de inquilinos u organización similar.
4. El inquilino ha presentado una queja ante un organismo gubernamental encargado de hacer cumplir la ley de estabilización de los precios salariales.

B. Si el propietario actúa en violación de la Subsección A de esta sección, el inquilino tiene derecho a los recursos previstos en la Sección 33-1367 y tiene una defensa en acción contra él por posesión. En una acción por o contra el inquilino, la evidencia de una queja dentro de los seis meses anteriores al presunto acto de represalia crea una presunción de que la conducta del propietario fue una represalia. La presunción no surge si el inquilino presentó la queja después de la notificación de terminación del contrato de alquiler. Por “presunción”, en esta subsección, se entiende que el que juzga los hechos debe encontrar la existencia del hecho presunto a menos que y hasta que se presenten pruebas que apoyen la conclusión de su inexistencia.

C. Sin perjuicio de los Incisos A y B de esta sección, un propietario puede presentar una acción por posesión si ocurre cualquiera de los siguientes:

1. La violación del código de construcción o vivienda aplicable fue causada principalmente por la falta de cuidado razonable por parte del inquilino u otra persona en su hogar o en las instalaciones con su consentimiento.
2. El inquilino está en mora en el alquiler. El mantenimiento de la acción no libera al propietario de la responsabilidad, de acuerdo con la Sección 33-1361, Subsección B.

Estatutos Revisados de Arizona

Título 33 – Propiedad

Capítulo 17 – Propiedad de alquiler residencial

Artículo 1

Disposiciones generales

33-1901

Definiciones

33-1902

Propiedad para alquiler residencial; registro con el valuador; designación de agente; penalidad civil; tarifa.

33-1903

Designación de administrador temporal; plazo; funciones, contabilidad

33-1904

Inspecciones

33-1905

Propiedad precaria; apelación

33-1906

Empresa de administración de propiedades con licencia; programa de capacitación

33-1907

Inscripción en el centro de avisos de una llamada

Artículo 1

Disposiciones generales

33-1901

Definiciones

En este artículo, a menos que el contexto requiera lo contrario:

1. “Agente administrador” es una persona, corporación, sociedad o empresa de responsabilidad limitada autorizada por el propietario para operar y administrar la propiedad.
2. “Propiedad de alquiler residencial” es la propiedad que se utiliza únicamente como propiedad arrendada o alquilada con fines residenciales. Si la propiedad es un espacio en un parque de casas móviles, la propiedad de alquiler residencial incluye el espacio de alquiler alquilado por el propietario de ese espacio de alquiler, pero no incluye la casa móvil o el vehículo recreativo que sirve como vivienda real si la vivienda es propiedad y ocupada por el inquilino del espacio de alquiler y no por el propietario del espacio de alquiler.
3. “Propiedad precaria” es una propiedad residencial en alquiler que se ha deteriorado o se encuentra en mal estado y que manifiesta una o más de las siguientes condiciones que son un peligro para la salud o la seguridad del público:
 - (a) Superficies exteriores, techos, paredes, puertas, pisos, escaleras, porches o barandillas estructuralmente defectuosos.
 - (b) Falta de agua potable, instalaciones sanitarias adecuadas, agua adecuada o conexiones de tuberías de desagüe.
 - (c) Sistemas eléctricos o conexiones de gas peligrosos.
 - (d) Falta de salidas seguras y rápidas.
 - (e) Acumulación de desechos humanos o animales, desechos médicos o biológicos, materiales gaseosos o combustibles, líquidos peligrosos o corrosivos, materiales inflamables o explosivos o parafernalia de drogas.

33-1902Propiedad para alquiler residencial; registro con el evaluador; designación de agente; penalidad civil; tarifa.

A. El propietario de una propiedad de alquiler residencial deberá mantener con el valuador, en el condado donde se encuentra la propiedad, la información requerida por esta sección de la manera que determine el valuador. El propietario actualizará cualquier información requerida por esta sección dentro de los diez días posteriores a un cambio en la información. Se mantendrá la siguiente información:

1. El nombre, dirección y número de teléfono del propietario.
2. Si la propiedad es propiedad de una corporación, empresa de responsabilidad limitada, sociedad, sociedad limitada, fideicomiso o fideicomiso de inversión inmobiliaria, el nombre, dirección y número de teléfono de cualquiera de los siguientes:
 - (a) Para una corporación, un funcionario corporativo.
 - (b) Para una sociedad, un socio general.
 - (c) Para una sociedad de responsabilidad limitada, el miembro gerente o administrativo.
 - (d) Para una sociedad limitada, un socio general.
 - (e) Para un fideicomiso, un fideicomisario.
 - (f) Para un fideicomiso de inversión inmobiliaria, un socio general o un funcionario.
3. La dirección y el número de parcela de la propiedad.
4. El año en que se construyó el edificio.

B. Un propietario de propiedad de alquiler residencial, quien vive fuera de este estado, designará y registrará con el asesor un agente legal que vive en este estado y que aceptará el servicio legal a nombre del propietario. El propietario designará al agente en la forma que determine el asesor. La información incluirá el nombre, dirección y número de teléfono del agente.

C. La propiedad de alquiler residencial no se ocupará si la información requerida por esta sección no está archivada con el asesor del condado. Si el propietario no ha presentado la información requerida por esta sección ante el valuador del condado y la propiedad de alquiler residencial está ocupada por un inquilino y el inquilino elige rescindir el arrendamiento, el inquilino deberá entregar al arrendador, propietario o agente administrativo de la propiedad, un aviso por escrito de diez días para cumplir con esta sección. El aviso se entregará por correo certificado, se solicitará acuse de recibo o se entregará en mano. Si el propietario no cumple con esta sección dentro de los diez días posteriores a la recepción del aviso, el inquilino puede rescindir el contrato de alquiler y el propietario devolverá todo el alquiler prepago al inquilino. Los depósitos de garantía se devolverán, de acuerdo con la Sección 33-1321, Subsección D. El propietario devolverá ese dinero por correo certificado, recibo de devolución solicitado o por entrega en mano al inquilino dentro de los diez días posteriores a la terminación del contrato de alquiler. Esta subsección se aplica a cualquier arrendamiento existente y a cualquier arrendamiento nuevo después del 25 de agosto de 2004. A pesar de esta subsección, un propietario está en cumplimiento con esta subsección sólo si el propietario había presentado la información requerida por la Subsección A de esta sección con el asesor del condado.

D. Todos los registros, archivos y documentos que son requeridos por esta sección, son registros públicos.

E. Para la propiedad de alquiler residencial que es adquirida por un propietario después de la fecha del aviso de valoración tasada y el aviso prescrito por la Sección 42-15103, y hasta la emisión del próximo aviso de valoración tasada, una ciudad o pueblo aplicará una multa civil de mil dólares contra una persona que no cumpla con esta sección, más cien dólares adicionales por cada mes después de la fecha de la violación original, hasta que se

produzca el cumplimiento. La corte no suspenderá ninguna parte de la sanción civil prevista en esta subsección.

F. No obstante la Subsección E de esta sección, si una persona cumple dentro de los diez días posteriores a la recepción de la queja que notifica la violación, la corte desestimaré la queja y no impondrá una sanción civil.

G. Excepto por la propiedad de alquiler residencial recién adquirida, según lo prescrito en la Subsección E de esta sección, si el propietario de una propiedad de alquiler residencial no se registra con el valuador del condado, según lo prescrito en esta sección, la ciudad o pueblo puede imponer una multa civil de ciento cincuenta dólares por día, por cada día de violación, después de la fecha del aviso más reciente de valoración tasada y el aviso prescrito por la Sección 42-15103. Si una persona cumple dentro de los diez días posteriores a la recepción del aviso del valuador del condado, la corte desestimaré la queja y no impondrá una sanción civil.

H. Al cumplir esta sección, el asesor del condado tendrá inmunidad, según lo dispuesto en la Sección 12-820.01.

I. El valuador del condado puede cobrar una tarifa de no más de diez dólares por cada registro inicial y cada cambio de información en el registro.

J. A solicitud de una ciudad o pueblo, el asesor del condado proporcionará la lista más actualizada de todos los propietarios de propiedades de alquiler registrados dentro de los límites de la ciudad o pueblo.

33-1903 Designación de administrador temporal; plazo; deberes, contabilidad

A. Este estado, o una ciudad, pueblo o condado de este estado, puede solicitar a la corte superior el nombramiento de un administrador temporal para administrar una propiedad designada como una propiedad precaria por una ciudad, pueblo o condado, o por el estado.

B. Si la corte determina que la designación de un administrador temporal es necesaria, la corte puede ordenar la designación de un administrador temporal para administrar u operar las instalaciones durante el tiempo que la corte considere necesario. La corte no nombrará un administrador temporal por un período de más de un año.

C. Un administrador temporal que es designado de conformidad con la Subsección B de esta sección, será un licenciario de bienes raíces especializado en administración de propiedades o un abogado especializado en derecho inmobiliario y jurará o afirmará cumplir fiel y justamente con los deberes del administrador. La corte puede exigir que el administrador temporal deposite una fianza por una cantidad fijada por la corte.

D. La corte determinará lo siguiente:

1. Las funciones de manejo del administrador.
2. El monto de la compensación que se pagará al administrador.
3. El método de pago.
4. Los plazos de pago.

E. El administrador temporal continuará administrando la propiedad durante la tramitación de cualquier apelación o hasta que sea relevado por la corte. La corte puede destituir a un administrador temporal por iniciativa propia o por iniciativa de cualquiera de las partes o del administrador temporal.

F. El administrador temporal puede hacer cualquiera de lo siguiente:

1. Tomar el control de la propiedad.
2. Pagar la hipoteca de la propiedad si hay suficiente dinero derivado de los ingresos de la propiedad para hacerlo.

3. Cobrar las rentas debidas sobre la propiedad.
 4. Hacer o haber hecho cualquier reparación que sea necesaria para que la propiedad cumpla con cualquier estatuto u ordenanza.
 5. Realizar los pagos que sean necesarios para el mantenimiento o restauración de los servicios públicos de la propiedad.
 6. Comprar los materiales que sean necesarios para realizar reparaciones.
 7. Renovar, rescindir o modificar los contratos de alquiler y arrendamientos existentes, según lo dispuesto por la ley.
 8. Realizar nuevos contratos de alquiler y arrendamientos.
 9. Confirmar, renovar o rescindir un contrato de seguro existente que cubra la propiedad, según lo dispuesto por la ley.
 10. Realizar un nuevo contrato que proporcione la cobertura de seguro en la propiedad.
 11. Contratar personal de seguridad u otro personal que sea necesario para la operación y el mantenimiento seguros y adecuados de la propiedad.
 12. Procesar o defender las demandas que se derivan de la administración de la propiedad y contratar a un abogado.
 13. Ejercer toda otra autoridad que un propietario de la propiedad tendría, excepto la autoridad para vender la propiedad.
- G. Antes de que el administrador gaste un monto que exceda los diez mil dólares, la corte y la parte que es responsable del pago de los gastos del administrador temporal aprobarán el gasto de esos fondos.
- H. Los costos de compensación y gastos por parte del administrador temporal se pagarán en el siguiente orden de prioridad:
1. De los ingresos que se deriven del inmueble y que estén disponibles después de satisfechos todos los impuestos e hipotecas.
 2. Por la parte que solicitó la designación del administrador temporal.
- I. Al presentar la solicitud ante el registrador del condado en el que se encuentra la propiedad, se crea un gravamen a favor de la parte que paga los costos de compensación y los gastos del administrador judicial que no sea el demandado. El gravamen es anterior a todos los demás gravámenes, obligaciones o gravámenes, excepto por hipotecas registradas anteriormente, gravámenes de restitución, gravámenes de manutención de menores y gravámenes fiscales generales.
- J. Al finalizar la administración judicial, el administrador temporal presentará a la corte una contabilidad completa de todos los costos y gastos incurridos y de todos los ingresos recibidos durante el curso de la administración judicial.
- K. Al determinar que la designación de un administrador temporal ya no está justificada, la corte, de oficio o a petición de cualquiera de las partes, puede rescindir la administración judicial temporal.
- L. Después de que todas las violaciones hayan sido subsanadas, la administración judicial temporal será terminada.

33-1904 Inspecciones

- A. Además de cualquier otra ley u ordenanza que prevea la inspección de la propiedad, una ciudad, pueblo o condado, o el estado, puede inspeccionar la propiedad de alquiler residencial si ocurre cualquiera de los siguientes:
1. El propietario no cumple con las disposiciones de la Sección 33-1902. La propiedad está sujeta a inspección inmediata hasta que se cumpla. Si la propiedad está ocupada, la

autoridad inspectora deberá solicitar el consentimiento del inquilino antes de ingresar al interior de la estructura. Salvo que la ley disponga lo contrario, el derecho de inspección no se extiende al interior de una unidad de vivienda en un parque de casas móviles donde se alquiló un espacio o un parque de vehículos recreativos que no sea propiedad del propietario, a menos que el inquilino esté en posesión de la unidad de vivienda o, si la unidad de vivienda está desocupada o abandonada, el propietario consiente la inspección. Si el inquilino se niega a dar su consentimiento para la entrada, la autoridad inspectora puede recurrir a cualquier recurso previsto por la ley para asegurar la entrada.

2. Una propiedad ha sido designada como una propiedad precaria por una ciudad, pueblo o condado, o por el estado. La ciudad, pueblo, condado, o el estado, pueden inspeccionar anualmente una propiedad designada como propiedad precaria durante tres años consecutivos. Una ciudad, pueblo, condado o estado establecerán el proceso mediante el cual una propiedad se designa como propiedad precaria.

B. El propietario es responsable de los costos de una inspección que se realiza de conformidad con esta sección. Si la propiedad que se inspecciona es una unidad de vivienda en un parque de casas móviles de alquiler de espacio, o en un parque de vehículos recreativos que no es propiedad del propietario, el propietario de la unidad de vivienda es responsable de los costos de la inspección.

C. Al registrar una multa o costo de inspección con la oficina del registrador en el condado en el que se encuentra la propiedad, el costo de la multa o inspección se considera una evaluación y es anterior a todos los demás embargos, obligaciones o gravámenes, excepto los gravámenes bajo el Título 12, Capítulo 7, Artículo 12, las hipotecas registradas previamente, gravámenes de restitución, gravámenes de manutención de los hijos y gravámenes fiscales generales. Si la propiedad que se inspeccionó era una unidad de vivienda en un parque de casas móviles donde se alquiló un espacio, o un parque de vehículos recreativos que no es propiedad del propietario, no se registrará un gravamen contra el propietario de la propiedad que no sea la vivienda. El gravamen puede presentarse ante el departamento de transporte y, si se presenta, tiene el mismo efecto que lo dispuesto en esta sección.

D. Esta sección no afectará ninguna otra ley u ordenanza relacionada a la inspección de la propiedad.

33-1905 Propiedad precaria; apelación

A. Una agencia gubernamental, que puede designar una propiedad de alquiler residencial como una propiedad precaria, establecerá procedimientos por los cuales el propietario puede presentar una apelación administrativa impugnando la designación de la propiedad.

B. La decisión en la audiencia sobre la apelación administrativa es la decisión administrativa final.

C. Una de las partes puede apelar la decisión administrativa, de conformidad con el Título 12, Capítulo 7, Artículo 6.

33-1906 **Empresa de administración de propiedades con licencia; programa de capacitación**

Una ciudad o pueblo puede exigir a un propietario de una propiedad de alquiler residencial, cuya propiedad ha sido designada como precaria o exhibe los criterios prescritos en la Sección 9-1303, relacionados a violaciones que afectan materialmente la salud y la seguridad de los ocupantes de la propiedad, que contrate a una empresa de administración de propiedades, regulada de conformidad con el Título 32, Capítulo 20, Artículo 3.1 para administrar la propiedad, participar en el programa de viviendas múltiples sin delitos de la ciudad o pueblo, si aplica, y asistir a las clases de capacitación de inquilinos aprobados por la ciudad o pueblo, si están disponibles en la ciudad o pueblo. La ciudad o pueblo también puede exigir que el dueño de la propiedad participe en una capacitación comparable, proporcionada por una corporación sin fines de lucro que está designada como una corporación de acuerdo con la Sección 501(c)(3), 501 (c)(4), 501(c)(5) o 501(c)(6) y que está certificada por la ciudad o pueblo para proporcionar esa capacitación. Esto no aplicará a los parques de casas móviles que cumplan con la Sección 33-1437.

33-1907 **Inscripción en el centro de notificaciones llamada única**

Este artículo no exime a un propietario de una comunidad de apartamentos, como se define en la Sección 40-360.21, o a un propietario de un parque de casas móviles, de la obligación de registrarse en un centro de notificación de llamada única, según lo prescrito por la Sección 40-360.32.

Estatutos Revisados de Arizona

Título 9 – Ciudades y Pueblos

Capítulo 12 – Programas de inspección de alquileres residenciales

Artículo 1

Disposiciones generales

9-1301

Definiciones

9-1302

Inspecciones individuales de la propiedad

9-1303

Efecto sustancial sobre la salud y la seguridad de los ocupantes

9-1304

Adopción de un programa de licencia, registro o inspección de propiedades de alquiler residencial en toda la ciudad; requisitos

9-1305

Tarifas de inspección; sanciones

Artículo 1

Disposiciones generales

9-1301

Definiciones

En este capítulo, a menos que el contexto requiera lo contrario:

1. “Código de construcción” son los códigos de construcción vigentes al momento de la construcción del edificio, incluyendo los códigos de plomería y mecánicos, códigos eléctricos, códigos de construcción residencial, códigos de conservación de energía y códigos de construcción de edificios existentes, e incluye cualquier código de mantenimiento de la propiedad, códigos de preservación del vecindario, códigos anti pestes u otros códigos similares, como quiera que se denominen. En relación a las casas móviles, como se define en la Sección 33-1409, un código de construcción son los códigos de construcción federales aplicables a las casas construidas después del 15 de junio de 1976 y los códigos de Arizona aplicables a las casas construidas antes de esa fecha.
2. “Programa de inspección de propiedades de alquiler residencial en toda la ciudad” es cualquier programa que incluya inspecciones sistemáticas o periódicas de la mayoría de las propiedades de alquiler en la ciudad, las cuales no hayan cumplido previamente con los requisitos de la Sección 9-1302.
3. “Inspección externa” es la inspección visual de cualquier parte de una unidad de vivienda residencial que se puede ver desde una calle pública u otro derecho de paso, o que se puede ver desde una propiedad adyacente, si se recibe una queja o consentimiento del propietario adyacente, residente legal o inquilino legal.
4. “Inspección inicial” es la primera inspección de una unidad de vivienda de alquiler residencial después del establecimiento, por ordenanza o resolución, de un programa de inspección de alquiler residencial.
5. “Inspección interna” es una inspección física o visual del interior de una unidad de vivienda de alquiler residencial y otras partes de una unidad de vivienda de alquiler residencial que no son visibles desde una calle pública, derecho de paso o propiedad vecina y que se realiza con el propósito de buscar violaciones del código de construcción.
6. “Parque de casas móviles” es el mismo significado que se prescribe en la Sección 33-1409.
7. “Vivienda multifamiliar” son los edificios construidos en el lugar que contengan unidades de vivienda residencial, pero no los parques de casas móviles.

8. "Propietario" es la persona, corporación, empresa de responsabilidad limitada, sociedad, sociedad limitada, fideicomiso o fideicomiso de inversión inmobiliaria que se muestra en el título legalmente registrado de la propiedad.
9. "Unidad de vivienda residencial" es un edificio o estructura, o parte de un edificio o estructura, que es utilizado para una vivienda o residencia por una o más personas que mantienen un hogar. También es una casa móvil, independientemente de la propiedad del terreno.
10. "Unidad de vivienda de alquiler residencial" es una unidad de vivienda que se arrienda o alquila a uno o más inquilinos. Una unidad de vivienda que está ocupada en parte por el propietario de la unidad de vivienda no es una unidad de vivienda de alquiler residencial, a menos que un inquilino ocupe una parte de la unidad de vivienda que tenga sus propias áreas para cocinar y dormir, un baño y una entrada separada, a menos que se disponga lo contrario en una ordenanza de zonificación de la ciudad o pueblo. La unidad de vivienda de alquiler residencial no incluye una casa móvil ocupada por el propietario en un parque de casas móviles que no es propiedad del propietario del parque de casas móviles.
11. "Requisito de licencia de alquiler residencial" es un requisito establecido por una ciudad o pueblo para que los propietarios o administradores de propiedades obtengan una licencia o permiso de la ciudad o pueblo, con o sin una tarifa asociada, antes de que puedan participar legalmente en el alquiler de unidades de vivienda en la ciudad o pueblo.
12. "Requisito de registro de alquiler residencial" es cualquier requisito establecido por una ciudad o pueblo para que los propietarios o administradores de viviendas de alquiler presenten información a la ciudad o pueblo como ya se requiere que se presente al asesor del condado en virtud de la sección 33-1902.

9-1302

Inspecciones individuales de la propiedad

A. Para propiedades de alquiler residenciales individuales, la ciudad o pueblo pueden realizar inspecciones internas si una inspección externa de la propiedad revela, o si se encuentra que la propiedad tiene cualquiera de los siguientes:

1. Condiciones que afectan sustancialmente la salud y la seguridad de los ocupantes, según lo prescrito por la Sección 9-1303.
2. Un nivel significativo de delito asociado a la propiedad.
3. Un historial documentado de violaciones del código de construcción.
4. El propietario no cumple repetidamente con los requisitos de cumplimiento del código de construcción impuestos por la ciudad o pueblo.
5. Hay una causa probable de que la propiedad de alquiler residencial no cumpla con el código de construcción de la ciudad.
6. Se recibe una queja o se da el consentimiento para la inspección por parte del propietario del registro, agente o administrador de la propiedad, un residente legal o un inquilino legal de la unidad de alquiler residencial.

B. Si la ciudad o pueblo determina, de conformidad con la Subsección A de esta sección, que una inspección interna es razonablemente necesaria y el inquilino de la propiedad la ha desocupado, la ciudad o pueblo puede requerir una inspección y aprobación adicionales por parte de la ciudad o pueblo antes de que se permita una nueva ocupación.

C. Antes de la entrada, la ciudad o pueblo recibirá el consentimiento del propietario del registro o de un inquilino legal o por la emisión de una orden.

D. Esta sección no limita la autoridad de una ciudad o pueblo a:

1. Realizar una inspección externa de cualquier propiedad en la jurisdicción de la ciudad o pueblo en cualquier momento.
 2. Al recibir una queja o consentimiento del propietario o inquilino legal, realizar una inspección interna de cualquier propiedad en la jurisdicción de la ciudad o pueblo.
 3. Realizar inspecciones internas, externas o de obra nueva antes de la emisión de un certificado de ocupación.
 4. Realizar inspecciones internas o externas de la construcción ilegal que ocurrió sin un permiso de construcción requerido.
 5. Realizar una inspección interna de cualquier propiedad durante una emergencia o desastre natural.
- E. Una ciudad o pueblo puede designar a cualquiera de sus departamentos para realizar la totalidad o parte de los deberes otorgados a la ciudad o pueblo, según este capítulo.

9-1303

Efecto sustancial sobre la salud y la seguridad de los ocupantes

Para los propósitos de este capítulo, una condición que afecta materialmente la salud y seguridad de los ocupantes de una unidad de vivienda de alquiler residencial incluye cualquiera de las siguientes condiciones:

1. Requisitos inadecuados de saneamiento, ventilación o espacio, incluyendo los siguientes:
 - (a) Falta o insuficiencia de inodoros, lavabos, bañeras o duchas.
 - (b) Falta de un lavaplatos o fregadero en la cocina, o la existencia de uno que no cumpla con el código de construcción de la ciudad o pueblo en el que se encuentra la propiedad.
 - (c) Falta de accesorios de plomería para agua corriente, fría y caliente.
 - (d) Falta de calefacción y refrigeración adecuadas.
 - (e) Falta o funcionamiento inadecuado del equipo de ventilación requerido o ventanas o puertas rotas o faltantes que crean una condición peligrosa o una posible atracción para los intrusos.
 - (f) Falta de cantidades mínimas de luz natural y ventilación, según lo requerido por el código de construcción.
 - (g) Dimensiones inadecuadas de la habitación y el espacio, según lo exigido por el código de construcción.
 - (h) Falta de electricidad e iluminación adecuadas, según lo dispuesto en el código de construcción.
 - (i) Infestación de insectos, alimañas o roedores.
 - (j) Falta de conexión a un sistema de eliminación de aguas residuales, según lo exigido por el código de construcción.
 - (k) Falta de instalaciones adecuadas para el almacenamiento y el retiro de basura.
2. Peligros estructurales, incluyendo los siguientes:
 - (a) Bases o áreas de cimentación significativamente deterioradas o inadecuadas que no cuentan con un drenaje adecuado.
 - (b) Pisos o soportes de piso de tamaño insuficiente para transportar cargas impuestas con seguridad.
 - (c) Partes de paredes, tabiques u otros soportes verticales que están divididos, inclinados o se doblan por material defectuoso o deterioro.
 - (d) Partes de cielorrasos, techos, soportes de techos y otras partes horizontales que están hundidos, divididos o doblados significativamente debido a material defectuoso o deterioro.

- (e) Chimeneas abultadas o que se asientan debido a material defectuoso o deterioro o que son de tamaño o resistencia insuficientes para transportar cargas impuestas con seguridad.
3. Cableado peligroso que no cumple con el código de construcción o que no se ha mantenido en buenas condiciones, o ambos, y que no se está utilizando de manera segura.
4. Plomería peligrosa que no cumple con el código de construcción o que no se ha mantenido en buenas condiciones, o ambos, y que no está libre de conexiones cruzadas y sifonaje entre accesorios.
5. Equipos mecánicos peligrosos, incluyendo las rejillas de ventilación que no cumplan con el código de construcción o que no se hayan mantenido en buenas condiciones de seguridad y que no funcionen correctamente.
6. Protección climática defectuosa que puede incluir:
- (a) Yeso significativamente deteriorado, desmoronado o suelto.
- (b) Impermeabilización deteriorada o ineficaz de paredes exteriores, techos, cimientos o pisos, incluyendo ventanas o puertas rotas.
- (c) Falta de protección, o protección defectuosa, contra la intemperie para los revestimientos de paredes exteriores, incluyendo la falta de pintura, o la intemperie debido a la falta de pintura u otra cubierta protectora aprobada.
- (d) Revestimientos de paredes exteriores o cubiertas de techos rotos, podridos, divididos o doblados.
7. Riesgos de incendio o protección contra incendios inadecuada, que incluyen:
- (a) Cualquier edificio o parte de un edificio o cualquier dispositivo, aparato, equipo, residuo combustible o vegetación que no cumpla con el código de construcción y que esté en condiciones de causar un incendio o explosión o de proporcionar un combustible listo para aumentar la propagación e intensidad de un incendio o explosión que surja de cualquier causa.
- (b) Cualquier edificio o parte de un edificio que no esté provisto de sistemas o equipos de construcción resistentes al fuego o extinción de incendios requeridos por el código de construcción, excepto aquellos edificios o partes de edificios que cumplan con todas las leyes aplicables del código de construcción y que tengan integridad resistente al fuego y sistemas o equipos de extinción de incendios que se hayan mantenido y mejorado adecuadamente en relación a cualquier aumento en la carga de ocupantes, alteración o adición, o cualquier cambio en la ocupación.
- (c) La falta de sistemas adecuados de detección de incendios, como exige la ley.
8. Materiales o construcciones defectuosos que no están específicamente permitidos o aprobados por el código de construcción o que no se han mantenido adecuadamente en buenas condiciones de seguridad.
9. Instalaciones peligrosas o insalubres, incluyendo aquellas en las que una acumulación de malezas, vegetación, desechos, materia orgánica muerta, escombros, basura, despojos, refugios para ratas, agua estancada, materiales combustibles y materiales o condiciones similares constituyen riesgos de incendio, salud o seguridad.
10. Mantenimiento inadecuado, incluyendo cualquier edificio o parte de un edificio que se determine que es un edificio inseguro de acuerdo con el código de construcción.
11. Condiciones insalubres, incluyendo cualquier condición, tal como se define en el código de construcción, que origine la falta de mantenimiento de estándares mínimos de saneamiento, salud o seguridad o que haga que el aire, los alimentos o las bebidas sean insalubres o perjudiciales para la salud.
12. Salidas inadecuadas, incluyendo todos los edificios o partes de un edificio que no están provistos de instalaciones de salida adecuadas, según lo exigido por el código de

construcción, y que no se han mantenido y aumentado adecuadamente en relación a cualquier aumento en la carga de ocupantes, alteración o adición, o cualquier cambio en la ocupación.

13. Ocupación inadecuada, incluyendo todos los edificios o partes de un edificio que están ocupados para vivir, dormir, cocinar o comer y que no fueron diseñados ni cuentan con permisos para ser utilizados para dichas ocupaciones, o que están ocupados en exceso de la carga máxima de ocupación permitida por cualquier disposición aplicable del código de construcción o la ley estatal.

9-1304 Adopción de un programa de licencia, registro o inspección de propiedades de alquiler residencial en toda la ciudad; requisitos

A. Una ciudad o pueblo puede adoptar un programa de inspección de propiedades de alquiler residencial en toda la ciudad solo si ocurre lo siguiente:

1. La ciudad o pueblo realiza una audiencia pública y adopta la ordenanza o resolución del programa de inspección de propiedades de alquiler en una reunión regular del consejo de la ciudad o pueblo, la cual que ocurre al menos treinta días después de la audiencia pública.
2. La ordenanza o resolución se adopta por al menos un voto de tres cuartas partes de todo el consejo.
3. La ciudad o pueblo notifica a todos los propietarios de propiedades de alquiler residencial que están actualmente registrados con el asesor del condado en el que se encuentra la propiedad.
4. El aviso a los propietarios se envía por correo de primera clase, al menos veinte días antes de la audiencia pública requerida.
5. Se publica un aviso de la audiencia pública en un periódico local de circulación general y en cualquier sitio web municipal oficial, por lo menos dos semanas antes de la audiencia pública requerida.

B. Una ciudad o pueblo no adoptará un requisito de licencia de alquiler residencial para propiedades de alquiler residencial o propietarios de propiedades. Esta subsección no prohíbe que una ciudad o pueblo, que impone un impuesto sobre las ventas sobre el alquiler, exija una licencia fiscal de privilegio de transacción para los propietarios de propiedades residenciales en alquiler.

C. Una ciudad o pueblo no adoptará un requisito de registro de alquiler residencial. Una ciudad o pueblo debe obtener información de registro de alquiler solo de la oficina del valuador del condado en el que se encuentra la propiedad residencial de alquiler.

9-1305 Tarifas de inspección; sanciones

A. Una ciudad o pueblo no cobrará una tarifa por inspecciones exteriores iniciales no relacionadas a permisos; inspecciones interiores iniciales solicitadas por un propietario registrado o un inquilino legal; para inspecciones interiores iniciales de conformidad con la emisión de una orden judicial; inspección anual inicial, de conformidad con una orden del programa de inspección residencial de alquiler; o para una inspección de seguimiento inicial donde se hayan corregido todas las violaciones del código de construcción identificadas al propietario con una notificación o citación por escrito.

B. Una ciudad o pueblo puede cobrar una tarifa razonable:

1. Para cada inspección interna o externa de seguimiento posterior con el fin de garantizar el cumplimiento de una citación o notificación emitida por violaciones del código de construcción que afecten sustancialmente la salud y la seguridad de los residentes.
 2. Si un propietario no corrige una violación por la cual se ha emitido un aviso o citación y se le ha dado al propietario el tiempo adecuado para corregir la violación. A los efectos del presente apartado, el plazo adecuado no será inferior a quince días calendario. Para el propósito de esta sección, una tarifa razonable puede incluir los costos incurridos por la ciudad o pueblo por todas las inspecciones relacionadas antes de que el propietario no corrigiera las violaciones identificadas.
- C. No obstante la Subsección B, una violación del código de construcción que amenace inmediatamente la salud y la seguridad de los ocupantes será citada y reparada inmediatamente.

Estatutos Revisados de Arizona
Título 33 – Propiedad

Capítulo 3 – Propietario e inquilino

Artículo 1
33-301

Obligaciones y responsabilidades del propietario

Publicación de la ley de gravámenes y tarifas por parte de los posaderos

33-302

Mantener una caja fuerte ignífuga para guardar objetos de valor de los huéspedes; limitaciones a la responsabilidad del posadero por la pérdida de propiedad de los huéspedes

33-303

Prohibición de la discriminación del propietario o arrendador hacia el inquilino con hijos; clasificación; excepciones

Artículo 2

Obligaciones y responsabilidades del inquilino

33-321

Mantenimiento de las instalaciones

33-322

Daños a las instalaciones; clasificación

33-323

Responsabilidad de la persona en posesión de la tierra por el alquiler adeudado por la misma

33-324

Negación del título de propietario por parte del inquilino en posesión prohibida

Artículo 3

Terminación de los arrendamientos

33-341

Terminación de los arrendamientos

33-342

Efecto de la retención del inquilino

33-343

Instalaciones convertidas en insostenibles sin culpa del inquilino; falta de responsabilidad del inquilino por el alquiler; derecho a abandonar las instalaciones.

Artículo 4

Recursos del propietario

33-361

Violación del contrato de arrendamiento por parte del inquilino; derecho del propietario a volver a entrar; acción sumaria para la recuperación de instalaciones; apelación; embargo por alquiler impago; ejecución; requisitos de notificación y alegato

33-362

Embargo del propietario en alquiler

Artículo 5

Aplicabilidad del capítulo

33-381

Limitación

Artículo 1

Obligaciones y responsabilidades del propietario

33-301

Publicación de la ley de gravámenes y tarifas por parte de los posaderos

Todo propietario de un hotel, posada, pensión, alojamiento o casa de apartamentos, o campamento de vehículos, colocará en un lugar visible de la oficina o sala pública, y en

cada dormitorio, una copia impresa de las Secciones 33-951 y 33-952, con una declaración impresa de los costos por día, semana o mes por comidas, alojamiento u otros artículos suministrados.

33-302

Mantener una caja fuerte ignífuga para guardar objetos de valor de los huéspedes; limitaciones a la responsabilidad del posadero por la pérdida de propiedad de los huéspedes

- A. Un posadero que mantiene una caja fuerte ignífuga y da aviso, mediante la publicación en un lugar visible en la oficina o en la habitación de cada huésped, de que el dinero, joyas, documentos y otros artículos de pequeño tamaño y valor inusual pueden ser depositados en la caja fuerte, no es responsable por la pérdida o lesión de cualquier artículo no depositado en la caja fuerte, que no es el resultado de su propio acto.
- B. Un posadero puede negarse a recibir, para el depósito de un huésped, artículos que excedan un valor total de quinientos dólares y, a menos que se acuerde lo contrario por escrito, no será responsable por una cantidad superior a quinientos dólares por la pérdida o daño a la propiedad depositada por un huésped en dicha caja fuerte, a menos que la pérdida o el daño sea el resultado de la culpa o negligencia del posadero.
- C. El posadero no será responsable por la pérdida o el daño de las muestras de mercadería o por la mercadería a la venta exhibida por un huésped, a menos que el huésped le dé aviso previo por escrito al posadero de tener y exhibir la mercancía o muestras de mercadería, y el posadero acusa recibo de dicho aviso, pero en ningún caso la responsabilidad por dicha pérdida o daño excederá los quinientos dólares, a menos que sea por culpa o negligencia del posadero.
- D. La responsabilidad de un posadero hacia un huésped se limitará a cien dólares por la propiedad entregada al posadero para que se guarde en un almacén o sala de equipajes y a setenta y cinco dólares por la propiedad depositada en una parcela o depósito.
- E. A los efectos de esta sección, el término “posada” incluye hotel, pensión, casa de alojamiento, casa de apartamentos, motel y campamento de vehículos.

33-303

Prohibición de la discriminación por parte del propietario o arrendador hacia el inquilino con hijos; clasificación; excepciones

- A. Una persona que, a sabiendas, se niega a alquilar a cualquier otra persona un lugar para ser utilizado como vivienda por el motivo de que la otra persona tiene uno o más hijos, o que anuncia en relación al alquiler una restricción contra los niños, ya sea mediante la exhibición de un letrero, cartel o aviso escrito o impreso, o su publicación en un periódico de circulación general, es culpable de un delito menor.
- B. Ninguna persona alquilará su propiedad a otra en violación de un pacto restrictivo, válido contra la venta de dicha propiedad, a personas que tengan un hijo o niños que vivan con ellos, ni una persona alquilará o arrendará su propiedad a personas que tengan un hijo o niños que viven con ellos cuando su propiedad se encuentra dentro de una subdivisión la cual está actualmente diseñada, anunciada y utilizada como una subdivisión exclusiva para adultos. Una persona que a sabiendas alquila o arrienda su propiedad en violación de las disposiciones de esta subsección es culpable de un delito menor.

Artículo 2 **Obligaciones y responsabilidades del inquilino**

33-321 **Mantenimiento de las instalaciones**

El inquilino actuará con diligencia para mantener las instalaciones en tan buenas condiciones como cuando tomó posesión, salvo el desgaste normal.

33-322 **Daños a las instalaciones; clasificación**

El retiro o alteración o daño intencional y sustancial de cualquier parte de un edificio, del mobiliario del mismo o de cualquier accesorio permanente, por, o a instancia del inquilino, sin el permiso por escrito del propietario o su agente, es un delito menor de clase 2.

33-323 **Responsabilidad de la persona en posesión de la tierra por el alquiler adeudado por la misma**

Toda persona en posesión de una tierra de la cual se adeuda la renta, es responsable del monto o la proporción de la renta adeudada de las tierras en su posesión, aunque solo se trate de una parte de la tierra originalmente arrendada, sin privar al propietario de otros recursos legales para la recuperación de la renta.

33-324 **Negación del título de propietario por parte del inquilino en posesión prohibida**

Cuando una persona entra en posesión de un inmueble, en virtud de un contrato de arrendamiento, no puede, mientras esté en posesión, negar el título de propiedad de su propietario en una acción entablada sobre el contrato de arrendamiento por el propietario o por una persona que reclame bajo su mando.

Artículo 3 **Terminación de los arrendamientos**

33-341 **Terminación de los arrendamientos**

A. Un arrendamiento de un año a otro termina al final de cada año, a menos que se otorgue un permiso por escrito para permanecer por un período más largo. El permiso deberá especificar el tiempo que el inquilino puede permanecer, y al finalizar dicho tiempo el arrendamiento expira.

B. El propietario puede rescindir un contrato de arrendamiento de un mes a otro con al menos diez días de antelación. En caso de impago del alquiler, no se requiere aviso.

C. Un inquilino de mes a mes dará diez días de aviso, y un inquilino sobre una base semestral dará cinco días de aviso, de su intención de terminar la posesión de las instalaciones. La falta de aviso hace que el inquilino sea responsable del alquiler de los diez días siguientes.

D. Cuando un arrendamiento es por un cierto período, bajo acuerdo verbal o escrito, y el tiempo expira, el inquilino deberá entregar la posesión. Entonces no es necesario el aviso de renuncia o la demanda de posesión.

E. Un inquilino que tenga posesión de la propiedad contra la voluntad del propietario, excepto según lo dispuesto en esta sección, no se considerará un inquilino a voluntad.

33-342 **Efecto de la retención por parte del inquilino**

Cuando un inquilino retenga la posesión después de la expiración del plazo del arrendamiento, sin contrato expreso con el propietario, la tenencia no operará para renovar

el arrendamiento por el plazo del arrendamiento anterior, pero a partir de entonces el arrendamiento será de mes a mes.

33-343 Instalaciones convertidas en insostenibles sin culpa del inquilino; falta de responsabilidad del inquilino por el alquiler; derecho a abandonar las instalaciones.

El inquilino de un edificio que, sin culpa o negligencia por parte del inquilino, sea destruido o dañado por los elementos o por cualquier otra causa que lo haga insostenible o no apto para ser ocupado, no es responsable de pagar el alquiler al arrendador o propietario a menos que se disponga expresamente por acuerdo por escrito, y el inquilino puede en ese momento renunciar y entregar la posesión de la propiedad.

Artículo 4 **Recursos del propietario**

33-361 Violación del contrato de arrendamiento por parte del inquilino; derecho del propietario a volver a entrar; acción sumaria para la recuperación de instalaciones; apelación; embargo por alquiler impago; ejecución; requisitos de notificación y alegato

A. Cuando un inquilino descuida o se niega a pagar el alquiler a su vencimiento y en mora durante cinco días, o cuando un inquilino viola cualquier disposición del contrato de arrendamiento, el propietario o la persona a quien se le debe el alquiler, o el agente del propietario o la persona a quien se le debe el alquiler, puede volver a entrar y tomar posesión o, sin demanda formal o reingreso, iniciar una acción para la recuperación de la posesión de las instalaciones.

B. La acción se iniciará, se ejecutará y se regirá según lo dispuesto para las acciones de entrada forzosa o retención y se juzgará no menos de cinco, ni más de treinta días después de su inicio. Además de determinar el derecho a la posesión real, la corte puede evaluar los daños, los honorarios de abogados y los costos, de conformidad con la Sección 12-1178.

C. Si se dicta sentencia a favor del demandante, el demandado, a fin de perfeccionar una apelación, deberá presentar una fianza ante la corte por una cantidad fijada y aprobada por la corte y pagadera al secretario de la corte superior, con la condición de que el apelante procese la apelación en vigor y pagará el valor del alquiler del local pendiente de la apelación y todos los daños, honorarios de abogados, costos y alquiler adjudicados en contra del apelante.

D. Si el inquilino se niega, o no paga el alquiler adeudado, el propietario tendrá un embargo y podrá incautar tantos bienes personales del inquilino ubicados en las instalaciones y no exentos por ley, como sea necesario, para garantizar el pago del alquiler. Si el alquiler no se paga dentro de los sesenta días posteriores a la incautación, según lo dispuesto en esta sección, el arrendador puede vender la propiedad personal incautada, de la manera provista por la Sección 33-1023.

E. Cuando se subarriendan las instalaciones o se asigna el arrendamiento, el propietario tendrá un embargo similar contra el subinquilino o cesionario, así como el propietario lo tiene contra el inquilino y puede hacer cumplir de la misma manera.

F. Sin perjuicio de cualquier otra ley, una agencia de este estado y una corte individual no pueden adoptar o hacer cumplir una regla o política que requiera un formulario obligatorio o técnico para proporcionar notificación o para alegatos en una acción de entrada forzosa o

detención forzosa o especial. La forma de cualquier aviso o alegato que cumpla con los requisitos legales para el contenido y el formato de un aviso o alegato es suficiente para dar aviso y ejecutar una acción de entrada forzosa o retención especial o forzosa.

33-362 **Embargo del propietario por alquiler**

A. El propietario tendrá el derecho de embargar todos los bienes de su inquilino no exentos por ley, colocados o utilizados en el local arrendado, hasta que se pague el alquiler. El embargo no garantizará el pago de la renta acumulada después de la muerte o quiebra del inquilino, o después de una cesión en beneficio de los acreedores del inquilino.

B. El propietario puede incautar, en calidad de alquiler, cualquier propiedad personal de su inquilino que se encuentre en las instalaciones, pero la propiedad de cualquier otra persona, aunque se encuentre en las instalaciones, no será responsable por ello. Si el inquilino no permite que el propietario tome posesión de dicha propiedad, el propietario puede reducir la propiedad a posesión mediante una acción para recuperar la posesión, y puede retener o vender la propiedad para el pago del alquiler.

C. El propietario tendrá derecho a embargar, en concepto de alquiler, los cultivos sembrados o en crecimiento en las instalaciones arrendadas, ya sea que el alquiler sea pagadero en dinero, artículos de propiedad o productos de las instalaciones, y también por el fiel cumplimiento de los términos del contrato de arrendamiento, y el embargo continuará por un período de seis meses después de la expiración del plazo del contrato de arrendamiento.

D. Cuando se subarriendan las instalaciones, o cuando se asigna el contrato de arrendamiento, el propietario tendrá el mismo derecho a embargo, contra el subinquilino o cesionario, que tiene contra el inquilino y puede hacer cumplir el embargo de la misma manera.

Artículo 5 **Aplicabilidad del capítulo**

33-381 **Limitación**

Este capítulo aplicará a todas las relaciones entre el propietario y el inquilino, excepto para las relaciones entre el propietario y el inquilino que surjan del alquiler de unidades de vivienda, las que se registrarán por el Capítulo 10 u 11 de este título.

Estatutos Revisados de Arizona

Título 12 – Cortes y Procedimientos Civiles

Capítulo 8 – Acciones y procedimientos especiales relacionados a la propiedad

Artículo 4 **Entrada forzosa y retención**

12-1171	Actos que constituyen entrada forzosa o retención
12-1172	Definición de entrada forzosa
12-1173	Definición de retención forzosa; sustitución de las partes
12-1173.01	Definición adicional de retención forzosa
12-1174	Inmaterialidad de la posesión del tiempo obtenido por el inquilino
12-1175	Queja y respuesta; notificación y devolución; requisitos de aviso y alegato
12-1176	Demanda de jurado; procedimiento judicial
12-1177	Juicio y asunto; aplazamiento del juicio
12-1178	Sentencia; recurso de restitución; limitación de la emisión; violación penal; aviso
12-1179	Apelación a la corte superior; aviso; fianza
12-1180	Suspensión del procedimiento en la sentencia; registro en apelación
12-1181	Juicio y sentencia en apelación; recurso de restitución
12-1182	Apelación a la Corte Suprema; suspensión y fianza
12-1183	Procedimientos sin impedimento para ciertas acciones

Artículo 4 **Entrada forzosa y retención**

[12-1171](#) Actos que constituyen entrada forzosa o retención

Una persona es culpable de entrada y retención forzosas, o de retención forzosa, según sea el caso, si:

1. Realiza una entrada en cualquier tierra, vivienda u otro bien inmueble, excepto en los casos en que la entrada esté dada por la ley.
2. Comete dicha entrada por la fuerza.
3. Retiene deliberadamente y sin fuerza algunas tierras, viviendas u otros bienes inmuebles después de la terminación del tiempo por el cual dichas tierras, viviendas u otros bienes inmuebles le fueron dejados a él o a la persona bajo la cual reclama, después de la demanda hecha por escrito para la posesión de los mismos, por la persona con derecho a dicha posesión.

[12-1172](#) Definición de entrada forzosa

Una “entrada forzosa”, o una entrada donde la entrada no está dada por la ley en el sentido de este artículo, es:

1. Una entrada sin el consentimiento de la persona que tiene la posesión real.

2. En cuanto a un propietario, una entrada en posesión de su inquilino a voluntad o de manera tolerante, ya sea con o sin el consentimiento del inquilino.

12-1173 Definición de retención forzosa; sustitución de las partes

Hay una orden de retención forzosa si:

1. Un inquilino, a voluntad o por tolerancia, o un inquilino de mes a mes o un período menor, cuyo arrendamiento ha sido terminado, retiene la posesión después de que su arrendamiento haya sido terminado o después de que reciba una demanda por escrito de posesión por parte del propietario.
2. El inquilino de una persona que ha hecho una entrada forzosa se niega, durante cinco días después de la demanda por escrito, a dar posesión a la persona sobre cuya posesión se hizo la entrada forzosa.
3. La persona que haya entrado por la fuerza en posesión de una persona que haya adquirido dicha posesión por la fuerza, se niega, durante cinco días después de la solicitud por escrito, a entregar la posesión a la persona en cuya posesión se haya entrado por la fuerza por primera vez.
4. Una persona que ha hecho una entrada forzosa en posesión de un inquilino por un período se niega a entregar la posesión al propietario durante cinco días después de la demanda por escrito, después de que expire el plazo. Si el plazo expira mientras está pendiente una orden judicial de entrada forzosa solicitada por el inquilino, el propietario puede, a su propio costo y para su propio beneficio, procesarlo en nombre del inquilino.

12-1173.01 Definición adicional de retención forzosa

A. Además de otras personas enumeradas en este artículo, una persona en cualquiera de los siguientes casos, que retenga la posesión de cualquier tierra, vivienda u otros bienes inmuebles después de recibir una demanda por escrito de posesión, puede ser retirada a través de una acción de detención forzada presentada ante el secretario de la corte superior, de acuerdo con este artículo:

1. Si la propiedad ha sido vendida a través de la ejecución hipotecaria de una hipoteca, escritura de fideicomiso o contrato para el traspaso de bienes inmuebles, de conformidad con el Título 33, Capítulo 6, Artículo 2.
2. Si la propiedad ha sido vendida a través de la venta de un fideicomisario bajo una escritura de fideicomiso, de conformidad con el Título 33, Capítulo 6.1.
3. Si la propiedad ha sido confiscada a través de un contrato para el traspaso de bienes inmuebles, de conformidad con el Título 33, Capítulo 6, Artículo 3.
4. Si la propiedad ha sido vendida en virtud de una ejecución y el título ha sido debidamente transferido.
5. Si la propiedad ha sido vendida por el propietario y el título ha sido debidamente transferido.

B. Los recursos previstos en esta sección no afectan a los derechos de las personas en posesión en virtud de un contrato de arrendamiento u otro derecho de posesión que sea superior a los intereses vendidos, confiscados o ejecutados.

C. Los recursos proporcionados en esta sección son adicionales y no excluyen cualquier otro recurso otorgado por la ley.

[12-1174](#) Inmaterialidad de la posesión del tiempo obtenido por el inquilino

No es importante si un inquilino recibió la posesión de su propietario o si se convirtió en su inquilino después de obtener la posesión.

[12-1175](#) Queja y respuesta; notificación y devolución; requisitos de aviso y alegato

A. Cuando una parte agraviada presente una queja de entrada forzosa o retención forzosa, por escrito y bajo juramento, ante el secretario de la corte superior o ante un juez de paz, la citación se emitirá a más tardar al día judicial siguiente.

B. La demanda deberá contener una descripción de las instalaciones cuya posesión se reclama, con suficiente detalle para identificarlas, y también deberá indicar los hechos que dan derecho al demandante a la posesión y autorizar la acción.

C. La citación se notificará al menos dos días antes del día de devolución, y la devolución se realizará el día asignado para el juicio.

D. Sin perjuicio de cualquier otra ley, una agencia de este estado y una corte individual no pueden adoptar o hacer cumplir una regla o política que requiera un formulario obligatorio o técnico para proporcionar notificación o para alegatos en una acción de entrada forzosa o detención forzosa o especial. La forma de cualquier aviso o alegato que cumpla con los requisitos legales para el contenido y el formato de un aviso o alegato es suficiente para dar aviso y ejecutar una acción de entrada forzosa o retención especial o forzosa.

[12-1176](#) Demanda de jurado; procedimiento judicial

A. Si el demandante solicita un juicio con jurado, la corte concederá la solicitud. Si el proceso es en la corte superior, el jurado estará integrado por ocho personas, y si el proceso es en la corte de justicia, el jurado estará integrado por seis personas. La fecha del juicio no será mayor a cinco días judiciales después de que la parte agraviada presente la denuncia.

B. Si el demandante no solicita un jurado, el demandado puede hacerlo al comparecer y la solicitud será concedida.

C. La acción será archivada y juzgada como otras acciones civiles.

[12-1177](#) Juicio y asunto; aplazamiento del juicio

A. En el juicio de una acción de entrada forzosa o retención forzosa, el único asunto será el derecho de posesión real y no se investigará el fondo de la cuestión.

B. Si se exige un jurado, deberá entregar un veredicto de culpable o no culpable del cargo, como se indica en la queja. Si no se solicita un jurado, la acción será juzgada por la corte.

C. Por causa justificada demostrada, apoyada por declaración jurada, el juicio puede ser pospuesto por un tiempo que no exceda de tres días calendario en una corte de justicia o diez días calendario en la corte superior.

[12-1178](#) Sentencia; recurso de restitución; limitación de la emisión; violación penal; aviso

A. Si el acusado es declarado culpable de entrada forzosa y retención o retención forzosa, la corte dictará sentencia para el demandante por la restitución de las instalaciones, por

todos los costos establecidos en el contrato de alquiler y por daños, honorarios de abogados, costos judiciales y otros y, a opción del demandante, todo el alquiler que se considere adeudado y no pagado durante el período de alquiler periódico, como se describe en la Sección 33-1314, Subsección C, según lo dispuesto en el contrato de alquiler, y otorgará una orden de restitución. La persona designada por el juez para preparar la sentencia se asegurará de que el número de seguridad social del imputado no figure en la sentencia.

B. Si el acusado es declarado no culpable de entrada forzosa y detención o retención forzosa, se dictará sentencia para el demandado contra el demandante por daños, honorarios de abogados y costos judiciales y otros costos, y si parece que el demandante ha adquirido la posesión de las instalaciones desde el inicio de la acción, se emitirá un mandamiento de restitución a favor del demandado.

C. Ningún recurso de restitución se emitirá hasta la expiración de cinco días calendario después de la entrega de la sentencia. La orden de restitución se ejecutará tan pronto y tan rápidamente como sea posible. La emisión o ejecución de una orden de restitución no se suspenderá, retrasará o afectará de otra manera por la presentación de una moción para anular o invalidar la sentencia o por una moción similar, a menos que un juez encuentre una buena causa.

D. Un acusado que recibe legalmente una orden judicial de restitución y que permanece o regresa a la unidad de vivienda, como se define en la Sección 33-1310, o permanece o regresa al espacio de la casa móvil, como se define en la Sección 33-1409, o al espacio para vehículos recreativos, como se define en la Sección 33-2102, sin el permiso expreso del dueño de la propiedad o de la persona con control legal de la propiedad, comete una infracción criminal en tercer grado, de conformidad con la Sección 13-1502.

E. Si el acusado es declarado culpable de entrada forzada y retención o retención forzada, la corte notificará al acusado que un acusado que recibe legalmente un mandamiento de restitución y que permanece o regresa a la unidad de vivienda o permanece o regresa al espacio de la casa móvil o al espacio del vehículo recreativo, sin el permiso expreso del propietario de la propiedad o la persona con control legal de la propiedad, comete una infracción criminal en tercer grado, de conformidad con la Sección 13-1502.

12-1179

Apelación a la corte superior; aviso; fianza

A. Cualquiera de las partes puede apelar a una corte de justicia, a la corte superior en el condado en el que se dicta la sentencia, mediante notificación, como en otras acciones civiles, dentro de los cinco días calendario posteriores a la entrega de la sentencia, de conformidad con esta sección. La apelación se presentará de acuerdo con esta sección y el tiempo para apelar no se extenderá ni se verá afectado de otra manera por la presentación de una moción para anular o eliminar la sentencia o por una moción similar.

B. Una parte que busca apelar un fallo deberá presentar, junto con el aviso de apelación, una fianza por los costos en apelación. El juez de paz fijará la fianza por una cantidad suficiente para cubrir los gastos de la apelación. La fianza será pagadera al secretario de la corte de justicia. Si una de las partes no puede presentar una fianza por los costos de la apelación, la parte deberá presentar ante la corte de justicia una notificación de apelación junto con una declaración jurada que indique que la parte no puede otorgar una fianza por

los costos de la apelación y las razones de la misma. Dentro de los cinco días posteriores a la presentación de la declaración jurada, cualquier otra parte puede presentar, en el tribunal de justicia, objeciones a la declaración jurada. El juez de paz celebrará una audiencia sobre la declaración jurada y las objeciones dentro de los cinco días judiciales siguientes. Si la corte de justicia acepta las objeciones, el apelante deberá presentar a la corte, dentro de los cinco días posteriores, una fianza por los costos de la apelación, según lo dispuesto en esta sección o por la cantidad menor que ordene el tribunal de justicia.

C. Una parte que busca apelar una sentencia puede suspender la ejecución de la sentencia por posesión, o cualquier sentencia por daños monetarios, mediante la presentación de una fianza de sustitución. La corte de justicia celebrará una audiencia sobre la moción dentro de los cinco días posteriores a que las partes notifiquen a la corte de justicia que no han estipulado el monto de la fianza. La suspensión es efectiva cuando se presenta la fianza o fianzas de sustitución.

D. La parte que busque suspender la ejecución de la sentencia por posesión deberá presentar una fianza de sustitución por el monto de la renta acumulada desde la fecha de la sentencia hasta la próxima fecha periódica de alquiler, junto con los costos y honorarios de abogados, si los hubiera. El inquilino deberá pagar al secretario de la corte de justicia, en o antes de cada fecha de vencimiento de alquiler periódico durante la tramitación de la apelación, el monto del alquiler adeudado según los términos del contrato de arrendamiento o contrato de alquiler. Dichos montos serán pagaderos por la corte de justicia al propietario, arrendador o agente, a medida que se acumulen, para satisfacer el monto del alquiler periódico adeudado según el contrato de arrendamiento. En todos los casos en los que el alquiler adeudado, según los términos del contrato de arrendamiento o contrato de alquiler, se pague a través de la corte de justicia como se establece en esta subsección, la orden de la corte puede incluir una tarifa de manejo única, por la cantidad de diez dólares, a ser pagado por la parte que busca suspender la ejecución de la sentencia por posesión. En ningún caso los montos pagados por mes excederán el monto del alquiler mensual cobrado por el propietario por el local. Si el inquilino aumenta la habitabilidad, según lo dispuesto en las Secciones 33-1324 y 33-1364, como una defensa afirmativa a la falta de pago del alquiler, o si el inquilino ha presentado una contrademanda afirmando un problema de habitabilidad, la corte de justicia retendrá todo el dinero pagado bajo esta subsección, pendiente a un juicio final.

E. Si durante la tramitación de la apelación la parte que busca suspender la ejecución de la sentencia por posesión no paga el alquiler en la fecha de vencimiento periódica del alquiler, la parte a cuyo favor se emitió una sentencia por posesión puede solicitar al tribunal de justicia que levante la suspensión de la ejecución de la sentencia por posesión. La corte de justicia escuchará la moción para levantar la suspensión de la ejecución de la sentencia por posesión y liberación del dinero acumulado, si lo hubiera, dentro de los cinco días judiciales posteriores a la falta de pago de la renta periódica adeudada en los términos del contrato de arrendamiento o alquiler. Si la sentencia apelada implica un hallazgo de una violación material e irreparable, de conformidad con la Sección 33-1368 o la Sección 33-1476, Subsección D, Párrafo 3, la corte de justicia lo tratará como un asunto de emergencia y llevará a cabo una audiencia sobre una moción para levantar la suspensión de la ejecución

del auto de restitución dentro de los tres días. Si el tercer día es sábado, domingo u otro feriado legal, la audiencia se llevará a cabo al día siguiente.

F. La parte que busca suspender la ejecución de la sentencia por daños monetarios deberá presentar una fianza de sustitución por el monto de la sentencia, junto con los costos y honorarios de abogados, si los hubiera. El monto de la fianza será fijado por la corte y pagadero al secretario de la corte de justicia.

12-1180 **Suspensión del procedimiento en la sentencia; registro en apelación**

Cuando se presente y apruebe la fianza de apelación, el juez de paz suspenderá los procedimientos adicionales sobre el fallo e inmediatamente preparará una lista de todas las entradas en el expediente del juez en la acción y la transmitirá, junto con todos los documentos originales, al secretario de la corte superior del condado en el que se celebró el juicio.

12-1181 **Juicio y sentencia en apelación; recurso de restitución**

A. En el juicio de la acción en la corte superior, el apelado, si está fuera de posesión y se le adjudica el derecho de posesión, tendrá derecho a daños por retener la posesión de las instalaciones durante la pendencia de la apelación y la corte también dictará sentencia a favor del apelado y contra el apelante y las garantías de su fianza por daños probados y costos.

B. El mandato de restitución o ejecución será emitido por el secretario de la corte superior y será ejecutado por el sheriff o el alguacil como en otras acciones.

12-1182 **Apelación a la Corte Suprema; suspensión y fianza**

A. En una entrada forzosa o una acción de detención forzosa iniciada originalmente en la corte superior, se puede apelar ante la Corte Suprema, como en otras acciones civiles. La apelación, si es tomada por la parte en posesión del local, no suspenderá la ejecución de la sentencia a menos que la corte superior así lo ordene, y el apelante deberá presentar una fianza por una cantidad fijada y aprobada por la corte, con la condición de que el apelante proseguirá la apelación hasta el efecto y pagará el valor de alquiler de los locales pendientes de apelación y todos los daños, costes y alquileres adjudicados contra él por el tribunal superior o la Corte Suprema.

12-1183 **Procedimientos sin impedimento para ciertas acciones**

Los procedimientos en virtud de una entrada forzosa o retención forzosa no impedirán una acción por allanamiento, daños, despilfarro, alquiler o ganancias por daños y perjuicios.