



**LEY PARA ARRENDADORES
Y ARRENDATARIOS
RESIDENCIALES DE ARIZONA**
Revisado el 1 de julio de 2018



Arizona
Department
of Housing

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

Índice
LEY PARA ARRENDADORES Y ARRENDATARIOS
RESIDENCIALES DE ARIZONA

A.R.S. Título 33, Capítulo 10 y otros estatutos pertinentes.

Ley para Arrendadores y Arrendatarios Residenciales de Arizona

<i>Título 33. Propiedad, Capítulo 10. Ley para arrendadores y arrendatarios residenciales</i>	Página 3
Artículo 1. Disposiciones generales	Página 4
Artículo 2. Obligaciones del arrendador	Página 14
Artículo 3. Obligaciones del arrendatario	Página 18
Artículo 4. Recursos	Página 19
Artículo 5. Acción de represalias	Página 29

Otros estatutos pertinentes

<i>Título 33. Propiedad, Capítulo 17. Propiedad para alquiler residencial</i>	Página 30
Artículo 1. Disposiciones generales	Página 30
<i>Título 9. Ciudades y pueblos, Capítulo 12. Programas de inspección de alquileres residenciales</i>	Página 35
Artículo 1. Disposiciones generales	Página 35

Relativo a hoteles y posaderos

<i>Título 33. Propiedad, Capítulo 3. Arrendador y arrendatario</i>	Página 40
Artículo 1. Obligaciones y responsabilidades del arrendador	Página 40
Artículo 2. Obligaciones y responsabilidades del arrendatario	Página 41
Artículo 3. Terminación de arrendamientos	Página 42
Artículo 4. Recursos del arrendador	Página 42
Artículo 5. Aplicabilidad del capítulo	Página 43
<i>Título 12 Cortes y procedimientos civiles, Capítulo 8. Acciones y procedimientos especiales relacionados con la propiedad</i>	Página 44
Artículo 4. Entrada forzosa	Página 44

Estatutos Revisados de Arizona

Título 33 – Propiedad

Capítulo 10 - Ley para Arrendadores y Arrendatarios Residenciales de Arizona

Artículo 1 – Disposiciones generales

- 33-1301 Título corto.
- 33-1302 Propósitos.
- 33-1303 Principios legales suplementarios aplicables.
- 33-1304 Aplicabilidad del capítulo.
- 33-1305 Administración de recursos; aplicación; requisitos de notificación y alegatos.
- 33-1306 Resolución de reclamos o derechos en disputa.
- 33-1307 Aplicación territorial.
- 33-1308 Exclusiones de la aplicación del capítulo.
- 33-1310 Definiciones generales.
- 33-1311 Obligación de buena fe.
- 33-1312 Inadmisibilidad.
- 33-1313 Aviso.
- 33-1314 Términos y condiciones del acuerdo de alquiler.
- 33-1314.01 Cargos por servicios públicos; submedición; tasa de facturación de servicios públicos; asignación; exención del sistema de agua.
- 33-1315 Disposiciones prohibidas en contratos de alquiler.
- 33-1316 Prohibición de la separación de alquileres y obligaciones para mantener la propiedad.
- 33-1317 Prohibición de la discriminación por parte del arrendador contra el arrendatario con hijos; clasificación; excepciones; recurso civil; aplicabilidad.
- 33-1318 Terminación anticipada por parte del arrendatario; violencia doméstica; condiciones; reemplazo de llaves; denegación de acceso; daños agudos; inmunidad.
- 33-1318.01 Terminación anticipada de la liberación para los agentes del orden público; definición.
- 33-1319 Control de chinches; obligaciones del arrendador y del arrendatario; definiciones.

Artículo 2 – Obligaciones del arrendador

- 33-1321 Depósitos de garantía.
- 33-1322 Divulgación y licitación del acuerdo de alquiler por escrito.
- 33-1323 El arrendador proporcionará la posesión de la unidad de vivienda.
- 33-1324 El arrendador mantendrá las instalaciones en buen estado.
- 33-1325 Limitación de responsabilidad.
- 33-1329 Regulación de alquileres; autoridad.
- 33-1330 Transferencia de registros en venta.
- 33-1331 Aviso de ejecución hipotecaria; efecto sobre el arrendamiento; daños y perjuicios.

Artículo 3 – Obligaciones del arrendatario

- 33-1341 El arrendatario mantendrá la unidad de vivienda.
- 33-1342 Reglas y regulaciones.
- 33-1343 Acceso.
- 33-1344 El arrendatario usará y ocupará la unidad como vivienda.

Artículo 4 – Recursos

- 33-1361 Incumplimiento por parte del arrendador.
- 33-1362 No entregar la posesión.
- 33-1363 Autoayuda para defectos menores.
- 33-1364 Incumplimiento injustificado de suministro de calefacción, aire acondicionado, refrigeración, agua, agua caliente o servicios esenciales.
- 33-1365 Incumplimiento del arrendador como defensa a una acción por posesión o alquiler; definición.
- 33-1366 Daños o víctimas por incendio.
- 33-1367 Recursos del arrendatario por destitución, exclusión o disminución ilegal de servicios por parte del arrendador.
- 33-1368 Incumplimiento del acuerdo de alquiler por parte del arrendatario; falta de pago del alquiler; interrupción de servicios públicos; responsabilidad de los huéspedes; definición.
- 33-1369 Falta de mantenimiento.
- 33-1370 Abandono; aviso; recursos; propiedad personal; definición.
- 33-1371 Aceptación de pagos parciales.
- 33-1372 Gravámenes a arrendadores; embargo por alquiler.
- 33-1373 Recurso después de la terminación.
- 33-1374 Recuperación de posesión limitada.
- 33-1375 Arrendamiento periódico; recursos de retención.
- 33-1376 Recursos para arrendador y arrendatario por abuso de acceso.
- 33-1377 Acciones de retención especial; servicio; aplazamiento del juicio.
- 33-1378 Retiro del huésped.

Artículo 5 – Acción de represalias

- 33-1381 Se prohíbe la conducta de represalia.
-

Artículo 1 - Disposiciones generales

33-1301. Título corto.

Este capítulo se conocerá y podrá citarse como la Ley para Propietarios y Arrendatarios Residenciales de Arizona.

33-1302. Propósitos.

Los propósitos y políticas subyacentes de este capítulo son:

1. Simplificar, clarificar, modernizar y revisar la ley que rige el alquiler de unidades habitacionales y los derechos y obligaciones del arrendador y arrendatario.
2. Alentar al arrendador y al arrendatario a mantener y mejorar la calidad de la vivienda.

33-1303. Principios legales suplementarios aplicables.

A menos que sean desplazados por las disposiciones de este capítulo, los principios de la ley y la equidad, incluyendo la ley relacionada a la capacidad para contratar, la reciprocidad de obligaciones, principal y agente, bienes raíces, salud pública, seguridad y prevención de incendios, preclusión, fraude, tergiversación, coerción, coacción, error, quiebra u otra causa que valide o invalide complementan sus disposiciones.

33-1304. Aplicabilidad del capítulo.

Este capítulo se 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; aplicación; requisitos de notificación y alegatos.

A. Los recursos provistos por este capítulo serán administrados de manera 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 por este capítulo es exigible mediante 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 técnico u obligatorio para proporcionar notificación o para alegatos en una acción de entrada forzosa o retención 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 llevar a cabo una acción de entrada forzosa o retención especial o forzosa.

33-1306. Resolución de reclamos o derechos en disputa.

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

33-1307. Aplicación territorial.

Este capítulo aplica, regula y determina derechos, obligaciones y recursos en virtud de un acuerdo 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 retención, la provisión de servicios médicos, educativos, de asesoramiento o religiosos, o la provisión de un programa de servicio social proporcionado por un proveedor de servicios sociales. Para los propósitos de este párrafo, “proveedor de servicios sociales” se refiere a una entidad privada que ayuda directamente a una persona o familia a obtener una vivienda y que ofrece brindar asistencia a la persona o familia para obtener empleo, cuidado infantil, atención médica, educación, formación de habilidades, transporte, asesoramiento o cualquier otro servicio relacionado.

2. Ocupación bajo un contrato de compraventa de una unidad de vivienda o de la propiedad de la que forma parte, si el ocupante es el comprador o una persona que sucede a 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 parte de un empleado de un arrendador, como administrador o custodio, cuyo derecho a la ocupación está condicionado al empleo, en y alrededor de las instalaciones.
6. Ocupación por un arrendador de una unidad de condominio o un titular de un acuerdo de alquiler arrendador en una cooperativa.
7. Ocupación u operación de vivienda pública según lo autorizado, provisto 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 definiciones adicionales contenidas en artículos subsecuentes de este capítulo que se aplican a artículos específicos del mismo, 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, incluida una acción por posesión.
2. “Códigos de construcción y vivienda” incluyen cualquier ley, ordenanza o reglamento gubernamental con respecto a la habitabilidad, o la construcción, mantenimiento, operación, ocupación, uso o apariencia de cualquier instalación o unidad de vivienda.
3. “Entrega de posesión” significa devolver las llaves de la unidad de vivienda al arrendador y desocupar las instalaciones.
4. “Unidad de vivienda” significa una estructura o 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” excluye los bienes inmuebles utilizados para alojar una casa móvil, a menos que el arrendador la alquile o arriende.
5. “Buena fe” significa honestidad de hecho en la conducta o transacción en cuestión.
6. “Arrendador” significa el dueño, propietario o subpropietario de la unidad de vivienda o del edificio del cual es parte, y también significa un administrador de la propiedad que no divulga como lo requiere la Sección 33-1322.
7. “Organización” incluye una corporación, gobierno, subdivisión o agencia gubernamental, fideicomiso comercial, patrimonio, fideicomiso, 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, arrendador, gerente o agente constructivo, de conformidad con la Sección 33-1322.
8. “Propietario” es una o más personas, conjunta o solidariamente, a quienes se le confiere todo o parte del título legal de propiedad, o todo o parte del beneficiario final y el derecho al uso actual y disfrute de las instalaciones. El término incluye un acreedor hipotecario en posesión.
9. “Persona” significa un individuo u organización.
10. “Instalaciones” significa una unidad de vivienda y la estructura de la que forma parte y las instalaciones y accesorios existentes en la misma, incluidos los muebles y los servicios públicos, cuando corresponda, y los terrenos, las áreas y las instalaciones existentes que se ofrecen para el uso de los arrendatarios en general o cuyo uso está prometido al arrendatario.
11. “Alquiler” son los pagos que se harán al arrendador en total consideración por la instalación alquilada.
12. “Acuerdo de arrendamiento” significa todos los acuerdos, escritos, verbales o implícitos por ley, y las reglas y regulaciones válidas adoptadas bajo la Sección 33-1342 que incorporan los términos y condiciones concernientes al uso y ocupación de una unidad de vivienda e instalaciones.
13. “Ocupante” significa una persona que ocupa una unidad de vivienda que carece de una instalación principal de baño o cocina, en una estructura donde una o más instalaciones principales son utilizadas en común por los ocupantes de la unidad de vivienda y otras unidades de

vivienda. 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.

14. “Garantía” significa dinero o propiedad entregados para asegurar el pago o el cumplimiento de un acuerdo de alquiler. La “garantía” no incluye un cargo razonable por redecorar o limpiar.

15. “Residencia unifamiliar” significa una estructura mantenida y utilizada como una sola unidad de vivienda. Sin perjuicio de que una unidad de vivienda comparte 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, equipo de agua caliente ni ninguna otra instalación o servicio esencial con ninguna otra unidad de vivienda.

16. “Arrendatario” es una persona que tiene derecho en virtud de un acuerdo de alquiler a ocupar una unidad de vivienda con exclusión de otras personas.

17. “Plazo de arrendamiento” significa el plazo inicial o cualquier renovación o extensión del acuerdo de alquiler por escrito, actualmente en vigor, sin incluir ningún período de remanente ilícito.

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. Inadmisibilidad.

A. Si la corte, como cuestión de derecho, determina alguna de las siguientes situaciones:

1. Un acuerdo de alquiler o cualquier disposición del mismo fue desmedido 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 acuerda renunciar a un reclamo o derecho en virtud de este capítulo, o en virtud de un acuerdo de alquiler, fue desmedido en el momento en que se hizo, la corte puede negarse a hacer cumplir el acuerdo, hacer cumplir el resto del acuerdo sin la falta de la disposición inadmisibles, o limitar la aplicación de cualquier disposición inadmisibles para evitar cualquier resultado inadmisibles.

B. Si una de las partes o la corte cuestiona la falta de escrúpulos por iniciativa propia, se les brindará a las partes una oportunidad razonable de presentar pruebas sobre el marco, el propósito y el efecto del acuerdo de alquiler o conciliación, para ayudar a la corte a tomar la determinación.

33-1313. Aviso.

A. Una persona tiene notificación de un hecho si tiene conocimiento real del mismo, ha recibido un aviso o notificación del mismo, o de todos los hechos y circunstancias que conocía en el momento en cuestión, 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 otra tomando medidas razonablemente calculadas para informar a la otra en el curso normal si la otra realmente llega a saberlo o no. Una persona “recibe” un aviso o notificación cuando le llega, o en el caso del arrendador, se le entrega en mano, o se envía por correo registrado o certificado al lugar de trabajo del arrendador a través del cual se realizó el acuerdo de alquiler, o en cualquier lugar que él mismo ofrezca como lugar de recepción de la comunicación, o entregado a cualquier persona que esté designada como agente por la Sección 33-1322 o, en el caso del arrendatario, se entregue en mano al arrendatario, o le sea enviada a él por correo registrado o certificado en el lugar por él designado 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 arrendatario o arrendador 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 recibidos por una organización es efectivo para una transacción, en particular desde el momento en que se le informa a la persona que realiza la transacción y, en cualquier caso, desde el momento en que se le habría informado si la organización había ejercido una diligencia razonable.

33-1314. Términos y condiciones del acuerdo de alquiler.

A. El arrendador y el arrendatario pueden incluir en un acuerdo de alquiler términos y condiciones no prohibidos por este capítulo o cualquier otra regla de la ley, incluyendo el alquiler, el plazo del contrato y otras disposiciones que rigen los derechos y obligaciones de las partes.

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

C. El alquiler se pagará sin demanda ni aviso en el momento y lugar que acuerden 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. Salvo que el acuerdo de alquiler fije un plazo definido, el arrendamiento será de semana a semana en el caso de un arrendatario que pague la renta semanal, y en todos los demás casos de mes a mes.

E. Si un municipio que cobra un impuesto sobre el privilegio de transacciones sobre el alquiler residencial cambia el porcentaje de ese impuesto, el arrendador, con una notificación por escrito de treinta días al arrendatario, puede ajustar el monto del alquiler adeudado para igualar la diferencia causada por el nuevo monto porcentual del impuesto. El ajuste a la renta de alquiler no ocurrirá antes de la fecha en que el nuevo impuesto entre en vigencia. Para que un arrendador pueda ajustar el alquiler de conformidad con esta subsección, el derecho del arrendador a ajustar el alquiler de acuerdo con esta subsección se divulgará en el acuerdo de alquiler.

F. No obstante, la Sección 14-3911, el arrendador puede solicitar y el arrendatario puede proporcionar y actualizar de manera rutinaria el nombre y la información de contacto de una persona que está autorizada por el arrendatario para ingresar a la unidad de vivienda del arrendatario para recuperar y almacenar la propiedad del arrendatario si el arrendatario muere. Si el arrendador no puede comunicarse con la persona autorizada en la dirección y el número de teléfono que el arrendatario le proporcionó al arrendador, o si la persona autorizada no responde a la solicitud del arrendador dentro de los diez días posteriores al contacto inicial por escrito, el arrendador puede disponer de la propiedad como está prescrito en la Sección 33-1370. Antes de retirar cualquier propiedad personal del arrendatario, la persona autorizada deberá presentar al arrendador una identificación válida emitida por el gobierno que confirme la identidad de la persona autorizada. La persona autorizada tendrá veinte días desde la fecha del contacto inicial por escrito por parte del arrendador, o de la última fecha por la que se paga el alquiler, la que sea más larga, para retirar los artículos de la propiedad de alquiler y devolver las llaves al arrendador durante el horario comercial habitual. Si el arrendador permite que una persona autorizada ingrese a la propiedad para retirar las pertenencias personales del arrendatario, según lo prescrito en esta subsección, el arrendador no tiene más responsabilidad ante el arrendatario, el patrimonio del arrendatario o los herederos del arrendatario por artículos perdidos, dañados o robados. Si la propiedad personal del arrendatario no se retira por completo de la unidad de alquiler por una

persona autorizada, el arrendador puede disponer de la propiedad según lo prescrito en la sección 33-1370. Esta subsección solo se aplicará si el alquiler periódico no se paga y está pendiente durante al menos cinco días.

33-1314.01. Cargos por servicios públicos; submedición; facturación proporcional de servicios públicos; asignación; exención del sistema de agua.

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

B. Si un arrendador cobra por separado por un servicio público, de conformidad con la subsección A, el arrendador puede recuperar los cargos impuestos al arrendador por el proveedor de servicios más una tarifa administrativa para el arrendador, solo por los costos administrativos reales. El arrendador no impondrá ningún cargo adicional. El acuerdo de alquiler deberá contener una divulgación que enumere los servicios públicos que cobrará por separado, y deberá especificar el monto de cualquier tarifa administrativa que esté asociada con la submedición, o el uso de un sistema de facturación de servicios públicos proporcionales.

C. Si se proporciona en el acuerdo de alquiler, el arrendador puede imponer un sistema de submedición o de facturación de servicios públicos proporcionales durante la vigencia de un acuerdo de alquiler, si el arrendador proporciona un aviso según lo prescrito en la subsección G.

D. Si un arrendador no cumple con la subsección B, el arrendatario primero deberá objetar por escrito al arrendador con respecto a la facturación de servicios públicos. Si la disputa no se resuelve, el arrendatario puede presentar una demanda civil en la corte de justicia para hacer cumplir esta sección.

E. Si un arrendador usa 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 con las lecturas del medidor de apertura y cierre y las fechas de las lecturas del medidor.

2. Mostrar el monto de cualquier tarifa administrativa cobrada.

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

1. Por arrendatario.

2. Proporcionalmente por pies cuadrados habitables.

3. Por tipo de unidad.

4. Por número de accesorios de agua.

5. Para agua y aguas residuales, mediante el uso de una medida de uso de agua caliente sub medida individualmente para la unidad de vivienda del arrendatario.

6. Cualquier otro método que asigne justamente los cargos y que se describa en el acuerdo de alquiler del arrendatario.

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

H. Para efectos de regular las comunidades de departamentos, 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 por parte de una comunidad de apartamentos de un sistema de submedición o un sistema de facturación proporcional 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 contratos de alquiler.

Un acuerdo de alquiler no estipulará que el arrendatario haga lo siguiente:

1. Aceptar, renunciar o eximirse de derechos o recursos bajo este capítulo.
2. Aceptar pagar los honorarios del abogado del arrendador, excepto que un acuerdo por escrito pueda estipular que los honorarios del abogado pueden ser otorgados a la parte vencedora, en el caso de una acción judicial, y excepto que una parte vencedora en una acción de retención forzosa impugnada, sea elegible para recibir honorarios de abogado de conformidad con la Sección 12-341.01, independientemente de si el acuerdo de alquiler prevé tal retribución.
3. Aceptar la exención o limitación de cualquier responsabilidad del arrendador que surja bajo la ley, o indemnizar al arrendador por esa responsabilidad, o los costos relacionados con la misma.
4. Aceptar a renunciar o limitar el derecho del arrendatario, o el derecho de cualquier otra persona, a convocar a un oficial de paz u otra asistencia de emergencia en respuesta a una emergencia.
5. Aceptar el pago de multas monetarias o sanciona de otro modo al arrendatario por la citación del arrendatario o por cualquier otra persona que convoque a un oficial del orden público u otra asistencia 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 acuerdo de alquiler, no se puede hacer cumplir. Si un arrendador utiliza deliberadamente un acuerdo de alquiler que contiene disposiciones que el arrendador sabe que están prohibidas, el arrendatario puede recuperar los daños reales sufridos por el arrendatario y no más de dos meses de alquiler periódico.

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

33-1316. Prohibición de la separación de alquileres y obligaciones para mantener la propiedad.

Un acuerdo de alquiler, cesión, traspaso, escritura de fideicomiso o instrumento de garantía, puede no permitir el recibo de alquiler libre de la obligación de cumplir con la Sección 33-1324, subsección A.

33-1317. Prohibición de la discriminación por parte del arrendador contra el arrendatario con hijos; 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 con el 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 uno o más hijos que vivan con ellos.

C. Ninguna persona podrá alquilar o arrendar su propiedad a personas que tengan uno o más hijos viviendo 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 hayan sido violados, puede entablar 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 arrendatario o posible arrendatario.
3. Una sanción civil de tres veces el alquiler mensual de la vivienda involucrada en la infracción si se determina que la infracción fue intencional.
4. Costos judiciales y honorarios razonables de abogados.

F. Nada en esta sección prohibirá que una persona se niegue a alquilar una vivienda debido a los estándares de ocupación razonables establecidos por el arrendador o el agente del arrendador, 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 se aplica solo a las viviendas ocupadas o destinadas a ser ocupadas por no más de cuatro familias que vivan independientemente una de la otra, y en las que el arrendador mantiene y ocupa una de las viviendas como residencia del arrendador.

33-1318. Terminación anticipada por parte del arrendatario; violencia doméstica; agresión sexual; condiciones; reemplazo de llaves; denegación de acceso; daños agudos; inmunidad.

A. Un arrendatario puede rescindir un acuerdo de alquiler de conformidad con esta sección, si el arrendatario proporciona al arrendador un aviso por escrito de conformidad con esta sección, que el arrendatario es víctima de violencia doméstica como se define en la Sección 13-3601, O FUE LA VÍCTIMA, EN LA VIVIENDA DEL INQUILINO, DE AGRESIÓN SEXUAL DE CONFORMIDAD CON LA SECCIÓN 13-1406. Los derechos y obligaciones del arrendatario bajo el acuerdo de alquiler, se terminan, y el arrendatario desocupará la vivienda y evitará la responsabilidad por el alquiler futuro, y no incurrirá en multas o tarifas por terminación anticipada si el arrendatario proporciona al arrendador un aviso por escrito solicitando la liberación del acuerdo de alquiler, con una fecha de liberación 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 arrendatario que es víctima de violencia doméstica O AGRESIÓN SEXUAL. Un arrendador 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 de un informe departamental escrito, proveniente de una agencia de aplicación de la ley, que indique que el arrendatario notificó a la agencia de aplicación de la ley que el arrendatario fue víctima de violencia doméstica O AGRESIÓN SEXUAL.

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

C. El arrendatario puede rescindir el acuerdo de alquiler de conformidad con esta sección solo si las acciones, eventos o circunstancias que resultaron en que el arrendatario fuera víctima de violencia doméstica como se define en la Sección 13-3601, O AGRESIÓN SEXUAL DE CONFORMIDAD CON LA SECCIÓN 13-1406, ocurrieron dentro de los TREINTA DÍAS inmediatamente anteriores a la notificación por escrito de terminación al arrendador, a menos que sea eximido por el arrendador.

D. Si el arrendatario rescinde el acuerdo de alquiler según lo prescrito en esta sección, y si el

arrendatario es único o conjuntamente responsable del acuerdo de alquiler, el arrendatario es responsable solo por el alquiler adeudado o pagado hasta la fecha de terminación del alquiler más cualquier obligación anterior pendiente en esa fecha. El monto adeudado por el arrendatario se pagará al arrendador en o antes de la fecha en que el arrendatario desocupe la vivienda. Si el arrendatario ha pagado el alquiler por adelantado que se aplicaría para el mes en el que se rescinde el acuerdo de alquiler, el arrendador puede retener el alquiler pagado por adelantado y no se le debe ningún reembolso al arrendatario. Si el arrendatario ha pagado un depósito de seguridad de conformidad con la Sección 33-1321, el ARRENDADOR NO DEBERÁ RETENER EL depósito de garantía para la terminación anticipada del acuerdo de alquiler, si el arrendatario cumple con los requisitos prescritos en la subsección A de esta sección, pero puede RETENER EL DEPÓSITO DE GARANTÍA por el pago de daños que el arrendador sufrió debido al incumplimiento del arrendatario con la sección 33-1341.

E. Un arrendatario que es víctima de violencia doméstica O AGRESIÓN SEXUAL puede requerir que el arrendador instale una nueva cerradura en la vivienda del arrendatario si el arrendatario paga el costo de instalación de la nueva cerradura. Un arrendador puede cumplir con este requisito haciendo lo siguiente:

1. Cambiar la llave/clave de la cerradura si la cerradura está en buenas condiciones de funcionamiento.
2. Reemplazo de todo el mecanismo de cerradura con un mecanismo de cerradura de igual o mejor calidad que la cerradura que se reemplaza.

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

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

H. Un arrendatario que rescinda un acuerdo de alquiler de conformidad con esta sección, y que sea condenado por presentar falsamente un informe departamental, o una orden de protección por violencia doméstica O AGRESIÓN SEXUAL, es responsable ante el arrendador por daños triplicados por la terminación prematura del acuerdo de alquiler.

I. Se considera que una persona nombrada en una orden de protección o un informe departamental, de conformidad con la subsección A de esta sección, que provoque una terminación anticipada del acuerdo de alquiler en virtud de esta sección, ha interferido con el acuerdo de alquiler residencial entre el arrendador y el arrendatario, independientemente de si la persona nombrada en una orden de protección o un informe departamental, de conformidad con la subsección A de esta sección, es parte del acuerdo de alquiler, y la persona nombrada en una orden de protección o un informe departamental, de conformidad con la subsección A de esta sección, puede ser civilmente responsable de todos los gastos económicos y pérdidas incurridas por un arrendador por violencia doméstica O AGRESIÓN SEXUAL, por terminación anticipada del acuerdo de alquiler. Esta responsabilidad civil incluye el alquiler impago, las tarifas de terminación anticipada del acuerdo de alquiler, los costos de reparación de daños a las instalaciones, y cualquier reducción o exención de alquiler otorgada previamente al arrendatario que fue víctima de violencia doméstica O AGRESIÓN SEXUAL.

J. Si hay varios arrendatarios que son partes de un acuerdo de alquiler que se ha rescindido en virtud de esta sección, el arrendamiento de esos arrendatarios también termina. Los arrendatarios que no sean víctimas de violencia doméstica O AGRESIÓN SEXUAL, excluyendo a la persona nombrada en una orden de protección o un informe departamental, de conformidad con subsección A de esta sección, que causó la terminación del acuerdo de alquiler, de conformidad con esta sección, pueden ser liberados de cualquier obligación financiera adeudada en virtud del acuerdo de alquiler previamente existente, y los arrendatarios restantes PUEDEN celebrar un nuevo acuerdo de alquiler con el arrendador si los arrendatarios 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 arrendatario tiene un acuerdo de alquiler.

L. Esta sección NO limita el derecho del arrendador a rescindir un acuerdo de alquiler, de conformidad con la Sección 33-1368, contra la víctima por acciones no relacionadas con el acto de violencia doméstica O AGRESIÓN SEXUAL.

M. El arrendador no es responsable de ninguna acción tomada de buena fe de conformidad con esta sección.

33-1318.01. Terminación anticipada de la liberación para los agentes del orden público; definición.

A. Un agente de la ley puede rescindir un acuerdo de alquiler de la misma manera establecida en la Sección 33-1318, si el agente de la ley proporciona al arrendador 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 anteriores a la notificación legal al arrendador, a menos que el arrendador renunciara a esta orden.

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

C. Todos los demás derechos, recursos y obligaciones provistos en la Sección 33-1318 se aplican al arrendador y al agente 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; obligaciones del arrendador y del arrendatario; definiciones.

A. El arrendador tiene las siguientes obligaciones con respecto a una plaga de chinches:

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

(a) Una descripción de las medidas que se pueden tomar 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 comprar colchones renovados, usar colchones y muebles desechados, usar muebles usados o alquilados, comprar ropa usada y viajar sin las debidas precauciones.

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

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

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

(g) Información desarrollada por el arrendador.

2. El arrendador no celebrará ningún acuerdo de alquiler con un arrendatario para una unidad de vivienda que el arrendador sepa que tiene una infestación actual de chinches.

B. El arrendatario tiene las siguientes obligaciones con respecto a una plaga de chinches:

1. El arrendatario no debe mover materiales a una unidad de vivienda, a sabiendas que esté infestada de chinches.

2. Un arrendatario que tenga conocimiento de la presencia de chinches deberá proporcionar al arrendador una notificación, por escrito o electrónica, de la presencia de chinches.

C. Esta sección no limita ningún otro derecho, recurso ni obligación en virtud de este capítulo.

D. El arrendador y el arrendatario de una vivienda unifamiliar están excluidos de las disposiciones de esta sección.

E. Salvo que se indique específicamente en esta sección, esta sección no crea una causa de acción contra:

1. Un arrendador o empleados, funcionarios, agentes y directores de un arrendador, por un arrendatario o invitados de un arrendatario, por cualquier daño causado por las chinches.

2. Un arrendatario por un arrendador, por cualquier daño causado por las 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 seguridad de los arrendatarios y sus invitados.

Artículo 2 - Obligaciones del arrendador

33-1321. Depósitos de garantía.

A. Un arrendador no exigirá ni recibirá garantía, cualquiera que sea su denominación, incluido el alquiler prepago, por un monto o valor de MÁS DE un mes y medio de alquiler. Esta subsección no prohíbe que un arrendatario pague voluntariamente más de un mes y medio de alquiler por adelantado.

B. El arrendador indicará por escrito el propósito de todas las tarifas o depósitos no reembolsables. Cualquier cargo o depósito no designado como no reembolsable ES reembolsable.

C. Al mudarse, el arrendador deberá proporcionar al arrendatario una copia firmada del acuerdo de alquiler, un formulario de mudanza para especificar cualquier daño existente a la unidad de vivienda y una notificación por escrito al arrendatario de que el arrendatario puede estar presente en la inspección de mudanza. A solicitud del arrendatario, el arrendador notificará al arrendatario cuándo ocurrirá la inspección de mudanza del arrendador. Si el arrendatario está siendo desalojado por una infracción material e irreparable y el arrendador tiene motivos razonables para temer violencia o intimidación por parte del arrendatario, el arrendador no tiene la obligación de realizar una inspección conjunta de mudanza con el arrendatario.

D. A la terminación del arrendamiento, la propiedad o el dinero retenido por el arrendador como alquiler prepago, y la garantía, se pueden aplicar al pago de todo el alquiler, y sujeto al deber del arrendador de mitigar todos los cargos, como se especifica en el acuerdo de alquiler firmado, o según lo dispuesto en este capítulo, incluyendo la cantidad de daños que el arrendador ha sufrido debido al incumplimiento del arrendatario 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 arrendatario, el arrendador proporcionará al arrendatario una lista detallada de todas las deducciones junto con el monto adeudado y pagadero al arrendatario, si los hay. A menos que el arrendatario haga otros arreglos por escrito, el arrendador enviará por correo la lista detallada y cualquier monto adeudado, por correo de primera clase, al último lugar de residencia conocido del arrendatario. SI EL

INQUILINO NO DISPUTA LAS DEDUCCIONES O LA CANTIDAD ADEUDADA Y PAGABLE AL INQUILINO, DENTRO DE LOS SESENTA DÍAS DESPUÉS DE QUE LA LISTA INDICADA Y LA CANTIDAD ADEUDADA SE ENVÍEN POR CORREO, SEGÚN LO PRESCRITO EN ESTA SUBSECCIÓN, LA CANTIDAD DEBIDA AL INQUILINO, COMO SE ESTABLECE EN LA LISTA INDICADA, CON CUALQUIER CANTIDAD ADEUDADA, SE CONSIDERA VÁLIDA Y FINAL Y SE RENUNCIA A CUALQUIER RECLAMO ADICIONAL DEL INQUILINO.

E. Si el arrendador no cumple con la subsección D de esta sección, el arrendatario puede recuperar la propiedad y el dinero adeudado al arrendatario junto con los daños por una cantidad equivalente al doble de la cantidad retenida indebidamente.

F. Esta sección no impide que el arrendador o arrendatario recuperen otros daños a los que el arrendador o arrendatario pueda tener derecho en virtud de este capítulo.

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

H. El titular del interés del arrendador en la propiedad en el momento de la terminación del arrendamiento está sujeto a esta sección.

33-1322. Divulgación y licitación del acuerdo de alquiler por escrito.

A. El arrendador, o cualquier persona autorizada para celebrar un acuerdo de alquiler en su nombre, deberá revelar al arrendatario, 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 arrendador de las instalaciones o persona autorizada para actuar en nombre y representación del arrendador con el propósito de notificación procesal, así como de recibir todos los avisos y demandas.

B. Al comienzo del arrendamiento, o antes, el arrendador deberá informar al arrendatario, por escrito, que la ley para arrendadores y arrendatarios residenciales de Arizona está disponible en el sitio web del departamento de vivienda de Arizona.

C. La información que se requiere que se proporcione en esta sección se mantendrá actualizada y proporcionada al arrendatario a solicitud del arrendatario. Esta sección se extiende y se puede hacer cumplir contra cualquier arrendador, arrendador o administrador sucesor.

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

1. Servicio de trámite y recepción de avisos y demandas.
2. Cumplir con las obligaciones del arrendador bajo este capítulo y bajo el acuerdo de alquiler y gastar o poner a disposición, para el propósito, todo el alquiler cobrado del inmueble.

E. Si hay un acuerdo de alquiler por escrito, el arrendador debe presentar una oferta y entregar una copia firmada del acuerdo de alquiler al arrendador, y el arrendatario debe firmar y entregar al arrendador una copia completamente ejecutada de dicho acuerdo de alquiler, dentro de un tiempo razonable después de que se finalice el contrato ejecutado. Un acuerdo 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 arrendador o del el arrendatario, según sea el caso, del acuerdo de alquiler.

33-1323. El arrendador proporcionará la posesión de la unidad de vivienda.

Al comienzo del plazo, el arrendador entregará la posesión de la propiedad al arrendatario, de conformidad con el acuerdo de alquiler y la sección 33-1324. El arrendador 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 arrendador mantendrá las instalaciones en buen estado.

A. El arrendador 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. Hacer todas las reparaciones y lo que sea necesario para poner y mantener las instalaciones en condiciones adecuadas y habitables.
3. Mantener todas las áreas comunes de las instalaciones en condiciones limpias y seguras.
4. Mantener en buenas y seguras condiciones de funcionamiento todas las instalaciones y aparatos eléctricos, de plomería, sanitarios, calefacción, ventilación, aire acondicionado y otros, incluyendo los ascensores, suministrados o requeridos por él.
5. Proporcionar y mantener receptáculos y facilidades apropiados para la remoción de cenizas, basura, desechos y otros desperdicios incidentales a la ocupación de la unidad de vivienda y hacer arreglos para 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 esté 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 arrendatario 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 arrendador se determinará por referencia a ese párrafo.

C. El arrendador y el arrendatario de una residencia unifamiliar pueden acordar por escrito, respaldado por la consideración adecuada, que el arrendatario realice las tareas del arrendador, especificadas en la subsección 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 arrendador si y el trabajo no es necesario para subsanar el incumplimiento de la subsección A, párrafos 1 y 2 de esta sección.

D. El arrendador y el arrendatario de cualquier unidad de vivienda que no sea una residencia unifamiliar pueden acordar que el arrendatario debe realizar reparaciones específicas, tareas de mantenimiento, alteraciones o remodelaciones solo si:

1. El acuerdo de las partes se celebra de buena fe y no con el propósito de evadir las obligaciones del arrendador, 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 arrendador hacia otros arrendatarios en el local.

33-1325. Limitación de responsabilidad.

A. A menos que se acuerde lo contrario, un arrendador, que transmite locales que incluyen una unidad de vivienda sujeta a un acuerdo de alquiler en una venta de buena fe a un comprador de buena fe, queda exento de responsabilidad según el acuerdo de alquiler y este capítulo en cuanto a eventos que ocurran después de la notificación por escrito al arrendatario del traslado. Él sigue siendo responsable ante el arrendatario por cualquier propiedad y dinero a los que tenga derecho el arrendatario 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 según el acuerdo de alquiler y este capítulo en cuanto a eventos que ocurran después de la notificación por escrito al arrendatario de la terminación de su administración.

33-1329. Regulación de alquileres; autoridad.

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

B. Las disposiciones de la subsección A no se aplicarán a la propiedad residencial que sea propiedad, esté financiada, asegurada o subsidiada por cualquier agencia estatal o por cualquier ciudad, incluida la ciudad autónoma o el pueblo.

33-1330. Transferencia de registros en ventas.

En la venta u otra transferencia de un complejo de apartamentos, como se define en la Sección 40-360.21, el arrendador deberá entregar al comprador u otro cesionario todos los planos, dibujos y registros disponibles relacionados a la ubicación de todas las instalaciones subterráneas en la propiedad, todos los planos y dibujos de la propiedad, todos los registros relacionados con los depósitos de seguridad del arrendatario y archivos completos de cada arrendatario de la propiedad al cierre, que contengan los contratos de alquiler y todos los demás documentos y divulgaciones requeridos por este capítulo, que estén en posesión del arrendador. Un arrendador que no entregue registros de instalación razonablemente precisos y conservados, de instalaciones subterráneas activas, inactivas e instaladas abandonadas después del 31 de diciembre de 2006, es responsable de todos los daños causados aproximadamente por el incumplimiento, incluyendo todos los gastos incurridos por los arrendadores sucesores para crear dichos registros de instalación.

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

A. Si se celebra un acuerdo de alquiler después de que se inició la acción de ejecución hipotecaria, el arrendador deberá incluir un aviso por escrito de una posible ejecución hipotecaria con el acuerdo de alquiler, con el arrendatario. 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 subasta puede ocurrir o no como resultado de esta ejecución hipotecaria.

Actualmente, la venta de esta propiedad se ha fijado para _(hora, fecha y lugar) o no se ha establecido una fecha para la venta de esta propiedad.

B. Si el arrendador recibe un aviso de la venta del fideicomisario u otro aviso de ejecución hipotecaria de la propiedad, después de que el arrendatario haya celebrado un acuerdo de alquiler de la propiedad, el arrendador deberá proporcionar al arrendatario un aviso por escrito, según lo prescrito en la subsección A de esta sección, dentro de cinco días hábiles después de recibir el aviso de venta del fideicomisario. Esta subsección se aplica solo al primer aviso de venta del fideicomisario o al primer aviso de ejecución hipotecaria recibido por el arrendador después de que el arrendatario haya celebrado el acuerdo de alquiler.

C. Si el arrendador no proporciona el aviso, según lo prescrito en esta sección, el arrendatario 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 seguridad se devolverá al arrendatario según lo prescrito en la Sección 33-1321.

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

Artículo 3 - Obligaciones del arrendatario

33-1341. El arrendatario mantendrá la unidad de vivienda.

El arrendatario deberá:

1. Cumplir con todas las obligaciones impuestas principalmente a los arrendatarios por las disposiciones aplicables de los códigos de construcción que afecten materialmente la salud y la seguridad.
2. Mantener la parte de las instalaciones que ocupa y utiliza tan limpia y segura como lo permitan las condiciones de las instalaciones.
3. Retirar de su unidad de vivienda todas las cenizas, basura y otros desechos de forma limpia y segura.
4. Mantener todos los accesorios de plomería en la unidad de vivienda o utilizados por el arrendatario tan limpios como lo permita su condición.
5. Utilizar de forma razonable todas las instalaciones y aparatos eléctricos, de plomería, sanitarios, de calefacción, ventilación, aire acondicionado y otros, incluidos los ascensores, en las instalaciones.
6. No destruir, desfigurar, dañar o remover de manera deliberada o negligente cualquier parte de las instalaciones o permitir a sabiendas que alguna persona lo haga.
7. Conducirse y exigir a otras personas en las instalaciones con su consentimiento que se conduzcan de una manera que no perturbe el disfrute pacífico de las instalaciones por parte de sus vecinos.
8. Notificar inmediatamente al arrendador por escrito de cualquier situación o suceso que requiera que el arrendador proporcione mantenimiento o haga reparaciones o que requiera que el arrendador tome las medidas prescritas en la Sección 33-1324.

33-1342. Reglas y regulaciones.

A. Un arrendador, de vez en cuando, puede adoptar reglas o regulaciones, sin importar cómo se describan, con respecto al uso y ocupación de las instalaciones por parte del arrendatario. Tales reglas o regulaciones se pueden hacer cumplir contra el arrendatario solo si:

1. Su propósito es promover la conveniencia, seguridad o bienestar de los arrendatarios en las instalaciones, preservar la propiedad del arrendador del uso abusivo o hacer una distribución justa de los servicios e instalaciones ofrecidos a los arrendatarios en general.
2. Están razonablemente relacionados al propósito para el que se adoptaron.
3. Se aplican a todos los arrendatarios de las instalaciones de manera justa.

4. Son lo suficientemente explícitos en cuanto a la prohibición, dirección o limitación de la conducta del arrendatario para informarle justamente lo que el arrendatario debe o no debe hacer para cumplir.

5. No tienen el propósito de evadir las obligaciones del arrendador.

6. El arrendatario tiene conocimiento de ellos en el momento en que el arrendatario celebra el acuerdo de alquiler.

B. Una regla o reglamento, adoptado después de que el arrendatario entra en el acuerdo de alquiler, es ejecutable contra el arrendatario si se le da un aviso de treinta días, desde su adopción, al arrendatario y no constituye una modificación sustancial del acuerdo de alquiler del arrendatario.

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 arrendamiento existentes, el arrendador puede hacer enmiendas inmediatas a los contratos de arrendamiento para que cumplan con la ley. El arrendador notificará por escrito al arrendatario que el acuerdo de alquiler del arrendatario ha sido enmendado, y el aviso deberá proporcionar una breve descripción de la enmienda y la fecha de vigencia.

33-1343. Acceso.

A. El arrendatario no negará injustificadamente su consentimiento al arrendador para ingresar a la unidad de vivienda para inspeccionar las instalaciones, hacer las reparaciones, decoraciones, alteraciones o mejoras necesarias o acordadas, suministrar los servicios necesarios o acordados, o exhibir la unidad de vivienda a compradores potenciales o reales, acreedores hipotecarios, arrendatarios, obreros o contratistas.

B. Si el arrendatario notifica al arrendador de una solicitud de servicio o de mantenimiento, según lo prescrito en la Sección 33-1341, párrafo 8, el aviso del arrendatario constituye un permiso del arrendatario para que el arrendador 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 arrendatario 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 arrendador puede ingresar a la unidad de vivienda sin el consentimiento del arrendatario en caso de emergencia.

D. El arrendador no abusará del derecho de acceder o usarlo para acosar al arrendatario. Excepto en caso de emergencia o si es impracticable hacerlo, el arrendador deberá notificar al arrendatario, con al menos dos días de anticipación, sobre la intención del arrendador de entrar, y entrar solo en momentos razonables.

E. El arrendador no tiene ningún otro derecho de acceso excepto por orden judicial y según lo permitan las secciones 33-1369 y 33-1370, o si el arrendatario abandonó o entregó la propiedad.

33-1344. El arrendatario usará y ocupará la unidad como vivienda.

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

Artículo 4 - Recursos

33-1361. Incumplimiento por parte del arrendador.

A. Salvo lo dispuesto en este capítulo, si hay un incumplimiento sustancial del acuerdo de alquiler por parte del arrendador, incluida una falsificación material de la información escrita proporcionada al arrendatario, el arrendatario puede entregar un aviso por escrito al arrendador,

especificando los actos y omisiones que constituyen el incumplimiento, y que el acuerdo 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 con la Sección 33-1324 por parte del arrendador, que afecte sustancialmente la salud y la seguridad, el arrendatario puede entregar un aviso por escrito al arrendador, especificando los actos y omisiones que constituyen el incumplimiento y que el acuerdo 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 arrendatario remanente está en posesión ilegal o en violación del acuerdo de alquiler, la condición de las instalaciones y cualquier servicio actual representado por el arrendador por escrito, 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 acuerdo 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, el pago de daños o de otra manera, y el arrendador remedia adecuadamente el incumplimiento antes de la fecha especificada en el aviso, el acuerdo de alquiler no terminará.
 2. El arrendatario no puede rescindir por una condición causada por el acto u omisión deliberada o negligente del arrendatario, un familiar del arrendatario u otra persona en las instalaciones, con el consentimiento del arrendatario.
- B. Salvo lo dispuesto en este capítulo, el arrendatario puede recuperar los daños y obtener medidas cautelares por cualquier incumplimiento, por parte del arrendador, del acuerdo de alquiler o de la Sección 33-1318 o 33-1324.
- C. El recurso provisto en la subsección B de esta sección es adicional a cualquier derecho del arrendatario que surja bajo la subsección A de esta sección.
- D. Si se rescinde el acuerdo de alquiler, el arrendador devolverá todas las garantías recuperables por el arrendatario según la Sección 33-1321.

33-1362. No entregar la posesión.

A. Si el arrendador no entrega la posesión física de la unidad de vivienda al arrendatario, según lo dispuesto en la Sección 33-1323, el alquiler disminuye hasta que se entregue la posesión y el arrendatario puede hacer cualquiera de las siguientes cosas:

1. Con una notificación por escrito de al menos cinco días al arrendador, se terminará el acuerdo de alquiler, y al rescindir el contrato, el arrendador devolverá todo el alquiler y la garantía recibidas.
2. Exigir el cumplimiento del acuerdo de alquiler por parte del arrendador y, si el arrendatario elige, mantener una acción de posesión de la unidad de vivienda contra el arrendador o cualquier persona que esté indebidamente en posesión y recuperar los daños sufridos por él.

B. Si el arrendador no entrega la posesión constructiva al arrendatario debido al incumplimiento de la Sección 33-1324, el alquiler no disminuirá. El arrendatario puede proceder con los recursos previstos en la Sección 33-1361.

C. Si la falta de una persona para entregar la posesión es intencional y no de buena fe, la persona agraviada puede recuperar de esa persona una cantidad no mayor a dos meses de renta periódica o el doble de los daños reales sufridos por él, lo que sea mayor.

33-1363. Autoayuda para defectos menores.

A. Si el arrendador no cumple con la Sección 33-1324, y el costo razonable de cumplimiento es menos de trescientos dólares, o una cantidad igual a la mitad del alquiler mensual, la cantidad que sea mayor, el arrendatario puede recuperar los daños por el incumplimiento bajo la Sección 33-1361, subsección B, o puede notificar al arrendador de la intención del arrendatario de corregir la condición a expensas del arrendador. Después de ser notificado por escrito por el arrendatario, si el arrendador no cumple dentro de diez días o tan pronto como lo requieran las condiciones en caso de emergencia, el arrendatario puede hacer que el trabajo sea realizado por un contratista autorizado y, después de presentarle al arrendador 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 arrendatario no puede reparar a expensas del arrendador si la condición fue causada por el acto u omisión deliberada o negligente del arrendatario, un familiar del arrendatario u otra persona en las instalaciones con el consentimiento del arrendatario o si la condición reparada no constituye un incumplimiento de las condiciones adecuadas y habitables del local.

33-1364. Incumplimiento injustificado de suministro de calefacción, aire acondicionado, refrigeración, agua, agua caliente o servicios esenciales.

A. Si es contrario al acuerdo de alquiler o la Sección 33-1324, el arrendador, deliberada o negligentemente no suministra agua corriente, gas o servicio eléctrico, o ambos, si corresponde, y cantidades razonables de agua caliente o calefacción, aire acondicionado o refrigeración, cuando dichas unidades se instalan y ofrecen, o servicios esenciales, el arrendatario puede dar aviso razonable al arrendador, especificando el incumplimiento, 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 arrendador y deducir el costo razonable real del alquiler. Si el arrendador no ha proporcionado alguno de los servicios públicos especificados en esta sección debido a la falta de pago de la factura de servicios públicos del arrendador para las instalaciones, y si no hay un medidor de servicios públicos separado para cada arrendatario en las instalaciones, de modo que el arrendatario pueda evitar la desconexión de un servicio al hacer arreglos para que los servicios se transfieran a nombre del arrendatario, el arrendatario puede, ya sea individual o colectivamente con otros arrendatarios, hacer arreglos con la empresa de servicios públicos para pagar la factura de servicios públicos, después de notificar por escrito al arrendador la intención del arrendatario de hacerlo. Con la aprobación de la empresa de servicios públicos, el arrendatario o los arrendatarios pueden pagar la factura de servicios públicos atrasada del arrendador y deducir de cualquier alquiler adeudado al arrendador el costo real del pago que hizo el arrendatario para restaurar los servicios públicos. El arrendatario o los arrendatarios pueden continuar haciendo dichos pagos a la empresa de servicios públicos hasta que el arrendador haya brindado garantías adecuadas al arrendatario de que se mantendrán los servicios públicos mencionados anteriormente.

2. Recuperar daños con base en la disminución del valor justo de alquiler de la unidad de vivienda.

3. Adquirir una vivienda sustitutiva razonable durante el período de incumplimiento del arrendador, en cuyo caso el arrendatario está exento de pagar el alquiler durante el período de incumplimiento del arrendador. En caso de que el costo periódico de dicha vivienda sustituta exceda el monto de la renta periódica, una vez que el arrendatario entregue el comprobante de pago de dicha vivienda sustituta, el arrendatario podrá recuperar del arrendador 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. El arrendador proporcionará todos los servicios públicos y servicios especificados en el acuerdo de alquiler.

C. Un arrendador no terminará los servicios públicos como se especifica en la subsección A de esta sección, que se proporcionan al arrendatario como parte del acuerdo de alquiler, excepto cuando sea necesario para hacer las reparaciones necesarias o según lo dispuesto en la Sección 33-1368. Posterior a la ejecución del acuerdo de alquiler, el arrendador no puede transferir la responsabilidad del pago de dichos servicios públicos al arrendatario sin el consentimiento por escrito del arrendatario.

D. Si un arrendador infringe la subsección C de esta sección, el arrendatario puede recuperar los daños, los costos y los honorarios razonables de los abogados y obtener una medida cautelar. Nada en esta sección impedirá el derecho del arrendatario a recuperar los daños como se especifica en la Sección 33-1367.

E. Un acuerdo de alquiler no contendrá términos contrarios a esta sección.

F. Además del recurso provisto en el párrafo 3 de la subsección A de esta sección, en el caso de que el incumplimiento del arrendador sea deliberado, el arrendatario puede recuperar el costo real y razonable o el valor justo y razonable de la vivienda sustituta que no exceda una cantidad igual a la renta periódica.

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

H. Los derechos bajo esta sección no surgen hasta que el arrendatario haya notificado al arrendador y tales 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 arrendatario, un familiar del arrendatario u otra persona en las instalaciones con el consentimiento del arrendatario.

33-1365. Incumplimiento del arrendador como defensa a una acción por posesión o alquiler; definición.

A. En una acción por posesión basada en la falta de pago del alquiler o en una acción por el alquiler donde el arrendatario está en posesión, si el arrendador no cumple con el acuerdo de alquiler o este capítulo, el arrendatario puede contrademandar cualquier monto que pueda recuperar bajo el acuerdo de alquiler o este capítulo. En ese caso, después de la notificación y la audiencia, la corte de vez en cuando puede ordenar al arrendatario 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 arrendatario actuó de buena fe y satisface un fallo de alquiler emitido por el arrendador, se emitirá un fallo a favor del arrendatario en la acción de posesión.

B. En una acción de alquiler en la que el arrendatario no está en posesión, el arrendatario puede contrademandar según lo dispuesto en la subsección A, pero no se requiere que el arrendatario pague ningún alquiler en la corte.

33-1366. Daños o víctimas por incendio.

A. Si la unidad de vivienda o las instalaciones resultan dañadas o destruidas por un incendio o un hecho fortuito, hasta el punto que el disfrute de la unidad de vivienda se ve sustancialmente afectado, el arrendatario puede hacer cualquiera de las siguientes acciones:

1. Inmediatamente desalojar el local y notificar por escrito al arrendador, dentro de los catorce días a partir de entonces, de su intención de rescindir el acuerdo de alquiler, en cuyo caso el acuerdo de

alquiler termina a partir de la fecha de desocupación.

2. Si la ocupación continua es legal, desalojar cualquier parte de la unidad de vivienda que quede inutilizable por el incendio o siniestro, en cuyo caso la responsabilidad del arrendatario por el alquiler se reduce a la disminución en el valor justo de alquiler de la unidad de vivienda.

B. Si se termina el acuerdo de alquiler, el arrendador devolverá todas las garantías recuperables por el arrendatario, 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 arrendatario desocupa la totalidad o parte de la unidad de vivienda.

33-1367. Recursos del arrendatario por destitución, exclusión o disminución ilegal de servicios por parte del arrendador.

Si el arrendador retira ilegalmente, o excluye al arrendatario de las instalaciones, o intencionalmente disminuye los servicios al arrendatario al interrumpir o causar la interrupción del servicio eléctrico, gas, agua u otro servicio esencial para el arrendatario, el arrendatario puede recuperar la posesión o rescindir el acuerdo de alquiler y, en cualquier caso, recuperar una cantidad no mayor a dos meses de la renta periódica o el doble de los daños reales sufridos por él, lo que sea mayor. Si se termina el acuerdo de alquiler, el arrendador devolverá todas las garantías recuperables por el arrendatario según la Sección 33-1321.

33-1368. Incumplimiento del acuerdo de alquiler por parte del arrendatario; falta de pago del alquiler; interrupción de servicios públicos; responsabilidad de los huéspedes; definición.

A. Salvo lo dispuesto en este capítulo, si hay un incumplimiento sustancial por parte del arrendador del acuerdo de alquiler, incluyendo una falsificación sustancial de la información escrita proporcionada al arrendatario, el arrendatario puede entregar un aviso por escrito al arrendador, especificando los actos y omisiones que constituyen el incumplimiento y que el acuerdo 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 vivienda, mascotas, ingresos del posible arrendatario, número de seguridad social y empleo actual que figura en la solicitud o el acuerdo de alquiler.

2. Antecedentes penales del arrendatario, antecedentes de desalojo previo y actividad delictiva actual. La falsificación material de la información en este párrafo no es corregible bajo esta sección. Si hay un incumplimiento por parte del arrendador con la Sección 33-1324, que afecte sustancialmente la salud y la seguridad, el arrendatario puede entregar un aviso por escrito al arrendador, especificando los actos y omisiones que constituyen el incumplimiento y que el acuerdo 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. Sin embargo, si el incumplimiento es remediable mediante reparación o el pago de daños o de otra manera, y el arrendatario remedia adecuadamente el incumplimiento antes de la fecha especificada en el aviso, el acuerdo de alquiler no terminará. Si hay un acto adicional de estos tipos de incumplimiento, de la misma o similar naturaleza, durante el plazo del acuerdo de alquiler después del remedio anterior de incumplimiento, el arrendador 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 arrendatario que ha ocurrido un segundo incumplimiento de la misma naturaleza o similar. Si hay una infracción que es tanto sustancial como irreparable y que ocurre en las instalaciones, que puede incluir un disparo ilegal de un arma, homicidio como se define en las secciones 13-1102, 13-1103, 13-1104 y 13-1105, prostitución según lo prescrito en la Sección 13-3211, actividad criminal de pandillas callejeras según lo prescrito en la Sección 13-105, actividad prohibida en la

Sección 13-2308, fabricación, venta, transferencia, posesión, uso o almacenamiento ilegal de una sustancia controlada como se define en la Sección 13-3451, amenaza o intimidación según lo prohibido en la Sección 13-1202, agresión según lo prohibido en la Sección 13-1203, actos que se ha determinado que constituyen una molestia de conformidad con la Sección 12-991, o un incumplimiento del acuerdo de alquiler que de otra manera pone en peligro la salud, seguridad y bienestar del arrendador, el agente del arrendador u otro arrendatario o que impliquen daños graves inminentes o reales a la propiedad, el arrendador puede entregar una notificación por escrito para la terminación inmediata del acuerdo de alquiler y deberá proceder bajo la Sección 33-1377. La lista anterior de acciones que pueden constituir un incumplimiento material e irreparable del acuerdo de alquiler de un arrendatario no es exhaustiva.

B. Un arrendatario no puede retener el alquiler por ninguna razón no autorizada por este capítulo. Si el alquiler no se paga a la fecha de vencimiento y el arrendatario no paga el alquiler dentro de los cinco días posteriores a la notificación por escrito del arrendador, y existe la intención del arrendador de rescindir el acuerdo de alquiler si el alquiler no se paga dentro de ese período de tiempo, el arrendador puede rescindir el acuerdo 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 acuerdo de alquiler se restablecerá si el arrendatario ofrece todo el alquiler periódico vencido y no pagado y una tarifa por demora razonable establecida en un acuerdo de alquiler por escrito. Después de que se presenta una acción de retención especial, el acuerdo de alquiler se restablece solo si el arrendatario paga todo el alquiler adeudado, los cargos por mora razonables establecidos en un acuerdo 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 arrendador, cualquier restablecimiento del acuerdo de alquiler queda únicamente a discreción del arrendador.

C. El arrendador puede recuperar todos los daños razonables que resulten del incumplimiento por parte del arrendatario del acuerdo de alquiler, 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 arrendatario a las instalaciones.

D. El arrendador puede discontinuar los servicios públicos proporcionados por el arrendador el día siguiente al día en que se ejecuta 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 discontinuando. 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. El día siguiente al día en que se ejecuta una orden de restitución o ejecución, de conformidad con la Sección 12-1181, el arrendador deberá cumplir con la Sección 33-1370, subsecciones D, E, F, G, H e I con respecto a la propiedad personal del arrendatario.

F. Para los propósitos de este capítulo, el arrendatario será responsable de las acciones de los invitados del arrendatario que violen el acuerdo de alquiler o las reglas o regulaciones del arrendador, si se puede esperar razonablemente que el arrendatario esté consciente de que tales acciones pueden ocurrir y no intentó prevenir esas acciones lo mejor que pueda.

G. Para los propósitos de esta sección, “días” significa días calendario.

33-1369. Falta de mantenimiento.

Si el arrendatario no cumple con la Sección 33-1341, afectando materialmente la salud y la seguridad, y que pueda remediarse mediante la reparación, el reemplazo de un artículo dañado o la limpieza, y el arrendatario no cumpla tan pronto como las condiciones lo requieran en caso de

emergencia o dentro de los catorce días, después de un aviso por escrito del arrendador especificando el incumplimiento y solicitando que el arrendatario lo repare dentro de ese período de tiempo, el arrendador puede ingresar a la unidad de vivienda y hacer que el trabajo se realice de manera profesional y presentar una factura detallada por el valor real y costo razonable o el valor justo y razonable del mismo como alquiler en la próxima fecha en que vence el alquiler periódico, o si el acuerdo de alquiler ha terminado, para pago inmediato.

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

A. Si una unidad de vivienda se abandona después del tiempo prescrito en la subsección J de esta sección, el arrendador enviará al arrendatario un aviso de abandono por correo certificado, con acuse de recibo, dirigido a la última dirección conocida del arrendatario y a cualquiera de las direcciones alternativas del arrendatario, conocidas por el arrendador. El arrendador 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 se haya publicado y enviado por correo el aviso de abandono, el arrendador puede volver a tomar la unidad de vivienda y alquilarla a un valor de alquiler justo si no quedan bienes muebles en la unidad de vivienda. Después de que el arrendador recupere la unidad de vivienda, el dinero retenido por el arrendador como depósito de seguridad se pierde y se aplicará al pago de cualquier alquiler acumulado y otros costos razonables incurridos por el arrendador debido al abandono del arrendatario.

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

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

E. Después de que el arrendador retoma la posesión de la unidad de vivienda, el arrendador puede almacenar las posesiones personales del arrendatario en la unidad de vivienda desocupada que fue abandonada por el arrendatario, cualquier otra unidad disponible o cualquier espacio de almacenamiento propiedad del arrendador, o fuera de las instalaciones si es una unidad de vivienda o el espacio de almacenamiento no está disponible. El arrendador no está obligado a almacenar los artículos perecederos, las plantas y los animales del arrendatario en nombre del arrendatario. El arrendador puede retirar o eliminar, según corresponda, los artículos perecederos, incluidas las plantas. A discreción del arrendador, el arrendador puede retirar y deshacerse de cualquier propiedad personal en la unidad de vivienda que esté contaminada o que pueda considerarse un riesgo biológico o que presente un riesgo para la salud y la seguridad. A discreción del arrendador, los animales abandonados del arrendatario pueden ser retirados inmediatamente y entregados a un refugio o instalación de alojamiento. El arrendador mantendrá un registro del nombre y la ubicación del refugio o la instalación de alojamiento a la que entregó el animal, el arrendador deberá proporcionar un cuidado razonable para los animales abandonados durante el período prescrito por la subsección F de esta sección. Si el arrendador no puede o no

quiere brindar un cuidado razonable a los animales abandonados, el arrendador notificará al agente de ejecución del condado, como se define en la Sección 11-1001, o al oficial de control de animales, como se prescribe en la Sección 9-499.04, de la presencia de animales abandonados en la propiedad que serán confiscados de conformidad con la Sección 13-4281. El arrendador no es responsable de ninguna acción tomada de buena fe relacionada con el retiro, liberación, incautación o cuidado de los animales abandonados de conformidad con esta sección.

F. El arrendador retendrá la propiedad personal del arrendatario por un período de catorce días calendario después de que el arrendador retome la posesión de la unidad de vivienda. El arrendador deberá tener un cuidado razonable al trasladar y mantener la propiedad personal del arrendatario. Si el arrendador tiene la propiedad durante este período y el arrendatario no hace ningún esfuerzo razonable para recuperarla, el arrendador puede donar la propiedad personal a una organización caritativa calificada, como se define en la Sección 43-1088, o una organización benéfica reconocida o vender la propiedad. Si el arrendador vende la propiedad, el arrendador retendrá las ganancias y las aplicará a la renta pendiente del arrendatario u otros costos que estén cubiertos en el acuerdo de alquiler o de otra manera previstos en este capítulo o Título 12, Capítulo 8 y en los que haya incurrido el arrendador y el exceso de ganancias se enviarán por correo al arrendatario a la última dirección conocida del arrendatario. Un arrendatario 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 arrendatario 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 estado migratorio del arrendatario, el estado laboral, la asistencia pública o la atención médica. El arrendador puede destruir o deshacerse de parte de o de toda la propiedad si el arrendador determina razonablemente que el valor de la propiedad es tan bajo que el costo de mudanza, almacenamiento y realización de una venta pública excede la cantidad que se obtendría de la venta. Cualquier beneficio fiscal asociado con la donación de la propiedad personal pertenece al arrendatario. Un arrendador que cumpla con esta sección no es responsable de ninguna pérdida para el arrendatario 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 arrendador deberá:

1. Mantener registros adecuados del alquiler pendiente y no pagado y la venta de la propiedad personal del arrendatario.
2. Retener en beneficio del arrendatario cualquier producto excedente que haya sido devuelto como imposible de entregar.

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

I. Sin perjuicio de las subsecciones D, E, F y G de esta sección, si el arrendatario le devuelve al

arrendador las llaves de la unidad de vivienda y quedan bienes muebles en la unidad de vivienda, el arrendador puede retirar y disponer inmediatamente de los bienes muebles sin responsabilidad para el arrendatario o un tercero, a menos que el arrendador y el arrendatario hayan acordado por escrito algún otro tratamiento de la propiedad.

J. Para los propósitos de esta sección, “abandono” significa la ausencia del arrendatario de la unidad de vivienda, sin aviso al arrendador durante al menos siete días, si el alquiler de la unidad de vivienda está pendiente y no se paga durante diez días y no hay evidencia que no sea la presencia de la propiedad personal del arrendatario, de que el arrendatario está ocupando la residencia o la ausencia del arrendatario durante al menos cinco días, si el alquiler de la unidad de vivienda está pendiente y sin pagar durante cinco días y ninguna propiedad personal del arrendatario está en la unidad de vivienda.

33-1371. Aceptación de pagos parciales.

A. El arrendador no está obligado a aceptar un pago parcial del alquiler u otros cargos. Un arrendador que acepta un pago parcial del alquiler u otros cargos se reserva el derecho de proceder contra el arrendatario solo si el arrendatario 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 adeuda el saldo del alquiler. El arrendador podrá proceder según lo dispuesto en el Artículo 4 de este capítulo y en el Título 12, Capítulo 8 contra un arrendatario que incumpla este contrato o cualquier otro incumplimiento del acuerdo de alquiler original. Si el arrendador le ha proporcionado al arrendatario un aviso de falta de pago del alquiler, como se especifica en la Sección 33-1368, subsección B, antes de la finalización del contrato para el pago parcial, no se requiere notificación adicional bajo la Sección 33-1368, subsección B en caso de incumplimiento del acuerdo de pago parcial.

B. Excepto como se especifica en la subsección A de esta sección, la aceptación del alquiler, o cualquier parte del mismo, con conocimiento de un incumplimiento por parte del arrendatario o aceptación del cumplimiento por parte del arrendatario, que difiera de los términos del acuerdo de alquiler o las reglas o regulaciones adoptadas posteriormente por el arrendador, constituye una renuncia al derecho de rescindir el acuerdo de alquiler por ese incumplimiento.

33-1372. Gravámenes a arrendadores; embargo por alquiler.

A. Un gravamen o interés de garantía a nombre del arrendador, sobre los enseres domésticos del arrendatario, no es ejecutable a menos que se perfeccione antes de la fecha de vigencia de este capítulo.

B. Se suprime la restricción del alquiler.

33-1373. Recurso después de la terminación.

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

33-1374. Recuperación de posesión limitada.

Un arrendador no puede recuperar o tomar posesión de la unidad de vivienda, por acción o de otra manera, incluyendo la remoción forzosa del arrendatario o sus posesiones, la disminución intencional de los servicios al arrendatario al interrumpir o causar la interrupción de la electricidad, el gas, el agua u otro servicio esencial al arrendatario, excepto en caso de abandono, entrega o según lo permitido en este capítulo

33-1375. Arrendamiento periódico; recursos de retención.

- A. El arrendador o el arrendatario pueden terminar un arrendamiento de semana a semana mediante un aviso por escrito entregado al otro por lo menos diez días antes de la fecha de terminación especificada en el aviso.
- B. El arrendador o el arrendatario pueden terminar un arrendamiento de mes a mes mediante un aviso por escrito entregado al otro por lo menos treinta días antes de la fecha de arrendamiento periódico especificada en el aviso.
- C. Si el arrendatario permanece en posesión sin el consentimiento del arrendador después de la expiración del término del acuerdo de alquiler o su terminación, el arrendador puede iniciar una acción de posesión, y si el remanente del arrendatario es intencional y no de buena fe, el arrendador, 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 arrendador, lo que sea mayor. Si el arrendador da su consentimiento por escrito a la ocupación continua del arrendatario, se aplica la Sección 33-1314, Subsección D.

33-1376. Recursos para arrendador y arrendatario por abuso de acceso.

- A. Si el arrendatario se niega a permitir el acceso legal, el arrendador puede obtener una medida cautelar para obligar al acceso o rescindir el acuerdo de alquiler. En cualquier caso, el arrendador puede recuperar los daños reales.
- B. Si el arrendador hace una entrada ilegal, o una entrada legal de una manera irrazonable, o hace repetidas demandas de entrada que de otra manera serían legales, pero que tienen el efecto de acosar irrazonablemente al arrendatario, el arrendatario puede obtener medidas cautelares para prevenir la repetición de la conducta o terminar el acuerdo de alquiler. En cualquier caso, el arrendatario puede recuperar los daños reales por no menos de lo equivalente a un mes de alquiler.

33-1377. Acciones de retención especial; servicio; aplazamiento del juicio.

- A. Se instituirán acciones 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 expedirá el día de la presentación de la denuncia y ordenará comparecer a la persona contra quien se hace la denuncia y responder a la denuncia en el lugar y hora señalados, que no será mayor a seis ni menor a tres días contados desde la fecha de la citación. Se considera que el arrendatario 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 arrendatario, y el mismo día se envía la citación por correo certificado, con acuse de recibo, a la última dirección conocida del arrendatario. La citación en una acción de retención especial, se notificará al menos dos días antes del día de regreso, 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 arrendatario en persona con el fin de otorgar una sentencia monetaria por todo el alquiler, daños, costos y honorarios de abogados adeudados.
- C. Por una buena causa demostrada y 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 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 denuncia. 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 de no menos de doce, ni más de veinticuatro horas después.

F. 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 acuerdo 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 acuerdo de alquiler como se describe en la Sección 33-1314, subsección C y otorgará una orden de restitución.

G. Si el demandado es declarado no culpable, se dictará sentencia a favor del demandado contra el demandante por los costos, y si resulta que el demandante ha adquirido la posesión del local desde el inicio de la acción, se dictará un auto de restitución a favor del acusado.

33-1378. Retiro del huésped.

Una persona que es huésped de un arrendatario, que no se menciona en un acuerdo de alquiler por escrito, y que permanece en las instalaciones sin el permiso del arrendatario o del arrendador, no es un arrendatario legal y la presencia de esa persona en las instalaciones no constituye residencia o arrendamiento. Una persona que a sabiendas permanece en las instalaciones sin el permiso del arrendatario o el arrendador puede ser destituida por un oficial de la ley a petición del arrendatario o el arrendador que tiene derecho a la posesión de la propiedad.

Artículo 5 – Acción de represalias

33-1381. Se prohíbe la conducta de represalia.

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

1. El arrendatario se ha quejado ante una agencia gubernamental encargada de la responsabilidad de hacer cumplir un código de construcción o vivienda, de una infracción aplicable a las instalaciones que afecta materialmente la salud y la seguridad.
2. El arrendatario se ha quejado al arrendador de una infracción bajo la Sección 33-1324.
3. El arrendatario se ha organizado o se ha convertido en miembro de un sindicato de arrendatarios u organización similar.
4. El arrendatario se ha quejado ante una agencia gubernamental encargada de la responsabilidad de hacer cumplir la ley de estabilización de precios y salarios.

B. Si el arrendador actúa en violación de la subsección A de esta sección, el arrendatario tiene derecho a los recursos provistos en la Sección 33-1367 y tiene una defensa en acción contra él por posesión. En una acción por o contra el arrendatario, la evidencia de una queja dentro de los seis meses anteriores al presunto acto de represalia crea una presunción de que la conducta del arrendador fue una represalia. La presunción no surge si el arrendatario presentó la queja después de la notificación de terminación del acuerdo de alquiler. “Presunción”, en esta subsección, significa 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 las subsecciones A y B de esta sección, un arrendador puede iniciar una acción de posesión si ocurre cualquiera de las siguientes situaciones:

1. La violación del código de construcción o vivienda aplicable fue causada principalmente por la falta de atención razonable por parte del arrendatario u otra persona en su hogar o en las instalaciones con su consentimiento.
2. El arrendatario no paga el alquiler. El mantenimiento de la acción no libera al arrendador de la

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

Capítulo 17 – Propiedad para alquiler residencial

Artículo 1 – Disposiciones generales

33-1901	Definiciones
33-1902	Propiedad para alquiler residencial; grabación con el evaluador; designación de agente; penalidad civil; tarifa.
33-1903	Designación de administrador temporal; plazo; deberes, contabilidad.
33-1904	Inspecciones.
33-1905	Propiedad precaria; apelación.
33-1906	Empresa de gestión de propiedades autorizada; programa de capacitación.
33-1907	Registro en el centro de notificación de una llamada.

Artículo 1 – Disposiciones generales

33-1901. Definiciones.

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

1. “Agente de administración” es una persona, corporación, sociedad o empresa de responsabilidad limitada que está autorizada por el arrendador 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 arrendador 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 arrendatario del espacio de alquiler y no por el arrendador del espacio de alquiler.
3. “Propiedad precaria” es una propiedad que se ha deteriorado o está en mal estado y manifiesta una o más de las siguientes condiciones que son un peligro para la salud o seguridad del público:
 - (a) Superficies exteriores, techos, paredes, puertas, pisos, escaleras, porches o barandas estructuralmente defectuosos.
 - (b) Falta de agua potable, instalaciones sanitarias adecuadas, conexiones adecuadas de tuberías de agua o desagüe.
 - (c) Sistemas eléctricos o conexiones de gas peligrosos.
 - (d) Falta de salida rápida y segura.
 - (e) Acumulación de desechos humanos, animales, médicos o biológicos, materiales gaseosos, combustibles, líquidos peligrosos o corrosivos, materiales inflamables o explosivos o parafernalia de drogas.

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

A. El arrendador de una propiedad de alquiler residencial deberá mantener con el tasador o evaluador, en el condado donde se encuentra la propiedad, la información requerida por esta sección de una manera que será determinada por el evaluador. El arrendador deberá actualizar cualquier información requerida por esta sección dentro de los diez días posteriores a que ocurra un cambio en la información. Se mantendrá la siguiente información:

1. Nombre, dirección y número de teléfono del dueño de la propiedad.

2. Si la propiedad es propiedad de una corporación, empresa de responsabilidad limitada, sociedad, sociedad limitada, fideicomiso o fideicomiso de inversión en bienes raíces, 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 gestor 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 el edificio fue construido.

B. Un arrendador de una propiedad de alquiler residencial que viva fuera de este estado, deberá designar y registrar con el tasador un agente legal que viva en este estado y que acepte el servicio legal en nombre del arrendador. El arrendador designará al agente de la manera que determine el tasador. 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 tasador del condado. Si el arrendador no ha presentado la información requerida por esta sección con el tasador del condado y la propiedad de alquiler residencial está ocupada por un arrendatario y el arrendatario elige rescindir el arrendamiento, el arrendatario deberá entregar al arrendador, propietario o agente administrador de la propiedad, un aviso por escrito de diez días para cumplir con esta sección. La notificación se entregará por correo certificado, se solicitará acuse de recibo o se entregará en mano. Si el arrendador no cumple con esta sección dentro de los diez días posteriores a la recepción de la notificación, el arrendatario puede rescindir el acuerdo de alquiler y el arrendador deberá devolver todo el alquiler pagado por adelantado al arrendatario. Los depósitos de seguridad se devolverán de acuerdo con la Sección 33-1321, subsección D. El arrendador deberá devolver ese dinero por correo certificado, solicitar acuse de recibo o entregarlo personalmente al arrendatario dentro de los diez días posteriores a la terminación del acuerdo de alquiler. Esta subsección se aplica a cualquier arrendamiento existente y a cualquier arrendamiento nuevo después del 25 de agosto de 2004. No obstante, esta subsección, un arrendador cumple con esta subsección solo si el arrendador ha presentado la información requerida por la subsección A de esta sección con el tasador del condado.

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

E. Para la propiedad para alquiler residencial adquirida por un arrendador después de la fecha de la notificación de tasación y la notificación prescrita por la Sección 42-15103 y hasta la emisión de la siguiente notificación de tasación tasada, una ciudad o pueblo impondrá 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 ocurra el cumplimiento. La corte no suspenderá ninguna parte de la sanción civil prevista en esta subsección.

F. No obstante, lo dispuesto en la subsección E de esta sección, si una persona cumple dentro de los diez días posteriores a la recepción de la denuncia que advierte la infracción, la corte desestimaré la denuncia y no impondrá una sanción civil.

G. Excepto en el caso de la propiedad recién adquirida según lo prescrito en la subsección E de esta sección, si el arrendador de una propiedad no se registra con el tasador/evaluador del condado según lo prescrito en esta sección, la ciudad o pueblo puede imponer una multa civil por la cantidad de ciento cincuenta dólares por día por cada día de infracción después de la fecha del aviso más reciente de evaluación y el aviso prescrito por la Sección 42-15103. Si una persona cumple dentro de los diez días posteriores a la recepción de la notificación del tasador del condado, la corte desestimaré la queja y no impondrá una sanción civil.

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

I. El tasador 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 tasador del condado proporcionará la lista más actualizada de todos los arrendadores 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 la designación de un síndico temporal para administrar una propiedad designada como propiedad precaria por una ciudad, pueblo o condado, o el estado.

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

C. Un síndico temporal que sea designado de conformidad con la subsección B de esta sección, deberá ser un licenciario de bienes raíces especializado en administración de propiedades o un abogado especializado en derecho de bienes raíces, y deberá jurar o afirmar que cumplirá fiel y justamente con los deberes del síndico. La corte puede exigir que el síndico temporal deposite una fianza por una cantidad fijada por la corte.

D. La corte determinará lo siguiente:

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

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

F. El receptor temporal puede realizar cualquiera de las siguientes acciones:

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 los alquileres adeudados a la propiedad.
4. Hacer o contratar la realización de las reparaciones necesarias para que la propiedad cumpla con cualquier estatuto u ordenanza.
5. Realizar los pagos necesarios para el mantenimiento o restauración de los servicios públicos de la propiedad.
6. Comprar los materiales necesarios para realizar las reparaciones.
7. Renovar, rescindir o modificar los contratos de alquiler y los arrendamientos existentes según lo dispuesto por la ley.
8. Celebrar nuevos contratos de alquiler y arrendamientos.
9. Afirmar, 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 cobertura de seguro en la propiedad.
11. Contratar personal de seguridad u otro personal que sea necesario para el funcionamiento y mantenimiento seguro y adecuado de la propiedad.
12. Procesar o defender los juicios que se deriven de la administración de la propiedad y contratar

a un abogado.

13. Ejercer todas las demás facultades que tendría un arrendador de la propiedad, excepto la autoridad para vender la propiedad.

G. Antes de que el síndico gaste dinero que exceda de diez mil dólares, la corte y la parte responsable del pago de los gastos del síndico temporal aprobarán el gasto de ese dinero.

H. Los costos de compensación y gastos del síndico temporal se pagarán en el siguiente orden de prioridad:

1. De los ingresos que se derivan de la propiedad y que están disponibles después de que se paguen todos los impuestos e hipotecas.

2. Por la parte que solicitó el nombramiento del síndico interino.

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 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. Una vez completada la administración judicial, el síndico temporal deberá presentar ante la corte una contabilidad completa de todos los costos y gastos incurridos y todos los ingresos recibidos durante el curso de la administración judicial.

K. Al encontrar que el nombramiento de un síndico temporal ya no está justificado, la corte por iniciativa propia o por petición de cualquiera de las partes puede rescindir la administración judicial temporal.

L. Una vez que se hayan subsanado todas las infracciones, se dará por terminada la administración judicial temporal.

33-1904. Inspecciones.

A. Además de cualquier otro estatuto u ordenanza que disponga la inspección de la propiedad, una ciudad, pueblo o condado, o el estado, pueden inspeccionar la propiedad residencial de alquiler si ocurre cualquiera de las siguientes situaciones:

1. El dueño de una propiedad 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 arrendatario 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 arrendador, a menos que el arrendatario esté en posesión de la unidad de vivienda o, si la unidad de vivienda está desocupada o abandonada, el arrendador consiente la inspección. Si el arrendatario 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 propiedad precaria por una ciudad, pueblo, condado o estado. La ciudad, pueblo, condado o estado puede inspeccionar anualmente una propiedad designada como propiedad precaria durante tres años consecutivos. Una ciudad, pueblo, condado o estado establecerá el proceso mediante el cual una propiedad se designa como propiedad precaria.

B. El dueño de la propiedad es responsable de los costos de una inspección que se realice 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 un parque de vehículos recreativos que no es propiedad del arrendador, el arrendador de la unidad de vivienda es responsable de los costos de la inspección.

C. Al registrar una multa o costo de inspección en la oficina del registrador en el condado en el que se encuentra la propiedad, la multa o el costo de inspección se considera una tasación, y es anterior a todos los demás gravámenes, obligaciones o retenciones, excepto los gravámenes bajo el Título 12, Capítulo 7, Artículo 12, hipotecas registradas previamente, embargos de restitución, embargos de manutención de niños y embargos de impuestos 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 arrendador, no se registrará un gravamen contra el arrendador 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 ningún otro estatuto u ordenanza relacionada con la inspección de la propiedad.

33-1905. Propiedad precaria; apelación.

A. Una agencia gubernamental que pueda designar una propiedad de alquiler residencial como propiedad precaria, establecerá procedimientos mediante los cuales el dueño de la propiedad 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 parte puede apelar la decisión administrativa, de conformidad con el Título 12, Capítulo 7, Artículo 6.

33-1906. Empresa de gestión de propiedades autorizada; programa de capacitación.

Una ciudad o pueblo puede exigir que el arrendador de una propiedad de alquiler residencial, cuya propiedad haya sido designada como precaria o exhiba los criterios prescritos en la Sección 9-1303, en relación a violaciones que afecten materialmente la salud y seguridad de los ocupantes de la propiedad, contrate a un empresa de administración de propiedades que esté regulada de conformidad con el Título 32, Capítulo 20, Artículo 3.1 para administrar la propiedad, participar en el programa de viviendas múltiples libre de delitos de la ciudad o pueblo, si corresponde, y asistir a clases de capacitación para arrendadores y arrendatarios aprobadas por la ciudad, si están disponibles en la ciudad o pueblo. La ciudad o pueblo también puede requerir que el dueño de la propiedad participe en una capacitación comparable, proporcionada por una corporación sin fines de lucro designada como corporación de la Sección 501(c)(3), 501(c)(4), 501(c)(5) o 501(c)(6) y que esté certificada por la ciudad o pueblo para brindar dicho entrenamiento. Esto no se aplicará a los parques de casas móviles que cumplan con la sección 33-1437.

33-1907. Registro en el centro de notificación de una llamada.

Este artículo no exime al arrendador de un complejo de apartamentos, como se define en la sección 40-360.21, o al arrendador de un parque de casas móviles de la obligación de registrarse en un centro de notificación de una llamada, según lo prescrito en 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 de propiedad individual
9-1303	Efectos sustanciales sobre la salud y seguridad de los ocupantes.
9-1304	Adopción de licencias de propiedad de alquiler residencial en toda la ciudad, programa de registro; 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” se refiere a los códigos de construcción que estaban en vigor al momento de la construcción del edificio, incluyendo los códigos de plomería y mecánicos, los códigos eléctricos, los códigos de construcción residencial, los códigos de conservación de energía y los códigos de construcción de edificios existentes, e incluye cualquier código de mantenimiento de la propiedad, códigos de conservación de vecindarios, códigos anti-plaga u otros códigos similares, cualquiera que sea su denominación. Con respecto 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” significa cualquier programa que incluye inspecciones sistemáticas o periódicas de la mayoría de las propiedades de alquiler en la ciudad, que no se ha encontrado previamente que cumplan con los requisitos de la Sección 9-1302.
3. “Inspección exterior” significa la inspección visual de cualquier parte de una unidad de vivienda residencial que pueda verse desde una calle pública u otro derecho de paso, o que pueda verse desde una propiedad adyacente si se recibe una queja o consentimiento del dueño de propiedad adyacente, residente legal o arrendatario legal.
4. “Inspección inicial” significa 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 interior” significa 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, que se hace con el propósito de buscar violaciones al código de construcción.
6. “Parque de casas móviles” tiene el mismo significado que se prescribe en la Sección 33-1409.
7. “Vivienda multifamiliar” significa edificios construidos en el sitio que contienen unidades de vivienda residencial, pero no incluye parques de casas móviles.
8. “Propietario” significa la persona, corporación, empresa de responsabilidad limitada, sociedad, sociedad limitada, fideicomiso o fideicomiso de inversión de bienes raíces 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 como hogar o residencia por una o más personas que mantienen un hogar. También significa una casa móvil independientemente de la propiedad del terreno.

10. “Unidad de vivienda de alquiler residencial” es una unidad de vivienda que se alquila o renta a uno o más arrendatarios. Una unidad de vivienda que está ocupada en parte por el arrendador de la unidad de vivienda no es una unidad de vivienda de alquiler residencial a menos que el arrendatario ocupe una parte de la unidad de vivienda que tenga su propia cocina y áreas para dormir, un baño y una entrada independiente, a menos que sea de otra manera, provisto 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 arrendador en un parque de casas móviles que no es propiedad del arrendador 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 dicha ciudad o pueblo.

12. “Requisito de registro de alquiler residencial” es cualquier requisito establecido por una ciudad o pueblo para que los arrendadores o administradores de viviendas de alquiler envíen información a la ciudad o pueblo, como se ha requerido que se presente al tasador del condado, según la Sección 33-1902.

9-1302. Inspecciones de propiedad individual.

A. Para las propiedades residenciales de alquiler individuales, la ciudad o el pueblo pueden realizar inspecciones interiores si una inspección exterior de la propiedad revela o si se determina que la propiedad tiene alguno de los siguientes:

1. Condiciones que afectan materialmente la salud y seguridad de los ocupantes según lo prescrito por la Sección 9-1303.

2. Un nivel significativo de delincuencia asociado a la propiedad.

3. Un historial documentado de violaciones al código de construcción.

4. El arrendador incumple repetidamente con los requisitos de cumplimiento del código de construcción, impuestos por la ciudad o pueblo.

5. Existe una causa probable de que la propiedad residencial en alquiler no cumpla con el código de construcción de la ciudad.

6. Se recibe una queja o se da consentimiento para la inspección por parte del arrendador registrado, agente o administrador de la propiedad, un residente legal o un arrendatario legal de la unidad residencial de alquiler.

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

C. Antes de la entrada, la ciudad o pueblo deberá recibir el consentimiento del arrendador registrado o un arrendatario legal o en la emisión de una orden judicial.

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

1. Realizar una inspección exterior de cualquier propiedad en la jurisdicción de la ciudad o pueblo en cualquier momento.

2. Al recibir una queja o consentimiento del arrendador o arrendatario legal, realizar una inspección interior de cualquier propiedad en la jurisdicción de la ciudad o pueblo.

3. Realizar inspecciones interiores, exteriores o en el lugar de trabajo de una nueva construcción,

antes de emitir un certificado de ocupación.

4. Realizar inspecciones interiores o exteriores de construcciones ilegales que ocurrieron sin un permiso de construcción requerido.

5. Realizar una inspección interior de cualquier propiedad durante una emergencia o desastre natural.

E. Una ciudad o pueblo puede designar a cualquiera de sus departamentos para realizar todo o parte de los deberes otorgados a la ciudad o pueblo, de conformidad con este capítulo.

9-1303. Efectos sustanciales sobre la salud y seguridad de los ocupantes.

Para los propósitos de este capítulo, una condición que afecta sustancialmente 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, incluidos los siguientes:

(a) Falta o inadecuación de inodoros, retretes, 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 atracción potencial para intrusos.

(f) Falta de cantidades mínimas de luz natural y ventilación como lo requiere el código de construcción.

(g) Dimensiones inadecuadas de la habitación y el espacio según lo exige el código de construcción.

(h) Falta de electricidad e iluminación adecuadas requeridas por el código de construcción.

(i) Infestación de insectos, alimañas o roedores.

(j) Falta de conexión a un sistema de eliminación de aguas residuales como lo requiere el código de construcción.

(k) Falta de instalaciones adecuadas para el almacenamiento y la eliminación de basuras y desperdicios.

2. Riesgos estructurales, incluyendo los siguientes:

(a) Cimientos o áreas de cimientos significativamente deteriorados o inadecuados que no cuentan con un drenaje adecuado.

(b) Pisos o soportes de piso de tamaño insuficiente para transportar cargas impuestas con seguridad.

(c) Miembros de muros, tabiques u otros soportes verticales que se partan, se inclinen o se doblen debido a material defectuoso o deterioro.

(d) Miembros de cielorrasos, techos, soportes de cielorrasos y techos u otros miembros horizontales que se comben, partan o quiebren significativamente debido a material defectuoso o deterioro.

(e) Chimeneas que se inclinan, abultan o 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 sifonamiento entre accesorios.

5. Equipos mecánicos peligrosos, incluyendo conductos de ventilación que no se ajustan al código

de construcción, o que no se han mantenido en buenas condiciones y en condiciones seguras, y que no funcionan correctamente.

6. Protección contra la intemperie defectuosa que puede incluir:

(a) Yeso muy deteriorado, desmoronado o suelto.

(b) Impermeabilización deteriorada o ineficaz de paredes exteriores, techo, cimientos o pisos, incluidas ventanas o puertas rotas.

(c) Protección contra la intemperie defectuosa, o falta de ella, 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 revestimientos de techo rotos, podridos, partidos 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, desperdicio combustible o vegetación que no cumpla con el código de construcción y que esté en una condición tal que provoque un incendio o explosión o que proporcione un combustible listo para aumentar la propagación e intensidad de un incendio o explosión que surja por cualquier causa.

(b) Cualquier edificio o parte de un edificio que no esté provisto de una construcción resistente al fuego, o sistemas o equipos de extinción de incendios requeridos por el código de construcción, excepto aquellos edificios o partes de edificios que cumplan con todas las leyes del código de construcción aplicables y que tengan integridad resistente al fuego, y sistemas o equipos de extinción de incendios que se hayan mantenido y mejorado adecuadamente en relación con cualquier aumento en la carga de ocupantes, alteración o adición, o cualquier cambio en la ocupación.

(c) Falta de sistemas de detección de incendios adecuados como lo exige la ley.

8. Materiales o construcción defectuosos que no están específicamente permitidos o aprobados por el código de construcción o que no se han mantenido adecuadamente en buenas y seguras condiciones.

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, incluido 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 según se define en el código de construcción que resulte en el incumplimiento de los 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 cuentan con las instalaciones de salida adecuadas como lo requiere el código de construcción. y que se han mantenido y aumentado adecuadamente en relación con cualquier aumento en la carga de ocupantes, alteración o adición, o cualquier cambio en ocupación.

13. Ocupación inapropiada, incluyendo todos los edificios o partes de un edificio que están ocupados para vivir, dormir, cocinar o comer y que no fueron diseñados y permitidos 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 licencias de propiedad de alquiler residencial en toda la ciudad, programa de registro; 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 propiedad de alquiler en una reunión regular de la ciudad o del consejo municipal, que ocurre al menos treinta días después de la audiencia pública.
2. La ordenanza o resolución es adoptada por al menos tres cuartos de los votos de todo el consejo.
3. La ciudad o pueblo notifica a todos los arrendadores de propiedades residenciales de alquiler que estén actualmente registrados con el evaluador del condado en el que se encuentra la propiedad.
4. El aviso a los arrendadores se envía por correo de primera clase, al menos veinte días antes de la audiencia pública requerida.
5. Un aviso de la audiencia pública se publica en un periódico local de circulación general, y en cualquier sitio web municipal oficial, no menos de 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 arrendadores. Esta subsección no prohíbe que una ciudad o pueblo que imponga un impuesto sobre las ventas sobre el alquiler, exija una licencia fiscal de privilegio de transacción para los arrendadores 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 tasador 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 arrendador registrado o un arrendatario 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 arrendador con una notificación o citación por escrito.

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

1. Para cada inspección interior o exterior, de seguimiento posterior, para garantizar el cumplimiento de una citación o notificación emitida por violaciones del código de construcción, que afecten materialmente la salud y la seguridad de los residentes.
2. Si un arrendador no corrige una infracción por la cual se ha emitido un aviso o citación, y se le ha dado al arrendador el tiempo suficiente para corregir la infracción. A los efectos de este párrafo, 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 arrendador no corrigiera las violaciones identificadas.

C. No obstante lo dispuesto en la subsección B, una infracción del código de construcción que amenace inmediatamente la salud y la seguridad de los ocupantes deberá ser citada y reparada de inmediato.

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

Capítulo 3 – Arrendador y arrendatario

Artículo 1 – Obligaciones y responsabilidades del arrendador

- 33-301 Publicación de la ley de gravámenes y tarifas por parte de los posaderos.
- 33-302 Mantenimiento de caja fuerte ignífuga para almacenar 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 por parte del arrendador contra el arrendatario con niños; clasificación; excepciones.

Artículo 2 – Obligaciones y responsabilidades del arrendatario

- 33-321 Mantenimiento de las instalaciones.
- 33-322 Daños a las instalaciones; clasificación.
- 33-323 Responsabilidad de la persona en posesión de un terreno en alquiler debido al mismo.
- 33-324 Prohibida la denegación del título de propiedad por parte del arrendatario en posesión.

Artículo 3 – Terminación de arrendamientos

- 33-341 Terminación de los arrendamientos.
- 33-342 Efecto de la tenencia del arrendatario
- 33-343 Instalaciones convertidas en insostenibles sin culpa del arrendatario; falta de responsabilidad del arrendatario por el alquiler; derecho a abandonar las instalaciones.

Artículo 4 – Recursos del arrendador

- 33-361 Violación del acuerdo de alquiler por parte del arrendatario; derecho del arrendador a reingresar; acción sumaria para la recuperación de locales; apelación; gravamen por alquiler impago; aplicación.
- 33-362 Gravamen del arrendador en alquiler.

Artículo 5 – Aplicabilidad del capítulo

- 33-381 Limitación.

Artículo 1 – Obligaciones y responsabilidades del arrendador

33-301. Publicación de la ley de gravámenes y tarifas por parte de los posaderos.

Todo arrendador de un hotel, posada, pensión, alojamiento o casa de apartamentos, o campamento de vehículos recreacionales, colocará en un lugar visible de la oficina o sala pública, y en cada dormitorio del establecimiento, una copia impresa de las secciones 33-951 y 33-952, con una declaración impresa de los cargos por día, semana o mes por comidas, alojamiento u otros artículos suministrados.

33-302. Mantenimiento de caja fuerte ignífuga para almacenar 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 publica en un lugar visible para cada huésped que se puede depositar dinero, joyas, documentos y otros artículos de tamaño pequeño y valor inusual en la caja fuerte, no es responsable por la pérdida o daño de cualquier artículo que no se haya depositado en la caja fuerte, que no sea el resultado de su propio acto.
- B. Un posadero puede negarse a almacenar 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 de la pérdida o daño a la propiedad depositada por un huésped en dicha caja fuerte, a menos que la pérdida o daño resulte 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 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 hospedaje, casa de apartamentos, motel y campamento de automóviles.

33-303. Prohibición de la discriminación por parte del arrendador contra el arrendatario con niños; clasificación; excepciones.

Una persona que, a sabiendas, se niega a alquilar a una persona un lugar para utilizarse como vivienda porque la otra persona tiene uno o más hijos, o que anuncia en relación con el 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.

A. 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 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 cuya subdivisión 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 la subsección es culpable de un delito menor.

Artículo 2 – Obligaciones y responsabilidades del arrendatario

33-321. Mantenimiento de las instalaciones.

El arrendatario 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.

La remoción, alteración o daño intencional y material de cualquier parte de un edificio, el mobiliario del mismo o cualquier accesorio permanente, por o en la instancia del arrendatario, sin el permiso por escrito del arrendador o su agente, es un delito menor de clase 2.

33-323. Responsabilidad de la persona en posesión de un terreno en alquiler debido al mismo.

Toda persona en posesión de un terreno del cual se adeuda la renta es responsable del monto o la

proporción de la renta adeudada de las tierras en su posesión, aunque sea solo una parte del terreno originalmente arrendado, sin privar al arrendador de otros recursos legales para el cobro de renta.

33-324. Prohibida la denegación del título de propiedad por parte del arrendatario en posesión. Cuando una persona entra en posesión de un inmueble en virtud de un acuerdo de alquiler, no puede, mientras esté en posesión, negar el título de propiedad a su arrendador en una acción entablada sobre el acuerdo de alquiler por el arrendador o una persona que actúe bajo su mando.

Artículo 3 – Terminación de 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 arrendatario puede permanecer, y al finalizar dicho tiempo el arrendamiento expira.

B. Un acuerdo de alquiler de mes a mes puede ser rescindido por el arrendador dando al menos diez días de anticipación. En caso de impago del alquiler, no se requiere aviso.

C. Un arrendatario de mes a mes deberá notificar con diez días de anticipación, y un arrendatario cada dos meses deberá notificar con cinco días de anticipación su intención de terminar la posesión de la propiedad. La falta de notificación hace que el arrendatario sea responsable del alquiler de los diez días siguientes.

D. Cuando un arrendamiento es por un período determinado bajo un acuerdo verbal o escrito, y el tiempo vence, el arrendatario entregará la posesión. Entonces no es necesario el aviso de renuncia o la demanda de posesión.

E. Un arrendatario con posesión de una propiedad en contra de la voluntad del arrendador, excepto según lo dispuesto en esta sección, no se considerará arrendatario por consentimiento o voluntad.

33-342. Efecto de la tenencia del arrendatario.

Cuando un arrendatario retenga la posesión después de la expiración del plazo del arrendamiento sin contrato expreso con el arrendador, la tenencia no operará para renovar el arrendamiento por el plazo del arrendamiento anterior, pero a partir de entonces el arrendamiento es de mes a mes.

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

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

Artículo 4 – Recursos del arrendador

33-361. Violación del acuerdo de alquiler por parte del arrendatario; derecho del arrendador a reingresar; acción sumaria para la recuperación de locales; apelación; gravamen por alquiler impago; aplicación.

A. Cuando un arrendatario descuida o se niega a pagar el alquiler a su vencimiento y tiene cinco días de mora, o cuando un arrendatario viola cualquier disposición del acuerdo de alquiler, el arrendador o la persona a quien se le debe el alquiler, o el agente del arrendador o la persona a quien vence el alquiler, puede reingresar y tomar posesión o, sin demanda formal o reingreso, iniciar una acción de recuperación de posesión del local.

B. La acción se iniciará, conducirá y 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 comienzo. 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 arrendatario se niega o no paga el alquiler adeudado, el arrendador tendrá un gravamen y podrá incautar la mayor parte de la propiedad personal del arrendatario en las instalaciones y no exenta por ley que sea necesaria para asegurar 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 cede el acuerdo de alquiler, el arrendador tendrá un gravamen similar, contra el subarrendatario o cesionario, al que el arrendador tiene contra el arrendatario y podrá hacerlo 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 técnico u obligatorio para proporcionar notificación o para alegatos en una acción de entrada forzosa, retención 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 llevar a cabo una acción de entrada forzosa o retención especial o forzosa.

33-362. Gravamen del arrendador en alquiler.

A. El arrendador tendrá un gravamen sobre toda la propiedad de su arrendatario no exenta por ley, asignada o utilizada en la instalación arrendada, hasta que se pague el alquiler. El gravamen no garantizará el pago de la renta acumulada después de la muerte o quiebra del arrendatario, o después de una cesión en beneficio de los acreedores del arrendatario.

B. El arrendador puede embargar en alquiler cualquier propiedad personal de su arrendatario que se encuentre en la instalación, pero la propiedad de cualquier otra persona, aunque se encuentre en la instalación, no será responsable por ello. Si el arrendatario no permite que el arrendador tome posesión de dicha propiedad, el arrendador 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 arrendador tendrá un derecho de retención por el alquiler sobre los cultivos que crezcan o estén creciendo en la instalación arrendada, ya sea que el alquiler sea pagadero en dinero, artículos de propiedad o productos de la instalación, y también por el fiel cumplimiento de los términos del acuerdo de alquiler, y el gravamen continuará por un período de seis meses después de la expiración del término del acuerdo de alquiler.

D. Cuando se subarriendan las instalaciones, o cuando se asigne el acuerdo de alquiler, el arrendador tendrá el mismo gravamen contra el subarrendatario o cesionario que contra el arrendatario y podrá hacer cumplir el gravamen de la misma manera.

Artículo 5 – Aplicabilidad del capítulo

33-381. Limitación.

Este capítulo aplica a todas las relaciones arrendador-arrendatario, excepto las relaciones surgidas del alquiler de unidades de vivienda, las que se regirán 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 partes.
12-1173.01	Definición adicional de retención forzosa.
12-1174	Inmaterialidad de posesión de tiempo obtenida por el arrendatario.
12-1175	Queja y respuesta; servicio y devolución; requisitos de notificación y alegato.
12-1176	Demanda para juicio; procedimiento de juicio.
12-1177	Juicio y emisión; aplazamiento del juicio.
12-1178	Sentencia; auto restitución; limitación a la emisión; violación criminal; aviso.
12-1179	Apelación ante una corte superior; aviso; vínculo.
12-1180	Suspensión del proceso de sentencia; expediente de apelación.
12-1181	Juicio y sentencia en apelación; auto restitución.
12-1182	Apelación ante la corte suprema; estancia y vínculo.
12-1183	Procedimientos sin impedimento para determinadas acciones.

Artículo 4 – Entrada forzosa y retención

12-1171. Actos que constituyen entrada forzosa o retención.

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

1. Realiza una entrada en cualquier terreno, predio u otra propiedad inmueble, excepto en los casos en que la ley permita la entrada.
2. Hace tal entrada por la fuerza.
3. De manera voluntaria y sin fuerza, se apodera de cualquier tierra, predio u otra propiedad inmueble después de la terminación del tiempo por el cual tales tierras, inquilinatos u otros bienes inmuebles le fueron arrendados a él o a la persona bajo quien él reclama, después de la demanda hecha por escrito para la posesión del mismo por la persona con derecho a tal posesión.

12-1172. Definición de entrada forzosa.

Una “entrada forzosa”, o una entrada ilegal 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 arrendador, una entrada sobre la posesión de su arrendatario a voluntad o por tolerancia, ya sea con o sin el consentimiento del arrendatario.

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

Existe una retención forzosa si:

1. Un arrendatario a voluntad o por tolerancia, o un arrendatario de mes a mes o en un período menor, cuyo arrendamiento ha sido rescindido, retiene la posesión después de que su arrendamiento ha terminado, o después de recibir una demanda por escrito de posesión por parte del arrendador.

2. El arrendatario de una persona que ha realizado una entrada forzosa, se niega durante cinco días después de la solicitud por escrito de entregar la posesión a la persona sobre cuya posesión se realizó la entrada forzosa.

3. Una persona que ha hecho una entrada forzosa sobre la posesión de alguien que la adquirió por entrada forzosa, se niega durante cinco días después de la solicitud por escrito de entregar la posesión a la persona sobre cuya posesión se realizó la primera entrada forzosa.

4. Una persona que ha realizado una entrada forzosa sobre la posesión de un arrendatario por un período se niega a entregar la posesión al arrendador durante cinco días después de la solicitud por escrito, después de que expire el plazo. Si el plazo expira mientras está pendiente una orden judicial de entrada forzosa solicitada por el arrendatario, el arrendador puede, a su propio costo y para su propio beneficio, procesarlo en nombre del arrendatario.

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 retiene la posesión de cualquier terreno, vivienda u otra propiedad, después de recibir una demanda de posesión por escrito, puede ser retirada mediante una acción de retención forzosa presentada ante el secretario de la corte superior, de conformidad con este artículo:

1. Si la propiedad ha sido vendida mediante ejecución hipotecaria, escritura fiduciaria o contrato de transmisión de bienes inmuebles de conformidad con el Título 33, Capítulo 6, Artículo 2.

2. Si la propiedad ha sido vendida mediante la venta de un fiduciario bajo una escritura de fideicomiso de conformidad con el Título 33, Capítulo 6.1.

3. Si la propiedad ha sido decomisada mediante un contrato de transmisión 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 arrendador y el título ha sido debidamente transferido.

B. Los recursos provistos por esta sección no afectan los derechos de las personas en posesión bajo un acuerdo de alquiler u otro derecho posesorio que sea superior al interés vendido, decomisado o ejecutado.

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

12-1174. Inmaterialidad de la posesión del tiempo obtenida por el arrendatario.

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

12-1175. Queja y respuesta; servicio y devolución; requisitos de notificación y alegato.

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

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

C. La citación se notificará por lo menos dos días antes del día de regreso, y la devolución se hará en el día asignado para 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 técnico u obligatorio para proporcionar notificación, o por los alegatos en una acción de entrada forzosa o retención 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 llevar a cabo una acción de entrada forzosa o retención especial o forzosa.

12-1176. Demanda para juicio; procedimiento de juicio.

- A. Si el demandante solicita un juicio con jurado, la corte otorgará 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 podrá hacerlo al comparecer y se le otorgará la solicitud.
- C. La acción se registrará y se juzgará como otras acciones civiles.

12-1177. Juicio y emisión; aplazamiento del juicio.

- A. En el juicio de una acción de entrada forzosa o retención forzosa, la única cuestión será el derecho de posesión real y no se investigarán los méritos del título.
- B. Si se solicita un jurado, este jurado deberá emitir un veredicto de culpabilidad o no culpabilidad del cargo, según lo establecido en la denuncia. Si no se solicita un jurado, la acción será juzgada por la corte.
- C. Por una buena causa demostrada, respaldada por una declaración jurada, el juicio puede posponerse por un tiempo que no exceda los tres días calendario en una corte de justicia, o diez días calendario en la corte superior.

12-1178. Sentencia; auto restitución; limitación a la emisión; violación criminal; 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 cargos establecidos en el acuerdo 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 acuerdo 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 inocente de entrada forzosa y retención o retención forzosa, se dictará sentencia a favor del acusado contra el demandante por daños, honorarios de abogados y costos judiciales y otros, y si parece que el demandante ha adquirido la posesión de la instalación, desde el inicio de la acción, se dictará auto de restitución a favor del imputado.
- C. No se emitirá ningún mandamiento de restitución hasta el vencimiento de cinco días calendario después de la emisión del fallo. 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 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 el espacio para vehículos recreativos, como se define en la Sección 33-2102, sin el permiso expreso del dueño 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.
- E. Si el acusado es declarado culpable de entrada forzosa y/o retención forzosa, la corte notificará

al acusado y se le entregará legalmente una orden de restitución, a quien permanece o regresa a la unidad de vivienda, o permanece o regresa al espacio de la casa móvil o del vehículo recreativo, sin el permiso expreso del arrendador de la propiedad o la persona con el control legal de la propiedad, haciéndole saber que comete allanamiento criminal en tercer grado, de conformidad con la Sección 13-1502.

12-1179. Apelación ante una corte superior; aviso; vínculo.

A. Cualquiera de las partes puede apelar de una corte de justicia a la corte superior del condado en el que se dicte el fallo mediante notificación, como en otras acciones civiles, dentro de los cinco días calendario posteriores a la emisión del fallo, 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 la sentencia o una moción similar.

B. Una parte que busque apelar un fallo deberá presentar, junto con el aviso de apelación, una fianza por los costos de la 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, dentro de los cinco días posteriores, al tribunal, 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 busque 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 superación. 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 presentan las fianzas o fianzas de suplantación.

D. La parte que busca suspender la ejecución de la sentencia por posesión deberá presentar una fianza de superación por el monto del alquiler acumulado desde la fecha de la sentencia hasta la próxima fecha de alquiler periódico, junto con los costos y honorarios de abogados, si los hubiere. El arrendatario 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 acuerdo de alquiler o acuerdo 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 acuerdo de alquiler. En todos los casos en los que el alquiler adeudado según los términos del acuerdo de arrendamiento o 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 arrendador por las instalaciones. Si el arrendatario 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 el arrendatario 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 del alquiler periódico, la

parte a cuyo favor se emitió la sentencia por posesión puede solicitar a la corte 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 liberar el dinero acumulado, si lo hubiera, dentro de cinco días hábiles para la corte, desde el incumplimiento de la parte en el pago del alquiler periódico adeudado según los términos del acuerdo 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 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 busque suspender la ejecución de la sentencia por daños monetarios deberá presentar una fianza de superación por el monto de la sentencia, junto con los costos y honorarios de abogados, si los hubiere. El monto de la fianza será fijado por la corte y pagadero al secretario de la corte de justicia.

12-1180. Suspensión del proceso de sentencia; expediente de 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; auto 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 una indemnización por retener la posesión de las instalaciones durante la tramitación de la apelación, y la corte también dictará sentencia a favor del recurrido y en contra del recurrente y las garantías de su fianza por daños y perjuicios probados y costos.

B. La orden de restitución o ejecución será emitida por el secretario de la corte superior y será ejecutada por el alguacil u oficial como en otras acciones.

12-1182. Apelación ante la corte suprema; estancia y vínculo.

A. En una acción de entrada forzosa o retención forzosa iniciada originalmente en la corte superior, se puede apelar a la corte superior como en otras acciones civiles.

B. 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 procese la apelación y pagará el valor del alquiler de las instalaciones, pendiente de la apelación, y todos los daños, costos y alquiler que le adjudique la corte superior o la corte suprema.

12-1183. Procedimientos sin impedimento para determinadas acciones.

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