

2025

Asistencia jurídica en Nuevo México Guía para inquilinos



www.newmexicolegalaid.org
P.O. Box 25486 ♦ Albuquerque ♦ Nuevo México ♦ 87125-5486



Publicado en septiembre de 2025

ÍNDICE

Capítulo 1. INTRODUCCIÓN.....	1
A. Acerca de esta guía.....	1
B. La ley que se aplica a las viviendas de alquiler.....	1
C. Viviendas exentas.....	2
D. Algunas reflexiones sobre el mantenimiento de registros	2
2. Capítulo 2. ENCONTRAR UN LUGAR PARA VIVIR	3
A. Cómo buscar vivienda	3
B. El costo real del alquiler	3
C. Sea consciente de lo que obtiene exactamente.....	4
D. La disponibilidad de viviendas públicas y subsidiadas por el gobierno	5
E. Discriminación en la búsqueda de vivienda.....	5
1. ¿Qué es la discriminación ilegal?	5
2. Qué hacer si es víctima de discriminación..	5
Capítulo 3. CUANDO LAS COSAS SALEN MAL ANTES DE MUDARSE	6
Capítulo 4. CONTRATOS DE ALQUILER O ARRENDAMIENTO	7
A. Arrendamientos periódicos frente a arrendamientos de plazo fijo.....	7
B. Acuerdos verbales	8
C. Contratos de arrendamiento escritos	8
D. Normas y reglamentos	9
E. Disposiciones del contrato de arrendamiento.....	9
1. Contratos de arrendamiento tipo	9
2. Disposiciones contra el subarrendamiento... <td>9</td>	9
3. Renovación automática.....	10
4. Cláusulas objetables en los contratos de arrendamiento	10
5. Otros puntos importantes en un contrato de alquiler	11
Capítulo 5. DEPÓSITOS	13
A. Depósitos reembolsables frente a cuotas no reembolsables.....	13
B. El depósito por daños	13
1. ¿Cuál es el importe máximo que se puede cobrar en concepto de depósito por daños?	14
2. ¿Qué cubre el depósito?	14
3. ¿Qué se considera desgaste normal?	14
4. ¿Cuándo debe devolverse el depósito por daños?	14
5. Recuperar el depósito completo.....	15
Capítulo 6. PAGO DEL ALQUILER.....	17
A. La obligación del inquilino de pagar el alquiler.....	17
B. Alquiler frente a depósitos o daños.....	17
C. Acuerdos en los que el derecho del inquilino a una vivienda está vinculado a un trabajo.....	17
D. Cuando el inquilino no paga el alquiler	18
E. Conservación de registros.....	18
F. Aumentos del alquiler.....	19
Capítulo 7. OBLIGACIONES DE LOS ARRENDADORES Y LOS INQUILINOS EN MATERIA DE SEGURIDAD, MANTENIMIENTO Y REPARACIONES.....	20
A. Obligaciones y responsabilidades del inquilino..	20
1. Un lugar seguro y limpio.....	20
2. Cumplir con el acuerdo de alquiler y las normas del arrendador.....	20
3. Permitir el acceso a la unidad de alquiler...	21
4. Informar al arrendador sobre la ausencia del inquilino durante siete días o más.....	21
5. Uso de la unidad de alquiler como residencia.....	22
6. Obligaciones con los vecinos:	
conducta ilegal.....	22
7. Infracciones sustanciales.....	22
8. Cómo hace cumplir el arrendador las obligaciones del inquilino.....	23
Capítulo 8. QUÉ HACER CUANDO SE NECESITAN REPARACIONES.....	26
A. Tipos de reparaciones.....	26
1. Daños causados por el inquilino.....	26
2. Desgaste normal y reparaciones.....	26
3. Reparaciones materiales.....	26
B. Cuando el inquilino solicita reparaciones.....	27
1. Llevar un registro de las reparaciones necesarias	27
2. Infracciones de salud y seguridad.....	27
C. Recursos para inquilinos.....	29
1. Indemnización por daños y perjuicios y medidas cautelares.....	29
2. Recisión del contrato de arrendamiento	29
3. Reducción del alquiler.....	29
D. Limitaciones de la obligación del arrendador de realizar reparaciones y recursos del inquilino.....	30

Capítulo 9. SALIR DE LA VIVIENDA: POR DECISIÓN PROPIA O POR DESALOJO ORDENADO POR EL TRIBUNAL	31
A. El inquilino rescinde voluntariamente un acuerdo de alquiler.....	31
1. Contratos de arrendamiento a plazo fijo....	31
2. Contrato de arrendamiento sin plazo específico.....	32
3. Un inquilino que rescinde un contrato de arrendamiento debido al incumplimiento del contrato por parte del arrendador	33
B. El arrendador rescinde el contrato.....	33
1. Contrato de arrendamiento sin plazo específico.....	33
2. Contratos de arrendamiento de plazo fijo.....	33
C. Desalojo.....	34
D. Desalojos ilegales.....	34
1. Desalojos por represalias.....	34
2. Desahucios.....	35
Capítulo 10. LOS BIENES DEL INQUILINO... 	36
A. El derecho de retención del arrendador.....	36
B. Bienes abandonados.....	36
1. El inquilino abandona la unidad de alquiler..36	
2. El inquilino sale de la vivienda porque el contrato de arrendamiento ha finalizado....	36
3. El inquilino ha sido desalojado.....	36
4. Disposición de los bienes.....	37
Capítulo 11. INQUILINOS EN SITUACIONES ESPECIALES	38
A. Venta de la propiedad alquilada.....	38
B. Problemas con los servicios públicos.....	38
C. Realizar cambios estructurales en la unidad de alquiler.....	39
D. Ejecución hipotecaria de la propiedad alquilada.....	39
Capítulo 12. PARQUES DE CASAS MÓVILES... 	40
A. ¿Qué es un parque de casas móviles?.....	40
B. Acuerdos de alquiler y normas del parque.....	40
C. Desalojos de parques de casas móviles.....	41
D. Servicios públicos.....	42
Capítulo 13. DISCRIMINACIÓN EN LA VIVIENDA.....	43
A. Sus derechos según la ley.....	43
B. Clases protegidas.....	43
1. Raza y color.....	43
2. Origen nacional.....	44
3. Religión	44
4. Genero.....	44
5. Situación familiar.....	45
6. Discapacidad.....	46
7. Orientación sexual.....	46
8. Afiliación conyugal.....	47
9. Identidad de género.....	47
C. Exenciones de la Ley de Vivienda Justa.....	47
D. ¿Qué puede hacer usted?.....	48
1. Plazo de prescripción.....	48
2. El proceso de HUD.....	48
E. Recursos.....	49
F. Leyes aplicables.....	49
Capítulo 14. INQUILINOS DE VIVIENDAS SUBSIDIADAS POR EL GOBIERNO FEDERAL.....	50
A. Viviendas privadas subsidiadas por el HUD o el USDA.....	50
B. Vales de elección de vivienda de la Sección 8....	50
C. Vivienda pública.....	51
D. Viviendas con crédito fiscal para personas con bajos ingresos.....	52
E. Consejos importantes para todos los residentes de viviendas subsidiadas	52
Capítulo 15. ORGANIZACIÓN DE INQUILINOS.....	53
Capítulo 16. ACUDIR A LOS TRIBUNALES.....	55
A. Asesoría legal.....	55
B. Algunas definiciones.....	55
C. Procedimientos judiciales.....	56
D. Inhabilitación de un juez.....	56
E. El juicio.....	56
1. Juicios con jurado.....	57
2. Intérpretes	57
3. Preparación del juicio.....	57
4. Presentación del juicio.....	57
5. La sentencia.....	58
G. Apelación.....	58
H. Despues del tribunal.....	59
Capítulo 17. CONTRATOS INMOBILIARIOS, ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA Y OPCIONES DE COMPRA.....	60
APÉNDICE I.	63
Recursos II. Formularios y cartas modelo.....	64

CAPÍTULO 1

INTRODUCCIÓN

A. Acerca de esta guía

Alquilar un lugar para vivir plantea muchas cuestiones importantes y puede tener consecuencias legales. Los arrendadores y los inquilinos suelen sufrir las consecuencias de una información inexacta. La falta de información, o la información errónea, puede provocar disputas que se convierten en acciones de desahucio. Cuando los inquilinos no disponen de información sobre sus derechos y obligaciones, se ve afectada su capacidad para proporcionar a sus familias un lugar seguro donde vivir. El objetivo de esta guía es:

- Proporcionar información sobre la relación entre arrendadores e inquilinos.
- Informar a los arrendadores e inquilinos sobre sus derechos.
- Ayudar a los arrendadores y a los inquilinos a evitar algunos de los problemas que a veces surgen al alquilar casas o apartamentos.

B. La ley que se aplica a las viviendas de alquiler

Esta guía se basa en la ley de Nuevo México que regula las relaciones entre arrendadores e inquilinos en viviendas residenciales. La ley se denomina "Ley Uniforme de Relaciones entre Propietarios y Residentes" y se encuentra en los Estatutos Anotados de Nuevo México (NMSA) en § 47-8-1 a § 47-8-52. En virtud de la ley, al arrendador se le denomina "el propietario" y al inquilino "el residente". En esta guía, utilizaremos los términos arrendador e inquilino.

Existen otras leyes que son importantes para la relación entre el propietario y el inquilino, dependiendo del tipo de vivienda que alquile el inquilino. Si una persona alquila un espacio para una casa móvil pero es propietaria de una casa móvil, muchos de sus derechos y obligaciones estarán cubiertos por la Ley de Parques de Casas Móviles, que se encuentra en NMSA § 47-10-1 a § 47-10-23. La Ley de Parques de Casas Móviles se analiza en el Capítulo 12 de esta guía. Si un inquilino vive en una vivienda pública o si su alquiler está subsidiado por el gobierno, le interesará consultar el capítulo 14 de esta guía. Las viviendas públicas y los subsidios para el alquiler están regulados tanto por la legislación federal como por la de Nuevo México, y los derechos y obligaciones se ven afectados por dichas leyes cuando el gobierno ayuda a los inquilinos a pagar el alquiler de la vivienda. Las cuestiones específicas que afectan a los parques de casas móviles o a los inquilinos que reciben subsidios federales también se tratarán a medida que surjan en otras secciones de esta guía.

La Ley de Vivienda Justa, que se encuentra en el Título 42, Capítulo 45 del Código de los Estados Unidos (42 USC § 3601 y siguientes), es una ley federal que protege a muchos inquilinos que son discriminados por motivos de raza, color, origen nacional, religión, género, situación familiar o discapacidad. La Ley de Derechos Humanos de Nuevo México, que se encuentra en NMSA § 28-1-1 a § 28-1-14, protege además a muchos inquilinos de la discriminación por motivos de orientación sexual, identidad de género o afiliación conyugal. (Véase el capítulo 13).

También existen leyes federales que protegen a los inquilinos si la policía ayuda al propietario a desalojarlos sin una orden judicial. Estos policías están violando los derechos constitucionales de los inquilinos.



C. Viviendas exentas

La Ley Uniforme de Relaciones entre Propietarios y Residentes (UORRA) cubre la mayoría de los tipos de viviendas de alquiler residencial. Hay ciertos tipos de viviendas que están exentas de la UORRA. Por ejemplo, la ley no cubre las estancias en hoteles o moteles si el alquiler se paga con una frecuencia superior a la semanal (NMSA § 47-8-9(D)). La ley tampoco cubre, en general, las residencias universitarias, las habitaciones de hospital o los lugares donde las personas se alojan mientras reciben tratamiento médico o de salud mental (NMSA § 47-8-9(A)). No se aplica a instituciones religiosas o educativas (NMSA § 47-8-9(A)). Si alguien compra una casa o una casa móvil en virtud de un contrato de terreno o inmobiliario, no se aplica la UORRA (NMSA § 47-8-9(B)). La vivienda proporcionada por un proveedor a un empleado no está cubierta si existe un acuerdo por escrito que condiciona la vivienda a la continuidad del empleo (NMSA § 47-8-9(E)). Están exentas las viviendas utilizadas principalmente para fines agrícolas (NMSA § 47-8-9(F)). Esta guía no trata de ese tipo de alojamientos.

El desalojo de algunos de estos alojamientos exentos está regulado por el Estatuto de Entrada y Retención Forzosa (NMSA § 35-10-1 a § 35-10-6). Si el propietario considera que el ocupante ya no tiene derecho a seguir viviendo en la vivienda, debe darle un aviso por escrito con tres (3) días de anticipación para que desocupe la vivienda y, una vez transcurridos los tres (3) días, presentar una solicitud ante el tribunal para que se desaloje al ocupante (NMSA § 35-10-1(A)). Al igual que la UORRA, este estatuto exige un proceso judicial antes del desalojo.

Los ocupantes o propietarios que se encuentren dentro de alguna de las categorías de vivienda exentas deben consultar a un abogado sobre sus derechos y responsabilidades legales.

“UNA FALTA DE INFORMACIÓN, O LA INFORMACIÓN INCORRECTA, PUEDE PROVOCAR DISPUTAS QUE SE CONVIERTAN EN ACCIONES DE DESALOJO.”

D. Algunas reflexiones sobre el mantenimiento de registros

Hay dos puntos muy importantes a recordar al utilizar esta guía.

En primer lugar, la información contenida en la guía es general y no sustituye la asesoría legal.

En segundo lugar, hay medidas que los inquilinos y los arrendadores deben tomar y que no siempre se mencionan en esta guía, y que suelen implicar la necesidad de llevar un registro cuidadoso de las transacciones. Por ejemplo, es especialmente importante que exista un contrato de arrendamiento por escrito al alquilar un apartamento o una casa. Esto no solo lo exige la ley (NMSA § 47-8-20(G)), sino que también garantiza que el inquilino y el propietario conozcan exactamente los términos del contrato de alquiler. Siempre que sea posible, ponga por escrito todas las comunicaciones entre el inquilino y el propietario y guarde copias de todo.

Hemos intentado ayudar con estos dos importantes asuntos. Al final de la guía hay un Apéndice titulado "Recursos" y puede empezar por ahí cuando necesite ayuda legal. Hay muchos documentos que pueden no parecer importantes cuando los recibe, pero que será importante tener en caso de que surja algún problema con su vivienda de alquiler.

Un último consejo tanto para los arrendadores como para los inquilinos: guarden siempre los recibos o cualquier otra forma de prueba de pago. Muchas disputas surgen por no conservar pruebas escritas del pago del alquiler, el depósito o los daños.

CAPÍTULO 2

ENCONTRAR UN LUGAR PARA VIVIR

A. Cómo encontrar una vivienda

Hay muchas maneras de encontrar apartamentos, habitaciones o casas de alquiler. Un inquilino debe pensar en el tipo de vivienda que desea, su tamaño, su costo y los servicios que le gustaría tener. Buscar vivienda es muy parecido a comprar un automóvil, y un inquilino debe abordar un negocio de alquiler de la misma manera que abordaría la compra de un automóvil. Un inquilino siempre debe tratar de conseguir la mejor oferta posible. Esto significa que tendrá que estar preparado para negociar. Recuerde siempre que algunos puntos del contrato de alquiler de una vivienda pueden ser negociables.

Existen varias formas de informarse sobre las viviendas disponibles. Algunas de las más comunes son:

1. Anuncios clasificados en periódicos
2. Carteles de "EN RENTA" en casas y edificios de apartamentos
3. Listados en Internet y en las Páginas Amarillas de empresas de administración de propiedades
4. Craig's List
5. Rent.com, rentals.com y affordablehousing.com
6. Agencias de alquiler comercial
7. Autoridades públicas de vivienda
8. Listas del HUD de viviendas subsidiadas
9. Tableros de anuncios de facultades y universidades
10. De boca en boca

Con todas las demás formas de encontrar vivienda, un inquilino no necesita pagar a un agente inmobiliario o a una agencia solo por consultar sus listados. Por lo general, no es buena idea pagar ninguna comisión a una agencia para encontrar una vivienda de alquiler, ya que la mayoría de sus listados están disponibles en otros sitios sin costo alguno. Ninguna agencia garantiza que encontrará una vivienda para un inquilino.

Se puede verificar la reputación de una agencia en cuanto a su honestidad en el trato con las personas a través de la Oficina de Buenas Prácticas Comerciales o la División de Protección al Consumidor de la Fiscalía General. Un inquilino puede averiguar si los agentes inmobiliarios o los administradores de propiedades han tenido quejas en su contra consultando con la junta de agentes inmobiliarios.

Los arrendadores pueden verificar los antecedentes de los inquilinos, incluidos los antecedentes crediticios o penales. Los arrendadores también pueden cobrar tasas de solicitud y los costos de la verificación de antecedentes. Los arrendadores solo pueden cobrar una verificación de antecedentes cada noventa (90) días por cualquier inmueble que sea de su propiedad. La tarifa de verificación tiene un límite máximo de \$50. Los arrendadores suelen rechazar a los inquilinos por tener mal crédito o antecedentes penales. Por lo general, un propietario no está obligado a aceptar a un inquilino con un vale de la Sección 8 del HUD. Sin embargo, en Albuquerque, un propietario no puede negarse a alquilar a un inquilino que reúna los requisitos necesarios basándose en su fuente de ingresos legal y verificable. Las fuentes de ingresos legales y verificables pueden incluir beneficios por desempleo o del seguro social, u otros beneficios, como la Sección 8 y otros vales para inquilinos. (Ordenanza de Derechos Humanos de Albuquerque, §11-3-2 a §11-3-12). Un propietario con tres o más unidades de alquiler no puede negarse a alquilar a alguien por motivos de discapacidad, origen étnico, orientación sexual u otras razones protegidas por la Ley de Vivienda Justa o la Ley de Derechos Humanos de Nuevo México. En el Capítulo 13 se incluye más información al respecto.

B. El costo real del interés

Hay varias cuestiones que se deben tener en cuenta sobre el costo de una vivienda de alquiler, además del alquiler mensual. Un inquilino debe considerar sus propios gastos, como el costo del transporte al trabajo o a la escuela desde la vivienda alquilada, los gastos de servicios públicos no incluidos en el alquiler y si el inquilino tiene previsto contratar un seguro de inquilino o si el propietario lo exige. Si un inquilino puede pagarlos, es recomendable contratar un seguro de inquilino. Asegurar sus bienes personales contra incendios, robos y la posibilidad de responsabilidad por lesiones personales le ayudará a protegerse en caso de que se produzcan daños o pérdidas en sus bienes. Las pólizas de seguro de los arrendadores rara vez cubren la pérdida de los bienes de los inquilinos.

Si un inquilino tiene una discapacidad y necesita modificar la vivienda alquilada para que sea accesible, deberá calcular los costos de las modificaciones. Por lo general, el inquilino deberá pagar tanto por realizar las modificaciones como por eliminarlas cuando se mude. Consulte el Capítulo 13 de esta guía sobre los derechos de vivienda justa de las personas con discapacidades para realizar modificaciones en una vivienda alquilada.

Tenga cuidado de averiguar todos los gastos que el propietario puede cobrar además del alquiler. ¿El inquilino tendrá que pagar el agua, el alcantarillado o la basura? Averigüe si los servicios públicos están incluidos en el alquiler. Si no es así, el inquilino puede hablar con otros inquilinos y con el propietario sobre el costo de los servicios públicos, cómo se calculan estos costos y cómo se miden los servicios públicos. Es obligatorio poner a disposición del inquilino cualquier lista de normas y reglamentos. Esto es especialmente importante cuando se alquila un espacio en un parque de casas móviles, ya que las normas y reglamentos del parque pueden exigir al inquilino que rodee la casa móvil o que cumpla otros requisitos que suponen un costo adicional al alquiler.

Antes de mudarse, el inquilino también debe asegurarse de verificar los depósitos. Es posible que se le exija un depósito por daños, así como el pago del último mes de alquiler. Además, el inquilino debe averiguar si tendrá que pagar un depósito para reservar la vivienda de alquiler y si el depósito es reembolsable en caso de que cambie de opinión sobre el alquiler.

C. Sea consciente de lo que obtiene exactamente

Al buscar una vivienda de alquiler, el inquilino debe asegurarse de ver realmente el apartamento o la casa que está disponible para alquilar. A veces, el propietario le muestra al inquilino un apartamento modelo, que puede ser o no el mismo en el que vivirá. Si el inquilino observa algo que no le gusta del estado de la vivienda, puede pedir al propietario que realice reparaciones o cambios. Es más fácil hacerlo antes de firmar el contrato de alquiler, ya que el inquilino aún tiene cierto poder de negociación. Ambas partes también deben realizar una inspección al mudarse y tomar nota del estado de la vivienda en ese momento (ver el Capítulo 5).

También es importante informarse sobre la ubicación. El inquilino puede preguntar a otros inquilinos sobre el vecindario, el nivel general de ruido alrededor del apartamento o la casa, las escuelas a las que asistirán sus hijos y cualquier otra inquietud que pueda tener. También es aconsejable averiguar qué opinan otros inquilinos sobre el propietario y cómo trata este a los inquilinos en general. Si es posible, el inquilino debe tratar de averiguar por qué se mudaron los inquilinos anteriores. Es posible que el inquilino desee recorrer el vecindario por la noche para observar cualquier posible peligro.



D. La disponibilidad de viviendas públicas y con ayuda del gobierno

Existen varios tipos diferentes de programas de vivienda del gobierno que ofrecen asistencia para el alquiler o rentas a inquilinos con bajos ingresos que son inferiores a los alquileres actuales del mercado. Las regulaciones federales otorgan derechos y protección adicionales a los inquilinos que participan en estos programas. Estos programas incluyen viviendas públicas, complejos de apartamentos subsidiados por el HUD y vales de asistencia para el alquiler de la Sección 8. Las viviendas públicas son propiedad y están administradas por las autoridades de vivienda pública, dirigidas por ciudades, condados o regiones del estado. La ayuda de los vales de la Sección 8 también es administrada por las autoridades de vivienda pública. Los complejos de apartamentos subsidiados son de propiedad privada, pero están subsidiados por el HUD, el USDA o el IRS. Estos programas se tratan en el Capítulo 14 de esta guía.

También hay muchas organizaciones sin fines de lucro que pueden ofrecer ayuda puntual a los inquilinos, por ejemplo, ayuda para pagar un depósito por daños o el primer mes del alquiler.

E. Discriminación en la búsqueda de vivienda

1. ¿Qué es la discriminación ilegal?

Buscar vivienda es una tarea difícil para cualquiera, pero resulta especialmente duro y frustrante cuando una persona no recibe un trato justo debido a la discriminación. La discriminación incluye negarse a mostrarle a una persona un apartamento o una casa de alquiler, decirle que el apartamento o la casa no están disponibles cuando sí lo están, ofrecer un alquiler más alto a una persona que a otra, o aplicar condiciones diferentes para alquilar a determinadas personas (42 USC § 3604). Un propietario no puede discriminar por motivos de discapacidad física o mental, raza, religión, origen nacional, ascendencia, sexo o porque una persona tenga hijos (42 USC § 3604).

La discriminación en materia de vivienda por motivos de raza, nacionalidad, religión, sexo, situación familiar (familias con hijos) y discapacidad es ilegal según la ley federal (42 USC § 3604). La ley federal prohíbe prácticas que, por ejemplo, nieguen a los inquilinos con niños el alquiler de viviendas debido a una política de “solo adultos” o “sin niños”. La ley prohíbe negar vivienda a personas con discapacidades mentales o físicas, ya sea porque el propietario está preocupado por “lo que puedan pensar los demás inquilinos” o porque simplemente cree que es más fácil alquilar a alguien que no tiene una discapacidad. La ley del estado de Nuevo México considera ilegal la discriminación en materia de vivienda basada en la mayoría de estos motivos. Esta ley se denomina Ley de Derechos Humanos de Nuevo México y se puede consultar en NMSA § 28-1-1 a NMSA § 28-1-14. La Ley de Derechos Humanos de Nuevo México también protege a las personas que son discriminadas por su orientación sexual, identidad de género o afiliación conyugal. Muchas ciudades, como Albuquerque (Código de Ordenanzas de Albuquerque, sección 11-3-7), Santa Fe (Ordenanza de Vivienda Justa, Código Municipal, capítulo XXVI, Sección 26-4, Subsección 26-4.8) y Las Cruces (Código de Ordenanzas de Las Cruces, Parte II, Artículo I, Sección 13-5) también tienen ordenanzas locales que prohíben la discriminación en materia de vivienda.

2. Qué hacer si es víctima de discriminación

Si un inquilino considera que un propietario u otra persona con la que ha contactado en su búsqueda de vivienda lo ha discriminado por motivos de raza, religión, nacionalidad u origen étnico, sexo, situación familiar (con hijos) o discapacidad, debe buscar asesoría legal. Es importante buscar ayuda poco después de sufrir la discriminación. Los casos de discriminación en la vivienda son difíciles de probar y es útil que el inquilino pueda explicar lo sucedido mientras los hechos aún están frescos en su memoria. Además, necesitará asesoría sobre qué leyes se han infringido y los plazos para presentar denuncias en virtud de las distintas leyes. El Capítulo 13 de esta guía proporciona información adicional sobre la ley de vivienda justa.

CAPÍTULO 3

CUANDO LAS COSAS SALEN MAL ANTES DE MUDARSE

Hay algunas cosas que pueden salir mal incluso antes de que el inquilino se mude. Por ejemplo, el inquilino podría perder su trabajo y ya no poder permitirse alquilar el apartamento o la casa. El inquilino podría encontrar un apartamento mejor después de haber aceptado alquilar el apartamento. Un inquilino que firma un contrato de alquiler por escrito y paga un depósito puede perderlo si no se muda a la vivienda alquilada. Los arrendadores tienen derecho a retener los depósitos en determinadas situaciones, y la ley suele proteger al propietario que se encuentra en esta situación. El propietario también puede tener derecho a cobrar parte del alquiler u otros daños y perjuicios por tener que volver a anunciar el apartamento (NMSA § 47-8-35).

A veces, usted estará listo para mudarse en la fecha acordada con el propietario, pero el apartamento o la casa no estarán listos. Usted tiene derechos si ha firmado un contrato de alquiler o ha pagado un depósito, si no ha podido mudarse en la fecha acordada con el propietario y si el retraso no es culpa suya. En primer lugar, no está obligado a pagar ningún alquiler por los días que transcurran hasta que realice la mudanza (NMSA § 47-8-26(B)). Además, puede enviar una notificación por escrito al propietario indicando que desea rescindir el contrato de alquiler (NMSA § 47-8-26 (B)(1)). Si envía esa notificación al propietario, tiene derecho a que le devuelvan todos los alquileres y depósitos pagados por adelantado (NMSA § 47-8-8 (B)(1)).

Si no desea rescindir el contrato, puede exigir al propietario que le entregue el apartamento de inmediato (NMSA § 47-8-26(B)(2)). Si el propietario no lo hace, puede interponer una demanda ante los tribunales para obtener la posesión del apartamento o la casa. En la demanda también puede solicitar una indemnización por daños y perjuicios, además de la posesión (NMSA § 47-8-26(B)(2)). A menos que el arrendador haga un esfuerzo razonable para que usted recupere la posesión y le devuelva todo lo que ha pagado en un plazo de siete días a partir de su solicitud por escrito, tiene derecho a una indemnización por daños y perjuicios (NMSA § 47-8-48), además de la posesión.

Obviamente, antes de presentar una demanda, debe hacer todo lo posible por buscar asesoría legal. Aunque puede presentar la demanda usted mismo, necesitará más información de la que contiene esta guía para conocer todas las cuestiones que implica una demanda de este tipo.

Un último consejo tanto para los arrendadores como para los inquilinos: guarden siempre los recibos o cualquier otra forma de prueba de los pagos. Muchas disputas surgen por no guardar pruebas escritas del pago del alquiler, el depósito o los daños.

**“GUARDE SIEMPRE LOS RECIBOS
O CUALQUIER OTRA FORMA DE
PRUEBA DE LOS PAGOS”.**

CAPÍTULO 4

El propietario y el inquilino deben formalizar su contrato de alquiler por escrito para evitar confusiones sobre los términos del acuerdo.

El contrato de alquiler debe especificar (1) la duración del alquiler, (2) el importe del alquiler y su fecha de vencimiento, (3) quién paga la electricidad, el gas y el agua.

El nombre del propietario o del administrador de la propiedad y su dirección postal para notificaciones.

Una vez que el inquilino ha encontrado un apartamento o una casa para rentar, debe llegar a un acuerdo con el propietario. Los términos del acuerdo deben ponerse por escrito para que no haya confusión sobre lo que realmente se acuerda. En el mundo de los arrendadores e inquilinos, ese contrato se denomina contrato de alquiler o arrendamiento. La ley exige que el propietario proporcione al inquilino un contrato de alquiler firmado por escrito (NMSA § 47-8-20(G)). En la mayoría de los casos, el propietario ofrecerá al inquilino un contrato por escrito en forma de "lo toma o lo deja", y el inquilino deberá firmar el formulario si desea alquilar la vivienda. No obstante, algunos términos del contrato pueden ser negociables, por ejemplo, el alquiler, el importe de la fianza, la duración del arrendamiento o la responsabilidad de los servicios públicos.

En este capítulo se describen los aspectos que hay que tener en cuenta a la hora de negociar y firmar un contrato de alquiler.

A. Arrendamientos periódicos frente a arrendamientos de plazo fijo

Un inquilino y su propietario acuerdan alquilar una vivienda durante un periodo de tiempo determinado. Puede ser una semana, dos semanas, un mes, seis (6) meses, un año o incluso más. El inquilino y el propietario deben saber cuál será la duración de ese periodo de tiempo, es decir, el plazo.

Muchos contratos de alquiler son mensuales, lo que a veces se denomina arrendamiento periódico. Este tipo de contrato permite al inquilino vivir en la vivienda durante un mes. El propietario o el inquilino pueden decidir que desean poner fin al arrendamiento cuando termine el mes. El propietario puede decidir que desea aumentar el alquiler o cambiar algún otro aspecto del arrendamiento. En un arrendamiento mensual, el propietario debe notificar por escrito al inquilino al menos treinta (30) días antes de aplicar cualquier cambio en el alquiler u otras condiciones (NMSA § 47-8-15(F)). Del mismo modo, si cualquiera de las partes desea poner fin al contrato de alquiler, debe notificarlo por escrito a la otra parte con al menos treinta (30) días de anticipación

(NMSA 47-8-37(B)). La notificación de treinta (30) días debe entregarse al menos treinta (30) días antes de la siguiente fecha de vencimiento del alquiler, que suele ser el primer día del mes siguiente. Por ejemplo, si el alquiler vence el primer día del mes y el propietario desea poner fin al contrato de alquiler o aumentar el alquiler el 1 de julio, debe notificarlo al inquilino con treinta (30) días de anticipación, es decir, antes del 1 de junio.

Cuando la notificación se entrega menos de treinta (30) días antes de la fecha de vencimiento del alquiler, la fecha de terminación no ocurrirá hasta la siguiente fecha de vencimiento del alquiler. Por lo tanto, si el mismo propietario da aviso de terminación el 10 de junio, la terminación no tendrá lugar hasta el 1 de agosto.

Si el inquilino da un aviso con menos de treinta (30) días de anticipación, se le puede responsabilizar del alquiler del mes siguiente (NMSA § 47-8-35).

Cuando un contrato de alquiler es por menos de un mes, el plazo para rescindir el contrato o realizar otros cambios es igual a la duración del mismo (NMSA § 47-8-15(F)). Por ejemplo, si el inquilino y el propietario acuerdan un alquiler semanal, la notificación para rescindir o modificar el alquiler debe entregarse al menos una semana antes de la siguiente fecha de vencimiento del alquiler.

Las habitaciones de hotel y motel se consideran arrendamientos cubiertos por la Ley Uniforme de Relaciones entre Propietarios y Residentes si (1) el inquilino alquila la habitación como su lugar de residencia principal y (2) el inquilino paga el alquiler semanalmente o con menos frecuencia (por ejemplo, cada dos semanas o mensualmente). (NMSA § 47-8-15(C) y NMSA § 47-8-3(G)). Cuando una habitación de motel está cubierta por la Ley Uniforme de Relaciones entre Propietarios y Residentes, el propietario del motel no puede cambiar las cerraduras para desalojar al inquilino. En su lugar, el motel debe entregar al inquilino una notificación de terminación adecuada y, si el inquilino no se muda, presentar una demanda ante el tribunal para desalojarlo. Por otro lado, un huésped de motel que simplemente se

aloja en un hotel o motel mientras visita o pasa por la ciudad no es un inquilino. Del mismo modo, un huésped de motel que paga el alquiler diariamente no es un inquilino. Estos huéspedes de motel tienen pocos derechos si el propietario decide que la persona se vaya (NMSA § 47-8-3(X)). Si tiene la intención de quedarse en un hotel o motel más de un par de días, asegúrese de informar al hotel o motel que tiene la intención de vivir allí como residente y no solo como visitante de corta estancia. El hotel o motel no está obligado a permitirle establecer su residencia. El hotel o motel puede exigir el pago diario para garantizar que la ocupación siga siendo temporal.

Muchos contratos de alquiler son por un período más largo, normalmente seis (6) meses o un año. El inquilino puede seguir pagando el alquiler cada mes, pero tiene derecho a permanecer durante todo el plazo sin aumento del alquiler ni otros cambios (NMSA § 47-8-15(F)). En este tipo de arrendamiento, el propietario no puede obligar al inquilino a desalojar la vivienda durante la vigencia del contrato, a menos que el inquilino incumpla el acuerdo (NMSA § 47-8-40). El arrendador no puede aumentar el alquiler durante el período de vigencia del contrato. Si el inquilino y el arrendador acuerdan que el inquilino permanecerá durante un plazo fijo adicional cuando finalice el contrato, el arrendador debe notificar cualquier aumento de alquiler en el nuevo contrato al menos treinta (30) días antes de la finalización del contrato actual (NMSA § 47-8-15(F)).

Al considerar si es mejor un contrato de arrendamiento periódico o uno de plazo fijo, las partes deben tener en cuenta varias cuestiones. En un contrato de arrendamiento de plazo fijo, el inquilino tiene derecho a permanecer durante todo el plazo y el alquiler no se incrementará durante ese período. Sin embargo, en un contrato de arrendamiento de plazo fijo, el inquilino suele estar obligado a seguir alquilando la vivienda durante todo el plazo. El inquilino puede deber al propietario el alquiler de parte del plazo si decide mudarse antes de que finalice el plazo. El propietario no podrá rescindir el contrato hasta el final del plazo y perderá flexibilidad en cuanto al uso de la propiedad. En un contrato de arrendamiento periódico, tanto el inquilino como el propietario tienen más flexibilidad para rescindir o modificar las condiciones del contrato, pero ninguna de las partes tiene la seguridad de un contrato de plazo fijo.

B. Acuerdos verbales

Si el acuerdo no se hace por escrito, pueden surgir graves malentendidos entre el inquilino y el propietario. Por ejemplo, el propietario alquila una vivienda al inquilino por un mes y el inquilino le dice al propietario que se quedará allí durante seis (6) meses. Si el acuerdo sobre la duración no se hace por escrito, será difícil demostrar ante un tribunal que la duración era de seis (6) meses y no de mes a mes.

Aunque la ley de Nuevo México exige un contrato de alquiler o arrendamiento por escrito (NMSA § 47-8-20(G)), algunos arrendadores no lo utilizan. Un propietario que se niega a dar al inquilino un contrato de alquiler por escrito puede ser un propietario con el que el inquilino pueda tener problemas en el futuro.

Los contratos de arrendamiento verbales siguen siendo válidos. Si usted paga renta a un propietario por su residencia, es un inquilino y la Ley Uniforme de Relaciones entre Propietarios y Residentes le otorga derechos como inquilino, independientemente de si su contrato de arrendamiento es escrito o verbal. La ley presume que la duración de un contrato de arrendamiento verbal es la misma que el período de alquiler. Un inquilino que paga renta cada semana en virtud de un contrato de arrendamiento verbal es un inquilino semanal. Un inquilino que paga el alquiler mensualmente en virtud de un contrato verbal es un inquilino mensual. A menudo es difícil hacer valer los derechos de un inquilino cuando este no tiene un contrato de alquiler por escrito y firmado por él y el propietario. Si el inquilino empieza a tener problemas con el propietario y no tiene un contrato de alquiler por escrito, es muy importante que busque asesoría legal de inmediato. También es importante que tanto el propietario como el inquilino tengan una copia del contrato firmado. Aunque no es algo que ocurra con frecuencia, ha habido arrendadores que han llamado a la policía y han denunciado a los inquilinos por allanamiento de morada cuando estos no tenían un contrato de alquiler por escrito.

Ciertos acuerdos relacionados con un arrendamiento no son exigibles a menos que estén por escrito, como por ejemplo, un acuerdo por el cual el inquilino se compromete a realizar reparaciones en la propiedad (NMSA § 47-8-20(C)).

C. Contratos de arrendamiento escritos

Un contrato de alquiler por escrito establece las promesas que el propietario y el inquilino se hacen mutuamente. En la mayoría de los casos, las promesas que el propietario hizo en el momento en que el inquilino se mudó o después serán difíciles de hacer cumplir si no figuran en el contrato de alquiler por escrito o en un anexo al mismo. El inquilino debe asegurarse de que todos los acuerdos que sean importantes para él se incluyan en el contrato de alquiler. Por ejemplo, si el propietario prometió proporcionar nuevas cerraduras o arreglar una valla, la promesa debe formar parte del contrato de alquiler. Considere la posibilidad de poner las promesas por escrito como una forma de evitar disputas más adelante.

Un contrato de arrendamiento de plazo fijo por escrito suele ser la mejor opción tanto para el inquilino como para el propietario. Ofrece la seguridad de una ocupación continuada y un alquiler sin cambios. Cuando el inquilino y el arrendador acuerdan un contrato de alquiler de plazo fijo, las partes se comprometen mutuamente durante un periodo de tiempo acordado.

Es importante recordar que las promesas del inquilino también forman parte del acuerdo, y un contrato de alquiler por escrito establece lo que el inquilino ha acordado hacer. Por ejemplo, cuando dos compañeros de apartamento firman conjuntamente un contrato de alquiler, cualquiera de los dos puede ser considerado responsable del contrato de alquiler en su totalidad.

D. Normas y reglamentos

Muchos arrendadores, especialmente en grandes complejos de apartamentos o parques de casas móviles, tendrán normas y reglamentos además del contrato de alquiler. Las normas y reglamentos forman parte del contrato de alquiler y deben leerse con la misma atención que el contrato de alquiler. Si hay normas y reglamentos, el inquilino debe recibir una copia al mismo tiempo que recibe una copia del contrato de alquiler (NMSA § 47-8-23(F)). Las violaciones a las normas y reglamentos pueden ser en ocasiones motivo para notificar la terminación del contrato de alquiler. El arrendador puede modificar las normas y reglamentos durante la vigencia del contrato de alquiler, pero debe notificar con anticipación razonable al inquilino sobre el cambio propuesto, y este no debe modificar sustancialmente el contrato de alquiler (NMSA § 47-8-23(F)).

E. Disposiciones del contrato de arrendamiento

Una de las principales razones para insistir en un contrato de arrendamiento por escrito es que hay muchos aspectos que tener en cuenta en un acuerdo para alquilar una casa o un apartamento. Sin embargo, el hecho de que exista un contrato de arrendamiento por escrito no significa que las preocupaciones del inquilino hayan terminado. El inquilino debe leer el contrato de arrendamiento, asegurarse de que entiende todo lo que contiene e intentar conseguir las mejores condiciones posibles.

1. Contratos de arrendamiento tipo

La mayoría de los arrendadores utilizan de contratos de arrendamiento tipo. Se trata de formularios preimpresos que se han preparado para que el arrendador los utilice con todos los inquilinos. Estos formularios tienen espacios en blanco que deben rellenarse con el alquiler, los depósitos, el número de ocupantes, etc. Asegúrese de que todos los espacios en blanco estén llenados o marcados

adecuadamente con "n/a" (no aplica). Aunque los contratos de alquiler suelen ser difíciles de leer, es importante que tanto el arrendador como el inquilino los lean y los firmen. Además, si hay cláusulas en el contrato con las que el inquilino no está de acuerdo o no las desea, debe intentar que se eliminen antes de firmarlo. Si se firma el contrato de arrendamiento con esas cláusulas incluidas, el inquilino quedará obligado a cumplirlas. Cuando se realicen cambios en el contrato de arrendamiento tipo, tanto el arrendador como el inquilino deben rubricar dichos cambios.

Los arrendadores pueden obtener información sobre los contratos de arrendamiento en la Asociación de Apartamentos de Nuevo México, situada en Albuquerque (teléfono 505-822-1114 y en línea en www.aanm.org).

2. Disposiciones contra el subarrendamiento

La mayoría de los contratos de arrendamiento contienen cláusulas que prohíben subarrendar una casa, casa móvil o apartamento a otras personas, así como ceder el contrato de arrendamiento. A menudo, en los contratos de arrendamiento aparece una cláusula similar a la siguiente:

El inquilino se compromete y acuerda además que no venderá, cederá, transferirá, renunciará, gravará ni enajenará de ninguna manera este contrato de arrendamiento ni ninguna parte del mismo; asimismo, el inquilino se compromete y acuerda, en su nombre y en el de otras personas, no subarrendar el inmueble arrendado ni ninguna parte o porción del mismo, ni permitir de ninguna manera la ocupación y el uso del mismo por parte de otra u otras personas.

Es bastante complicado, ¿verdad? Significa que el inquilino no puede permitir que nadie más alquile el departamento ni se haga cargo del contrato de arrendamiento. Disposiciones como esta significan que necesita la aprobación del arrendador para subarrendar o para que otra persona se haga cargo del contrato de arrendamiento. Es muy importante que el inquilino se ponga en contacto con el arrendador si desea subarrendar, llegar a un acuerdo sobre el subarrendamiento y que el acuerdo se ponga por escrito y sea firmado por el propietario, el inquilino y la persona a la que el inquilino desea subarrendar o ceder el contrato. Este acuerdo debe especificar quién es responsable si el subinquilino no paga el alquiler o daña la propiedad. Si el arrendador no está de acuerdo con el subarrendamiento, el inquilino será responsable. Incluso si el arrendador está de acuerdo, el contrato podría seguir haciendo responsable al inquilino con respecto al subinquilino.

Si el contrato de arrendamiento exige la aprobación del arrendador antes de subarrendar una casa o un departamento, el inquilino debe asegurarse de que también se indique que "no se podrá denegar el consentimiento sin motivo justificado a ningún inquilino

adecuado". Intente incluir esta cláusula en el contrato de arrendamiento o alquiler, ya que protegerá al inquilino en caso de que el arrendador decida actuar de forma injustificada con respecto a las personas que pueden mudarse o a las nuevas condiciones del subarrendamiento. Los parques de casas móviles suelen exigir que el comprador de una casa móvil ubicada en el parque solicite el arrendamiento del espacio en el que se encuentra la casa móvil. El comprador no se hace cargo automáticamente del contrato de arrendamiento del vendedor por el espacio de la casa móvil.

El inquilino no puede permitir que sus compañeros de apartamento o amigos utilicen la unidad como lugar de residencia permanente si el contrato de arrendamiento prohíbe el subarrendamiento. Pero recuerde que una cláusula que prohíba el subarrendamiento no impide que el inquilino reciba visitas de amigos en su apartamento o casa de alquiler. El inquilino tiene derecho a que un número razonable de invitados se quede durante un tiempo razonable. El contrato de arrendamiento puede especificar el tiempo que los invitados pueden quedarse con el inquilino en la vivienda alquilada.

3. Renovación automática

Un contrato de arrendamiento puede contener una cláusula que establezca la renovación automática del plazo del contrato. Por lo general, dicha cláusula establece que si el contrato no se cancela con anticipación (normalmente treinta (30) días, a veces sesenta (60) días) a la fecha de vencimiento, se renovará por otro plazo o se convertirá en un contrato de alquiler mensual. El inquilino debe conocer el contenido del contrato de arrendamiento o del acuerdo de alquiler. La mayoría de los contratos de arrendamiento se renuevan mes a mes. Sin embargo, en algunos contratos, si el inquilino no presenta la notificación por escrito de terminación correspondiente, podría comprometerse a permanecer un año más, o el plazo que figure en el contrato, aunque no desee permanecer tanto tiempo. El inquilino también debe recordar esta cláusula cuando el plazo del contrato de alquiler esté a punto de expirar. El inquilino debe decidir si desea permanecer durante otro plazo completo. Si el inquilino no desea quedarse, por lo general debe notificarlo por escrito al propietario.

La mayoría de los contratos de arrendamiento se renuevan mensualmente. Esto significa que tanto el inquilino como el arrendador pueden rescindir el contrato con un preaviso mínimo de treinta días.

Si el inquilino se marcha después de que el contrato se haya renovado automáticamente, es posible que deba pagar el alquiler al propietario. El inquilino también puede perder parte de los depósitos. (Consulte el capítulo 9 sobre "Mudanzas" de esta guía para obtener más información sobre los derechos y obligaciones cuando finaliza un contrato de alquiler (NMSA § 47-8-35)).

4. Cláusulas objetables en los contratos de arrendamiento

Es posible que el arrendador quiera incluir muchas condiciones diferentes en el contrato de arrendamiento, pero recuerde que el inquilino tiene derecho a negociar el mejor acuerdo posible. Parte de ese proceso de negociación es asegurarse de que comprende lo que figura en el acuerdo escrito. Hay ciertas cosas que no se pueden incluir legalmente en un contrato de arrendamiento. Por ejemplo, un contrato de arrendamiento no puede incluir términos y condiciones que estén prohibidos por la Ley Uniforme de Relaciones entre Propietarios y Residentes u otras leyes que rigen el uso de la propiedad (NMSA § 47-8-14). El contrato de arrendamiento no puede exigir al inquilino que renuncie a los derechos que le otorga la ley (NMSA § 47-8-16). Si un contrato de arrendamiento contiene disposiciones ilegales, el inquilino puede reclamar una indemnización por daños y perjuicios y los honorarios de los abogados en un juicio si se ve perjudicado por el intento del arrendador de hacer cumplir la disposición ilegal (NMSA § 47-8-48).

A continuación se incluyen algunos ejemplos de cláusulas de arrendamiento que son ilegales:

- Cualquier disposición que establezca que el inquilino no tiene derecho al reembolso del alquiler pagado por adelantado o del depósito (NMSA § 47-8-18(C))
- Cualquier cláusula que cobre un recargo por demora superior al 5 % del alquiler mensual (NMSA § 47-8-15(D))
- Cualquier disposición que obligue al inquilino a renunciar a su derecho a defenderse ante un tribunal si el arrendador solicita su desalojo o presenta una demanda por daños y perjuicios contra él (NMSA § 47-8-30(A)).
- Cualquier disposición que establezca que el inquilino debe renunciar al derecho a recibir una notificación de terminación o una notificación de una acción judicial (NMSA § 47-8-33).
- Cualquier disposición que establezca que el inquilino debe renunciar al derecho de llevar al arrendador ante los tribunales (NMSA § 47-8-27.1)
- Cualquier disposición que permita al arrendador cambiar las cerraduras del apartamento o denegar al inquilino el acceso al mismo cuando este adeude el alquiler (NMSA § 47-8-36 (A)(2)).
- Cualquier disposición que permita al arrendador retener los bienes personales del inquilino después de un desalojo o cuando el arrendador afirme que el inquilino debe el alquiler (NMSA § 47-8-34.1).

Un contrato de arrendamiento que exija al inquilino cumplir con todas las obligaciones del arrendador de mantener la propiedad alquilada en condiciones seguras no significa que el arrendador no tenga obligaciones (NMSA § 47-8-20(E)). Dicha cláusula del contrato de arrendamiento es ilegal, a menos que el acuerdo sobre las reparaciones se haga por escrito y el inquilino obtenga algo de valor a cambio (como una reducción del alquiler, privilegios especiales o salarios). (NMSA § 47-8-20 (D)).

Algunas cláusulas de los contratos de arrendamiento no son ilegales, pero resultan muy injustas. Los tribunales tienen la facultad de modificar o limitar cualquier disposición del contrato de arrendamiento que el inquilino pueda demostrar que es desigual (muy injusta para una de las partes del contrato de arrendamiento) (NMSA § 47-8-12). Si el inquilino considera que el contrato de arrendamiento puede contener disposiciones injustas o ilegales, debe buscar rápidamente asesoría legal.

5. Otros puntos importantes en un contrato de alquiler

a. Alquiler

¿Cuál es el monto del alquiler? ¿Cuándo hay que pagarlo? ¿Dónde, cómo y a quién hay que pagarlos? Asegúrese de que lo que figura en el contrato es lo que se acordó. Tenga en cuenta que es posible que algunas de estas condiciones no estén incluidas en el contrato. Si no están, la ley establece sus propias normas para completar las condiciones que faltan. Por ejemplo, si no se indica el alquiler, este será el valor justo de mercado (NMSA § 47-8-15(A)). Si el contrato no especifica dónde ni cuándo debe pagarse el alquiler, la ley exige que se pague en la unidad de alquiler el primer día de cada mes (o el primer día de cada semana, si el alquiler se paga semanalmente) (NMSA § 47-8-15(B)).

b. Cargos por mora

¿Cuáles son los cargos, si los hay, por el pago atrasado del alquiler? ¿Cuándo comienzan los cargos por mora? El arrendador no puede cobrar un cargo por mora a menos que el contrato de arrendamiento por escrito indique que puede hacerlo. Muchos contratos de arrendamiento ofrecen un período de gracia de tres o cinco días. Esto significa que el cargo por mora no se cobra hasta después del tercer o quinto día del período de alquiler. Si el contrato establece cargos por demora, estos no pueden superar legalmente el 5 % del alquiler mensual, sin importar el importe del alquiler atrasado (NMSA § 47-8-15(D)). Por ejemplo, si el alquiler es de \$500 al mes, el cargo por mora no puede superar los \$25. Además, el arrendador puede cobrar una tarifa razonable por los cheques devueltos.

El arrendador debe notificar por escrito al inquilino el recargo

por mora en o antes del último día del mes siguiente al mes en que se adeudó el recargo, o de lo contrario se renunciará al recargo por mora. Por ejemplo, si el arrendador quiere cobrarle un recargo por mora porque no pagó el alquiler de junio a tiempo, debe notificárselo por escrito antes de que finalice el mes de julio. Si no se envía ninguna notificación, el arrendador renuncia al recargo por mora.

c. Servicios públicos y electrodomésticos

¿Quién es responsable de los servicios públicos? Si el inquilino es responsable, ¿cuál es el sistema de medición? ¿El inquilino tendrá un medidor independiente, un medidor compartido con otros inquilinos o un submedidor? ¿Cómo se dividirán los costos de los servicios públicos entre los inquilinos que comparten medidores? Si el inquilino va a pagar los servicios públicos, es importante saber la fecha en la que el inquilino es responsable de transferir los servicios públicos a su nombre. En ocasiones, el arrendador tiene los servicios públicos a su nombre mientras el apartamento está vacío. Esto puede generar confusión sobre quién es responsable de los servicios públicos y, en ocasiones, provoca el corte de los mismos. La responsabilidad de los servicios públicos debe especificarse claramente en el acuerdo de alquiler.

En ocasiones, los servicios públicos están incluidos en el alquiler. Si el arrendador no paga las facturas de servicios públicos o agua y se cortan dichos servicios, el inquilino puede tener derecho a una reducción del alquiler (NMSA § 47-8-27.2(A)). El inquilino también puede optar por pagar para que se restablezcan los servicios públicos. El inquilino puede tener derecho a deducir todos los costos del alquiler y también puede tener derecho a una indemnización por daños y perjuicios. Si el arrendador no cumple con su obligación de proporcionar los servicios públicos, el inquilino puede ponerse en contacto con la agencia local encargada de hacer cumplir el código. En las viviendas multifamiliares, si hay medidores de servicios públicos separados para cada unidad, el residente puede solicitar una copia de la factura de servicios públicos de su unidad. Si la unidad tiene un submedidor, el residente tiene derecho a recibir una copia de la factura de servicios públicos de la unidad. Cuando las facturas de servicios públicos de las áreas comunes se dividen entre las unidades y los costos se transfieren a los residentes, estos tienen derecho a solicitar una copia de todas las facturas de servicios públicos que se cobran a la unidad. Los cálculos utilizados como base para dividir el costo de los servicios públicos de las zonas comunes y los apartamentos con submedidores deben ponerse a disposición de cualquier residente que lo solicite. Sin embargo, el arrendador puede cobrar una tasa administrativa de no más de cinco dólares por cada elemento solicitado (NMSA § 47-8-20(F)).

El arrendador no está obligado a proporcionar ningún electrodoméstico, como por ejemplo, estufas, refrigeradores,

lavavajillas, aires acondicionados o enfriadores evaporativos. Sin embargo, el arrendador está obligado a proporcionar calefacción, aire acondicionado y agua caliente en cantidades razonables. Si el arrendador proporciona un electrodoméstico, entonces es obligación del arrendador mantener el electrodoméstico en buen estado de funcionamiento (NMSA § 47-8-20(A)(4)). El arrendador también es responsable de las reparaciones de los electrodomésticos. Una vez más, es recomendable asegurarse de que el contrato de arrendamiento sea específico en cuanto a los electrodomésticos, incluidos los que debe proporcionar el inquilino. Si el inquilino desea instalar una lavadora y secadora, o un lavavajillas, debe obtener el consentimiento del arrendador. Es responsabilidad del inquilino retirar el electrodoméstico al finalizar el contrato de arrendamiento y regresar el inmueble a su estado original.

Si el arrendador corta los servicios públicos o retira los electrodomésticos como forma de desalojar al inquilino, eso es ilegal, y el inquilino puede tener derecho a una sanción legal y a una indemnización por daños y perjuicios (NMSA § 47-8-36). (Véase el Capítulo 9 de esta guía sobre los desalojos).

d. Propietario o agente autorizado

¿Cuál es el nombre, la dirección y el número de teléfono de la persona autorizada para administrar la propiedad en alquiler? ¿Cuál es el nombre, la dirección y el número de teléfono del propietario y/o del agente autorizado para recibir notificaciones o documentos judiciales? La ley exige que el arrendador proporcione esta información (NMSA § 47-8-19). Si el arrendador no la proporciona, el inquilino no está obligado a entregarle ciertos avisos (por ejemplo, un aviso de terminación o de reducción del alquiler) (NMSA § 47-8-19(D)).

Es importante tener información sobre dónde el inquilino puede localizar al arrendador o al agente del propietario. Si es necesario, el inquilino puede obtener información sobre la propiedad en la oficina del tasador de impuestos del condado. (En el condado de Bernalillo: 415 Silver Ave SW, Albuquerque NM 87102, teléfono (505) 222-3700. Si el propietario es una sociedad anónima, su dirección puede obtenerse en la Secretaría de Estado de Nuevo México (505) 827-3614). Muchas agencias del condado y del estado disponen ahora de este tipo de información en sus sitios web.

e. Reparaciones y mantenimiento

¿Qué dice el acuerdo de alquiler sobre la responsabilidad de las reparaciones, el trabajo de jardinería, la recolección de basura, el retiro de nieve o el mantenimiento general del apartamento o la casa? ¿Se le pide al inquilino que realice trabajos o asuma responsabilidades que deberían ser parte de las obligaciones del arrendador hacia los inquilinos? ¿Las responsabilidades están detalladas en el acuerdo de alquiler por escrito? Esto es particularmente importante si el acuerdo

transfiere la responsabilidad de las obligaciones del arrendador al inquilino.

En este sentido, los alquileres de casas suelen tratarse de forma diferente a los de apartamentos. El jardín de la casa suele considerarse parte del inmueble (NMSA § 47-8-3(O)) y, por lo tanto, su mantenimiento es responsabilidad del inquilino. Es posible que los inquilinos tengan que pagar el agua necesaria para mantener el jardín que rodea la casa. Sin embargo, los alquileres de apartamentos casi nunca incluyen la responsabilidad de las zonas exteriores.

f. Invitados

El arrendador no puede cobrar una cuota por invitado al inquilino por recibir un número razonable de invitados durante un tiempo razonable (NMSA § 47-8-15(E)). Sin embargo, recuerde que lo que le parece "razonable" a una persona puede no parecerlo tanto a otra. El contrato de arrendamiento puede contener una cláusula sobre los invitados. Algunos propietarios también tienen normas y reglamentos además del contrato de arrendamiento. Las normas y reglamentos pueden contener una política sobre invitados, incluso si el contrato de arrendamiento no lo hace. El inquilino también debe verificar si el arrendador cobra una tarifa por el uso de las instalaciones de la unidad de alquiler por parte de los invitados (por ejemplo, lavandería, piscina y estacionamiento). Se permiten las tarifas por este tipo de cosas, y el inquilino debe averiguar cuál será el cargo para los invitados que deseen utilizar estas instalaciones.

g. Mascotas

Un arrendador puede prohibir al inquilino tener mascotas. Si no se permiten mascotas, el contrato de arrendamiento debe indicarlo específicamente. Si se permiten mascotas, el arrendador puede cobrar una cuota por mascota (ya sea una cuota única o una cantidad mensual) y un depósito por mascota. Esto forma parte del acuerdo de alquiler y debe figurar en el contrato de arrendamiento. Los propietarios pueden establecer normas sobre el tamaño, el número o el tipo de mascotas que se permiten.

Los propietarios deben permitir animales de servicio y de apoyo emocional para personas con discapacidades. Estos pueden incluir, por ejemplo, perros guía, animales de asistencia para personas con discapacidades motrices y animales terapéuticos para personas con discapacidades mentales (42 USC 3604 (f) (3)(B)). Si un arrendador no permite que un inquilino tenga un animal de servicio o de apoyo emocional, podría estar infringiendo la Ley de Vivienda Justa. Véase el Capítulo 13 sobre discriminación en la vivienda. El arrendador no puede cobrar "renta por mascota" ni "depósito por mascota" ni ningún otro cargo adicional por los animales de servicio y de apoyo emocional. Sin embargo, el arrendador puede cobrar al inquilino por cualquier daño causado por el animal.

CAPÍTULO 5

DEPÓSITOS

- El arrendador tiene derecho a cobrar un depósito para cubrir cualquier daño causado por el inquilino.
- Antes de mudarse a una vivienda de alquiler, el inquilino debe tomar fotos y hacer una lista de todos los artículos dañados.
- Al desocupar la vivienda, el inquilino debe tomar fotos de toda la vivienda.
- El inquilino debe proporcionar al arrendador su nueva dirección cuando se mude.
- El arrendador debe enviar al inquilino una lista detallada de las deducciones del depósito, además del reembolso de cualquier saldo adeudado al inquilino, en un plazo de treinta (30) días a partir de la fecha en que el inquilino desocupe la vivienda.

Los depósitos son una parte muy importante de cada acuerdo de alquiler. El arrendador puede pedir el pago del primer mes de renta, el último mes de renta y varios depósitos. Recuerde que estos depósitos y alquileres prepagados son negociables. Además, la ley ofrece al inquilino una serie de protecciones para la devolución de los depósitos.

a. Depósitos reembolsables frente a cuotas no reembolsables

Un depósito es dinero que el inquilino paga por adelantado para proteger al propietario. La ley establece claramente que, si la propiedad no sufre daños, el inquilino tiene derecho a recuperar el depósito (NMSA § 47-8-18(C)). Por ejemplo, si el arrendador cobra un depósito por mascota, dicho depósito tiene como objetivo proteger al arrendador por el desgaste adicional que la mascota pueda causar en el apartamento. Sin embargo, si la mascota no causa ningún desgaste inusual, el inquilino tiene derecho a que se le devuelva el depósito por mascota.

Si el arrendador cobra al inquilino un depósito en garantía, dicho depósito sirve para proteger al arrendador en caso de que el inquilino no ocupe la vivienda. Sin embargo, el arrendador no tiene derecho a cobrar el doble del alquiler (NMSA § 47-8-18(B)). Por lo tanto, si el inquilino se muda, tiene derecho a que se le devuelva el depósito o a que se le aplique al primer mes de renta o al depósito por daños. Si el arrendador es responsable de que el inquilino no se mude (la vivienda no está lista o se muda

otro inquilino), el inquilino tiene derecho a que se le devuelva el depósito en garantía.

Sin embargo, una cuota es diferente. Es un cargo por algo que el arrendador hace por el inquilino o por los inquilinos en general. Por ejemplo, un arrendador puede cobrar una cuota de solicitud cuando alguien solicita un apartamento. Se supone que esta cuota cubre los gastos del arrendador por realizar verificaciones de crédito y antecedentes, así como otras investigaciones para determinar si el solicitante es un inquilino aceptable. A partir de junio de 2025, estas cuotas tendrán un límite máximo de \$50 y el arrendador deberá utilizar el dinero para el fin indicado (verificación de antecedentes, selección o verificación de crédito). Si el arrendador no realiza la selección, deberá devolver la cuota al solicitante. (NMSA § 47-8-19.1(A))

A veces, los propietarios llaman "cuota" a algo que en realidad es un depósito. El ejemplo más común es la cuota de limpieza para cubrir los gastos de acondicionamiento del apartamento para el siguiente ocupante después de que el inquilino se vaya. En realidad, se trata de un depósito, ya que si el inquilino limpia el lugar antes de mudarse, el arrendador no habrá prestado ningún servicio por el que cobrar la cuota. Cuando el inquilino se mude, deberá considerar la cuota de limpieza como un depósito por daños. Si no se le devuelve al inquilino, siga las pautas sobre depósitos por daños que se indican en este capítulo.

b. El depósito por daños

Un depósito por daños es el dinero que se paga para proteger al arrendador contra los daños causados por el inquilino a la vivienda alquilada que exceden el desgaste normal (NMSA § 47-8-18(C)). Por lo general, el dinero del depósito se entrega al arrendador en el momento en que se formaliza el acuerdo de alquiler, y se devuelve o se contabiliza después de que el inquilino desocupe la vivienda. Aunque el arrendador también puede utilizar el depósito por daños para cubrir el alquiler impagado y los daños después de que el inquilino desocupe la vivienda, este depósito no es lo mismo que el último mes de alquiler pagado por adelantado que exige el arrendador (NMSA § 47-8-18(B)). El arrendador puede no tener ninguna obligación de reembolsar el alquiler pagado por adelantado si el inquilino se muda voluntariamente antes de que finalice el contrato de arrendamiento o si el inquilino es desalojado. Sin embargo, el arrendador debe devolver la parte del depósito por daños y perjuicios del inquilino que excede el costo de las reparaciones.

1. ¿Cuál es el importe máximo que se puede cobrar en concepto de depósito por daños?

Un arrendador no puede cobrar a un inquilino más de un mes de renta como depósito por daños en ningún tipo de contrato de arrendamiento con una duración inferior a un año (NMSA § 47-8-18(A)(2)). Recuerde que el alquiler prepagado del último mes no es lo mismo que un depósito por daños, por lo que se le puede cobrar al inquilino tanto el alquiler prepagado como el depósito por daños, aunque el monto total sea superior al alquiler de un mes. El depósito no puede considerarse como el alquiler del último mes, a menos que el arrendador y el inquilino lo acuerden por escrito.

Si existe un contrato de arrendamiento por escrito con una duración de un año o más, el arrendador puede cobrar cualquier cantidad como depósito por daños. Sin embargo, si el arrendador cobra un depósito que supera el alquiler de un mes, deberá pagar intereses sobre el importe total del depósito mientras lo conserve (NMSA § 47-8-18(A)(1)).

2. ¿Qué cubre el depósito?

Muchos inquilinos se sorprenden cuando el arrendador no les devuelve el depósito al desocupar la vivienda. A veces, el arrendador se queda con él incluso cuando el inquilino no ha causado ningún daño. El problema suele surgir de lo que se considera legalmente un daño.

El depósito por daños solo cubre los daños que el inquilino ha causado al propietario. Estos daños pueden ser la pérdida de un alquiler, daños físicos en el apartamento que requieran reparaciones o reemplazos, limpieza u otros gastos relacionados con el negocio que el arrendador haya tenido porque el inquilino violó los términos del contrato de arrendamiento (NMSA § 47-8-35). Si, por ejemplo, el inquilino desocupa la vivienda sin dar el aviso correspondiente y el arrendador tiene problemas para encontrar un nuevo inquilino, el arrendador puede retener la parte del depósito que cubre la pérdida de renta y los gastos relacionados con la preparación de la vivienda para alquilarla a alguien más.

Sin embargo, la situación más común en relación con los depósitos por daños es aquella en la que el arrendador afirma que el inquilino causó daños reales a la vivienda alquilada. A menudo, los propietarios alegan que los muebles rotos, las alfombras rasgadas o muy sucias y otros problemas que requieren reparaciones costosas son la razón para quedarse con los depósitos por daños en lugar de devolverlos. Sin embargo, en muchos casos, el inquilino solo ha causado el desgaste normal, que no se puede cobrar con cargo al depósito (NMSA § 47-8-18(C)).

3. ¿Qué se considera desgaste normal?

El desgaste normal es el daño o deterioro que se produce por el uso normal y razonable de la propiedad. Es la pérdida normal de valor que se produce cuando se utiliza algo. Un propietario, por ejemplo, debe esperar tener que volver a pintar las paredes cada pocos años, sobre todo en la cocina. Los muebles normalmente se desgastan con el paso del tiempo. Las paredes acumulan pequeños agujeros de clavos y las alfombras se desgastan. (Sin embargo, algunos acuerdos de alquiler prohíben clavar clavos en las paredes. Si el acuerdo de alquiler prohíbe los agujeros de clavos, el costo de la reparación puede deducirse del depósito).

La ley exige que el arrendador pague la reparación del desgaste normal. El desgaste normal se produce como resultado del uso normal de la propiedad por parte del inquilino y sus invitados. Sin embargo, el inquilino debe pagar los daños accidentales causados a la propiedad. Si el arrendador puede demostrar que el inquilino dañó intencionadamente la propiedad, se le puede cobrar el costo de las reparaciones, más el doble del alquiler mensual como multa (NMSA § 47-8-48 (C)). El desgaste normal no incluye la limpieza necesaria por el hecho de que el inquilino no haya limpiado al desalojar la vivienda u otras deficiencias en el mantenimiento de la limpieza de la unidad alquilada. La obligación de limpieza del inquilino (NMSA § 47-8-22) incluye, en general, barrer y trapear los pisos, lavar las alfombras, sacar toda la basura y asegurarse de que la cocina, el baño y todos los electrodomésticos estén bien limpios. El inquilino debe tomar fotos al mudarse y al salir para mostrar el estado de la propiedad alquilada. Las fotos deben incluir la parte superior y el interior de los fregaderos, estufas, armarios, refrigeradores e inodoros. También es conveniente que un testigo revise el lugar en el momento de la salida.

4. ¿Cuándo debe devolverse el depósito por daños?

En un plazo de treinta (30) días después de que el inquilino desocupe la vivienda, el arrendador debe elaborar una lista detallada de todas las deducciones del depósito que, en su opinión, corresponden a los gastos de reparación de los daños causados por el inquilino. El arrendador debe enviar esta lista de deducciones al inquilino. El arrendador también debe enviar cualquier parte del depósito restante después de deducir el costo de las reparaciones enumeradas (NMSA § 47-8-18(C)). Si el arrendador no envía tanto la lista como el reembolso en un plazo de treinta (30) días, el inquilino tiene derecho a recuperar el depósito íntegro y el arrendador pierde cualquier derecho a compensación por el costo de las reparaciones de los daños causados por el inquilino a la propiedad (NMSA § 47-8-18(D)).

Recuerde que el arrendador debe enviar por correo la lista de deducciones y el depósito a la última dirección conocida del inquilino (NMSA § 47-8-18(C)). Si el inquilino no ha proporcionado una nueva dirección, el arrendador utilizará la dirección de la unidad de alquiler y deberá enviar la notificación al menos a una dirección alternativa si el inquilino la ha proporcionado, por ejemplo, a un contacto de emergencia (NMSA § 47-8-13(F)). Si la lista detallada de las deducciones del depósito por daños solo se envía a la unidad de alquiler después de que el inquilino haya desocupado la vivienda, es posible que el inquilino no la reciba. Si el inquilino no va a tener una dirección permanente después de mudarse, es aconsejable dar al arrendador una dirección de reenvío, como la de su empleador o la de alguien en quien confíe para recibir el correo. Si el inquilino tiene una nueva dirección permanente, es importante que presente un cambio de dirección en la oficina de correos. Esto se puede hacer de forma gratuita en persona o pagando una pequeña cuota en línea en www.usps.com. Tenga en cuenta que el cambio de dirección en la oficina de correos puede tardar unas semanas en surtir efecto.

Si el arrendador no proporciona una lista de deducciones o no devuelve el depósito completo, el inquilino debe exigir la devolución del depósito completo. Si el arrendador envía al inquilino una lista de deducciones alegando daños que el inquilino considera injustificados o que son simplemente el resultado del desgaste normal, el inquilino debe exigir la devolución del depósito completo. En el Apéndice de esta guía hay una Carta de Exigencia de Devolución del Depósito de Garantía que puede utilizarse para este fin.

Si el arrendador aún no devuelve el depósito del inquilino, este puede llevar al arrendador ante un tribunal de reclamos menores (Juzgado de Paz o Tribunal Metropolitano) y demandarlo por el depósito (NMSA § 47-8-18(D)). El juez debe ordenar al arrendador que no haya proporcionado un desglose dentro del plazo requerido que devuelva el depósito completo y pague las costas judiciales y los honorarios del abogado del inquilino. Si el juez determina que el arrendador retuvo todo o parte del depósito de mala fe (no solo por error), debe imponer al inquilino una multa civil adicional de \$250 (NMSA § 47-8-18(E)). Para obtener más información sobre cómo interponer una demanda por el depósito del inquilino, véase el Capítulo 16, "Acudir a los tribunales".

El arrendador puede quedarse con el depósito para cubrir el alquiler impagado sin tener que enviar la notificación relativa a las deducciones.

5. Recuperar el depósito completo

Cuando el inquilino se mude, debe recibir un recibo por cada depósito que haya pagado al propietario. Con un recibo, o al menos un cheque cancelado, el inquilino tendrá pruebas de que pagó el depósito, lo que le facilitará recuperarlo si tiene que acudir a los tribunales para ello.

Antes de mudarse, el inquilino debe inspeccionar la vivienda alquilada. Busque muebles dañados, abolladuras o agujeros en las paredes, cristales rotos, manchas en los suelos o alfombras y, en general, revise el lugar en busca de cualquier cosa que pueda considerarse un daño. (Consulte el formato de la lista de verificación de la unidad de alquiler al mudarse en el Apéndice de esta guía). Es una buena idea hacer esta inspección con el arrendador y llegar a un acuerdo sobre la lista de verificación. Tanto el inquilino como el arrendador deben rubricar la lista de verificación y conservar una copia de la misma. La lista de verificación puede utilizarse para negociar con el arrendador las reparaciones necesarias, pero lo más importante es que le proporcionará al inquilino un registro del estado de la vivienda alquilada en el momento de la mudanza. Si el apartamento está amueblado, el inquilino también debe hacer una lista de todos los muebles que hay en el momento de la mudanza, para que más adelante el arrendador no pueda alegar que falta algo.

Si no es posible que el arrendador firme la lista de verificación, pida a un par de testigos que inspeccionen la vivienda alquilada y firmen la lista. También es buena idea tomar fotos y fecharlas. Envíe una copia de la lista al propietario.

Si el inquilino descubre otros daños después de vivir en la unidad durante unas semanas, haga una lista adicional. Guarde una copia de la nueva lista y envíe una copia al propietario.

Si más adelante el inquilino tiene una disputa con el arrendador sobre el estado de la vivienda alquilada en la fecha de entrada, estas listas y fotografías podrían ser pruebas importantes para demostrar la versión del inquilino. Guarde la lista de verificación, las fotografías y los recibos del depósito juntos, para que sean fáciles de encontrar.

El inquilino debe obtener y conservar un recibo por cada pago de alquiler realizado, incluido el alquiler prepagado. Al igual que con el recibo del depósito y las listas de verificación que conservó al mudarse, el inquilino debe guardar todos los recibos de alquiler juntos en un solo lugar. Si surge una disputa sobre el alquiler, estos recibos serán extremadamente importantes.

El inquilino debe dejar la vivienda alquilada limpia y en las mismas condiciones en que la encontró al mudarse. La mejor manera de demostrar que la vivienda está limpia es tomar fotos cuando el inquilino desocupe la vivienda. Además, revise la lista de verificación que se hizo cuando el inquilino se mudó por primera vez y asegúrese de que todo esté prácticamente en las mismas condiciones. Si el arrendador y el inquilino están de acuerdo en que no hay daños causados por el inquilino, pida al arrendador que firme la lista de verificación cuando el inquilino desocupe la vivienda, indicando que el lugar está en las mismas condiciones en que se encontraba cuando el inquilino se mudó.

Si el inquilino y el arrendador acuerdan que se ha producido algún daño mientras el inquilino ha vivido en la vivienda, pueden firmar una lista con los daños acordados (NMSA § 47-8-7). Dado que el costo de reparar los daños en la unidad puede variar, los presupuestos de los materiales y el trabajo que hay que realizar constituyen la mejor base para acordar una cantidad específica que se deducirá del depósito por daños.

Las sugerencias en esta sección pueden parecer complicadas, pero son importantes. Los problemas relacionados con los daños en una vivienda de alquiler en general son difíciles y, en ocasiones, requieren acudir a los tribunales. Las disputas sobre los daños en la vivienda suelen acabar siendo la palabra del arrendador contra la del inquilino. Si el inquilino tiene fotos y pruebas escritas y consigue que el arrendador esté de acuerdo con el estado de la vivienda antes de la fecha de salida, tendrá muchas más posibilidades de recuperar los depósitos.

Ejemplo de lista de verificación de la vivienda alquilada

Estado general

- Paredes sin agujeros ni daños
- Estado de la pintura (sin manchas importantes ni descascarillado)
- Suelos limpios, sin manchas ni daños importantes
- Ventanas y mosquiteros intactos, cerraduras en buen estado
- Puertas que abren y cierran correctamente, cerraduras que funcionan
- Techos y lámparas intactos/en buen estado

Cocina

- Estufa/horno limpios, quemadores/perillas en buen estado de funcionamiento
- Refrigerador limpio, sin olores, sellos intactos
- Gabinetes/cajones limpios, puertas en buen estado
- Fregadero/grifo sin fugas, desagües correctos
- Encimeras limpias, sin daños importantes
- Lavavajillas limpio y en buen estado de funcionamiento
- Microondas limpio y en buen estado de funcionamiento

Baño(s)

- Inodoro limpio, descarga correctamente, sin fugas
- Lavabo y grifo en buen estado, desagüe correctamente
- Ducha/bañera limpios, sin grietas ni fugas
- Armarios/espejos en buen estado
- Ventilador en buen estado de funcionamiento

Habitaciones

- Paredes/suelos limpios, sin daños
- Puertas/estantes de los armarios intactos
- Enchufes eléctricos en buen estado

Sala de estar/áreas comunes

- Suelos (alfombra/madera/azulejos) limpios, sin daños
- Ventanas y cerraduras en buen estado
- Lámparas e interruptores funcionando

Elementos de seguridad

- Detectores de humo presentes y en funcionamiento
- Detector de monóxido de carbono presente y en funcionamiento
- Extintor disponible (si es necesario)

CAPÍTULO 6

PAGO DEL ALQUILER

A. La obligación del inquilino de pagar el alquiler

En una relación entre arrendador e inquilino, la principal responsabilidad del inquilino es pagar el alquiler. El inquilino debe pagar al arrendador la cantidad de alquiler acordada, y el alquiler debe pagarse en el momento y lugar indicados en el contrato de arrendamiento (NMSA § 47-8-15(B)). Si el inquilino y el arrendador no han acordado una fecha y un lugar, la ley establece que el alquiler vence el primer día del periodo de alquiler (una semana o un mes) y debe pagarse en la residencia alquilada. Si el periodo de alquiler es superior a un mes (por ejemplo, un contrato de arrendamiento de un año) y el alquiler se paga mensualmente, el alquiler vence el primer día del mes, a menos que el inquilino y el arrendador hayan acordado un día diferente (NMSA § 47-8-15(B)).

El contrato de arrendamiento puede exigir que el alquiler se pague en efectivo, con cheque o con giro postal. La mejor forma de pagar el alquiler es hacerlo en persona al arrendador a cambio de un recibo. Tanto si el inquilino paga con cheque, giro postal o en efectivo, siempre debe recibir un recibo. Un cheque cancelado es prueba de que el inquilino ha pagado, pero no prueba cuándo entregó el alquiler al propietario. El talón de un giro postal no prueba a quién le entregó el inquilino el giro postal ni cuándo lo hizo. Los giros postales se pueden rastrear, pero es un proceso costoso y puede llevar muchos meses. El dinero en efectivo pagado sin recibo es como si nunca se hubiera pagado. Un arrendador que no entrega recibos, o que dice que se los dará más tarde, puede que no sea un arrendador honesto y que engañe al inquilino más adelante.

Nunca pague el alquiler a través de un buzón para alquileres. Un buzón no le da al inquilino un recibo, por lo que no puede demostrar que pagó el alquiler ni cuándo lo hizo. Los robos en buzones son frecuentes, y si le roban el pago del alquiler del buzón, el arrendador podría cobrarle cuotas por mora y obligarle a pagar el alquiler por segunda vez (aunque esto suele ser ilegal).

Si el inquilino tiene problemas para pagar el alquiler, pero desea permanecer en la vivienda alquilada, debe hablar con el propietario. Es posible modificar un acuerdo de

alquiler, pero el inquilino no puede esperar que el arrendador acepte un cambio si no entiende su problema.

También es posible llegar a acuerdos con el arrendador sobre cómo pagar el alquiler. Por ejemplo, si el inquilino recibe un cheque del gobierno el tercer día de cada mes, probablemente no querrá que el alquiler venza el primer día del mes; si el cheque es por discapacidad, es posible que la ley obligue al arrendador a aceptar el alquiler después de recibir el cheque como una adaptación razonable a la discapacidad del inquilino. Si el inquilino tiene problemas económicos, es posible acordar el pago de una parte del alquiler el primer día del mes y el resto el día quince. Si el arrendador cree que el inquilino está intentando pagar el alquiler, es menos probable que proceda a desalojarlo de inmediato cuando se retrase un poco en el pago.

B. Alquiler frente a depósitos o daños

El arrendador no puede utilizar el alquiler para depósitos o para pagar daños, a menos que el inquilino esté de acuerdo con este tipo de uso en un acuerdo de alquiler por escrito (NMSA § 47-8-15(G)). El inquilino debe revisar el contrato de arrendamiento o acuerdo de alquiler para ver si contiene dicha disposición.

Si el inquilino ha causado algún daño a la propiedad, el arrendador puede asignar una parte del alquiler para cubrir los daños solo si el contrato de arrendamiento lo permite específicamente (NMSA § 47-8-15(G)). Si el arrendador demanda al inquilino por desalojo y gana el juicio, el inquilino puede permanecer en la vivienda alquilada. El tribunal emitirá una orden judicial condicional que le da al inquilino tres (3) días para pagar el importe del alquiler pendiente. Si el inquilino paga dentro de los tres (3) días, podrá seguir en posesión de la vivienda alquilada (NMSA § 47-8-33(E)(2)).

C. Acuerdos en los que el derecho del inquilino a una vivienda está vinculado a un trabajo

A veces, un arrendador alquila una vivienda a un inquilino a cambio de que este se comprometa a gestionar la propiedad o realizar reparaciones en ella. En otras situaciones, un empleador puede proporcionar a un empleado un lugar donde vivir como parte de su trabajo para él. Si el acuerdo establece que la vivienda está directamente vinculada al empleo y que, si el inquilino es despedido o cesado, puede perder la vivienda al mismo tiempo. Si el

acuerdo que vincula el empleo a la vivienda está por escrito, el inquilino no tendrá los derechos que le otorga la Ley Uniforme de Relaciones entre Propietarios y Residentes (NMSA § 47-8-9(E)). El arrendador puede recurrir a una acción legal más rápida, denominada “Entrada forzosa y retención”, para desalojar al empleado (NMSA § 35-10-1). Si la relación entre el empleo y la vivienda no se especifica por escrito, el empleador/arrendador debe entregar al inquilino las notificaciones correspondientes y reconocer los derechos que exige la Ley Uniforme de Relaciones entre Propietarios y Residentes (NMSA § 47-8-9(E)).

D. Cuando el inquilino no paga el alquiler

Si el inquilino no paga el alquiler completo a tiempo, el arrendador puede desalojarlo (NMSA § 47-8-33(D)). El desalojo debe realizarse mediante una acción judicial. El arrendador no tiene derecho a simplemente echar al inquilino del apartamento sin acudir primero a los tribunales (NMSA § 47-8-36(A)). Hasta que un juez ordene al inquilino que se mude, este puede permanecer en la vivienda alquilada y el arrendador no puede cortar los servicios públicos necesarios ni obligar al inquilino a marcharse (véase el Capítulo 9 de esta guía sobre “Cierre de puertas”) (NMSA § 47-8-36(A)).

Antes de que un arrendador pueda acudir a los tribunales para desalojar a un inquilino por impago del alquiler, debe entregarle una notificación por escrito con tres (3) días de anticipación. Si el inquilino no paga el alquiler (incluidos los recargos por mora, si el acuerdo de alquiler los prevé) en un plazo de tres (3) días a partir de la recepción de la notificación, pierde el derecho a permanecer en la vivienda y puede ser desalojado. Si el inquilino paga el alquiler dentro del plazo de tres (3) días, se restablece el contrato de alquiler y el arrendador no puede intentar desalojar al inquilino por falta de pago del alquiler (NMSA § 47-8-33(D)). El plazo de tres (3) días puede ser diferente para los inquilinos que reciben fondos federales para el pago de su alquiler. Véase el Capítulo 14 para obtener más información sobre los alquileres subsidiados por el gobierno federal.

La ley también exige que el arrendador entregue la notificación al inquilino, se la envíe por correo o la publique (NMSA § 47-8-13(D)). Lamentablemente, incluso con estos requisitos, es posible que, en ocasiones, el inquilino no se entere de la notificación durante el plazo de tres (3) días. Por ejemplo, la notificación puede entregarse a alguien que vive con el inquilino. El correo puede llegar tarde y la publicación solo exige que el aviso se pegue con cinta adhesiva en

la puerta del inquilino o se coloque en un lugar o recipiente destinado a avisos o correo, como el buzón del inquilino en la entrada del apartamento o en un tablero de anuncios cubierto (NMSA § 47-8-13). Una vez transcurridos los tres (3) días, no hay mucho que el inquilino pueda hacer para evitar acudir a los tribunales para defenderse en una acción de desalojo. Si el inquilino no recibió correctamente el aviso, eso puede utilizarse como defensa en la acción de desalojo.

En ocasiones el inquilino intentará pagar el alquiler durante este periodo de tres (3) días, pero el arrendador no lo aceptará. Si esto ocurre, el inquilino deberá hacer una segunda oferta de pago del alquiler en presencia de testigos; luego, podrá pedirles que testifiquen ante el tribunal. Si el inquilino puede demostrarle al juez que intentó pagar, pero que el arrendador rechazó el pago, es posible que gane el caso de desalojo.

Si el inquilino se enfrenta a una acción de desalojo por impago del alquiler, deberá pagar el alquiler por cada día que permanezca en la vivienda alquilada (NMSA § 47-8-30(A)). Si el tribunal falla a favor del arrendador, dictará una sentencia por el importe del alquiler adeudado hasta el día de la mudanza. Si el tribunal falla a favor del arrendador, también emitirá una orden denominada “mandamiento de restitución”. Se trata de un documento que ordena al sheriff desalojar al inquilino de la propiedad alquilada. El día fijado por el tribunal para la mudanza será de tres (3) a siete (7) días a partir de la audiencia judicial. Si el inquilino no se muda antes de ese día, el arrendador puede llevar la orden al sheriff, quien puede obligar al inquilino a mudarse y luego cambiar las cerraduras (NMSA § 47-8-46(A)). Véase el Capítulo 16 para obtener información adicional sobre cómo acudir a los tribunales.

E. Conservación de registros

Es muy importante que el inquilino reciba y conserve todos los recibos de alquiler. Si el inquilino paga con cheque, escriba en el cheque el mes por el que se paga el alquiler antes de entregárselo al arrendador. Consérve el cheque cancelado cuando lo devuelva con el extracto bancario. El inquilino debe obtener un recibo del arrendador cuando paga con cheque o giro postal, al igual que cuando paga en efectivo, pero al menos el cheque cancelado será una prueba de pago si el inquilino no obtiene un recibo. Los formularios de recibo de giro postal no son una prueba de pago tan válida como los cheques cancelados. Para demostrar que el arrendador recibió y cobró un giro postal, el inquilino tendrá que solicitar los registros a la empresa de giros postales,

pagar una cuota (entre \$15 y \$35) y esperar semanas o incluso meses.

Tanto el inquilino como el arrendador deben llevar un registro completo de los pagos del alquiler. Es posible que estos registros sean necesarios en algún momento como prueba de lo que se ha pagado o no se ha pagado. A menudo, el arrendador también lleva un libro de contabilidad de los pagos del alquiler. Si surge una disputa sobre el importe del alquiler pagado, el inquilino puede pedir al arrendador una copia del libro de contabilidad para comparar los registros

F. Aumentos del alquiler

Si el inquilino tiene un contrato de arrendamiento por escrito que cubre un periodo de tiempo específico (por ejemplo, seis (6) meses o un año (1) año), el arrendador no puede aumentar el alquiler durante ese periodo. Si un contrato de arrendamiento a plazo fijo es por más de un mes y se renueva automáticamente, el arrendador debe notificar al inquilino el aumento del alquiler al menos treinta (30) días antes de que expire el contrato actual (NMSA § 47-8-15(F)). Esta notificación debe entregarse antes del primer día del periodo de alquiler anterior al mes en que se supone que la notificación entrará en vigor. Por ejemplo, para que

un aumento del alquiler sea efectivo para el mes de julio, el arrendador debe notificar al inquilino el aumento del alquiler antes del 1 de junio.

Si el contrato de arrendamiento permite al inquilino renovarlo mediante notificación, el arrendador también debe notificar al inquilino con treinta (30) días de anticipación sobre el aumento del alquiler en el nuevo contrato de arrendamiento. Si el contrato de arrendamiento expira, el arrendador no puede aumentar el alquiler sin notificarlo al inquilino con treinta (30) días de anticipación, a menos que se firme un nuevo contrato (NMSA § 47-8-15(F)).

En virtud de un acuerdo verbal de alquiler mensual, el arrendador debe notificar por escrito con treinta (30) días de anticipación antes de que el aumento del alquiler pueda entrar en vigor. Si el acuerdo de alquiler es semanal, el arrendador debe notificarlo con siete días de anticipación antes del comienzo de la semana en que el aumento del alquiler vaya a entrar en vigor (NMSA § 47-8-15(F)).

Todas las notificaciones por escrito sobre un aumento del alquiler deben entregarse en mano al inquilino o enviarse por correo postal (NMSA § 47-8-13(C)(3)). No basta con publicar el aumento del alquiler en la vivienda alquilada.



CAPÍTULO 7

OBLIGACIONES DE LOS ARRENDADORES Y LOS INQUILINOS EN MATERIA DE SEGURIDAD, MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

Tanto los propietarios como los inquilinos tienen la obligación de cuidar la vivienda de alquiler y las áreas circundantes (NMSA § 47-8-20 y NMSA § 47-8-22). Las obligaciones de cada parte están establecidas en la Ley Uniforme de Relaciones entre Propietarios y Residentes, los códigos locales de vivienda o el contrato de arrendamiento.

A. Responsabilidades del inquilino

Las responsabilidades del inquilino hacia el arrendador y hacia otros inquilinos se basan en la ley, el acuerdo de alquiler y las normas que el arrendador establece para los inquilinos. Cuando el inquilino incumple estas responsabilidades, el arrendador puede rescindir el contrato de alquiler y desalojar al inquilino. El inquilino también tiene responsabilidades hacia otros inquilinos para que puedan disfrutar de un lugar digno y seguro donde vivir, y en ciertos casos el arrendador puede tomar medidas para proteger los derechos de los demás inquilinos.

1. Mantener el inmueble seguro y limpio

Además de pagar el alquiler, la obligación más importante del inquilino es mantener la vivienda alquilada limpia, segura y libre de daños innecesarios (NMSA § 47-8-22(B)).

Durante el arrendamiento, el inquilino debe mantener el inmueble lo más limpio posible. El inquilino es responsable de desechar las cenizas, la basura y los residuos de forma limpia y segura (NMSA § 47-8-22(C)). El inquilino también debe mantener limpias todas las instalaciones de fontanería de la vivienda (NMSA § 47-8-22(D)).

El inquilino no es responsable de pagar el desgaste normal de la unidad alquilada mientras vive en ella. Sin embargo, el inquilino tendrá que pagar las reparaciones de cualquier daño causado por el abuso o el descuido de la unidad por parte de él o de sus invitados. (NMSA § 47-8-22(F)).

Adicionalmente el inquilino debe cumplir con los códigos locales de vivienda. (NMSA § 47-8-22(A)). Los códigos de vivienda

establecen normas para el uso de la propiedad que se suman a las responsabilidades del inquilino. Por ejemplo, el Código de Vivienda de Albuquerque prohíbe: (1) condiciones insalubres en la residencia, sobre todo en el cuarto de baño y la cocina, que puedan causar enfermedades, atraer roedores o criar insectos; (2) estructuras u objetos peligrosos, especialmente aquellos que atraigan a los niños; y (3) el hacinamiento en la residencia. (Código de Ordenanzas de Albuquerque, capítulo 14, artículo 3).

Al finalizar el alquiler, el inquilino debe dejar la vivienda en las mismas condiciones de limpieza en las que la encontró al inicio del alquiler; se permite el desgaste normal por el uso. (NMSA § 47-8-22(B)). Para obtener más información sobre la responsabilidad del inquilino de limpiar el inmueble al mudarse, consulte el Capítulo 5 de esta guía.

2. Cumplir con el acuerdo de alquiler y las normas del arrendador

El acuerdo entre el inquilino y el arrendador es un contrato. Normalmente, tanto el inquilino como el arrendador están obligados a cumplir con las responsabilidades establecidas en su acuerdo. (NMSA § 47-8-22(H)). Existen excepciones a esta norma jurídica cuando el acuerdo contiene cláusulas ilegales o injustas (NMSA § 47-8-12).

Si el arrendador establece normas sobre el uso de las instalaciones alquiladas, el inquilino debe cumplirlas si son justas y razonables, y si recibe una copia de las mismas en el momento de firmar el acuerdo de alquiler (NMSA § 47-8-23). Si el arrendador establece una nueva norma o modifica una norma actual después de que el inquilino haya comenzado a alquilar, debe notificarle el cambio de forma razonable. Los cambios en las normas no deben realizarse con un preaviso inferior al plazo del alquiler (por ejemplo, siete (7) días de preaviso en un alquiler semanal, treinta (30) días de preaviso en un alquiler mensual), y el cambio en la norma debe comunicarse por escrito al inquilino, ya sea entregándole el aviso en mano o enviándoselo por correo. El cambio en la norma también puede publicarse, pero si se publica, el arrendador también debe enviar la notificación por correo al inquilino (NMSA § 47-8-23 y NMSA § 47-8-13(D)).

Si el arrendador realiza un cambio en las normas que supone un cambio importante en lo que el inquilino acordó inicialmente, como prohibir las mascotas o limitar el acceso a determinadas instalaciones, dicho cambio no se puede aplicar al inquilino durante el periodo de vigencia del contrato de arrendamiento (NMSA § 47-8-23(F)).

Existen otras limitaciones en las normas que puede establecer el arrendador:

- Las normas deben estar diseñadas para mejorar el aspecto de la propiedad; contribuir a la seguridad, comodidad y bienestar de los inquilinos; o, en general, actuar como un proveedor de una prestación equitativa y eficiente de los servicios a todos los inquilinos (NMSA § 47-8-23(A)).
- Las normas deben estar razonablemente relacionadas con uno de los fines anteriores (NMSA § 47-8-23(B)).
- Las normas deben aplicarse a todos los inquilinos de manera justa (NMSA § 47-8-23(C)).
- Las normas deben ser claras y comprensibles (NMSA § 47-8-23(D)).
- Las normas no deben establecerse con el fin de eludir las obligaciones legales del arrendador (NMSA § 47-8-23(E)).

3. Permitir el acceso a la unidad de alquiler

El inquilino debe permitir al arrendador un acceso razonable a la unidad de alquiler para que pueda cumplir con sus obligaciones. Sin embargo, el arrendador no puede abusar de este derecho de acceso, y la ley ha impuesto algunas restricciones al derecho del arrendador a entrar en la unidad de alquiler.

La ley permite al arrendador entrar en la vivienda para inspeccionarla, realizar las reparaciones necesarias y acordadas, decorarla, hacer modificaciones o mejoras y prestar los servicios necesarios o acordados. La ley también permite al arrendador entrar en la vivienda para mostrársela a alguien que tenga intención de comprar o alquilar la propiedad. El arrendador también puede traer contratistas o trabajadores cuando entre debidamente en la vivienda alquilada (NMSA § 47-8-24(A)).

Para que el arrendador pueda entrar en la vivienda alquilada para realizar cualquiera de las tareas mencionadas anteriormente, deberá notificarlo al inquilino. A menos que el arrendador y el inquilino acuerden un plazo de preaviso más corto, el arrendador deberá notificarlo por escrito al inquilino con veinticuatro (24) horas de anticipación antes de entrar en la vivienda alquilada. El aviso debe indicar al inquilino a qué hora entrará el propietario, cuánto tiempo permanecerá dentro y por qué motivo lo hará (NMSA § 47-8-24(A)(1)).

El arrendador no necesita dar el aviso de veinticuatro (24) horas si la entrada es para realizar reparaciones o servicios que

han sido solicitados por el inquilino en los últimos siete (7) días, o cuando el arrendador está con un funcionario público que realice una inspección o un representante de una empresa de servicios públicos o un instalador de televisión por cable (NMSA § 47-8-24(A)(2)).

El acuerdo de alquiler puede establecer otras condiciones específicas que obliguen al arrendador a entrar en la vivienda alquilada por el inquilino. Sin embargo, el acuerdo de alquiler no puede privar al inquilino de su derecho a recibir un aviso previo. La ley reconoce que el arrendador y el inquilino pueden, de vez en cuando, acordar otras condiciones (NMSA § 47-8-24(A)(1)). Por ejemplo, un inquilino puede aceptar que el arrendador entre en su vivienda con menos de veinticuatro horas de preaviso.

Si la hora de entrada propuesta por el arrendador no le conviene al inquilino, este puede solicitar que se cambie la hora. Para ello, el inquilino debe proponer al arrendador otras horas o fechas con una anticipación razonable. Si cambiar la hora de entrada no supone ningún coste para el propietario, este debe intentar reprogramarla a una hora que le venga mejor al inquilino. (NMSA § 47-8-24(A)(3)).

Si bien la ley permite que el arrendador y el inquilino resuelvan los problemas de acceso, hay ocasiones en las que el derecho de acceso del arrendador no es negociable. El arrendador tiene derecho a entrar sin previo aviso en caso de emergencia (NMSA § 47-8-24(B)), o cuando el inquilino haya estado fuera de la vivienda alquilada durante más de siete (7) días sin avisar al arrendador (NMSA § 47-8-24(D)).

Si el inquilino se niega a dejar entrar al arrendador cuando este actúa correctamente, la denegación de acceso por parte del inquilino constituye una infracción de la ley. El arrendador puede rescindir el contrato de alquiler u obtener una orden judicial para entrar en la vivienda alquilada y demandar por daños y perjuicios (NMSA § 47-8-24(E)).

Si el inquilino considera que el arrendador está entrando en el apartamento sin motivo justificado, debe buscar asesoría legal. Se trata de un ámbito en el que un simple malentendido puede dar lugar a una disputa grave. Si el arrendador abusa de su derecho de entrada e interfiere en el derecho del inquilino a ocupar pacíficamente la vivienda alquilada, el inquilino también puede rescindir el contrato de alquiler y acudir a los tribunales. El inquilino puede obtener una orden para impedir el acceso al arrendador y demandarle por daños y perjuicios (NMSA § 47-8-24(F)).

4. Informar al arrendador sobre la ausencia del inquilino durante siete días o más

Como se ha indicado anteriormente, si el inquilino se ausenta durante más de siete (7) días sin avisar al propietario, este tiene derecho a entrar en el apartamento (NMSA § 47-8-24(D)). Hay buenas razones para avisar al arrendador de una ausencia. Algunas de estas razones son prácticas y benefician al inquilino. Otras razones incluyen el derecho del inquilino a tener un lugar donde alojarse y lo que ocurre con sus pertenencias.

- En primer lugar, el acuerdo de alquiler puede exigir que el inquilino notifique al arrendador si va a ausentarse durante un periodo de tiempo (NMSA § 47-8-25). Si el inquilino no lo notifica al propietario, habrá incumplido el acuerdo de alquiler y podrá ser objeto de la rescisión del contrato.
- En segundo lugar, es recomendable informar al arrendador de que el inquilino se va a ausentar, para que pueda vigilar la vivienda alquilada por si se producen actos de vandalismo, incendios o congelación de tuberías, y para que sea consciente de que los bienes del inquilino son más vulnerables a los ladrones. Las posibilidades de que el seguro cubra las pérdidas que sufren los bienes del inquilino también pueden verse afectadas por el hecho de que se haya informado o no al arrendador sobre la ausencia del inquilino.
- En tercer lugar, la ley establece que si el inquilino está atrasado en el pago del alquiler y se ausenta durante más de siete (7) días consecutivos sin avisar al arrendador, se considera que ha abandonado la vivienda alquilada (NMSA § 47-8-3(A)). Una vez que el inquilino ha abandonado legalmente la vivienda, el arrendador puede dar por terminado el arrendamiento y volver a alquilar el apartamento. El arrendador también puede almacenar y vender cualquier propiedad que el inquilino deje en el apartamento, con la única salvedad de los derechos del inquilino a reclamar la propiedad almacenada (NMSA § 47-8-34.1). (Véase el Capítulo 10, "Los bienes del inquilino").

5. Uso de la vivienda

El inquilino tiene la responsabilidad de utilizar todas las instalaciones y electrodomésticos de manera razonable. (NMSA § 47-8-22(E)). A los efectos de esta responsabilidad, las instalaciones

pueden referirse a la electricidad, la fontanería, el saneamiento, la audición, la ventilación, el aire acondicionado o los ascensores.

La unidad de alquiler solo debe utilizarse como residencia, a menos que el arrendador acuerde que el inquilino pueda utilizarla para otros fines. Por ejemplo, si el inquilino tiene previsto alquilar un local para utilizarlo como negocio, debe discutirlo con el arrendador. Si el inquilino lleva a cabo una actividad comercial en la unidad de alquiler sin el permiso del propietario, puede estar infringiendo el acuerdo de alquiler (NMSA § 47-8-25).

Una unidad de vivienda no tiene por qué ser una estructura o una casa móvil. Un hotel o motel puede ser una unidad de vivienda si el inquilino utiliza la habitación como residencia, paga semanalmente o con menos frecuencia (por ejemplo, cada dos semanas o mensualmente) y no tiene otra residencia. Los inquilinos que utilizan un hotel o motel como residencia pueden tener derecho a las protecciones de la Ley Uniforme de Relaciones entre Propietarios y Residentes. Para estar seguro, el inquilino debe informar a la dirección del hotel o motel de que la habitación es su residencia. Hay muchos propietarios de hoteles y moteles que alquilan a personas que saben que son residentes y cobran el alquiler por más de una semana cada vez. Sin embargo, a estos propietarios les gusta eludir las obligaciones que la ley impone a los arrendadores y pueden intentar alegar que el inquilino no es realmente un inquilino. Tenga cuidado en estas situaciones y tome medidas para dejar claro al arrendador que el inquilino tiene la intención de vivir en el lugar.

6. Obligaciones con los vecinos: conducta ilegal

El inquilino tiene la obligación de no perturbar la paz y la tranquilidad de sus vecinos (NMSA § 47-8-22(G)). Esta obligación prohíbe perturbaciones tales como las causadas por ruido excesivo, visitas desconsideradas y mascotas sin control. Además, aunque el arrendador no puede negarse a alquilar al inquilino por el hecho de tener niños (42 USC § 3604), el inquilino debe supervisar a los niños para que no molesten de forma injustificada a otros inquilinos. El inquilino también debe cumplir las normas de la unidad habitacional compartida o la asociación de vecinos donde vive (NMSA § 47-8-22(H)).

7. Infracciones sustanciales

Hay ciertas acciones que son tan graves que la ley permite al arrendador rescindir el contrato de arrendamiento, casi de inmediato, si el inquilino comete estos actos (o permite que otros los cometan) a menos de trescientos (300) pies de la propiedad. (NMSA § 47-8-3 (I)).

Un inquilino puede ser desalojado rápidamente por los siguientes actos, si son cometidos por el inquilino o con su consentimiento:

- Delito grave de posesión, uso, venta, distribución o fabricación de una sustancia controlada (pero no delito menor de posesión o uso).
- Uso ilegal de un arma mortal (pero no en defensa propia).
- Acción ilegal que cause daños físicos graves a otra persona
- Agresión sexual o abuso sexual de otra persona
- Entrada en la vivienda o el vehículo de otra persona sin su permiso y con la intención de cometer un robo o una agresión
- Robo o intento de robo de la propiedad de otra persona mediante el uso o la amenaza de uso de la fuerza
- Daños intencionados o imprudentes a la propiedad por un valor superior a \$1,000

El inquilino no debe cometer a sabiendas ni consentir que otra persona cometa estas infracciones sustanciales. (NMSA § 47-8-22(I)).

Un inquilino no tiene que ser condenado por un delito para enfrentarse a un desalojo en virtud de esta disposición de la ley sobre infracciones graves, pero el arrendador debe demostrar que se ha producido la infracción.

8. Cómo hace cumplir el arrendador las obligaciones del inquilino

Dependiendo del tipo de infracción, el inquilino recibirá una notificación por escrito. El tipo de infracción determina el número de días de preaviso a los que tiene derecho el inquilino y lo que puede hacer para subsanar (remediar o solucionar) el problema descrito en la notificación.

1. Notificación de tres (3) días por falta de pago

Si la notificación es por falta de pago del alquiler, el inquilino tendrá tres (3) días para pagar el alquiler adeudado. Si el inquilino no paga el alquiler en un plazo de tres (3) días, el contrato de alquiler podrá rescindirse (NMSA § 47-8-33(D)). Entonces, el arrendador podrá acudir a los tribunales para desalojar al inquilino. Este tipo de notificación puede entregarse en mano, enviarse por correo al inquilino o publicarse (NMSA § 47-8-13(D)).

En algunas situaciones, es posible que el arrendador deba proporcionar al inquilino una notificación con treinta (30) días de anticipación sobre la falta de pago del alquiler. Durante los confinamientos exigidos por la pandemia de COVID-19 en 2020, el Congreso de los Estados Unidos aprobó la Ley CARES. (15 U.S.C. §9058) La Ley CARES establece que los arrendadores que posean “inmuebles cubiertos” (que tengan inquilinos que reciban subsidios federales para el alquiler [bonos de elección de vivienda de la sección 8, crédito fiscal para viviendas de bajos ingresos, viviendas públicas, etc.]) no podrán ser desalojados por falta de pago del alquiler sin recibir primero un aviso con treinta (30) días de anticipación. 15 U.S.C. §9058(c)(1) No está claro si se trata de treinta (30) días para subsanar la situación o si se trata simplemente de un plazo de preaviso con solo tres (3) días para subsanarla. Si recibe financiación federal para el alquiler y recibe un aviso de falta de pago del alquiler, le recomendamos que consulte con un abogado.

2. Notificación de siete (7) días por incumplimiento del contrato de arrendamiento

Si la notificación se debe al incumplimiento de las obligaciones establecidas en el acuerdo de alquiler, al incumplimiento de las normas y reglamentos del arrendador o al incumplimiento de las obligaciones que la ley exige a los inquilinos, el arrendador debe notificar el problema con siete (7) días de anticipación (NMSA § 47-8-33(A)). La notificación debe exponer claramente el problema (incluidas las fechas y los hechos específicos), de modo que el inquilino tenga la oportunidad de solucionarlo.

Tras recibir la notificación, el inquilino dispone de siete (7) días para solucionar el problema. Si el inquilino soluciona el problema, el contrato de alquiler no se rescindirá.

Si, por ejemplo, el arrendador alega que el inquilino tiene un auto abandonado en la propiedad y las normas prohíben los vehículos que no funcionan, el inquilino puede recibir una notificación de esta infracción. El inquilino tendrá siete (7) días desde la recepción de la notificación para reparar el auto o retirarlo. Si el inquilino no soluciona el problema en el plazo de siete (7) días, el arrendamiento terminará y el arrendador podrá acudir a los tribunales para solicitar el desalojo. El arrendador tendrá que demostrar que el inquilino infringió el contrato de arrendamiento y que se le notificó debidamente el aviso de siete (7) días. El inquilino tendría que demostrar que no infringió el contrato de arrendamiento, que la notificación de siete (7) días fue inadecuada que el problema se solucionó.

Sin embargo, si se produce algún otro problema en los seis (6) meses siguientes a la primera notificación, el arrendador puede

enviar una segunda notificación con siete (7) días de anticipación. Tras la segunda notificación, el inquilino no tiene derecho a solucionar el problema, y después de siete (7) días, terminará el arrendamiento (NMSA § 47-8-33(B)). Si no se producen problemas durante los seis (6) meses posteriores a la primera notificación, la siguiente notificación que el arrendador envíe al inquilino se considerará una nueva primer notificación. El inquilino tendrá entonces derecho a solucionar el problema y permanecer en la vivienda alquilada (NMSA § 47-8-33(B)).

Recuerde que la notificación de siete (7) días se aplica a incumplimientos materiales (importantes) de las obligaciones del inquilino. Si el inquilino considera que los problemas son menores y que el arrendador simplemente le envía las notificaciones para acosarlo, debe buscar asesoría legal.

La notificación debe enviarse por correo postal o entregarse en mano, en un plazo de treinta (30) días a partir de la fecha en que se produzca el problema o el arrendador tenga conocimiento del mismo (NMSA § 47-8-33(C)). Si la notificación se envía por correo postal, también debe enviarse por correo al inquilino para que entre en vigor. Sin embargo, si la notificación se envía por correo, el plazo de siete (7) días comenzará a contar a partir de la fecha de envío, y no a partir de la fecha en que el inquilino reciba la notificación por correo (NMSA § 47-8-13(D)).

3. Notificación de tres (3) días por infracción sustancial

Si el arrendador alega que el inquilino, o alguien que vive con él o le visita, ha cometido una infracción grave (enumeradas anteriormente), el arrendador puede rescindir el contrato de alquiler con una notificación con tres días de anticipación de una infracción sustancial (NMSA § 47-8-33(I)). Con este tipo de notificación, el inquilino no tiene derecho a subsanar el problema (por ejemplo, diciéndole al arrendador que no volverá a ocurrir). Si el inquilino recibe este tipo de notificación, es muy importante que busque asesoría legal de inmediato.

Se debe entregar en mano o enviar por correo al inquilino una notificación de infracción grave con tres (3) días de anticipación. Al igual que con la notificación de siete (7) días, si la notificación se envía por correo, también debe enviarse por correo postal. La fecha de envío, y no la fecha de recepción del correo, será la fecha en la que comenzará a correr el plazo de la notificación (NMSA § 47-8-13(D)). Una vez transcurridos los tres (3) días, el arrendador puede presentar una demanda de desalojo ante los tribunales para recuperar la posesión de la unidad de alquiler.

Las únicas excepciones generales a la prohibición de infracciones sustanciales son aquellas en las que el inquilino es víctima de la conducta ilegal o aquellas en las que el inquilino no tiene conocimiento de la conducta ilegal y no ha hecho nada para permitirla (NMSA § 47-8-33(K)). Es importante recordar que esta parte de la ley también a los invitados del inquilino y a otras personas que viven en la unidad con él. El inquilino suele tener la responsabilidad personal de controlar la conducta de las personas que se encuentran en su vivienda de alquiler. Según la ley, es posible que el inquilino y su familia se enfrenten a un desalojo aunque solo una persona esté involucrada en la conducta ilegal.

Existe una excepción especial para las víctimas de violencia doméstica. Una víctima de violencia doméstica no puede ser desalojada por la violencia doméstica (NMSA § 47-8-33(J)). La mejor manera de que un inquilino obtenga protección en virtud de esta parte de la ley es acudir al Tribunal de Distrito para solicitar una orden de protección contra el maltrato doméstico contra el agresor. Si el inquilino es víctima de maltrato doméstico, debe buscar asesoría legal inmediatamente, tanto por el maltrato en sí mismo como porque puede afectar a los derechos del arrendador y del inquilino.

Además, no se puede desalojar a un inquilino por una infracción grave si actuó en defensa propia (NMSA § 47-8-33(L)).

Si el arrendador intenta desalojar al inquilino por una conducta que fue violencia doméstica o defensa propia, es muy importante que el juez sepa lo que ocurrió.

Dado que el arrendador tiene derecho a rescindir el contrato de alquiler con solo tres (3) días de preaviso cuando se producen infracciones graves (NMSA § 47-8-33(I)), la ley establece varias protecciones importantes para los inquilinos. Si el arrendador intenta utilizar esta parte de la ley para desalojar a un inquilino, debe notificar de forma muy específica cuál ha sido la mala conducta, explicando exactamente cuándo y dónde se produjo (NMSA § 47-8-33(I)). Si el arrendador no tiene motivos reales para solicitar el desalojo por una infracción grave, el inquilino puede obtener una indemnización civil en un proceso judicial equivalente a dos (2) veces el alquiler mensual (NMSA § 47-8-33(M)). Por ejemplo, si el arrendador simplemente afirma que alguien estaba vendiendo drogas en el apartamento de un inquilino sin ninguna prueba real, el inquilino podría tener derecho a permanecer en el apartamento y recibir una indemnización por daños y perjuicios.

Esta sección de la ley existe para proteger a las personas inocentes, para que puedan vivir en lugares dignos y seguros. Si el inquilino sospecha que un vecino está involucrado en actividades ilegales, debe llamar a la policía e informar al propietario sobre dicha conducta al mismo tiempo.

4. Notificaciones de incumplimiento del contrato de arrendamiento en vivienda pública o subsidiada

Dado que el desalojo de una propiedad subsidiada puede hacer que un inquilino pierda su asistencia, los inquilinos de viviendas subsidiadas pueden tener derechos adicionales. Las viviendas públicas y subsidiadas pueden tener requisitos de notificación diferentes a los de la ley estatal. Dependiendo del tipo de subsidio, el tiempo que tiene un inquilino para corregir un incumplimiento del contrato de arrendamiento puede ser más largo, las notificaciones del propietario pueden requerir más información o el inquilino puede tener derecho a una audiencia de queja.

Consulte el Capítulo 14 de esta guía para obtener más información sobre las viviendas subsidiadas o póngase en contacto con un abogado para determinar si el arrendador ha cumplido con los requisitos federales de notificación.

5. Cuando el plazo de las notificaciones se agota

Dado que las notificaciones son importantes para crear el derecho del propietario a rescindir un acuerdo de alquiler, es fundamental saber cuándo comienza y termina el plazo de una notificación. Como hemos visto, el plazo requerido para una notificación comienza a correr cuando se entrega o se envía por correo al inquilino (NMSA § 47-8-13(C)(3)). La mayoría de los propietarios publicarán las notificaciones, por ejemplo, pegándolas en la puerta del inquilino. Recuerde que, incluso cuando la notificación publicada también se envía por correo, es la fecha en la que se publicó la notificación la que da inicio al plazo (NMSA § 47-8-13(D)). Si el último día de una notificación cae en fin de semana o en un día festivo federal, su fecha de finalización efectiva será el siguiente día

que no sea fin de semana ni festivo (NMSA § 47-8-33(H)).

Por ejemplo, si una notificación de tres (3) días por falta de pago del alquiler se coloca en la puerta del inquilino un jueves, el tercer día para pagar el alquiler sería el domingo. Dado que el domingo es fin de semana, el inquilino tiene hasta el lunes para pagar el alquiler. El propietario no podría presentar una demanda para desalojar al inquilino hasta el martes.

6. Rescisión frente a desalojo

Todas las notificaciones mencionadas anteriormente son notificaciones de rescisión. Cuando un propietario rescinde el contrato de arrendamiento, el inquilino puede mudarse de forma voluntaria o quedarse en la vivienda alquilada y esperar a ver si el tribunal le ordena desalojarla. Si el inquilino no se muda voluntariamente, el siguiente paso será solicitar al tribunal un desalojo. Un desalojo es cuando el tribunal ordena a alguien que abandone una vivienda alquilada.

El arrendador no puede desalojar a un inquilino de una vivienda alquilada hasta que reciba una orden judicial de desalojo de un juez, a menos que el inquilino haya abandonado la vivienda (NMSA § 47-8-36(A)). A veces, los arrendadores intentan obligar al inquilino a marcharse sin acudir a los tribunales, pero este tipo de autoejecución es ilegal. (Véase el Capítulo 9 de esta guía sobre "Desalojos").

Las acciones judiciales de desalojo son demandas graves, y un inquilino que no deseé mudarse debe buscar asesoría legal si el arrendador ha rescindido el contrato de alquiler. El inquilino también debe revisar la sección de esta guía sobre "Desalojos" en el Capítulo 9.

**“MÁS ALLÁ DE PAGAR EL ALQUILER,
LA OBLIGACIÓN MÁS IMPORTANTE
DEL INQUILINO ES MANTENER LA
VIVIENDA ALQUILADA LIMPIA, SEGURA
Y LIBRE DE DAÑOS INNECESARIOS”.**

CAPÍTULO 8

QUÉ HACER CUANDO SE NECESITAN REPARACIONES

Solicite siempre las reparaciones por escrito (carta, correo electrónico, orden de trabajo, mensaje de texto) y guarde una copia impresa del escrito.

- Si el arrendador no realiza la reparación, el inquilino tiene derecho a retener parte o la totalidad del alquiler si la reparación no se realiza en un plazo de siete (7) días.
- Un inquilino que desee retener el alquiler después de realizar una solicitud de reparación por escrito debe consultar primero con un abogado.

A. Tipos de reparaciones

Existen tres (3) tipos de reparaciones que pueden ser necesarias en una unidad de alquiler:

1. Las requeridas por algo causado por el inquilino (como romper accidentalmente una lámpara o una ventana).
2. Las necesarias por el desgaste normal (como un grifo que gotea o un desagüe atascado).
3. Las relacionadas con la obligación del arrendador de mantener adecuadamente la propiedad (como problemas de fontanería o cableado eléctrico defectuoso).

Los derechos y obligaciones del inquilino son diferentes para cada tipo de reparación.

1. Daños causados por el inquilino

Los accidentes ocurren. Si algo se rompe como resultado de la negligencia de un inquilino, o si algo sale mal que sea parte de las responsabilidades del inquilino, probablemente tendrá que pagar las reparaciones. Aún así, es buena idea notificar al propietario, ya que muchos arrendadores insisten en controlar las reparaciones de su propiedad. A menudo, los contratos de arrendamiento exigen notificar al arrendador antes de realizar cualquier reparación. Además, si más adelante surge una disputa sobre si una reparación concreta era necesaria debido a la negligencia del inquilino o era responsabilidad del arrendador, el inquilino querrá tener un registro de lo sucedido. Si el inquilino realiza una reparación con el permiso del propietario, a este le resultará difícil decir más adelante que el inquilino no tenía por qué hacerlo.

2. Desgaste normal y reparaciones

Recuerde que el costo del desgaste normal es responsabilidad del arrendador. Si algo necesita reparación simplemente porque es viejo o está desgastado, el arrendador debe realizar la reparación (NMSA § 47-8-20(A)(2)). Una vez más, el inquilino debe notificar al arrendador por escrito cualquier reparación necesaria por desgaste. Esto le proporcionará al inquilino una prueba de que se notificó al arrendador que algo necesitaba reparación y le proporcionará un registro de los daños por desgaste que podrá utilizar si el arrendador reclama posteriormente el derecho a deducir dichos daños de la fianza o del depósito por daños.

Por lo general, este tipo de reparaciones se pueden gestionar mediante un acuerdo con el arrendador. O bien el inquilino lo repara y le entrega la factura al arrendador, o bien el arrendador lo repara. A veces, al inquilino no le importa la reparación, pero quiere que el arrendador sepa que algo ya no funciona.

3. Reparaciones materiales

Una reparación importante es una de las obligaciones básicas de un arrendador. Por ejemplo, una tubería defectuosa o un techo con goteras es algo que un arrendador debe arreglar y reparar con prontitud, ya que afectan a la salud y la seguridad de la propiedad alquilada. El incumplimiento por parte de los arrendadores de las reparaciones importantes genera muchos de los conflictos que llevan a los arrendadores y a los inquilinos a los tribunales. La siguiente sección tratará la situación en la que se necesitan reparaciones importantes, pero el arrendador no las realiza en un plazo de siete (7) días (NMSA § 47-8-27.1(A)(1)).

Cuando el arrendador solicita reparaciones

1. Llevar un registro de las reparaciones necesarias

Siempre que sea necesaria una reparación importante, el inquilino deberá notificarlo por escrito al arrendador o al agente del arrendador (NMSA § 47-8-27.1(A)(1)). A veces, el inquilino pensará que una reparación es tan obviamente necesaria (como en el caso de un techo con goteras o una fontanería en mal estado) que no es necesario presentar la solicitud por escrito. Sin embargo, este es precisamente el tipo de reparaciones que es más importante solicitar por escrito, ya que si no se realizan, el inquilino querrá tomar medidas drásticas. La notificación por escrito es necesaria antes de que el inquilino pueda rescindir el contrato de arrendamiento, solicitar la reducción del alquiler (que se trata más adelante en este capítulo) o incluso defenderse de una acción de desalojo por impago del alquiler.

Cuando el inquilino envíe un aviso de reparación al arrendador, debe indicar cuál es el problema y solicitar al arrendador que lo repare; en el apéndice se incluye un modelo de carta para solicitar reparaciones (“Notificación de reducción de 7 días del residente”) (NMSA § 47-8-27.1(A)(1)). Si el arrendador tiene un agente que gestiona la propiedad, el inquilino también debe enviar el aviso al agente. El inquilino siempre debe conservar una copia de la carta o de cualquier nota escrita al arrendador o al administrador del arrendador. Para demostrar que el arrendador recibió el aviso, es recomendable enviarlo por correo certificado, con acuse de recibo, y por correo ordinario. También puede enviarlo por correo electrónico o entregarlo en mano al arrendador o al administrador delante de un testigo que pueda declarar ante el tribunal si fuera necesario.

Como parte del expediente del inquilino, es buena idea tomar fotografías del problema, de modo que el inquilino tenga pruebas si tiene que acudir a los tribunales como consecuencia del incumplimiento del arrendador de realizar las reparaciones. El inquilino también debe mostrar el problema a testigos, que podrán respaldar su argumento de que las reparaciones eran necesarias. Sin embargo, lo mejor es obtener un informe oficial de una agencia cuya función sea hacer cumplir los códigos de vivienda y construcción.

Infracciones de salud y seguridad

Si el arrendador no hace un intento razonable por corregir un problema nuevo en un plazo de siete (7) días, o si el arrendador ha ignorado las solicitudes del inquilino para que se corrija un problema de larga duración, el inquilino debe escribir o llamar a la autoridad local de vivienda o a la oficina local encargada de hacer cumplir el código. El inquilino debe enviar a la oficina copias de toda la correspondencia con el arrendador sobre el problema de reparación y cualquier aviso que haya enviado exigiendo reparaciones. El inquilino tiene derecho a ponerse en contacto con las agencias de aplicación del código, y si el arrendador intenta desalojar al inquilino por hacerlo, el arrendador está actuando ilegalmente (NMSA § 47-8-39(A)(1)). (Véase el Capítulo 9 de esta guía sobre “Desalojos por represalia”). Solo un inquilino que cumpla con sus propias obligaciones en virtud del contrato de arrendamiento puede alegar “represalias”.

En Albuquerque y en muchas otras ciudades, una queja de un inquilino puede hacer que un inspector de la oficina encargada de hacer cumplir el código se presente en el apartamento o la casa y levante un acta oficial de las infracciones encontradas. El informe oficial se redactará y se presentará ante la agencia encargada de hacer cumplir el código. Por lo general, se ordenará al arrendador que realice las reparaciones necesarias. Es importante notificar a la agencia encargada de hacer cumplir el código si el arrendador no cumple con la orden. El inquilino puede obtener una copia del informe como prueba y podrá utilizar al inspector como testigo en el tribunal si fuera necesario.



Oficinas de aplicación del código

A continuación se incluye una lista de contactos para la aplicación del código. Debido a los recursos limitados, algunas de las oficinas que se indican a continuación NO responden a las cuestiones de los inquilinos, pero le remitirán a la oficina o agencia adecuada que pueda ayudarle.

División de Aplicación del Código de Albuquerque
311 o 505/768-2000; 505/924-3860

Servicios de Planificación y Desarrollo del Condado de Bernalillo 505/314-0350; 505/314-0351

Oficina de Protección Sanitaria del Condado de Bernalillo 505/314-0310

Aplicación del Código de la Ciudad de Carlsbad
575/885-1185, Extensiones 3238 & 3239

Aplicación del Código de la Ciudad de Clovis
575/763-9645

Aplicación del Código de la Ciudad de Deming
575/567-1036

Aplicación del Código del Condado de Dona Ana
575/526-0795; 575/526-0795

Aplicación del Código del Condado de Eddy
575/628-5450

Aplicación del Código de la Ciudad de Gallup
505/863-1240

Aplicación del Código del Condado de Grant (NO)
575/519-9956

Aplicación del Código de la Ciudad de Hobbs
575/391-4178

Las Cruces Code Enforcement (NO)
(575) 526-0795

Aplicación del Código de la Ciudad de Las Vegas
505/454-1401, Extensión 1605

Aplicación del Código de la Ciudad de Lordsburg
575/542-3421

**Departamento de Desarrollo Comunitario y
Aplicación del Código de Los Lunas (Inspector
de Construcción)** 505/839-3842

**Departamento de Planificación del Condado de
Luna (Aplicación del Código)** 575/543-6620

**División de Aplicación del Código del
Departamento de Policía de Río Rancho**
505/891-5862

Aplicación del Código de la Ciudad de Roswell
575/637-6280

Aplicación del Código de la Ciudad de Santa Fe
505/955-6150

Aplicación del Código del Condado de Santa Fe
505-995-6531

**Aplicación del Código de la Ciudad de Town of
Silver** 575-388-8840

Aplicación del Código del Condado de Taos
575/737-6452; 575/737-6440

**Aplicación del Código del Condado de Town of
Taos**
575/751-2016

Aplicación del Código del Condado de Valencia
505/866-2054

B. Remedios para los inquilinos

Si un inquilino ha notificado un problema al arrendador y este no hace nada al respecto, el inquilino deberá considerar los recursos que permite la ley.

1. Indemnización por daños y perjuicios y medidas cautelares

Un inquilino puede demandar al arrendador por daños y perjuicios económicos por cualquier incumplimiento o violación por parte del arrendador de sus obligaciones según la ley o el acuerdo de alquiler. Una vez que el inquilino ha notificado al arrendador el incumplimiento y este no ha corregido el problema, el inquilino tiene derecho a acudir a los tribunales para reclamar una indemnización por daños y perjuicios (NMSA § 47-8-27.1(C)). El inquilino puede presentar una reclamación por daños y perjuicios incluso cuando se le haya demandado por desalojo (NMSA § 47-8-30(A)). (Véase el capítulo 16 de esta guía sobre “Acudir a los tribunales”). Además, el inquilino puede demandar por daños y perjuicios además de cualquier otra reparación disponible (NMSA § 47-8-27.1(C)).

El inquilino también puede acudir a los tribunales para obtener una orden que obligue al arrendador a realizar las reparaciones o cualquier otra acción necesaria para subsanar el incumplimiento. Este tipo de orden se denomina medida cautelar. Es similar a una orden de alejamiento firmada por un juez (NMSA § 47-8-27.1(C)). Si el arrendador no cumple la orden, puede ser acusado de desacato al tribunal.

2. Rescisión del arrendamiento

Si el problema que requiere reparación supone una amenaza grave para la salud o la seguridad del inquilino, este puede optar por mudarse. Si el inquilino decide hacerlo, será necesario que lo notifique por escrito al arrendador. La notificación por escrito debe indicar el problema y exigir que el arrendador lo corrija en un plazo de siete (7) días. También debe indicar que, si el problema no se corrige en un plazo de siete (7) días, el inquilino rescindirá el arrendamiento y se mudará. Si el arrendador no hace un intento razonable por corregir el problema dentro del plazo de siete (7) días de la notificación, el inquilino puede considerar terminado el arrendamiento y mudarse. Una vez rescindido el arrendamiento, el arrendador deberá seguir el procedimiento descrito en el Capítulo 5, Sección B-5 de esta guía para devolver el depósito por daños. Al rescindir el contrato de arrendamiento, el arrendador también deberá devolver cualquier importe de alquiler pagado por adelantado (NMSA § 47-8-27.1(A)(1)).

Si el arrendador hace un intento razonable por solucionar el problema en un plazo de siete (7) días, el inquilino no podrá rescindir el contrato de arrendamiento (NMSA § 47-8-27.1(A)(1)). Sin embargo, el inquilino podrá reclamar una indemnización por las pérdidas que haya sufrido desde el momento en que notificó por primera vez al arrendador la necesidad de realizar reparaciones y/u obtener una medida cautelar que obligue al arrendador a terminar las reparaciones (NMSA § 47-8-27.1(C)).

3. Reducción del alquiler

Cuando un arrendador no ha cumplido con sus obligaciones legales, y en particular cuando no ha realizado reparaciones importantes y necesarias, el inquilino obtiene menos de lo que paga por el alquiler en virtud del acuerdo de alquiler. La ley ha creado un recurso para corregir esta situación, que se denomina reducción del alquiler. Piense en la reducción como la retención de una parte del alquiler del inquilino debido a la disminución del valor de la vivienda alquilada por no haber realizado el arrendador las reparaciones necesarias.

Para utilizar el recurso de reducción, el inquilino debe tener mucho cuidado. El inquilino debe entregar al arrendador una notificación por escrito de las condiciones que deben corregirse (NMSA § 47-8-27.2(A)). Estas condiciones deben estar relacionadas con las obligaciones básicas del arrendador de mantener la propiedad y de cumplir con las normas de los códigos locales de construcción y vivienda.

No es necesario que la notificación indique lo que hará el inquilino si no se realizan las reparaciones, pero sería conveniente indicar que el inquilino tiene la intención de reducir el alquiler si no se realizan las reparaciones. Alternativamente, si el inquilino tiene previsto mudarse si no se realizan las reparaciones, debe notificar la rescisión del acuerdo de alquiler tal y como se establece en la sección anterior de esta guía. El inquilino puede rescindir el acuerdo de alquiler o utilizar el recurso de reducción, pero no ambos al mismo tiempo.

Una vez enviada la notificación, si el arrendador no realiza las reparaciones en un plazo de siete (7) días, el inquilino puede reducir el alquiler (NMSA § 47-8-27.2(A)).

Hay varios aspectos que se deben tener en cuenta al calcular el importe que el inquilino podrá deducir. Si el problema es tan grave que el inquilino no puede vivir en la vivienda alquilada, podrá deducir el 100 % del alquiler por cada día que no viva en la vivienda debido a la reparación necesaria (NMSA § 47-8-27.2(A) (2)). Si el inquilino continúa

Ejemplo

El techo de la cocina tiene goteras. El 20 de julio inquilino le entregó una notificación de 7 días por escrito al arrendador, y éste no ha corregido el problema. El inquilino paga un alquiler mensual de \$450. El inquilino decide reducir una parte del alquiler de agosto.

- ✓ Alquiler mensual \$ 450 (A)
- ✓ Número de días del mes 31 (B)
- ✓ Dividir (A) entre (B) \$ 14.51 (C) (alquiler diario)
- ✓ Núm. de días desde que se entregó la notificación al arrendador 10 (D)
- ✓ Dividir (C) entre 3 \$ 4.84 (E)
- ✓ Multiplicar (D) x (E) \$ 48.40 (F)
Reducción
- ✓ Restar (F) de (A) \$ $450 - 48.40 = \$401.60$

En agosto, el inquilino tomará \$48.40 del alquiler y pagará \$401.60. El inquilino ha reducido el pago del alquiler en una tercera parte del alquiler diario por el número de días que han transcurrido desde que notificó al arrendador.

Si el arrendador todavía no ha arreglado el techo para el 1º de septiembre, el inquilino puede reducir una tercera parte del alquiler total del mes de agosto.

Hoja de trabajo de reducción de alquiler

Encuentre su alquiler diario

- ✓ Alquiler mensual \$ _____ (A)
- ✓ Número de días del mes _____ (B)
- ✓ Dividir (A) entre (B) \$ _____ (C) (alquiler diario)

¿No puede habitar su casa o apartamento?

- ✓ Número de días que no puede habitar el hogar _____ (D)
- ✓ Multiplique (C) x (D) \$ _____ (E)
(E) es el importe a deducir de su siguiente pago de alquiler.

O BIEN

¿Puede habitar su casa o apartamento?

- ✓ Núm. de días desde que se entregó la notificación al arrendador _____ (F)
- ✓ Divida (C) entre 3 \$ _____ (G)
- ✓ Multiplique (F) x (G) \$ _____ (H) Reducción
(H) es el importe a deducir de su siguiente pago de alquiler.

viviendo en la unidad alquilada mientras reduce el alquiler, puede deducir 1/3 del alquiler diario por cada día que no se realicen las reparaciones (NMSA § 47-8-27.2(A)(1)).

4. Limitaciones de la obligación del arrendador de realizar reparaciones y recursos del inquilino

Recuerde que el arrendador no tiene ninguna obligación de reparar los daños causados por la negligencia del inquilino o por la negligencia de los familiares o invitados del inquilino. Ninguna de las soluciones aquí expuestas cubre esa situación (NMSA § 47-8-27.1(B)).

Además, si las reparaciones necesarias en la unidad alquilada son el resultado de circunstancias ajenas al control del arrendador (por ejemplo, una inundación o un incendio), es posible que el inquilino no obtenga una indemnización por daños y perjuicios ni medidas cautelares. Sin embargo, el inquilino puede reducir el alquiler o rescindir el acuerdo de alquiler según lo establecido en los capítulos sobre rescisión y reducción (NMSA § 47-8-27.1(B)).

CAPÍTULO 9

SALIR DE LA VIVIENDA: POR DECISIÓN PROPIA O POR DESALOJO ORDENADO POR EL TRIBUNAL

- La mayoría de los contratos de arrendamiento exigen que el arrendador o el inquilino notifiquen por escrito antes de rescindir el contrato, incluso al finalizar el plazo del mismo.
- Cuando un inquilino desee salir de la vivienda antes de que finalice el plazo del contrato de arrendamiento, deberá intentar que el arrendador acepte la rescisión anticipada del contrato de arrendamiento.
- El arrendador no puede desalojar por la fuerza a un inquilino residencial sin una orden judicial.
- Cuando el contrato de arrendamiento es para viviendas con crédito fiscal para personas con bajos ingresos, Desarrollo Rural del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (USDA), proyectos del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) o viviendas públicas, el arrendador no puede rescindir el contrato, ni siquiera al finalizar el plazo del mismo, salvo que exista una razón justificada.

Los acuerdos entre arrendadores e inquilinos son temporales. Un alquiler puede durar una semana o diez años. Hay varias formas en que un contrato de arrendamiento puede llegar a su fin. En esta sección de la guía se analizan las formas en que se puede rescindir un contrato de arrendamiento.

A. El inquilino rescinde voluntariamente un acuerdo de alquiler

Las responsabilidades de un inquilino al rescindir un contrato de arrendamiento dependen del tipo de contrato que tenga: un contrato de duración determinada o un contrato sin plazo específico. También pueden depender de si el inquilino rescinde el contrato debido al incumplimiento del contrato por parte del arrendador.

1. Contratos de arrendamiento a plazo fijo

Un contrato de arrendamiento a plazo fijo es un contrato que establece el periodo específico durante el cual el inquilino alquilará la propiedad. Por ejemplo, un contrato de arrendamiento que va del 1º de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2022 es un

contrato de arrendamiento a plazo fijo de un (1) año. Los contratos de arrendamiento a plazo fijo suelen establecerse por un año o seis (6) meses.

A. Un inquilino que rescinde un contrato de arrendamiento a plazo fijo al término del mismo

Si un inquilino desea mudarse al finalizar el plazo del contrato de arrendamiento, debe revisar su contrato de arrendamiento para conocer el plazo de preaviso requerido. El inquilino debe intentar cumplir los requisitos del contrato de arrendamiento.

La ley de arrendadores y arrendatarios solo exige un preaviso de treinta (30) días antes de la fecha de vencimiento del siguiente alquiler (NMSA 47-8-37(B)). Por ejemplo, si su contrato de arrendamiento finaliza el 30 de abril, debe notificarlo el 31 de marzo. La notificación se considerará tardía si se envía el 1 de abril, ya que no se habrá enviado con treinta (30) días de anticipación a la fecha de vencimiento del siguiente alquiler.

La rescisión siempre debe realizarse por escrito y el inquilino debe conservar una copia de la carta de rescisión para sus archivos.

A menos que se indique lo contrario en el contrato de arrendamiento, si ni el inquilino ni el arrendador notifican la rescisión, un contrato de arrendamiento a plazo fijo se convierte automáticamente en un contrato de arrendamiento mensual.

B. Un inquilino que intenta rescindir un contrato de arrendamiento a plazo fijo antes de tiempo

Algunos contratos de arrendamiento permiten al inquilino mudarse sin dar el preaviso completo si la mudanza es necesaria por un traslado militar o un traslado laboral involuntario.

De lo contrario, si el arrendador cumple con sus obligaciones en virtud del contrato de arrendamiento, a menos que el inquilino y el arrendador lleguen a un acuerdo por escrito por separado, el inquilino que se mude antes de que finalice el contrato de arrendamiento a plazo fijo podría ser responsable de pagar un alquiler adicional o penalización.

i. Penalizaciones por rescindir un contrato de arrendamiento de plazo fijo antes de tiempo o sin el preaviso adecuado

El inquilino será responsable de los daños y perjuicios que sufra el arrendador por no haber dado el aviso adecuado. Si el contrato de arrendamiento no indica una tarifa de terminación temprana,

el arrendador puede cobrar al inquilino una cuota por rescisión anticipada por rescindir el contrato antes de que finalice el plazo del mismo. Si el contrato de arrendamiento no establece una cuota por rescisión anticipada, el arrendador puede seguir reclamando al inquilino el alquiler correspondiente a los meses en que la vivienda estuvo vacía mientras el arrendador intentaba encontrar un nuevo inquilino. (NMSA § 47-8-35). En un contrato mensual, el inquilino puede ser responsable del alquiler del siguiente periodo de alquiler (NMSA § 47-8-35). Sin embargo, el arrendador está obligado a hacer un esfuerzo honesto por reducir los daños intentando encontrar un nuevo inquilino.

Cualquier gasto en que incurra el arrendador debido a una notificación o rescisión indebida podrá deducirse del depósito de garantía del inquilino. (NMSA § 47-8-18).

ii. Rescisión mutua del contrato de arrendamiento

Si tanto el inquilino como el arrendador están de acuerdo con la rescisión anticipada del contrato de arrendamiento, pueden redactar y firmar una rescisión mutua del contrato. Una rescisión mutua del contrato de arrendamiento es un acuerdo entre el arrendador y el inquilino para liberarse mutuamente de las obligaciones del contrato.

Para las personas con un vale de elección de vivienda, negociar una rescisión mutua del contrato de arrendamiento podría salvar su vale si se les ha notificado la rescisión por causa justificada. Consulte el Capítulo 14 de esta guía para obtener información sobre los vales de vivienda.

Este acuerdo debe hacerse por escrito y debe establecer una fecha específica de mudanza, acordar que no se cobrará ninguna cuota por rescisión anticipada y establecer que el depósito por daños se devolverá de acuerdo con la ley estándar de arrendadores y arrendatarios.

El arrendador y el inquilino pueden quedar vinculados contractualmente por este acuerdo. El inquilino no debe aceptar una fecha de mudanza que no pueda cumplir.

iii. Subarrendamiento

Si el inquilino con un contrato de arrendamiento a plazo fijo desea salir de la vivienda antes de tiempo, puede intentar llegar a un acuerdo de subarrendamiento (o subarriendo) para minimizar el riesgo de ser considerado responsable de los daños. Un subarrendamiento es cuando el inquilino original se muda y alquila el apartamento a otra persona. Solo se requiere el permiso del arrendador cuando el contrato de arrendamiento prohíbe expresamente el subarrendamiento. Sin embargo, es recomendable informar al arrendador sobre la intención de subarrendar, para

evitar problemas innecesarios tanto para el inquilino como para el subinquilino. A menos que el arrendador haya dado su consentimiento, el inquilino será responsable de cualquier alquiler impagado o daño causado por el subinquilino.

El arrendador estará mucho más dispuesto a permitir que el inquilino rescinda el contrato de arrendamiento si este ha encontrado a otro inquilino adecuado para sustituirlo. Si esto se hace sin el conocimiento o consentimiento del arrendador, el nuevo inquilino puede ser desalojado cuando el arrendador se entere. Incluso cuando no se requiere el consentimiento, el nuevo inquilino puede enfrentarse a muchas molestias innecesarias si no se ha informado al arrendador con anticipación sobre el nuevo acuerdo.

El contrato de subarrendamiento debe ser por escrito y estar firmado tanto por el nuevo inquilino como por el arrendador. El subarrendamiento conlleva el riesgo de que el inquilino original siga siendo responsable ante el arrendador si el nuevo inquilino incumple el contrato de arrendamiento o se muda antes de tiempo. Por estas razones, se recomienda al inquilino que desee subarrendar que obtenga un depósito de garantía del nuevo inquilino, elabore una lista de los daños que presenta la propiedad en el momento del subarrendamiento y se encargue de que todos los servicios públicos se pongan a nombre del nuevo inquilino.

En algunos casos, el arrendador aceptará liberar al inquilino de sus obligaciones. Dicha liberación puede producirse en lugar de un subarrendamiento, en cuyo caso el arrendador simplemente acepta al nuevo inquilino y firma un nuevo contrato de arrendamiento. En otras situaciones, el arrendador puede aceptar liberar al primer inquilino cancelando el contrato de arrendamiento, pero estas situaciones son poco frecuentes. En cualquier caso, cualquier acuerdo de liberación de este tipo debe hacerse por escrito y estar firmado por el arrendador.

2. Contrato de arrendamiento sin plazo específico

Los contratos de arrendamiento que no tienen una fecha de finalización específica (acuerdos de alquiler mensuales o semanales) continúan automáticamente hasta que se rescinden mediante una notificación por escrito del arrendador o del inquilino, entregada treinta (30) días o siete (7) días antes de la fecha de vencimiento del próximo alquiler y la fecha de finalización del contrato (NMSA § 47-8-37(B) y NMSA § 47-8-37(A)).

La carta de rescisión debe ser por escrito y el inquilino debe conservar una copia de la misma para sus archivos.

3. Un inquilino que rescinde un contrato de arrendamiento debido al incumplimiento del contrato por parte del arrendador

Tanto si el inquilino tiene un contrato de arrendamiento de plazo fijo como si no, puede rescindir el contrato si el arrendador incumple sus obligaciones en virtud de la ley de arrendamientos. Para ello, el inquilino debe seguir una serie de pasos muy concretos y asegurarse de documentar cada uno de ellos.

Consulte los Capítulos 7 y 8 para obtener información sobre las obligaciones del arrendador y los pasos a seguir para rescindir un contrato de arrendamiento cuando el arrendador incumple sus obligaciones.

B. El arrendador rescinde el contrato de arrendamiento

Al igual que en el caso de los inquilinos, la forma en que el arrendador rescinde un contrato de arrendamiento depende del tipo de contrato. También puede depender del tipo de propiedad que posea el arrendador.

1. Contrato de arrendamiento sin plazo específico

Algunos contratos de arrendamiento se renuevan mes a mes o semana a semana, sin una fecha de finalización específica. Estos contratos de arrendamiento continuarán hasta que cualquiera de las partes rescinda el contrato.

A. “No es necesaria ninguna explicación”

Un arrendador privado no necesita dar ninguna razón para rescindir los contratos de arrendamiento mensuales o semanales. La única protección que se concede a los inquilinos es que el arrendador proporcione el aviso por escrito con la anticipación adecuada.

La duración del preaviso requerido depende de la frecuencia con la que el inquilino paga el alquiler. En un alquiler semanal, el preaviso debe darse con siete (7) días de anticipación (NMSA § 47-8-37(A)). En un alquiler mensual, se requiere un preaviso de treinta (30) días (NMSA § 47-8-37(B)). Recuerde que los plazos de preaviso son de siete (7) o treinta (30) días antes de la fecha de vencimiento del siguiente pago del alquiler, por lo que si el arrendador da un preaviso el 10 de mayo a un inquilino que paga el alquiler el primer día del mes, el preaviso no será efectivo hasta finales de junio. El preaviso dado el día de vencimiento del alquiler no suele ser suficiente, ya que no transcurrirán treinta días

completos antes del primer día del próximo periodo de alquiler. Por lo general, la notificación debe realizarse el día antes de la fecha de vencimiento del alquiler, excepto en febrero, en cuyo caso la notificación debe realizarse antes del 28 o 29 de enero.

B. Cuándo se requiere una explicación para la rescisión

El arrendador debe proporcionar una razón para rescindir un contrato de arrendamiento en propiedades con crédito fiscal para viviendas de bajos ingresos (LIHTC) y en la mayoría de las propiedades subsidiadas por el HUD y el USDA. Esto es así incluso cuando el inquilino tiene un contrato de arrendamiento mensual.

Algunos apartamentos reciben beneficios fiscales por mantener un alquiler bajo y por alojar a inquilinos con un nivel de ingresos específico. Estas propiedades se denominan propiedades con crédito fiscal para viviendas de bajos ingresos. Una de las condiciones para recibir los beneficios fiscales es que el apartamento no puede rescindir el contrato de arrendamiento a menos que se proporcione una razón para la rescisión.

Del mismo modo, los inquilinos de viviendas públicas, viviendas del proyecto HUD y viviendas de desarrollo rural del USDA tampoco pueden ser desalojados, ni siquiera al finalizar su contrato de arrendamiento, salvo que exista una razón para ello. Cuando un arrendador desea rescindir un contrato de arrendamiento en una vivienda LIHTC, del proyecto HUD o pública, debe entregar al inquilino una notificación por escrito en la que se indique el motivo de la rescisión.

Si usted vive en uno de estos tipos de propiedades y recibe una notificación de rescisión que no explica por qué se rescinde su contrato de arrendamiento, póngase en contacto con New Mexico Legal Aid para obtener más ayuda.

Consulte el Capítulo 14 para obtener más información sobre las propiedades subsidiadas.

Si usted está alquilando un espacio para su casa móvil, el arrendador también está obligado a darle una explicación por escrito de la rescisión del contrato de arrendamiento. Consulte el Capítulo 12 para obtener información sobre la Ley de Parques de Casas Móviles.

2. Contratos de arrendamiento de plazo fijo

El arrendador no puede rescindir un contrato de arrendamiento de plazo fijo antes de que finalice el plazo del contrato, a menos que el inquilino haya incumplido los términos del contrato. Un inquilino que cumpla con todos los términos del contrato tiene derecho a permanecer en la unidad de alquiler al menos hasta que finalice

el plazo del contrato.

El arrendador puede rescindir el contrato de arrendamiento al final del plazo. Para ello, debe proporcionar al inquilino la notificación de no renovación al menos treinta (30) días antes de la fecha de vencimiento del siguiente alquiler.

Si ni el arrendador ni el inquilino proporcionan una notificación de rescisión o de no renovación de un contrato de arrendamiento a plazo fijo, el contrato se convierte en un contrato de arrendamiento mensual y se aplican las normas de rescisión mensual.

Si el inquilino incumple los términos del contrato de arrendamiento, el arrendador puede rescindir el contrato antes de tiempo. Sin embargo, el arrendador debe proporcionar al inquilino las notificaciones adecuadas y en algunos casos, la oportunidad de subsanar los supuestos incumplimientos. Consulte el capítulo 7 para conocer las obligaciones del inquilino y los requisitos de notificación que debe cumplir el arrendador antes de rescindir un contrato de arrendamiento por causa justificada e iniciar un proceso de desalojo.

C. Desalojo

Un desalojo es una orden judicial que exige al inquilino que abandone la propiedad y devuelva la posesión de la misma al arrendador. En Nuevo México, el desalojo se denomina “restitución”.

Un arrendador puede solicitar una orden de desalojo si un inquilino no se muda después de haberle dado o recibido una notificación adecuada para rescindir el contrato de alquiler. (NMSA § 47-8-37(C)). El arrendador puede acudir a los tribunales para desalojar a cualquier inquilino que se quede después de la fecha de vencimiento del contrato. Esto incluye:

- un inquilino que haya entregado una notificación de cancelación del contrato de arrendamiento pero que permanezca en el apartamento
- un inquilino que haya recibido una notificación adecuada con siete (7) días de anticipación para poner fin a un alquiler semanal
- un inquilino que haya recibido una notificación adecuada de treinta (30) días para rescindir un contrato de alquiler mensual
- un inquilino que haya dado o recibido la notificación requerida de rescisión de un contrato de arrendamiento a plazo fijo
- un inquilino que haya recibido una notificación de rescisión descrita en el Capítulo 7, pero que no esté de acuerdo con las demandas de la notificación.

Si el arrendador desea desalojar a un inquilino por impago del

alquiler, por incumplimiento del acuerdo de alquiler, por una infracción grave o por cualquier otro incumplimiento de las obligaciones del inquilino, el arrendador debe entregar la notificación de rescisión requerida, dejar que transcurra el plazo indicado en la notificación y, a continuación, presentar una demanda de desalojo ante los tribunales. Los Capítulos 6 y 7 de esta guía, titulados “Pago del alquiler” y “Obligaciones y responsabilidades del inquilino”, establecen las razones legales para la rescisión por parte del arrendador y los tipos de notificaciones requeridas en cada situación.

Una vez que el arrendador presenta la demanda de desalojo, se le entregará al inquilino una citación y una copia de la demanda del arrendador (NMSA § 47-8-43(A)). La citación le indicará al inquilino la fecha de la audiencia sobre la demanda de desalojo (que, por ley, debe ser entre siete (7) y diez (10) días hábiles después de la entrega de la citación). Si el inquilino tiene alguna pregunta sobre el desalojo, debe buscar asesoría legal. Es posible que haya defensas contra el desalojo en el tribunal, o que el inquilino tenga sus propias reclamaciones que presentar en una acción judicial mediante una contrademanda. Sin embargo, si el inquilino no hace nada y no se presenta en el tribunal, incurirá en incumplimiento y perderá el caso.

Si el inquilino no tiene ningún argumento en contra del desalojo y puede mudarse antes de que finalice el plazo de preaviso, suele ser una buena idea mudarse y evitar acudir a los tribunales. Muchos propietarios no quieren alquilar a inquilinos que hayan sido desalojados en el pasado. Incluso si ya se ha fijado la fecha de la vista judicial, mudarse antes de la fecha del juicio puede persuadir al arrendador de que desestime el caso. Si el arrendador acude a los tribunales después de que el inquilino se haya mudado, este último puede seguir siendo responsable del pago de los alquileres atrasados, los daños y perjuicios, las costas judiciales y las cuotas de los abogados. Si el inquilino no está absolutamente seguro de que el arrendador haya desestimado el caso, debe acudir a los tribunales para dar su versión de los hechos e intentar minimizar los daños y perjuicios que se le puedan imponer.

D. Desalojos ilegales

Como cualquier demanda judicial, un desalojo suele ser el resultado de una disputa que las personas no han podido resolver. Una parte demanda y la otra se defiende. Sin embargo, hay ocasiones en las que una de las partes presenta una demanda por motivos indebidos. A veces, una de las partes intenta utilizar métodos ilegales para obtener el resultado que debería buscarse en los tribunales. En esta sección se analizan ejemplos de ambos tipos de desalojos ilegales.

1. Desalojos por represalias

Si el inquilino ha solicitado reparaciones, ha pedido que un inspector examine algún problema que afecta a la salud y la seguridad en la propiedad alquilada, reducción del alquiler o, de otro modo,

insistido adecuadamente en que el arrendador cumpla con sus obligaciones legales para con el inquilino, el arrendador puede intentar desalojar al inquilino. Lo mismo puede ocurrir si el arrendador se entera de que el inquilino forma parte de una asociación de inquilinos o ha presentado una denuncia por discriminación en materia de vivienda contra el arrendador. A veces ocurre que un inquilino ha ganado una acción de desalojo anterior o ha testificado a favor de otro inquilino en un caso contra el arrendador, y este decide castigar al inquilino presentando una acción de desalojo. Si alguna de estas cosas ocurrió dentro de los seis (6) meses anteriores a la presentación de una acción de desalojo o antes de que el arrendador tomara otras medidas adversas contra el inquilino, es posible que el arrendador esté actuando de manera ilegal. (NMSA § 47-8-39).

El arrendador no puede, por ninguna de las razones expuestas anteriormente, amenazar con desalojar al inquilino, intentar desalojarlo, aumentar su alquiler o negarle servicios en la unidad de alquiler o en los alrededores de la propiedad (NMSA § 47-8-39(A)). Los desalojos y otras acciones basadas en estas razones se denominan represalias y son ilegales. Si el inquilino es víctima de represalias, debe buscar asesoría legal. Las represalias pueden ser una defensa ante una acción de desalojo y pueden permitir al inquilino obtener una indemnización por daños y perjuicios y una sanción civil contra el arrendador (NMSA § 47-8-39(B)).

Sin embargo, recuerde que el arrendador aún puede tomar medidas contra el inquilino si este ha infringido el contrato de arrendamiento o la ley. Por ejemplo, incluso si el inquilino ha presentado una denuncia por discriminación en materia de vivienda contra un arrendador en los últimos seis (6) meses, la Ley Uniforme de Relaciones entre Propietarios y Residentes no prohíbe al arrendador dar al inquilino un aviso de tres (3) días por impago del alquiler y presentar una demanda de desalojo por impago, si el alquiler está realmente atrasado. Esto es así incluso si el inquilino cree que la verdadera razón por la que el arrendador está actuando es por represalia. Además, el arrendador puede aumentar el alquiler si forma parte de un aumento general de los alquileres en el edificio de apartamentos que no se dirige únicamente a ese inquilino (NMSA § 47-8-39(C)).

Las represalias suelen ser difíciles de demostrar, por lo que el inquilino debe asegurarse de tener preparadas todas las pruebas de los motivos ilegales del arrendador para presentarlas ante el tribunal. Si el arrendador o el administrador del apartamento han acusado al inquilino de ser un alborotador o han dicho otras cosas similares, el inquilino debe anotarlas y anotar la fecha en que se hizo la declaración. Si hay testigos que hayan escuchado las declaraciones, o testigos que conozcan los esfuerzos del inquilino por proteger sus derechos, debe anotar sus nombres, direcciones y números de teléfono.

2. Desahucios

El arrendador no puede obligar al inquilino a abandonar el apartamento sin una orden judicial. Si el arrendador no ha seguido los procedimientos judiciales de desalojo, es ilegal que intente obligar al inquilino a abandonar la vivienda alquilada negándole el acceso al apartamento o la casa. Entre los tipos de acciones ilegales se incluyen las siguientes:

- Mentir sobre la existencia de una orden judicial o cometer cualquier otro tipo de fraude para que el inquilino se vaya (NMSA § 47-8-36(A)(1)).
- Inutilizar o cambiar las cerraduras del apartamento o de la casa (NMSA § 47-8-36(A)(2))
- Bloquear la entrada al apartamento o a la casa (NMSA § 47-8-36(A)(3))
- Cortar o interrumpir los servicios públicos a la vivienda (NMSA § 47-8-36(A)(4)) (Sin embargo, el arrendador no es responsable de realizar pagos para evitar el corte de los servicios públicos cuando el inquilino es responsable de pagarlos y no lo hace).
- Retirar los bienes personales del inquilino del apartamento o la casa (NMSA § 47-8-36(A)(5))
- Retirar o inutilizar electrodomésticos o accesorios (excepto para realizar las reparaciones necesarias) (NMSA § 47-8-36(A)(6))
- Hacer cualquier cosa para privar intencionadamente al inquilino del acceso a la vivienda o hacer que la vivienda sea inhabitable (NMSA § 47-8-36(A)(7))

Si un propietario toma alguna de estas medidas, el inquilino debe buscar asesoría legal de inmediato. El inquilino tiene derecho a reducir el alquiler durante el tiempo que permanezca desahuciado (NMSA § 47-8-36(C)(1)). El inquilino también puede interponer una demanda judicial para obligar al propietario a permitirle volver a entrar (NMSA § 47-8-36(C)(3)) y, si tiene éxito, el inquilino puede obtener una indemnización por daños y perjuicios y una sanción civil en los tribunales (NMSA § 47-8-36(C)(2)).

CAPÍTULO 10

LOS BIENES DEL INQUILINO

Hay dos situaciones en las que el arrendador puede intentar retener los bienes personales del inquilino, y estas situaciones plantean problemas tanto prácticos como legales para el inquilino. La primera situación es cuando el arrendador reclama un derecho de retención sobre los bienes del inquilino como garantía por el alquiler atrasado. La segunda situación es cuando el arrendador cree que el inquilino ha abandonado la vivienda alquilada y ha dejado atrás sus bienes personales. En esta sección de la guía se analizan estas dos situaciones.

A. El derecho de retención del arrendador

En un momento dado, los propietarios podían retener los bienes como forma de castigar a un inquilino o de extorsionarle para que pagara el alquiler en litigio. En 1995, la legislatura abolió el derecho de retención sobre los bienes del inquilino por alquiler impagado. Ahora, el derecho de retención del arrendador es ilegal (NMSA § 47-8-36.1(A)). Un arrendador solo puede embargar los bienes de un inquilino mediante una orden judicial (NMSA § 47-8-36(A)). (Sin embargo, el arrendador de un parque de casas móviles puede hacer valer un derecho de retención y retener la casa móvil del inquilino, pero no sus bienes personales, en determinadas condiciones (NMSA § 47-10-9(E)). Véase el Capítulo 12 sobre casas móviles).

La mayoría de los propietarios con buena reputación nunca han utilizado el derecho de retención del arrendador, incluso cuando era legal, pero el tipo de arrendador que quiere confiscar la ropa, los efectos personales, los utensilios de cocina y la ropa de cama de un inquilino podría seguir intentándolo. Si un arrendador retiene los bienes del inquilino, este debe llamar a la policía o buscar asesoría legal. El arrendador ha robado las pertenencias del inquilino. El arrendador ha cometido un delito de apropiación indebida, lo que puede dar derecho al inquilino a una indemnización por daños y perjuicios e incluso a una sanción civil ante los tribunales.

B. Bienes abandonados

Es muy importante que el inquilino retire todos sus bienes personales para que no puedan ser vendidos o desechados. Sin embargo, a veces, un inquilino se muda y deja sus pertenencias. En otros casos, el inquilino puede haber abandonado la vivienda alquilada, dejando sus bienes personales en ella. En otras situaciones, un inquilino puede ser desalojado legalmente y no poder retirar

todos sus bienes personales cuando el sheriff le entrega la orden de desalojo. La ley ofrece varias opciones para el arrendador y el inquilino en estas situaciones.

1. El inquilino abandona la unidad de alquiler

Si un inquilino no avisa al arrendador de una ausencia prolongada o se marcha durante siete o más días sin pagar el alquiler y sin avisar al arrendador, este puede considerar la vivienda alquilada como abandonada (NMSA § 47-8-3 y NMSA § 47-8-3(A)). En esta situación, el arrendador puede entrar en la unidad alquilada y guardar los bienes del inquilino en un almacén (NMSA § 47-8-34.1(A)(1) y NMSA § 47-8-34(B)). El arrendador debe notificar al inquilino que sus pertenencias están siendo almacenadas (NMSA § 47-8-34.1(A)(2)) enviando una notificación por correo a la última dirección conocida del inquilino, o a la mejor dirección que el arrendador tenga del inquilino (por ejemplo, la dirección de su empleador o cualquier otra dirección entregada por un proveedor en caso de emergencia) (NMSA § 47-8-34.1(A)(3)). La notificación indicará que el arrendador está almacenando los bienes y que tiene la intención de deshacerse de ellos en un plazo de treinta días, a menos que el inquilino los reclame. El arrendador debe hacer los arreglos necesarios para que el inquilino recoja los bienes dentro de ese plazo (NMSA § 47-8-34.1(A)(5)), pero el inquilino puede ser responsable del costo del almacenamiento (NMSA § 47-8-34.1(G)).

2. El inquilino sale de la vivienda porque el contrato de arrendamiento ha finalizado.

Cuando un inquilino ha salido de la vivienda, el arrendador debe conservar todos los bienes que haya dejado durante al menos catorce días y darle la oportunidad de reclamarlos (NMSA § 47-8-34.1(B)). En esta situación, el arrendador no está obligado a dar ningún aviso, por lo que el inquilino debe consultar con el arrendador a más tardar diez días después de mudarse para asegurarse de que no hay ninguna propiedad almacenada. Si la hay, el inquilino debe reclamar la propiedad, pero es posible que tenga que pagar los gastos de almacenamiento (NMSA § 47-8-34.1(G)).

3. El inquilino ha sido desalojado

Cuando un inquilino ha sido desalojado por una acción judicial, el arrendador debe conservar cualquier propiedad que haya quedado abandonada solo durante tres días después de la fecha en que el inquilino se ve obligado a mudarse en virtud

de la orden de desalojo (NMSA § 47-8-34.1(C)).

Los tres días comienzan el día en que el sheriff cambia las cerraduras de la puerta, no el día en que el arrendador y el inquilino acudieron al tribunal. Durante esos tres días, el arrendador debe dar al inquilino oportunidades razonables para acudir a la propiedad y sacar sus pertenencias.

Si el inquilino y el arrendador acuerdan un plazo más largo para conservar los bienes, se aplicará el plazo más largo. Dicho acuerdo deberá constar por escrito y estar firmado por el arrendador. Transcurridos los tres días, el arrendador no estará obligado a almacenar los bienes (NMSA § 47-8-34.1(C)).

4. Disposición de los bienes

El arrendador no podrá cobrar al inquilino ningún gasto que no sea el coste razonable del traslado y almacenamiento de los bienes. El arrendador no podrá retener los bienes como garantía de una deuda o sentencia sin obtener una ejecución formal en los tribunales (NMSA § 47-8-34.1(H)). Sin embargo, si el arrendador ha almacenado los bienes y ha concedido al inquilino el tiempo necesario para reclamarlos, el arrendador podrá disponer de los bienes.

Si los bienes se dejan atrás tras un desalojo, el arrendador puede hacer con ellos lo que quiera, siempre y cuando el inquilino haya tenido tres días después del desalojo para reclamarlos (NMSA § 47-8-34.1(C)). En todos los demás casos, las obligaciones del arrendador en cuanto a la disposición de los bienes dependen del valor que estos tengan.

Una vez transcurrido el plazo para que el inquilino reclame los bienes, el arrendador puede disponer de ellos. Si los bienes tienen un valor inferior a \$100, el arrendador puede quedarse con ellos o venderlos y quedarse con el producto de la venta (NMSA § 47-8-34.1(D)). Si su valor supera los 100 dólares, el arrendador puede venderlo, pero el inquilino tiene derecho a cualquier cantidad que supere los gastos de almacenamiento y venta (NMSA § 47-8-34.1(E)(1)). Si el valor de los bienes supera \$100 y el arrendador desea conservarlos, deberá determinar su valor justo de mercado y pagar al inquilino cualquier cantidad que supere el coste de almacenamiento de los bienes (NMSA § 47-8-34.1(E)(2)).



CAPÍTULO 11

INQUILINOS EN SITUACIONES ESPECIALES

- Si cambia la propiedad o la administración de la propiedad, el nuevo arrendador o gestor debe notificar por escrito al inquilino su nombre e información de contacto, está obligado a cumplir los términos de cualquier contrato de arrendamiento existente y es responsable de cualquier depósito que el inquilino haya pagado al arrendador anterior.
- El inquilino no podrá realizar modificaciones estructurales en la vivienda sin el consentimiento del arrendador, que deberá ser por escrito. Las leyes de vivienda justa pueden obligar al arrendador a permitir modificaciones razonables que sean necesarias para que el inquilino pueda utilizar la propiedad.
- Cuando se ejecuta la hipoteca de una propiedad en alquiler, el arrendador y el inquilino originales quedan vinculados por el contrato de arrendamiento. Si la propiedad cambia de manos, el nuevo arrendador generalmente está obligado a respetar los términos del contrato de arrendamiento existente y a notificar por escrito con noventa (90) días de anticipación la rescisión del contrato a los inquilinos que pagan mensualmente.

En cualquier acuerdo de vivienda pueden surgir problemas, y anticipar todos los problemas que pueda tener el inquilino excede con creces el alcance de esta guía. En esta sección se intentará señalar una serie de aspectos que afectan a determinados tipos de inquilinos y a sus propietarios.

A. Venta de la propiedad alquilada

Normalmente, cuando el arrendador vende la propiedad alquilada, el acuerdo de alquiler del inquilino continúa, y el nuevo arrendador debe cumplir con los términos del acuerdo de alquiler y la ley (NMSA § 47-8-21(A)). Sin embargo, en ocasiones, el nuevo arrendador querrá cambiar el uso de la propiedad o renovarla. En tal situación, los inquilinos con contratos de alquiler mensuales pueden recibir avisos de rescisión con treinta (30) días de anticipación, avisos de aumento del alquiler o un nuevo conjunto de normas y reglamentos del arrendador. Siempre que el inquilino reciba los avisos correspondientes, estos cambios son legales. Los inquilinos con contratos de arrendamiento a plazo fijo tienen más protección, ya que el nuevo arrendador debe cumplir los términos al menos hasta que expire el contrato de arrendamiento.

Si se produce un cambio de propiedad, el inquilino tiene derecho a recibir una notificación por escrito en la que se le informe de que la propiedad ha cambiado de manos. La notificación debe informar al inquilino sobre cualquier cambio en el lugar donde se debe pagar el alquiler y debe incluir el nombre, la dirección y el número de teléfono del nuevo arrendador y de cualquier nuevo administrador de la propiedad (NMSA § 47-8-21(A)). El inquilino debe solicitar al nuevo arrendador una prueba de la titularidad de la propiedad. Tras recibir la notificación, el inquilino debe comenzar a pagar el alquiler al nuevo arrendador. El nuevo propietario es responsable de cualquier depósito que se haya realizado en la unidad de alquiler.

B. Problemas con los servicios públicos

Cuando los servicios públicos estén incluidos en el alquiler, o cuando el arrendador facture los gastos de servicios públicos al inquilino, este último deberá tratar con el arrendador cuando surjan problemas con los servicios públicos. Si el arrendador corta o interrumpe los servicios públicos en una disputa con el inquilino, se trata de un bloqueo ilegal (NMSA § 47-8-36(A)(4)) y el inquilino deberá buscar asesoría legal. (Véase la sección del Capítulo 9 de esta guía sobre “Desahucio”).

Cuando el inquilino es responsable de los servicios públicos y estos se facturan directamente a usted, deberá tratar directamente con la empresa de servicios públicos. Los problemas con las empresas de servicios públicos son lo suficientemente comunes como para ser tratados en esta guía.

Si el residente o inquilino puede demostrar la necesidad médica, las empresas de servicios públicos suelen mantener los servicios activos, a pesar de la imposibilidad de pagar. Esto puede incluir la necesidad de refrigeración para medicamentos como la insulina, o necesidades especiales de calefacción o aire acondicionado. Por lo general, el residente proporcionará a la empresa de servicios públicos una declaración firmada por su médico tratante en la que se verifique la condición médica y la necesidad del servicio público. Si el inquilino tiene dificultades para pagar sus servicios públicos, también debe considerar la posibilidad de solicitar ayuda al LIHEAP en su oficina local del HSD o en el sitio web del HSD. Algunas organizaciones benéficas locales, como las iglesias, también ayudan con las facturas de servicios públicos. Además, los programas de ayuda de emergencia para el alquiler pueden pagar los servicios públicos.

Los servicios públicos, como la electricidad y el gas, incluida la Compañía de Servicios Públicos de Nuevo México (PNM), están regulados por una agencia estatal llamada Comisión de Regulación Pública. La PRC tiene una línea de atención al consumidor para los clientes de servicios públicos en el 1-888-427-5772 (llamada gratuita).

El sitio web que explica el proceso de reclamación se encuentra en www.nmprc.state.nm.us/consumer-relations.

El control del servicio de agua en Nuevo México varía según la localidad. Por lo general, el arrendador paga el agua. A veces, el inquilino se encuentra con que le han cortado el agua porque el arrendador no ha pagado la factura. Recuerde que la ley y la mayoría de los acuerdos de alquiler establecen que el arrendador es responsable de proporcionar agua (NMSA § 47-8-20(A) (6)), por lo que un inquilino que tenga que pagar el servicio de agua está en condiciones de reducir el alquiler y reclamar daños y perjuicios al arrendador ante los tribunales.

C. Realizar cambios estructurales en una unidad de alquiler

Generalmente, los inquilinos no pueden realizar cambios estructurales en las unidades de alquiler (NMSA § 47-8-22(F)). Por ejemplo, un inquilino no puede derribar una pared para ampliar una habitación, ensanchar una puerta o añadir un porche. Del mismo modo, un inquilino no debe realizar cambios decorativos (como cambiar el papel tapiz, las baldosas del suelo o el color de la pintura) que el arrendador pueda tener que deshacer para volver a alquilar el apartamento. Además, las mejoras que se adhieren a la estructura y no pueden retirarse sin dañarla (como las estanterías empotradas) se consideran accesorios fijos y pasan a ser propiedad del arrendador. Si un inquilino desea realizar cambios en el apartamento o la casa, debe obtener el consentimiento del arrendador. Este consentimiento debe constar en un acuerdo escrito firmado por el arrendador. El acuerdo debe indicar claramente si el inquilino puede retirar posteriormente las adiciones y si el arrendador le cobrará por deshacer cualquier cambio.

Por lo general, un inquilino no puede obligar al arrendador a aceptar cambios. Sin embargo, hay una excepción a esta regla. Si el inquilino, o un miembro de su familia, tiene una discapacidad que requiere una modificación razonable de la vivienda alquilada (como una rampa para sillas de ruedas), el arrendador debe permitir que el inquilino realice la modificación (42 USC § 3604(F)(3)). Es posible que el inquilino tenga que pagar por la modificación, y el arrendador puede exigirle que pague para eliminar la modificación antes de mudarse (pero el arrendador no puede ser irrazonable al insistir en la eliminación). Si el arrendador se niega a permitir que el inquilino realice las modificaciones necesarias, puede haber infringido las leyes de vivienda justa (véase el Capítulo 13 de esta guía). Si el edificio está subsidiado por el gobierno federal, es posible que el arrendador esté obligado por ley a realizar las modificaciones a su cargo.

D. Ejecución hipotecaria de la propiedad alquilada

En ocasiones, el arrendador no paga la hipoteca de su propiedad y esta es embargada. En virtud de la Ley de Protección de Inquilinos en Ejecución Hipotecaria (PTFA), la mayoría de los inquilinos tendrán

al menos noventa (90) días para mudarse después de que se ejecute la hipoteca de una vivienda. La ley cubre todo tipo de ejecuciones hipotecarias residenciales, siempre y cuando el inquilino sea un inquilino “de buena fe”. Esto significa que el inquilino debe pagar el alquiler a precio de mercado. Lo más importante de esta ley es que, si el inquilino tiene un contrato de arrendamiento por un plazo fijo, se le permitirá permanecer en la propiedad hasta que finalice el contrato de arrendamiento. Sin embargo, si el nuevo propietario tiene la intención de mudarse a la propiedad y vivir allí, el contrato de arrendamiento puede rescindirse antes con un preaviso de noventa (90) días. Si el inquilino tiene un contrato de arrendamiento mensual, el arrendador debe notificarle noventa (90) días antes de que el inquilino se vea obligado a desalojar la vivienda. La notificación no se puede dar hasta que la propiedad cambie realmente de manos al nuevo arrendador. Los inquilinos siguen estando sujetos al proceso de desalojo habitual si no pagan el alquiler.

Los inquilinos suelen aparecer, aunque no siempre, como demandados en la demanda. Es posible que los inquilinos no aparezcan por su nombre, sino como “inquilinos desconocidos”, “ocupantes desconocidos” o “todos los demás ocupantes”. Si recibe una demanda de ejecución hipotecaria en la que se indica que su vivienda alquilada va a ser embargada, debe presentar un escrito ante el tribunal, denominado “respuesta”, en el que indique que es inquilino y adjunte una copia de cualquier contrato de arrendamiento por escrito. Aunque no figure como demandado, debe notificar al tribunal por escrito que es inquilino. Asista a todas las audiencias programadas por el tribunal y pida al juez que obligue al banco a respetar su contrato de arrendamiento y el PTFA.

Sin embargo, su arrendador original seguirá siendo su arrendador hasta que el juez del Tribunal de Distrito firme una orden de ejecución hipotecaria sobre la propiedad. Hasta que se firme dicha orden, usted y el arrendador original están obligados por su contrato de arrendamiento. Usted debe seguir pagando el alquiler al arrendador, y un tribunal puede desalojarle por impago o por cualquier otro incumplimiento del contrato de arrendamiento. Del mismo modo, hasta que se firme la orden de ejecución hipotecaria, su arrendador original debe seguir realizando las reparaciones, pagando los servicios públicos que le obliga a pagar el contrato de arrendamiento y cumpliendo con cualquier otra obligación del contrato de arrendamiento.

Desafortunadamente, los propietarios en proceso de ejecución hipotecaria a menudo dejan de hacer reparaciones o de pagar los servicios públicos. Si tiene alguna pregunta sobre si debe pagar el alquiler y a quién pagar, guarde el alquiler en una cuenta bancaria, notifique a su arrendador que lo está haciendo y póngase en contacto con un abogado para obtener asesoría legal.

Algunos bancos que ejecutan hipotecas ofrecen pagar a los inquilinos para que se muden de las propiedades embargadas. Si recibe una oferta de este tipo, pídale por escrito y póngase en contacto con un abogado si necesita asesoría legal.

CAPÍTULO 12

PARQUES DE CASAS MÓVILES

- La Ley de Parques de Casas Móviles ofrece protecciones adicionales a los inquilinos que son propietarios o están comprando sus casas móviles y alquilan un espacio en un parque con 12 o más espacios.
- Los inquilinos protegidos por la Ley de Parques de Casas Móviles no pueden ser desalojados sin motivo, ni siquiera al finalizar su contrato de arrendamiento.

La Ley Uniforme de Relaciones entre Propietarios y Residentes se aplica a los inquilinos que viven en casas móviles y a sus arrendadores.

Una ley especial, la Ley de Parques de Casas Móviles (NMSA § 47-10-1 a -34) ofrece protecciones adicionales a cualquier inquilino que sea arrendador o esté comprando su casa móvil, pero que alquile un espacio para la casa en un parque de casas móviles. Tanto la MHPA como la UORRA se aplican a estos arrendamientos. Sin embargo, si la disposición de la MHPA y la disposición de la UORRA entran en conflicto, prevalecerá la disposición de la MHPA.

A. ¿Qué es un parque de casas móviles?

La ley define un parque de casas móviles como una parcela de terreno con doce (12) o más espacios para casas móviles, donde un arrendador alquila espacios (NMSA § 47- 10-2(C)). Si el parque tiene menos de doce (12) espacios, no se considera un parque de casas móviles, y se aplica a los inquilinos la ley habitual de arrendadores e inquilinos.

Las autocaravanas y los parques de autocaravanas no están cubiertos por la Ley de Parques de Casas Móviles ni por la Ley Uniforme de Relaciones entre Propietarios y Residentes. (NMSA § 47-10-2(B).)

B. Acuerdos de alquiler y normas del parque

Cuando se aplica la Ley de Parques de Casas Móviles, se exige que todos los acuerdos de alquiler se formalicen por escrito. (NMSA § 47-10-3(A)).

Los acuerdos de alquiler deben contener la siguiente información:

- La duración del arrendamiento (por lo general un (1) año)
- El importe del alquiler y el importe de cualquier aumento del alquiler durante los dos (2) últimos años
- El día en que vence el alquiler
- El día en que el alquiler impagado se considerará en mora
- Las normas y reglamentos del parque
- La zonificación del parque
- El nombre y la dirección postal donde se puede apelar la decisión del propietario/administrador
- El nombre y la dirección postal del propietario
- Todos los cargos distintos del alquiler
- Declaración del derecho a solicitar una resolución alternativa de cualquier disputa, excepto en lo que respecta al alquiler, los gastos de servicios públicos o las emergencias de seguridad pública (NMSA § 47-10-14(A)).

En un parque de casas móviles, el arrendador no puede aumentar el alquiler excepto después de dar un aviso por escrito con sesenta (60) días de anticipación sobre el aumento del alquiler (NMSA § 47-10-19(A)). Si un tribunal determina que un arrendador ha infringido esta norma, puede imponerle una multa de hasta \$500.

La Ley de Parques de Casas Móviles prohíbe los parques cerrados. Esto significa que el arrendador no puede exigir a los inquilinos que compren su casa móvil a un vendedor en particular y no puede exigir al inquilino que venda su casa a través del administrador (NMSA § 47-10-11(A)). Se permiten cambios en las normas y reglamentos de un parque con sesenta (60) días de anticipación (NMSA § 47-10-15.1(A)). La administración debe dar a los residentes treinta (30) días para que comenten los cambios propuestos en las normas (NMSA § 47-10-15.1(A)). Incluso si se modifican las normas, se deben permitir

las mascotas existentes (NMSA § 47-10-15.1 (B)). Del mismo modo, la administración no puede exigir a los residentes existentes que realicen mejoras físicas en virtud de las nuevas normas (NMSA § 47-10-15.1(C)). Por ejemplo, las nuevas normas podrían exigir un determinado tipo de paisajismo. Los inquilinos existentes no tendrían que cambiar su paisajismo actual para cumplir con esta nueva norma, pero todos los nuevos inquilinos tendrían que cumplirla.

C. Desalojos de parques de casas móviles

Salvo por impago del alquiler o de los servicios públicos, el contrato de alquiler de un parque de casas móviles solo puede rescindirse por las siguientes razones:

- Incumplimiento de la legislación local o estatal relativa a las casas móviles (NMSA § 47-10-5(A))
- Conducta del inquilino en la propiedad que moleste a otros inquilinos o interfiera con la gestión del parque (NMSA § 47-10-5(B))
- Incumplimiento por parte del inquilino del acuerdo de alquiler o de las normas y reglamentos del parque de casas móviles (NMSA § 47-10-5(C))
- Expropiación o cambio de uso del parque de casas móviles (NMSA § 47-10-5 (D))

Para rescindir un contrato de alquiler por estos motivos ajenos al alquiler, el arrendador debe primero notificar al inquilino con treinta (30) días de anticipación el motivo de la rescisión (NMSA § 47-10-3(C)). A continuación, el inquilino dispone de treinta (30) días tras la finalización del periodo de alquiler en el que se le notificó la rescisión para trasladar la casa móvil (NMSA § 47-103(C)). Si el inquilino tiene una casa móvil de varias secciones o doble ancho, dispondrá de sesenta (60) días para trasladarla (NMSA § 47-10-3(C)).

La notificación de rescisión de treinta (30) días debe hacerse por escrito y debe incluir la siguiente información (NMSA § 47-10-3(A)):

- El nombre del arrendador o el nombre del parque de casas móviles

- La dirección postal de la propiedad
- La ubicación del número de espacio en el que se encuentra la casa móvil
- El condado en el que se encuentra la casa móvil
- El motivo de la rescisión del contrato de arrendamiento
- La fecha, el lugar y las circunstancias de cualquier acto que supuestamente justifique la rescisión

La notificación debe entregarse en mano o colocarse en la propiedad, y si se coloca, también debe enviarse por correo certificado. Debido a que trasladar una casa móvil es muy costoso, los tribunales han exigido a los propietarios de parques de casas móviles que cumplan estrictamente con estos requisitos de notificación.

Si el residente recibe una notificación de rescisión y no impugna las alegaciones de la notificación, lo mejor es corregir inmediatamente la actividad o condición que infringe el acuerdo de alquiler. Aunque la ley no otorga explícitamente al inquilino el derecho a subsanar la infracción para permanecer en la vivienda, el arrendador (o un tribunal) podría permitirle quedarse si se subsana la infracción.

El contrato de alquiler de una casa móvil también puede rescindirse por impago del alquiler y los servicios públicos (NMSA § 47-10-6). En esta situación, el arrendador solo debe dar un preaviso de tres (3) días. Una vez más, el aviso debe entregarse en mano o colocarse en la propiedad, y si se coloca, también debe enviarse por correo certificado. Si el inquilino paga el alquiler en el plazo de tres días, el arrendador no puede acudir a los tribunales para desalojar al inquilino.

Si el arrendador tiene previsto cambiar el uso del terreno en el que se encuentra el parque de casas móviles, deberá notificarlo a los inquilinos con seis (6) meses de anticipación antes de poder desalojarlos (NMSA § 47-10-5 (E)).

Si el arrendador acude a los tribunales y obtiene una orden de desalojo (denominada “mandamiento de restitución”) y el inquilino no ha retirado la casa móvil en el plazo establecido en la sentencia, el arrendador puede solicitar al sheriff que tome posesión de la casa móvil para retirarla y/o almacenarla (NMSA § 47-10-9(D)). El

inquilino será responsable de los gastos del arrendador en concepto de alquiler, servicios públicos, traslado y almacenamiento (NMSA § 47-10-9(E)). Si el arrendador toma posesión legalmente de la casa móvil, el residente tiene derecho a entrar en ella para retirar cualquier bien personal.

Si el residente está comprando la casa móvil, el arrendador debe proporcionar una notificación de la intención de desalojo al titular del derecho de retención (normalmente una compañía hipotecaria).

D. Servicios públicos

La mayoría de los parques de casas móviles proporcionan los servicios públicos en lugar de que cada residente tenga una cuenta individual con la empresa de servicios públicos local. El parque es responsable del mantenimiento de las líneas de servicios públicos desde la red principal hasta las conexiones individuales de las casas móviles, a menos que la línea sea dañada por el residente (NMSA § 47-10-20(A)). El arrendador no puede cobrar más por el servicio público de lo que se le cobra al parque (NMSA § 47-10-20(B)) y debe proporcionar al residente un acceso razonable a los registros de las lecturas de los medidores, si los hubiera, tomadas en el espacio de la casa móvil del residente (NMSA § 47-10-20 (C)).

El arrendador puede cobrar una cuota administrativa razonable para compensar el costo en que incurre al proporcionar servicios públicos a los residentes (NMSA § 47-10-21(A)). El importe de la cuota administrativa debe incluirse en el acuerdo de alquiler y cualquier aumento requiere un aviso por escrito con sesenta (60) días de anticipación al inquilino (NMSA § 47-10-21 (C)).

El arrendador debe proporcionar una factura mensual detallada que incluya:

- Una lista desglosada de los cargos por cada servicio público (NMSA § 47-10-22(A))
- La cantidad utilizada y el coste por unidad del servicio, o la fórmula utilizada para determinar el coste cuando no se utilizan medidores individuales (NMSA § 47-10-22(B))
- El importe de la cuota administrativa (NMSA § 47-10-22(C))

Si el arrendador incumple alguna de las disposiciones anteriores, un tribunal puede ordenarle que pague una multa civil de hasta \$500 (NMSA § 47-10-23(A))

**“EN UN PARQUE DE CASAS MÓVILES,
EL ARRENDADOR NO PODRÁ
AUMENTAR EL ALQUILER SIN PREVIO
AVISO POR ESCRITO CON SESENTA (60)
DÍAS DE ANTICIPACIÓN”.**

CAPÍTULO 13

DISCRIMINACIÓN EN LA VIVIENDA

- Las leyes federales, estatales y locales, en conjunto, prohíben a la mayoría de los proveedores de vivienda discriminar a los inquilinos por motivos de género, raza, origen nacional, religión, discapacidad, orientación sexual y, en Albuquerque, fuente de ingresos.
- Las leyes de vivienda justa exigen a los propietarios y a los tribunales que permitan modificaciones razonables en los locales alquilados y adaptaciones razonables a las políticas cuando sea necesario debido a la discapacidad de un inquilino

A. Sus derechos según la ley

Buscar vivienda es una tarea exigente para cualquiera, pero resulta especialmente difícil cuando una persona es tratada de forma injusta debido a la discriminación. La discriminación incluye negarse a mostrar a una persona un apartamento o una casa en alquiler (42 USC § 3604(a)), o cuando el arrendador cobra un alquiler o una cuota más elevada a un inquilino por motivos de raza, discapacidad u otra condición protegida (42 USC § 3604(b)).

La Ley Federal de Vivienda Justa le otorga el derecho a alquilar o comprar una vivienda sin discriminación. La Ley de Vivienda Justa se aprobó en 1968 como parte de la agenda de derechos civiles de la década de 1960. En 1988 se aprobaron enmiendas a la Ley de Vivienda Justa para proteger a las personas discapacitadas y a las familias con niños, además de otras clases protegidas.

La discriminación es real y una denuncia por discriminación en virtud de la Ley de Vivienda Justa es una denuncia real. No existe ninguna distinción legal entre la denominada “gran discriminación” y la denominada “pequeña discriminación”; la discriminación es discriminación. En virtud de la Ley de Vivienda Justa, la discriminación puede ser intencionada o puede ser el resultado de la negligencia del arrendador.

La Ley de Vivienda Justa, con ciertas excepciones, prohíbe discriminar por motivos de raza, color, nacionalidad, religión, género, discapacidad o situación familiar en cualquier asunto relacionado con la vivienda (42 USC § 3602 (f)), como el alquiler o la compra de una vivienda. Estas siete categorías se conocen como clases protegidas. Las leyes y ordenanzas estatales, municipales y del condado ofrecen protecciones adicionales. Por ejemplo, la Ordenanza de Derechos Humanos de Nuevo México ofrece protección si una persona que busca vivienda es discriminada por su orientación sexual.

Es posible que otras leyes pertinentes también se apliquen a su situación.

B. Clases protegidas

Las leyes de vivienda justa protegen a las personas que son discriminadas por ser percibidas como diferentes o más difíciles de alquilar que la mayoría de la población. Las leyes de vivienda justa identifican a ciertos grupos de personas para esta protección. Estos incluyen grupos basados en la raza, el color, el origen nacional, la religión, el género, la situación familiar, los niños, la orientación sexual, la identidad de género y la afiliación conyugal (42 USC § 3605(a) y NMSA § 28-1-7).

Además, cuando la política o práctica de un arrendador restringe el acceso de una persona a una vivienda por sus antecedentes penales, dicha política o práctica podría ser ilegal en virtud de la Ley de Vivienda Justa si la persona pertenece a una clase protegida.

1. Raza y color

La Ley Federal de Vivienda Justa y las leyes locales prohíben la discriminación en la vivienda por motivos de raza o color. Sin embargo, la raza no se define de manera específica en la Ley de Vivienda Justa. Los tribunales interpretan la raza de manera amplia e inclusiva. Un tribunal declaró que la raza “abarcaba la pertenencia a un grupo que es étnica y fisionómicamente [facialmente] distinto”, pero la mayoría de los tribunales no insisten en restringir el concepto de raza a las definiciones antropológicas. El Tribunal de Apelación del Décimo Circuito, cuya jurisdicción incluye Nuevo México, ha sostenido que, a efectos de la Ley de Derechos Civiles de 1866, las personas con apellidos españoles o de ascendencia mexicoamericana se consideran una raza distinta (*Anthony Manzanares contra Safeway Stores, Inc. et al.*, 593 F.2d 968, 970).

Los siguientes son ejemplos de discriminación por motivos de raza o color:

Discriminación por motivos de raza. Si el propietario de un apartamento alquila a todo el mundo excepto a los afroamericanos o solo alquila a personas blancas y niega la vivienda a todos los demás, ese propietario está infringiendo la Ley de Vivienda Justa por motivos de raza.

Discriminación por motivos de color de piel. Un propietario puede alquilar a hispanos, nativos americanos o afroamericanos de piel clara, mientras que se niega a alquilar a sus homólogos de piel más oscura. Esto es discriminación por motivos de color de piel.

2. Origen nacional

El término origen nacional se refiere no solo al país o área geográfica donde nació una persona, sino también al país o área geográfica de sus antepasados. Incluye los atributos culturales y lingüísticos de una persona. Algunos ejemplos de origen nacional son: mexicano, centroamericano, mexicoamericano, hispano, egipcio, de Oriente Medio, cubano, caribeño y de habla hispana.

La discriminación por origen nacional es un trato diferente en materia de vivienda debido al linaje, la etnia, el lugar de nacimiento, la cultura o el idioma de una persona, y es ilegal. Esto significa que no se puede negar a las personas oportunidades de vivienda porque ustedes o sus familias sean de otro país, porque tengan un nombre o acento asociado con un grupo de origen nacional, porque participen en ciertas costumbres asociadas con un grupo de origen nacional, o porque estén casados o se relacionen con personas de un determinado origen nacional.

Algunos ejemplos de posible discriminación por origen nacional son:

- negarse a alquilar a personas cuyo idioma principal no sea el inglés;
- ofrecer diferentes tarifas de alquiler en función de la etnia;
- dirigir a los posibles compradores o inquilinos hacia o lejos de determinados barrios debido a su ascendencia; y
- no proporcionar el mismo nivel de servicio o comodidades en la vivienda por el hecho de que un inquilino haya nacido en otro país

3. Religión

Es ilegal discriminar a las personas en materia de vivienda por su religión (42 USC § 3604). Por ejemplo, negarse a alquilar o vender a personas por ser musulmanas o judías constituye una violación de la Ley de Vivienda Justa. Sin embargo, las organizaciones religiosas están exentas de esta prohibición cuando son propietarias o gestionan viviendas estrechamente relacionadas con fines religiosos, como las residencias de seminarios, y que se ofrecen solo a miembros de la misma religión. No obstante, incluso cuando una organización religiosa cumple los requisitos para acogerse a esta exención, sigue sin poder discriminar de forma legal a las personas por su raza, color o nacionalidad.

4. Género

La discriminación por género significa tratar a las personas de manera diferente en función de su sexo. Un arrendador que se niega a alquilar a mujeres o a hombres está incurriendo en una discriminación ilegal en materia de vivienda (42 USC § 3604).

Hay otros dos tipos de discriminación por género: quid pro quo y ambiente hostil.

Quid pro quo sexual. Quid pro quo es una expresión latina que significa “algo por algo”. Se produce cuando un agente inmobiliario condiciona el alquiler o la continuidad del alquiler a una persona a que el inquilino se acueste o salga con el arrendador. Ese comportamiento constituye acoso sexual quid pro quo ilegal. Si el importe del alquiler o el momento en que se realizan las reparaciones dependen de la disposición del inquilino a mantener relaciones sexuales o a involucrarse sentimentalmente con el arrendador o el administrador del apartamento, eso constituye acoso sexual quid pro quo. Por ejemplo, “Salga conmigo y haré las reparaciones” o “Acuéstese conmigo y le haré un descuento en el alquiler”.

Entorno hostil. Si un agente inmobiliario no hace una propuesta de intercambio, sino que se dedica a una conducta ofensiva y persistente de carácter sexual o sexista, el proveedor de vivienda está incurriendo en acoso sexual ilegal al crear un entorno hostil para el inquilino. Un tribunal definió el acoso sexual como “insinuaciones sexuales no deseadas, contacto físico no deseado de naturaleza sexual o conducta verbal o física no deseada de naturaleza sexual”.

Algunos ejemplos de este tipo de comportamiento son hacer comentarios sexualmente sugerentes, tocamientos o abrazos

inapropiados y no deseados, y acosar al inquilino para que salga con él o ella, a pesar de que el inquilino siga diciendo que no o le pida al agente que deje de hacer esos comentarios.

5. Situación familiar

Las familias con niños a veces son discriminadas porque los propietarios creen que los niños son ruidosos, destructivos o causan más desgaste que los adultos. Si un proveedor de vivienda excluye a una familia con niños menores de 18 años o niega la vivienda a una mujer embarazada, eso es discriminación basada en la situación familiar (42 USC § 3604).

Prohibir a los niños el uso de las zonas comunes. Es ilegal prohibir a los niños el uso de las zonas comunes de un complejo de apartamentos, a menos que exista una razón legítima para restringir razonablemente sus actividades a una determinada parte de las zonas comunes.

Restringir a las familias a vivir en determinadas zonas. Un arrendador no puede restringir a las familias con niños a determinados edificios o apartamentos en la planta baja, incluso si la justificación de la restricción está relacionada con la seguridad de esas familias. Hay dos excepciones a la ley que protege a los inquilinos de la discriminación por situación familiar.

a. Límites de ocupación

Si un código de construcción local razonable solo permite que un número determinado de personas ocupen un apartamento, el arrendador puede negarse a alquilarlo a una familia que supere ese número. Por ejemplo, si el código de construcción prohíbe que más de tres personas alquilen un apartamento de un dormitorio, el arrendador puede negarse a alquilar ese apartamento a una familia de dos adultos y dos niños, siempre que el arrendador también se niegue a alquilar ese apartamento a un grupo de cuatro adultos o a una familia con tres adultos y un niño. Que el límite de ocupación sea razonable depende de la justificación del mismo, como la capacidad limitada del alcantarillado de un parque de casas móviles. Algunos tribunales han dictaminado que un arrendador puede cobrar un alquiler adicional dentro de lo razonable por los niños, como se cobraría por los adultos adicionales.

b. Viviendas para personas mayores

La Ley de Vivienda Justa exime a las viviendas destinadas a personas mayores de las disposiciones de la ley relativas a la situación familiar. Este tipo de viviendas pueden ser para personas mayores de 55 años y para personas mayores de 62 años. Las viviendas para personas mayores de 62 años son sencillas: todos los residentes deben tener 62 años o más. Para que una vivienda se considere destinada a personas mayores de 55 años, al menos el 80 % de las unidades del complejo residencial en cuestión deben estar ocupadas por al menos una persona mayor de 55 años, y debe publicar y cumplir políticas y procedimientos que demuestren la intención de ser un proveedor de vivienda para personas mayores de 55 años (42 USC § 3607(b)). El HUD ha identificado siete (7) factores que ayudan a determinar el cumplimiento del requisito de intención:

- La forma en que se describe la instalación o comunidad de viviendas a los posibles residentes.
- Cualquier publicidad diseñada para atraer a posibles residentes.
- Disposiciones del contrato de arrendamiento
- Normas escritas, reglamentos, convenios, escrituras u otras restricciones
- El mantenimiento y la aplicación consistente de los procedimientos pertinentes
- Prácticas reales de la instalación o comunidad residencial
- Publicación de avisos en las zonas comunes en los que se describa el complejo o la comunidad como vivienda para personas mayores de 55 años

Si el complejo cumple con la normativa legal para viviendas para personas mayores de 55 o 62 años, entonces no está obligado a alquilar a familias con niños.

6. Discapacidad

A los efectos de la Ley de Vivienda Justa, “discapacidad” o “minusvalía” se define como una deficiencia física o mental que limita sustancialmente una o más actividades de la vida cotidiana; tener antecedentes de dicha deficiencia; o ser percibido como una persona con una deficiencia (42 USC § 3602(h)), por ejemplo, ser VIH positivo, incluso si no existen síntomas. No incluye el uso ilegal actual o la adicción a una sustancia controlada.

La discriminación ilegal contra las personas discapacitadas puede adoptar la forma de una negativa rotunda a alquilar o de imponer términos y condiciones diferentes. También puede adoptar la forma de negarse a permitir modificaciones razonables, negarse a realizar adaptaciones razonables en las normas, políticas y prácticas, o no cumplir los requisitos de accesibilidad. (Véase “Requisitos de accesibilidad” más adelante en este capítulo).

a. Modificaciones

Las modificaciones son cambios físicos en la propiedad alquilada, como ensanchar puertas, instalar barras de apoyo en el baño o instalar una rampa para sillas de ruedas. Los propietarios que reciben subsidios federales, como un complejo de apartamentos de la Sección 8 basado en proyectos, pueden tener que realizar dichas modificaciones a su cargo. Los inquilinos discapacitados que viven en un complejo no subsidiado por el gobierno federal deben pagar ellos mismos dichas modificaciones y son responsables de eliminarlas y restaurar el apartamento cuando se muden.

b. Adaptaciones razonables

Los proveedores de vivienda deben realizar adaptaciones razonables en las normas, políticas o prácticas para que una persona discapacitada pueda disfrutar de su vivienda en la misma medida (o casi en la misma medida) que una persona sin discapacidad (42 USC § 3604 (f)(3)(b)). Lo que se considera razonable depende no solo de las necesidades de la persona discapacitada, sino también del grado de impacto que la adaptación tendría en el arrendador. Por ejemplo, una persona ciega puede tener un perro guía adiestrado en un lugar donde existe una política de no admisión de mascotas, o una persona que necesite una mascota con fines terapéuticos recetados también puede tener un animal. Sin embargo, si la adaptación de un inquilino pudiera poner en peligro la salud y la seguridad de otros inquilinos, se le puede denegar. Del mismo modo, una persona que necesite una plaza de estacionamiento designada cerca de su apartamento puede obtenerla aunque las normas no prevean generalmente plazas de aparcamiento reservadas.

Las discapacidades mentales se incluyen entre las discapacidades protegidas por la Ley de Vivienda Justa (42 USC § 3602(h)(1)). Un caso típico de adaptación razonable que afecta a un inquilino con discapacidad mental es aquel en el que el inquilino muestra un comportamiento que molesta a los vecinos, lo que lleva al arrendador a intentar desalojarlo. Si el comportamiento molesto se debe a la discapacidad mental y el arrendador conoce dicha discapacidad, debe intentar encontrar una forma de adaptarse al inquilino antes de desalojarlo.

c. Requisitos de accesibilidad

Las viviendas multifamiliares (cuatro (4) unidades o más) construidas después de 1991 deben ser accesibles para las personas con discapacidad. Las leyes federales y estatales exigen que los apartamentos de la planta baja sean accesibles, por ejemplo, mediante rampas o caminos que estén al mismo nivel que el apartamento y las zonas comunes (lo mismo se aplica a los apartamentos de las plantas superiores si hay ascensor). Se requiere una distribución razonable de plazas de aparcamiento accesibles para personas con discapacidad, incluidas plazas accesibles para furgonetas. El complejo de apartamentos también debe contar con unidades accesibles. Esto significa, por ejemplo, puertas más anchas, enchufes eléctricos accesibles, controles de cocina accesibles, barras de apoyo y espacio para girar en silla de ruedas (42 USC § 3604(f)(3)(C)).

7. Orientación sexual

La Ley de Derechos Humanos de Nuevo México y algunas leyes locales prohíben a los propietarios negarse a alquilar o tratar de forma diferente a los inquilinos por su orientación sexual (ser gay, lesbiana, bisexual, transgénero o heterosexual) (NMSA § 28-1-7). Aunque la ley federal de vivienda justa no ofrece específicamente protección por motivos de orientación sexual, algunos tribunales han dictaminado que la discriminación por motivos de orientación sexual es una forma de discriminación sexual y, por lo tanto, está prohibida por las leyes federales contra la discriminación.

8. Afiliación conyugal

La Ley de Derechos Humanos de Nuevo México protege a los inquilinos en función de su afiliación conyugal (NMSA § 28-1-7), pero no define lo que cubre. Un tribunal de Nuevo México ha interpretado esta disposición para proteger a las parejas no casadas. La ley federal de vivienda justa no ofrece protección basada en la afiliación conyugal.

9. Identidad de género

La Ley de Derechos Humanos de Nuevo México prohíbe la discriminación basada en la identidad de género de una persona (NMSA § 28-1-7). La ley define la identidad de género como la autopercepción de una persona, o la percepción que tienen otros, de la identidad de la persona como hombre o mujer en función de su apariencia o comportamiento, que concuerden o difieren de su anatomía física, género cromosómico o género al nacer (NMSA § 28-1-2 (Q)). La ley federal de vivienda justa no ofrece protección específica basada en la identidad de género.

10. Fuente de ingresos

A partir del 21 de septiembre de 2022, el Código de Ordenanzas de Albuquerque prohibirá a los propietarios discriminar a los inquilinos por su fuente de ingresos. En términos generales, esto significa que un arrendador deberá aceptar los vales de la sección 8 y otros vales; no podrán discriminar a los titulares de vales imponiéndoles condiciones de contrato de arrendamiento que no se exigen a los inquilinos que no tienen vales; y, al calcular si un posible inquilino cumple los requisitos de ingresos del arrendador, este deberá incluir en los ingresos del inquilino, entre otras cosas, las prestaciones TANF, los pagos de vales de vivienda, las prestaciones SSI y SSDI, la manutención infantil y las pensiones. La nueva ordenanza no se aplica a las viviendas de alquiler que contengan cuatro (4) o menos unidades residenciales en las que el arrendador mantenga y ocupe una de esas unidades como su residencia. Toda persona que infrinja esta ordenanza estará sujeta a una multa de hasta \$500 y a una pena de prisión de hasta noventa (90) días.

11. Antecedentes penales que afectan a una clase protegidas

Un proveedor de vivienda infringe la Ley de Vivienda Justa cuando su política o práctica tiene un efecto discriminatorio injustificado, incluso cuando no ha tenido intención de discriminar. Por lo tanto, cuando una política o práctica que restringe el acceso a la vivienda por motivos de antecedentes penales tiene un impacto desigual en personas de una raza, origen nacional u otra clase protegida en particular, dicha política o práctica es ilegal en virtud de la Ley de Vivienda Justa si no es necesaria para servir a un interés

sustancial, legítimo y no discriminatorio del proveedor de vivienda, o si dicho interés pudiera satisfacerse mediante otra práctica que tenga un efecto menos discriminatorio.

a. Exenciones de la Ley de Vivienda Justa

Algunos proveedores de vivienda están exentos de la mayoría de las disposiciones de la Ley Federal de Vivienda Justa (42 U.S.C § 3603(b)). Los proveedores de vivienda exentos incluyen:

- Edificios de alquiler ocupados por sus propietarios con no más de cuatro (4) unidades y que no reciben subsidios federales.
- Viviendas unifamiliares vendidas o alquiladas sin intermediario, si el arrendador no posee más de tres (3) viviendas de este tipo
- Organizaciones religiosas, en circunstancias limitadas
- Clubes privados

Sin embargo, estos propietarios o proveedores de vivienda pueden estar sujetos a las ordenanzas locales y a la Ley de Derechos Humanos de Nuevo México. Si la persona o el agente que discrimina a una persona que busca vivienda no está sujeto a la Ley Federal de Vivienda Justa, se puede presentar una denuncia ante la oficina de derechos humanos de la ciudad o del estado, o ante un tribunal. Es importante consultar con un abogado o con la oficina local de derechos humanos para determinar qué ley cubre la discriminación.

Las declaraciones o anuncios discriminatorios están prohibidos por la ley federal, incluso si la transacción se refiere a una de estas situaciones que, en otros casos, estarían exentas. Además, si el trato discriminatorio se basa en la raza o el color, puede infringir la Ley de Derechos Civiles de 1866.

b. ¿Qué puede hacer usted?

Anote los detalles de lo que le ha sucedido, incluyendo fechas, horas, personas involucradas, así como posibles testigos, incluyendo

sus números de teléfono y direcciones. Lleve un registro de todo lo que ha sucedido, especialmente si se trata de una situación continua. Guarde un archivo con los documentos relacionados con su caso.

Cuando se produce discriminación en materia de vivienda, se pueden presentar denuncias ante el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD), y/o en un tribunal estatal o federal, o ante una oficina de derechos humanos estatal o municipal.

1. Plazo de prescripción

El plazo de prescripción establece un periodo de tiempo específico para presentar una denuncia o demanda después de haber sufrido un perjuicio. El plazo de prescripción para presentar una denuncia por discriminación en materia de vivienda ante el HUD es de un año. Las leyes estatales y locales suelen establecer plazos mucho más cortos para presentar denuncias, normalmente 180 días. El plazo de prescripción para presentar una denuncia por discriminación en materia de vivienda ante un tribunal es de dos años (42 USC § 3613(a)(1)(A)).

Si una persona ha sido objeto de discriminación continua (es decir, discriminación continua o una serie de incidentes de discriminación que forman un patrón), entonces el plazo de prescripción comienza a correr en el momento del último incidente o cuando terminó la discriminación continua.

El plazo de prescripción de dos años para presentar una demanda ante un tribunal se suspende durante el periodo en que el HUD tiene y está evaluando una denuncia. El tiempo que el HUD tiene el caso no cuenta a la hora de calcular cuándo expira el plazo de prescripción de dos años (42 USC § 3613(a)(1)(B)).

2. El proceso del HUD

Una vez presentada la denuncia, el HUD la investigará. Si el HUD encuentra motivos razonables para considerar que se ha producido una infracción de la Ley de Vivienda Justa, procederá a fijar una fecha para una audiencia administrativa ante un juez administrativo del HUD (42 USC § 3612(b)). El personal jurídico del HUD, en representación del gobierno, juzgará el caso en nombre del demandante (el inquilino),

pero el demandante puede obtener representación independiente e intervenir en el caso. Sin embargo, tanto el demandante como el demandado (el propietario) pueden optar por que el caso se juzgue en un tribunal federal de distrito en lugar de en un procedimiento administrativo del HUD. En ese caso, el Departamento de Justicia representará al gobierno en nombre del demandante, y este podrá obtener representación independiente e intervenir en el caso.

3. Alegar una discapacidad como defensa contra el desalojo

La ley federal establece claramente que un inquilino con una discapacidad puede alegar dicha discapacidad como defensa ante un desalojo. Por lo general, esta defensa se presenta cuando el inquilino solicita al arrendador o a un juez que excuse el incumplimiento del contrato de arrendamiento o que amplíe el plazo para subsanar dicho incumplimiento como una adaptación razonable a las discapacidades del inquilino. Aunque la ley no exige que la solicitud se presente por escrito, el inquilino debe hacerlo SIEMPRE por escrito, a fin de demostrar que se ha presentado la solicitud. Una vez presentada la solicitud, el arrendador puede pedirle al inquilino que proporcione una carta de un médico en la que se documente la discapacidad y la relación entre esta y la adaptación solicitada. Ejemplos de adaptaciones que los tribunales han permitido son:

- Exigir al arrendador que cambie la fecha de vencimiento del alquiler para que coincida con la fecha en que el inquilino recibe sus prestaciones por discapacidad.
- Conceder a un inquilino con problemas de movilidad más tiempo para limpiar su jardín.
- Disculpar la mala conducta de un inquilino relacionada con su discapacidad, cuando el inquilino demuestra que un cambio en la medicación u otro tratamiento probablemente minimizará la repetición de tales incidentes en el futuro.
- Excusar la presencia de una mascota no autorizada, cuando el inquilino demuestre que se trata de un animal de compañía cuya presencia es necesaria debido a su discapacidad.

C. Recursos

Asistencia jurídica de Nuevo México

Varias ubicaciones en todo el estado

www.newmexicolegalaid.org

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD)

Oficina de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades

500 Gold Avenue SW, Suite 7301

Albuquerque NM 87102

Correo postal: P.O. Box 906,

Albuquerque, NM 87103-0906

(505) 346-6463 o número gratuito 1-888-560-8913

www.hud.gov

Oficina de Derechos Civiles

Ayuntamiento de Albuquerque

One Civic Plaza NW, Suite 201

Albuquerque, NM. 87102

Teléfono: 505-768-3491

www.cabq.gov/office-of-equity-inclusion/contact

Comisión de Derechos Humanos de Nuevo México

Teléfono: (505) 827-6838

o número gratuito 1-800-566-9471

dws.state.nm.us/Human-Rights-Information

Alianza Nacional para la Vivienda Justa

1101 Vermont Ave., NW, #710

Washington, DC 20005

Teléfono: (202) 898-1661

www.nationalfairhousing.org

Housing New Mexico | MFA

7425 Jefferson Street NE

Albuquerque, NM 87109

Teléfono: 505-843-6880 /

Número gratuito para todo el estado: 1-800-444-6880

www.housingnm.org

D. Leyes aplicables

- La Ley de Derechos Civiles de 1866 establece que: “Todos los ciudadanos de los Estados Unidos tendrán los mismos derechos, en todos los estados y territorios, que los ciudadanos blancos de los mismos, para heredar, comprar, arrendar (contrato de arrendamiento), vender, poseer y transmitir bienes inmuebles”.
- La Ley de Derechos Humanos de Nuevo México prohíbe discriminar a cualquier persona por su orientación sexual o identidad de género en cualquier asunto relacionado con la vivienda. Ya existe protección contra la discriminación por afiliación conyugal. La ley se encuentra en el capítulo 28 de los Estatutos de Nuevo México. 28 NMSA § 1 y siguientes.
- Las leyes locales de derechos humanos varían según la comunidad. Por ejemplo, Albuquerque tiene una Ordenanza de Derechos Humanos; puede ponerse en contacto con la Oficina de Equidad e Inclusión de la ciudad en el (505) 768-3491 para obtener más información sobre las leyes contra la discriminación que se aplican dentro de los límites de la ciudad de Albuquerque.
- Fuera de Albuquerque, puede llamar a la Comisión de Derechos Humanos de Nuevo México al (800) 566- 9471 o presentar una denuncia en <https://www.dws.state.nm.us/Filing-a-Charge-of-Discrimination>.
- La sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973 establece que “ninguna persona con discapacidad que reúna los requisitos necesarios en los Estados Unidos, podrá ser excluida de participar, se le podrán negar los beneficios o se le podrá discriminar en ningún programa o actividad que reciba ayuda financiera federal por el mero hecho de su discapacidad”.
- La Ley de Estadounidenses con Discapacidades (ADA) amplía las protecciones que ofrece la Sección 504 a todas las actividades de los gobiernos estatales y locales, incluidas aquellas que no reciben ayuda financiera federal. La ADA no se aplica a la vivienda en sí, sino a las zonas públicas de las viviendas y alojamientos, como tiendas, cines, boleras, autobuses, etc. Su espíritu es similar al de las disposiciones de la Ley de Vivienda Justa en lo que respecta a las personas con discapacidad.
- El Código de Construcción de Nuevo México establece ciertos requisitos de accesibilidad para personas con discapacidad en las nuevas construcciones de viviendas residenciales, algunos de los cuales son más estrictos que los exigidos por la Ley de Vivienda Justa.

CAPÍTULO 14

INQUILINOS DE VIVIENDAS SUBSIDIADAS POR EL GOBIERNO FEDERAL

Existen varios tipos diferentes de programas de vivienda del gobierno que ofrecen asistencia para el alquiler o alquileres inferiores a los precios actuales del mercado a inquilinos con bajos ingresos. Las leyes federales otorgan derechos y protección adicionales a los inquilinos que participan en estos programas.

A. Viviendas privadas subsidiadas por el HUD o el USDA

Estos complejos de apartamentos son propiedad de promotores privados. Los propietarios han firmado contratos con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD) o el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (USDA) para cobrar alquileres inferiores a los del mercado a cambio de ayudas hipotecarias del gobierno federal. Algunos de estos complejos de apartamentos son solo para personas mayores y discapacitadas.

Los inquilinos con ingresos modestos o bajos pueden presentar su solicitud directamente a estos complejos privados subsidiados. Si el inquilino cumple los requisitos, probablemente se le incluirá en una lista de espera. Es responsabilidad del inquilino asegurarse de que la solicitud se mantenga actualizada. Es muy importante asegurarse de que la administración tenga una dirección postal actualizada. Si un inquilino no cumple los requisitos, se le debe notificar por escrito el motivo y su derecho a reunirse con la administración para discutir la decisión.

Los alquileres en estos complejos serán más bajos que en apartamentos equivalentes no subsidiados, y algunas unidades pueden reservarse para asistencia adicional, con el alquiler reducido al 30 % de los ingresos ajustados del inquilino. Es posible que los inquilinos deban recertificarse anualmente para garantizar que siguen reuniendo los requisitos para el alquiler reducido.

Los inquilinos de viviendas subsidiadas por el HUD y el USDA no pueden ser desalojados a menos que incumplan los términos de su contrato de arrendamiento.

B. Vales de elección de vivienda de la Sección 8

Los inquilinos con bajos ingresos pueden solicitar un vale de elección de vivienda (comúnmente llamado vale “Sección 8”) en la autoridad local de vivienda. Un vale de elección de vivienda/Sección 8 ayuda a pagar el alquiler de una casa o apartamento de propiedad privada. La parte del alquiler y los servicios públicos que corresponde al inquilino es el 30 % de sus ingresos ajustados (42 USC § 1437a(a)(1)(A)). Por lo general, hay listas de espera para los vales de la Sección 8. La posición de una persona en la lista de espera puede depender de factores como tener una discapacidad o no tener hogar. En algunas zonas, una persona que pierda su vivienda debido a la declaración de ruina del edificio o a la violencia doméstica puede obtener un vale de la Sección 8 sin tener que esperar. A los solicitantes a los que se les comunique que no reúnen los requisitos para obtener el vale se les debe notificar por escrito e informarles de que pueden solicitar una revisión informal en la autoridad de vivienda.

Una vez notificado de que tiene un vale de Housing Choice/Sección 8, el inquilino tiene sesenta (60) días para encontrar un apartamento o una casa cuyo arrendador acepte el pago con el vale (24 CFR 982.303(a)). Si el inquilino no puede encontrar un lugar para alquilar, puede solicitar una prórroga de los sesenta (60) días, pero debe hacerlo por escrito antes de que finalicen los sesenta (60) días. Si el inquilino no ha encontrado un lugar para alquilar dentro de los sesenta (60) días o de cualquier prórroga concedida, perderá el vale. Aunque los propietarios no están obligados a alquilar a los beneficiarios de vales de Housing Choice/Sección 8, algunas ciudades y condados de Nuevo México no permiten que los propietarios discriminen por motivos de fuente de ingresos. Si usted tiene un vale de Housing Choice/Sección 8 y un arrendador se niega a alquilarle una vivienda, debe ponerse en contacto con un abogado.

Con un vale de Housing Choice/Sección 8, el inquilino puede alquilar cualquier casa o apartamento que supere el proceso de inspección del vale. Si el alquiler total es superior al alquiler justo de mercado establecido por el HUD (42 USC § 1437f(o)(1)(B)), el inquilino puede acordar pagar la diferencia además de la parte calculada por el HUD, pero la parte total del alquiler que paga el inquilino no puede superar el 40 % de los ingresos de su hogar, y el acuerdo debe ser aprobado por escrito por la autoridad de vivienda.

El depósito de garantía solo está limitado por la ley de arrendadores y arrendatarios y puede ascender a un (1) mes de alquiler.

La parte del alquiler que corresponde al inquilino se recalculará una vez al año (42 USC § 1437f(o)(5) y 24 CFR 982.516(a)(1)) o antes si el inquilino alega dificultades económicas o comunica un cambio en sus ingresos. La falta de cooperación con el proceso de recertificación puede dar lugar a la rescisión del vale de Housing Choice/Sección 8. Si un inquilino no está de acuerdo con la decisión de la autoridad de vivienda, puede solicitar una audiencia informal; la solicitud debe hacerse por escrito y dentro del plazo indicado en la notificación. La audiencia debe celebrarse rápidamente y el funcionario encargado de la misma debe emitir una decisión por escrito en la que se expongan los motivos de la misma (24 CFR 982.555).

La parte del alquiler que corresponde al inquilino se recalculará cada vez que la familia del inquilino sufre un cambio en sus ingresos (24 CFR 982.516(c)(3)). Es importante informar tanto de los aumentos como de las disminuciones de ingresos a la autoridad de vivienda para que la parte que corresponde al inquilino sea exacta. Incluso una reducción temporal de los ingresos del inquilino puede reducir la parte del alquiler que le corresponde, lo que facilita mucho mantener la vivienda en momentos de dificultades económicas. Si no se comunican los aumentos de ingresos, la autoridad de vivienda puede realizar pagos en exceso que el inquilino deberá devolver. La autoridad de vivienda puede entonces rescindir el vale de Housing Choice/Sección 8 o pedirle a usted que firme un acuerdo de reembolso. El incumplimiento de un acuerdo de reembolso puede dar lugar a la rescisión del vale de Housing Choice/Sección 8. Usted tiene derecho a una audiencia informal con la autoridad de vivienda para disputar el pago en exceso o la terminación del vale.

El arrendador privado no puede cobrar al inquilino ninguna cuota que no esté acordada en el contrato de arrendamiento y en el contrato de pagos de asistencia para la vivienda (HAP) entre la autoridad de vivienda, el inquilino y el arrendador (24 CFR 966.4(b)(2)). Si el arrendador privado no mantiene la propiedad, la autoridad de vivienda puede volver a inspeccionarla y retener los pagos de asistencia para la vivienda hasta que el arrendador ponga la unidad en conformidad con los requisitos de la Sección 8. El arrendador no puede desalojar al inquilino si la autoridad de vivienda ha retenido su parte de los pagos (24 CFR 983.353(b)(4)). Los inquilinos de la Sección 8 también pueden reducir el alquiler en virtud de la ley de propietarios e inquilinos. El inquilino puede reducir toda su parte si es inferior a la tercera parte (1/3) de la reducción total del alquiler permitida por la ley.

Los inquilinos de la Sección 8 pueden ser desalojados de sus apartamentos según lo establecido en la ley de propietarios e inquilinos. Es importante leer detenidamente el contrato de arrendamiento y el contrato HAP, ya que pueden ofrecer más protección que la ley de propietarios e inquilinos. El desalojo no significa necesariamente que perderá el vale, aunque debe consultar con la autoridad de vivienda que administra su vale en particular, ya que muchas autoridades de vivienda consideran los desalojos como motivo para la rescisión del vale de Housing Choice/Sección 8. Si la autoridad de vivienda no rescinde su vale, puede volver a certificarse para alquilar otra unidad utilizando su vale, siempre y cuando no tenga ninguna deuda con el arrendador.

Si la autoridad de vivienda propone rescindir su participación en el programa de vales debido al desalojo, debe notificárselo por escrito y ofrecerle una audiencia informal. Los inquilinos tienen derecho a ser representados por un abogado en una audiencia con la autoridad de vivienda. Si ha recibido una notificación de rescisión de su vale de Housing Choice/Sección 8, debe solicitar una audiencia inmediatamente y buscar asistencia legal.

Las normas varían ligeramente según cada autoridad de vivienda. Todas las autoridades de vivienda deben contar con un reglamento, que el inquilino puede solicitar revisar.

C. Vivienda pública

Los complejos de viviendas públicas son propiedad y están gestionados por las autoridades locales de vivienda. Los inquilinos con bajos ingresos pueden solicitar la admisión en una vivienda pública y se les incluirá en una lista de espera; la posición en la lista de espera depende de varios factores. Por lo general, las familias, las personas mayores y las personas con discapacidad tienen preferencia sobre las personas solteras. Las personas sin hogar o que viven en viviendas precarias también pueden tener preferencia a la hora de obtener una vivienda pública. Es importante notificar a la autoridad de vivienda cualquier cambio en su dirección postal para no perder su lugar en la lista de espera ni perder una oportunidad (24 CFR 982.204(c)(1)).

En las viviendas públicas, el inquilino debe pagar el 30 % de sus ingresos ajustados en concepto de alquiler y servicios públicos (42 USC § 1437a(a)(1)(A)). Es importante informar tanto de los aumentos como de las disminuciones de ingresos a la autoridad de vivienda tan pronto como se tenga conocimiento de ellos, para que el alquiler se pueda calcular con precisión. La autoridad de vivienda volverá a certificar los ingresos del inquilino una vez al año (42 USC § 1437a(a)(1)) y recalculará el alquiler en función de cualquier cambio

en los ingresos (24 CFR 960.257(a)(1)). La falta de cooperación con la recertificación puede dar lugar al desalojo.

La vivienda pública cuenta con un procedimiento de reclamación que consiste en una audiencia o revisión informal (24 CFR y siguientes) y, a continuación, una audiencia formal. El tipo específico de procedimiento depende de las normas adoptadas por la autoridad local de vivienda. El procedimiento de reclamación puede utilizarse para abordar cuestiones como la falta de elegibilidad, el importe del alquiler, las malas condiciones, los cargos por daños y las rescisiones de contrato de arrendamiento por causa justificada. Por lo general, las audiencias deben solicitarse por escrito en un plazo de diez (10) días a partir de la fecha de la acción controvertida de la autoridad de vivienda. Las normas locales suelen prever un plazo de notificación más largo que la ley estatal sobre arrendadores y arrendatarios. Lea siempre con atención cualquier notificación de la autoridad de vivienda y consulte con el programa de servicios jurídicos local si tiene alguna pregunta o necesita ayuda con el proceso de audiencia.

Los desalojos por actividades delictivas relacionadas con drogas o que amenacen la seguridad de otros inquilinos o empleados de la autoridad de vivienda a veces están exentos del procedimiento de reclamación. En esos casos, la autoridad de vivienda puede acudir directamente al tribunal local para solicitar el desalojo. Consulte con el HUD o con un abogado para determinar si la autoridad de vivienda del inquilino está exenta del procedimiento de reclamación en esos casos.

D. Viviendas con crédito fiscal para personas de bajos ingresos

Los propietarios de muchos complejos de viviendas en Nuevo México tienen acuerdos con el Servicio de Impuestos Internos de los Estados Unidos (IRS) para alquilar a inquilinos de bajos ingresos a precios reducidos. A cambio, el IRS permite a los propietarios pagar menos impuestos. Estas propiedades se denominan propiedades con crédito fiscal para viviendas de bajos ingresos (LIHTC o lietek). Los inquilinos de estas propiedades deben declarar sus ingresos anualmente para demostrar al arrendador que siguen reuniendo los requisitos. Los alquileres de estas propiedades se fijan por debajo del precio de mercado para que sean asequibles para los inquilinos con bajos ingresos. Sin embargo, a diferencia de las propiedades subsidiadas por el HUD y el USDA, el alquiler de las propiedades LIHTC no varía si los ingresos de los inquilinos aumentan o disminuyen, a menos que los ingresos de los inquilinos aumenten tanto que ya no reúnan los requisitos para acceder a una vivienda de bajos ingresos.

Los inquilinos de propiedades LIHTC no pueden ser desalojados salvo por una causa justificada (por ejemplo, por no pagar el alquiler o infringir el contrato de arrendamiento). Los

propietarios LIHTC no pueden rechazar a un inquilino solo porque tenga un vale de la sección 8.

Para desalojarlo de una vivienda subsidiada, el arrendador debe recurrir a un proceso judicial como cualquier otro arrendador, incluso si usted no solicita una reunión o una audiencia.

La ley de Nuevo México ofrece protecciones especiales a los residentes de viviendas subsidiadas. Por ejemplo, si le desalojan por impago del alquiler, el juez puede acordar un plan de pago para que pueda saldar su deuda y permanecer en su vivienda.

En estos casos, es muy importante decirle al juez:

- Que usted vive en una vivienda subsidiada
- La razón por la que se atrasó en el pago del alquiler (pérdida de empleo, pérdida de prestaciones, enfermedad)
- Su plan para saldar su deuda con el arrendador o la autoridad de vivienda

E. Consejos importantes para todos los residentes de viviendas subsidiadas

La mayoría de los inquilinos de viviendas subsidiadas deben informar cualquier cambio en sus ingresos o en la composición de su hogar a la autoridad de vivienda (si tienen vivienda pública o sección 8) o a su arrendador (si tienen vivienda HUD, USDA o LIHTC). Es extremadamente importante que los inquilinos lo hagan por escrito tan pronto como se enteren de estos cambios.

Si recibe una carta en la que se le informa que va a ser desalojado o que se va a cancelar su vale, la carta suele indicar que tiene derecho a una reunión para presentar una queja o a una audiencia informal. Solicite siempre la reunión o la audiencia por escrito antes de la fecha límite indicada en la carta. Guarde una copia de la solicitud por escrito para poder demostrar que la ha presentado. A menudo, la autoridad de vivienda o el arrendador tienen prohibido desalojarlo o cancelar su participación en el programa hasta que se haya celebrado la reunión o la audiencia. La reunión es su oportunidad para resolver cualquier problema y detener el desalojo. En el caso de la cancelación del vale de la Sección 8, si no solicita la reunión, puede perder cualquier oportunidad futura de impugnar la cancelación del vale.

Muchos residentes de viviendas subsidiadas, especialmente las viviendas LIHTC, no se dan cuenta de que su vivienda está subsidiada. Si tiene que informar de sus ingresos al arrendador, es probable que se encuentre en una vivienda subsidiada. Si no sabe si se encuentra en una vivienda subsidiada, normalmente puede averiguarlo llamando a Housing New Mexico | MFA al 505-843-6880 o al número gratuito 800-444-6880.

CAPÍTULO 15

ORGANIZACIÓN DE INQUILINOS

- Los inquilinos tienen derecho a organizarse para tratar asuntos con el arrendador.
- Los inquilinos de algunas propiedades subsidiadas por el gobierno federal tienen derechos adicionales para organizarse.
- La ley estatal prohíbe a los propietarios tomar represalias contra los inquilinos que hayan formado o se hayan unido a una organización de inquilinos en los últimos seis (6) meses.

Conocer la ley no siempre es suficiente para proteger el derecho de los inquilinos a una vivienda digna a un precio asequible. A menudo, los inquilinos deben organizarse y utilizar su presión política, económica y social colectiva para superar problemas recurrentes. Un grupo de inquilinos puede ejercer colectivamente más presión que los inquilinos individuales por su cuenta.

Recuerden que los propietarios llevan mucho tiempo trabajando juntos para asegurarse de que los políticos y los funcionarios públicos sepan lo que quieren que se haga. Los inquilinos tienen todo el derecho a hacer lo mismo. A veces, los inquilinos se organizan para comunicar a su gobierno local que desean que se tomen determinadas medidas. Por ejemplo, pueden presionar para que se aplique mejor la normativa y garantizar que las viviendas de alquiler sean seguras y dignas. Las medidas pueden consistir en esfuerzos para ampliar la oferta de viviendas asequibles, de modo que los alquileres sean más razonables. A veces, los inquilinos quieren que se tomen medidas para ampliar sus derechos según la ley. Para que estos cambios se produzcan, los inquilinos deben hacer oír su voz en las oficinas donde se toman las decisiones políticas.

Lo más habitual es que los inquilinos se organicen para resolver los problemas que tienen con su propio arrendador. Esta organización implica reunir a un grupo de personas que viven en el mismo complejo de apartamentos, urbanización de viviendas públicas o parque de casas móviles, o en varias casas propiedad del mismo arrendador o gestionadas por

él. Los inquilinos se reúnen para que el arrendador escuche sus quejas, demandas o sugerencias. Los inquilinos tratan de trabajar juntos por un objetivo común: mejorar sus vidas y sus condiciones de vida. Si bien a un arrendador le puede resultar fácil ignorar las demandas individuales de los inquilinos, puede ser más difícil ignorar a un grupo de inquilinos que hablan con una sola voz.

Cuando haya problemas con el arrendador, piensen en organizarse. Hablen con otros inquilinos para ver si les parece buena idea reunirse para discutir los problemas. Fijen una hora y un lugar para la reunión que sea conveniente para todos. En la primera reunión de inquilinos, es buena idea que una persona dirija la reunión. Esta persona puede ayudar a que la reunión siga adelante y a que la gente hable y participe. La persona o personas que organizaron la reunión deben explicar por qué se convocó. Se debe animar a las personas a hablar de sus problemas. La persona que dirija la reunión también puede crear una lista de quejas, para que todos los asistentes recuerden que muchas de sus preocupaciones son compartidas por los demás inquilinos.

En esta primera reunión se levantará acta, incluyendo una lista de los asistentes. Puede ser útil informarles de que tienen derecho a organizarse y que es ilegal que el arrendador intente desalojar o tomar otras medidas punitivas contra inquilinos individuales por el simple hecho de haber formado o se hayan unido a la organización de inquilinos en los últimos seis (6) meses (NMSA § 47-8-39(A)(2)).

Las personas que asisten a la reunión pueden decidir qué medidas desean tomar, acordando una serie de objetivos para su nueva organización. Pueden considerar la posibilidad de redactar una petición dirigida al arrendador. La petición puede indicar que los inquilinos han formado una asociación para abordar problemas comunes e incluir una lista de quejas y problemas que requieren atención. Termine pidiendo al arrendador que se reúna con la asociación para discutir los problemas. En los casos en que las unidades de alquiler incumplan el código de vivienda, es útil y, a veces, necesario informar al arrendador de que la asociación tiene previsto solicitar que un inspector elabore un informe oficial.

Establezca un plazo para que el arrendador responda a la petición. Si el arrendador ignora la solicitud de reunión, los inquilinos deben reunirse de nuevo para discutir las tácticas a seguir ante la negativa del arrendador a responder. Puede

ser útil que un abogado acuda a la reunión para discutir las tácticas y explorar la posibilidad de que la asociación lleve al arrendador a los tribunales.

Siempre es importante obtener información sobre el arrendador. ¿Quién es el propietario? ¿Tiene el arrendador alguna otra propiedad? ¿Cuántas? ¿Recibe el arrendador algún subsidio del gobierno? Si el inquilino vive en un complejo de viviendas subsidiado por el HUD, es posible que la normativa federal exija al arrendador que proporcione un espacio en el edificio para celebrar reuniones, que permita a los inquilinos reunirse sin la presencia de la administración y que permita a los inquilinos distribuir folletos. El arrendador puede cobrar una cuota razonable por el espacio de reunión, pero primero debe obtener la aprobación del HUD para dicho cargo.

Si hay otros inquilinos que alquilan al mismo arrendador, infórmese sobre su situación y pídale su apoyo. Al averiguar en qué otros negocios está involucrado el arrendador, los inquilinos tendrán una mejor idea de su poder y de si le preocupa que otros se enteren de su falta de interés por los inquilinos. Averigüen si el arrendador ha estado involucrado en otras demandas relacionadas con la vivienda y cuál fue el resultado de esas demandas. Incluso si el arrendador no respondió a la petición original, es posible que responda a la amenaza de una demanda y se muestre dispuesto a discutir los problemas, ya sea porque ha perdido anteriormente en los tribunales o porque teme la posibilidad de una sentencia judicial.

Incluso si el arrendador está dispuesto a escuchar y discutir los problemas, esto no significa necesariamente que ambas partes estarán de acuerdo sobre los problemas o sus soluciones. A veces será necesario acudir a los tribunales, pero siempre es buena idea probar primero otros métodos. La negociación y la mediación ofrecen alternativas a los tribunales, y cada vez hay más organizaciones profesionales que ofrecen ayuda para establecer y llevar a cabo la mediación.

La ley de arrendadores y arrendatarios protege a los inquilinos que se organizan. La ley prohíbe a los propietarios desalojar o amenazar con desalojar a los inquilinos o tomar otras medidas de represalia contra ellos por haberse involucrado en la organización durante los seis meses anteriores (NMSA § 47-8-39(A)(2)). Si el arrendador toma represalias ilegales, el inquilino puede recibir una indemnización por daños y perjuicios de hasta dos meses de alquiler, más las costas judiciales y los honorarios de los abogados.

“UN GRUPO DE INQUILINOS QUE HABLA CON UNA SOLA VOZ PUEDE SER MÁS DIFÍCIL DE IGNORAR”.

CAPÍTULO 16

ACUDIR A LOS TRIBUNALES

- Asesoría legal
- Definiciones de algunos términos legales en casos entre propietarios e inquilinos
- Procedimientos judiciales
- Inhabilitación de un juez
- El juicio
- El expediente
- Juicios con jurado
- Intérpretes
- Preparación del juicio
- Presentación del juicio
- La sentencia
- Apelación
- Despues del juicio

Desafortunadamente, las disputas entre propietarios e inquilinos a menudo terminan en los tribunales. Los casos más comunes entre propietarios e inquilinos son los desalojos. La ley de Nuevo México denomina al desalojo “restitución”. Cuando un arrendador desea desalojar a un inquilino, presenta una petición de orden de restitución, solicitando una orden judicial para expulsar a los inquilinos.

Si el inquilino ha sido desalojado de su apartamento sin una orden judicial (es decir, si se le ha impedido el acceso al apartamento de forma ilegal), también puede presentar una solicitud de orden judicial de restitución para recuperar el apartamento (NMSA § 47-8-46).

Otros casos comunes son las demandas de los inquilinos para recuperar los depósitos por daños o las de los propietarios para reclamar el alquiler atrasado o una indemnización por daños y perjuicios por parte del inquilino. Un solo caso puede implicar todas estas reclamaciones al mismo tiempo.

Lo más frecuente es que el tribunal que se ocupe de estas disputas sea el Tribunal de Primera Instancia local. En Albuquerque, será el Tribunal Metropolitano (“Metro”). La información de esta guía tiene por objeto ayudar al arrendador y al inquilino a comprender cómo funcionan esos tribunales en los casos civiles, categoría a la que pertenecen los casos entre propietarios e inquilinos. Esta guía no trata los casos penales.

A. Asesoría legal

Por lo general, no es necesario contar con la representación de un abogado en los tribunales. En algunos casos, los propietarios o inquilinos pueden representarse a sí mismos sin necesidad de un abogado. Sin embargo, es recomendable al menos consultar con un abogado antes de acudir a los tribunales en un caso entre arrendador e inquilino. Una persona que acude a los tribunales querrá saber qué reclamaciones, defensas o contrademandas se pueden plantear en el caso. Querrá asegurarse de que ha seguido todos los pasos exigidos por la ley.

Las personas con ingresos muy bajos pueden solicitar la asistencia jurídica de Nuevo México llamando al 1-833-545-4357 o presentando una solicitud en línea en www.newmexicolegalaid.org/. Las personas que no reúnan los requisitos para recibir servicios legales gratuitos pueden consultar su servicio local de referencia de abogados para encontrar un abogado, o a través del Programa General de Referencia del Colegio de Abogados del Estado, que cobra \$35 por una referencia y una consulta de 30 minutos, llamando al 1-800-876-6227. Al contratar a un abogado, asegúrense de discutir todos los acuerdos sobre cuotas en la primera reunión. Algunos abogados no cobran honorarios por la primera consulta.

B. Algunas definiciones

La persona que presenta una demanda contra otra persona ante un tribunal se denomina demandante. La persona demandada se denomina demandado. Se dice que un demandante o un demandado que se representa a sí mismo es una parte pro se en el juicio.

Una demanda comienza con la presentación de una denuncia o petición ante el tribunal. Los tribunales magistrales y metropolitanos disponen de formularios para denuncias y peticiones que el demandante puede simplemente llenar (NMSA § 47-8-42). Las demandas en virtud de la Ley Uniforme de Relaciones

entre Propietarios y Residentes o la Ley de Parques de Casas Móviles también pueden presentarse en el tribunal de distrito local (NMSA § 47-8-10). Los procedimientos en los tribunales de distrito son más complicados que los de los tribunales de primera instancia o metropolitanos. Esta guía no trata los procedimientos de los tribunales de distrito.

El siguiente documento en una demanda es la citación (NMSA § 47-8-43). Este documento es preparado por el secretario del tribunal e informa al demandado de que se ha presentado una demanda. En una demanda por restitución, le indica al demandado cuándo y dónde debe comparecer para el juicio. En un juicio por dinero, le informa al demandado que debe responder a la demanda por escrito en un plazo de veinte (20) días. La citación se adjuntará a la demanda o a la petición de notificación del proceso. La notificación del proceso es cuando el sheriff o un notificador profesional entrega la citación y la demanda al demandado para notificarle oficialmente del juicio.

El demandado tiene derecho a dar su versión de los hechos presentando una respuesta por escrito a la demanda o petición (NMSA § 47-8-43). Las normas del tribunal exigen que se incluya un formulario de respuesta con la petición. En un caso de restitución, el demandado puede presentar una respuesta por escrito ante el tribunal, pero no está obligado a hacerlo. En una demanda solo por dinero, el demandado debe presentar una respuesta ante el tribunal, o probablemente perderá el caso por incomparecencia.

C. Procedimientos judiciales

El primer paso para presentar una demanda es acudir al juzgado en persona. El secretario del tribunal explicará los procedimientos y podrá ayudar al demandante a presentar su demanda. Sin embargo, el secretario del tribunal no puede ofrecer asesoría legal. Hay que pagar una cuota de presentación, que el demandante debe abonar en el momento de presentar la demanda ante el tribunal (NMSA § 34-6-40). Si el inquilino no puede pagar la cuota de presentación, puede solicitar al tribunal que le exima del pago presentando una Solicitud de proceso gratuito y una Declaración jurada de indigencia.

El demandante no puede entregar la citación y la demanda directamente. Si el demandante desea que el sheriff entregue (reparta) la citación y la demanda, es posible que se aplique una cuota por notificación judicial. El demandante también puede contratar a un notificador judicial privado o pedir a un amigo que entregue los documentos judiciales. Si el demandante opta por utilizar este tipo de servicio, no se aplicará ninguna cuota por notificación judicial. Sin embargo, si alguien que no sea el sheriff entrega los documentos, el demandante debe obtener los formularios para la devolución de la notificación y las instrucciones

sobre cómo llenar la devolución del secretario del tribunal.

Las acciones de desalojo son rápidas. La fecha del juicio se fijará cuando el arrendador presente la solicitud de una orden de restitución. El juicio se fijará entre siete (7) y diez (10) días a partir de la fecha en que se entreguen los documentos judiciales al demandado (NMSA § 47-8-43(A)(1)). Incluso si el demandado presenta una respuesta por escrito, también debe comparecer a la hora fijada para el juicio. Si el demandado no comparece, el tribunal puede emitir una sentencia que conceda todo lo solicitado por el demandante, incluido el desalojo del demandado de la vivienda alquilada.

Si el inquilino presenta un recurso de restitución para recuperar la unidad de alquiler, la fecha de la audiencia se fijará entre tres (3) a cinco (5) días después de la notificación de la citación. y presentar una petición al arrendador (NMSA § 47-8-43(A) (2)).

Si el tribunal ordena la orden de restitución que exige al inquilino que abandone la vivienda, el juez le concederá hasta siete (7) días para mudarse (NMSA § 47-8-43(B)).

D. Inhabilitación de un juez

La citación indicará a las partes el nombre del juez asignado al caso. Si una de las partes no desea que ese juez conozca del caso, puede solicitar su recusación. En Nuevo México, cada una de las partes tiene derecho a recusar a un juez sin dar ninguna razón en particular, presentando una notificación de recusación (Norma 1-088.1, Normas Anotadas de Nuevo México). La oficina del secretario tiene un formulario para este fin. La notificación de recusación debe presentarse a más tardar tres (3) días después de la notificación de la demanda en una acción de desalojo (Norma 2-106 y Norma 3-106(C)(3), NMRA). Si el inquilino le pide al juez que haga algo (como conceder una prórroga), el inquilino pierde el derecho a recusar al juez sin dar una razón. Cualquier solicitud posterior de recusación debe basarse en una causa justificada (Norma 21-400, NMRA). Por ejemplo, el inquilino podría querer recusar a un juez si este es amigo del arrendador o ha tenido tratos con el inquilino en el pasado y ha demostrado parcialidad contra él.

E. El juicio

Los juicios en los tribunales de primera instancia y metropolitanos son menos formales que en los tribunales de distrito. A partir de 2024, todos los tribunales de primera instancia y metropolitanos están obligados a grabar los procedimientos entre propietarios e inquilinos. (Orden del Tribunal Superior de Nuevo México n.º S-1-AO-2024-00012). Sin embargo, esto no significa que los tribunales sean tribunales de registro y cualquier apelación del Tribunal de Primera Instancia y cualquier apelación

entre propietarios e inquilinos del Tribunal Metropolitano implicará un juicio completamente nuevo (denominado apelación de novo).

El Tribunal Metropolitano de Albuquerque es actualmente un proveedor de grabaciones en CD. Si su caso judicial se tramita en el Tribunal Metropolitano, es muy importante que solicite una grabación antes de que comience el juicio.

1. Juicios con jurado

Otra cuestión importante a considerar es si solicitar un juicio con jurado. Tanto el demandante como el demandado pueden solicitar que un jurado conozca del caso. El demandante presenta la solicitud de juicio con jurado en el momento en que se presenta la demanda. El demandado presenta la solicitud de jurado en el momento en que se presenta la contestación. Un demandado que desee un jurado en un caso de desalojo debe presentar una contestación antes de la fecha del juicio e incluir la solicitud de jurado en la contestación. El juicio con jurado conlleva el pago de una cuota, que se cobra a la persona que presenta la solicitud (Norma 1-038, NMRA; Norma 2-602, NMRA; y Norma 3-602, NMRA). El tribunal no eximirá de la cuota.

2. Intérpretes

Los tribunales están obligados a ofrecer el servicio de interpretación sin cargo alguno a cualquier parte que lo solicite para el juicio. La solicitud debe realizarse tan pronto como la parte tenga conocimiento de que se necesitará un intérprete, ya que puede llevar algún tiempo localizarlo o programar su intervención (NMSA § 38-9-3 y NMSA § 38-10-3).

3. Preparación del juicio

Cualquier persona involucrada en un juicio en un caso entre arrendador e inquilino debe estar bien organizada y preparada.

- Mantenga todos los documentos judiciales en orden y llévelos consigo al tribunal.
- Prepárese para decirle al juez por qué cree que debería ganar el caso. Escriba un resumen de los hechos y los argumentos que va a presentar, de modo que pueda relatar los acontecimientos en orden cronológico cuando testifique en el juicio.
- Reúna pruebas: recibos de alquiler, el contrato de arrendamiento, copias de avisos y cartas, informes de infracciones del código de vivienda, fotos, etc. Además de los originales, haga dos copias de cada prueba, una para el tribunal y otra para la otra parte. Como consecuencia

de la pandemia de COVID-19, muchos juicios se han celebrado a distancia. Si tiene un juicio a distancia, siga las instrucciones de la orden judicial sobre la audiencia a distancia para presentar los documentos judiciales que desea que el juez tenga en cuenta. La mayoría de las órdenes exigen que presente estos documentos entre 48 y 72 horas antes del juicio. Proporcione también copias a la parte contraria para que disponga de los documentos al menos 48 horas antes del juicio.

- Organice con anticipación la comparecencia de los testigos que apoyen su caso y practique las respuestas a las preguntas que se le formularán en el tribunal.
- Se puede citar a un testigo (dar una orden oficial para que comparezca ante el tribunal), y siempre es buena idea solicitar al tribunal que emita una citación y la entregue si le preocupa que el testigo no se presente a la audiencia. Los testigos citados tienen derecho a recibir una cuota de \$95 por comparecer ante el tribunal

4. Presentación del juicio

En el juicio, el demandante cuenta su versión primero. Esto se debe a que el demandante tiene la carga de la prueba para demostrar por qué debe ganar. A continuación, el demandado presenta su caso. Cada parte presentará testigos. Por lo general, el demandante y el demandado son testigos, junto con otras personas que tienen conocimiento de los hechos del caso. El demandado puede hacer preguntas a los testigos del demandante, y el demandante tiene la misma oportunidad de hacer preguntas a los testigos del demandado. Esto se denomina contrainterrogatorio. Todos los testigos contarán lo que saben después de que el tribunal les haya hecho jurar decir la verdad.

En los casos de desalojo, el arrendador suele solicitar una sentencia monetaria (alquiler atrasado y/o daños y perjuicios), así como un desalojo por orden judicial. Las reclamaciones por daños y perjuicios no suelen tramitarse en el momento del juicio de desalojo, sino que se dejan pendientes para ser tramitadas en una fecha posterior, una vez que el inquilino se ha visto obligado a mudarse. En algunos casos, es posible que el inquilino también desee un juicio posterior por daños y perjuicios. Sin embargo, si la cuestión de los daños y perjuicios puede afectar a las reclamaciones presentadas por el arrendador para el desalojo, el inquilino debe insistir en que las cuestiones relacionadas con los daños y perjuicios formen parte del juicio de desalojo.

Cuando la vivienda está subsidiada (Sección 8, vivienda pública, HUD, USDA o LIHTC), el inquilino siempre debe solicitar al juez un plan de pago para cualquier alquiler impagado. (Consulte el Capítulo 14 de esta guía para obtener más información sobre las viviendas subsidiadas).

5. La sentencia

Después del juicio, el juez dictará una resolución sobre quién ganó y quién perdió en el juicio. Esta resolución se denomina sentencia del caso y se hará constar en un formulario preparado por el tribunal. En ella se indicará lo que debe hacer la parte perdedora. Si el juez decide que el inquilino debe desalojar la vivienda, la sentencia será una orden de restitución en la que se especificará la fecha en la que el inquilino debe abandonar la vivienda alquilada. El inquilino debe explicar al juez las dificultades que esto le supondrá. El juez puede conceder al inquilino entre tres (3) y siete (7) días para abandonar la vivienda alquilada (NMSA § 47-8-46).

Si el caso implica una disputa de buena fe sobre si el inquilino redujo adecuadamente el alquiler y el arrendador gana, la ley exige que el juez conceda al inquilino tres (3) días a partir de la fecha de la sentencia para pagar el alquiler atrasado. Esto se denomina orden judicial condicional. Si el inquilino paga el alquiler en el plazo de tres (3) días, la orden de restitución será desestimada (NMSA § 47-8-33(E)). En esta circunstancia, si el inquilino paga el alquiler atrasado, debe asegurarse de obtener un recibo del pago y notificarlo al tribunal.

Si el inquilino gana, la sentencia indicará que se deniega la solicitud de orden judicial de restitución. La sentencia también puede incluir una indemnización por daños y perjuicios al inquilino por cualquier reclamación que haya presentado y ganado (NMSA § 47-8-48). Sin embargo, como se ha señalado anteriormente, las reclamaciones por daños y perjuicios suelen tramitarse en una fecha posterior y separada del juicio de desalojo.

Además de la indemnización concedida en la sentencia, la parte ganadora puede tener derecho a recibir otras cantidades de dinero. El juez puede conceder a la parte ganadora las costas judiciales (como las cuotas de presentación y notificación) y, en algunos casos, cuando la parte ganadora haya contratado a un abogado, el tribunal puede conceder los honorarios de los abogados (NMSA § 47-8-48(A)).

F. Apelación

La parte perdedora puede apelar ante el Tribunal de Distrito si no está de acuerdo con la decisión del juez. Una apelación del tribunal inferior (Magistrado o Tribunal Metropolitano) debe

presentarse en el Tribunal de Distrito en un plazo de quince (15) días presentando un aviso de apelación ante el Tribunal de Distrito. Asegúrese de adjuntar una copia de la sentencia al aviso de apelación cuando lo presente. El aviso de apelación (con la sentencia adjunta) también debe ser notificado a la parte ganadora (apelado) y la copia del aviso refrendada (aprobada con un sello en la esquina superior derecha) por el Tribunal de Distrito también debe ser presentada en el tribunal inferior. La persona que apela se denomina apelante. Hay que pagar una cuota de presentación al Tribunal de Distrito (Norma 1-072, NMRA, y Norma 1-073, NMRA). El apelante puede solicitar al Tribunal de Distrito que le exima del pago de la cuota de presentación o que se la reduzca si no puede permitírselo. Puede obtener los formularios para solicitar la exención o reducción de la cuota de presentación en la oficina del secretario del Tribunal de Distrito, solicitando una “Solicitud de proceso gratuito y declaración jurada de indigencia”.

Cuando se desaloja al inquilino, una apelación puede suspender (es decir, detener temporalmente) el desalojo mientras la apelación está pendiente. Para suspender el desalojo, el inquilino debe:

1. Presentar la apelación en el Tribunal de Distrito y presentar una copia refrendada (aprobada con un sello en la esquina superior derecha) por el Tribunal de Distrito en el tribunal inferior (Metropolitano o Magistrado) antes de la fecha de desalojo indicada en la sentencia del tribunal inferior.
2. Durante la apelación, debe pagar todo el alquiler que venza después de la fecha de desalojo. Por ejemplo, si la fecha de desalojo en su apelación es el 15 de junio y su alquiler es de \$600 al mes, debe pagar \$300 de alquiler al arrendador (la mitad del alquiler del mes de junio, del 15 al 30) en un plazo de cinco (5) días tras presentar la apelación, y luego pagar el alquiler completo de julio, agosto y cada mes posterior, cuando venza, hasta que se resuelva su apelación. El alquiler debe pagarse al arrendador o a una empresa de depósito en garantía privada. A algunos propietarios no les gusta aceptar el alquiler durante la apelación. En ese caso, puede pagar el alquiler a una empresa privada de depósito en garantía o solicitar al tribunal que le permita pagar el alquiler al secretario del tribunal. Si no paga el alquiler durante la apelación, el arrendador puede darle un aviso de tres (3) días (consulte el capítulo 6 de esta guía sobre “Cuando el inquilino no paga el alquiler”). Si no cumple, el arrendador puede presentar una moción ante el tribunal para levantar la suspensión y desalojarlo.

La ley también permite al apelante depositar una fianza de apelación para suspender la ejecución de una sentencia monetaria durante la apelación. Este tipo de suspensión impide temporalmente al apelado embargo el salario o las cuentas bancarias del apelante o ejecutar (incautar) sus bienes personales, hasta que finalice la apelación. NMSA § 47-8-47(B). Este tipo de suspensión no es tan importante para los inquilinos de bajos ingresos porque (1) sus salarios son demasiado bajos para embargarlos, (2) sus prestaciones públicas están exentas de embargo y (3) la mayoría de las personas de bajos ingresos no tienen suficientes bienes personales para ejecutar. Por lo tanto, antes de depositar una fianza de apelación, primero debe obtener asesoría legal para ver si es realmente necesario. Es importante tener en cuenta que la suspensión del desalojo (como se describe anteriormente) y la suspensión del cobro de la sentencia monetaria (como se describe en este párrafo) son dos procedimientos distintos, y usted puede optar por uno u otro o por ambos. Por ejemplo, si no puede pagar una fianza de apelación pero puede pagar el alquiler actual, puede optar por suspender únicamente el desalojo y, de ese modo, permanecer en su vivienda mientras se tramita la apelación. El hecho de que no pague también una fianza de apelación no le impide hacerlo.

El apelante debe cumplir con las normas del tribunal, o la apelación podría ser desestimada. Esta guía no cubre todas las normas relativas a una apelación. Debe consultar a un abogado inmediatamente después de presentar una Notificación de apelación.

G. Después del tribunal

Si se ha ordenado un desalojo y no se ha apelado, una orden judicial de restitución faculta al sheriff para llevar a cabo el desalojo (NMSA § 47-8-46). El sheriff ordenará al inquilino que abandone la vivienda y podrá ordenarle que retire sus bienes personales inmediatamente o cerrar la vivienda con llave y aconsejarle que disponga la retirada de sus bienes, dándole solo unos minutos para recoger documentos importantes u otros efectos personales. Existen plazos estrictos para hacer los arreglos necesarios para retirar todos los bienes personales. Una vez transcurridos esos plazos, el arrendador podrá disponer de los bienes como deseé. (Véase el Capítulo 10 de esta guía sobre “Los bienes del inquilino”)

Para cualquier sentencia definitiva que incluya una indemnización monetaria, el tribunal puede emitir una orden de ejecución, en la que se instruye al sheriff a que ejecute la sentencia. Si la parte perdedora no cumple voluntariamente con los términos de la sentencia, el sheriff podrá embargo dinero o bienes para satisfacer la sentencia (Norma 1-065.1, Normas Anotadas de Nuevo México; Norma 2-801, NMRA; Norma 3-801, NMRA).

Ciertas cosas están exentas del cobro de sentencias, tales como:

- Bienes personales por un valor de hasta \$500.
- Herramientas de trabajo por un valor de hasta \$1500.
- Un vehículo motorizado por un valor máximo de \$4000.
- Joyas por un valor de hasta \$2500.
- Ropa, muebles y libros
- Equipo médico utilizado para la salud de la persona (NMSA § 42-10-1)
- Hasta 300 000 dólares en el valor neto de la vivienda propia (NMSA § 42-10-9)
- Seguros de vida y planes de seguro médico (NMSA § 42-10-3)

Cualquier persona que desee eximir sus bienes elegibles del embargo debe presentar una solicitud de exención ante el tribunal, en la que se enumeren los bienes que se protegen. El secretario puede proporcionar el formulario (NMSA § 42-10-13). Esto debe hacerse inmediatamente después de que se haya dictado la sentencia. Debe hacerse antes de que se produzca cualquier venta de los bienes.

Una sentencia también puede satisfacerse mediante el embargo (NMSA § 35-12-1) de salarios o cuentas bancarias. Si un deudor judicial gana un salario que supera una determinada cantidad, se puede entregar a su empleador una orden de embargo y la deuda se retendrá de su salario (NMSA § 35-12-3). Los ingresos procedentes de prestaciones públicas, como la asistencia social, la Seguridad Social y los beneficios para veteranos, no pueden ser embargados, incluso si se depositan en una cuenta bancaria (NMSA § 35-12-7). Si se embargan este tipo de ingresos, póngase en contacto con un abogado inmediatamente.

CAPÍTULO 17

CONTRATOS INMOBILIARIOS, ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA Y OPCIONES DE COMPRA

- En un contrato inmobiliario, es el vendedor, y no un banco, quien financia la compra de la propiedad.
- Los contratos inmobiliarios son arriesgados para los compradores porque, si se incumple un pago, el vendedor a menudo puede desalojar fácilmente al comprador, y este pierde su inversión.
- Muchos propietarios utilizan los contratos inmobiliarios para cobrar un depósito elevado y trasladar la carga de las reparaciones, los impuestos y los seguros a los inquilinos, quienes, si son desalojados, pierden su inversión.
- Si está pensando en comprar una vivienda mediante un contrato inmobiliario, un acuerdo de alquiler con opción a compra o una opción, asegúrese de leer y comprender el contrato en su totalidad y, si es posible, busque asesoría legal.

Muchas personas que no pueden permitirse comprar una vivienda con la financiación bancaria tradicional optan por comprarla mediante un contrato inmobiliario. En un contrato inmobiliario, es el vendedor, y no un banco, quien proporciona la financiación. El comprador suele pagar una entrada más cuotas mensuales de capital e intereses durante varios años. El vendedor conserva la titularidad hasta que se realiza el pago final.

Los vendedores suelen vender propiedades con un contrato inmobiliario porque la vivienda no supera la inspección para obtener una hipoteca, porque el precio de la vivienda supera su valor de mercado o porque el vendedor no tiene un título de propiedad válido.

A diferencia de las hipotecas, hay muy pocas leyes que regulen los contratos inmobiliarios. El contrato escrito controla la relación entre el vendedor y el comprador, y los términos del acuerdo casi siempre favorecen al vendedor

Si usted está comprando una casa con un contrato inmobiliario, asegúrese de saber exactamente cuáles son los problemas que tiene la vivienda y de que el precio sea razonable teniendo en cuenta dichos problemas. Debe investigar si el vendedor en realidad es el arrendador del inmueble. Muchos vendedores están comprando la propiedad mediante un contrato inmobiliario. En este tipo de acuerdo, denominado contrato envolvente, el vendedor no tiene, y es posible que nunca tenga, un título válido sobre la propiedad. Usted podría pagar todas y cada una de las cuotas adeudadas, pero si su vendedor no paga a su vendedor, aún

así podría perder la propiedad y todo su dinero.

Asegúrese de que el contrato incluya todos los términos del acuerdo entre usted y el vendedor, incluyendo el precio de compra, el importe del pago inicial, el número de pagos, las fechas del primer y último pago y el tipo de interés. El contrato debe contener la garantía del vendedor de que tiene la titularidad de la propiedad y que no hay termitas, pintura con plomo u otros problemas graves.

La mayoría de los contratos inmobiliarios incluyen cláusulas que establecen que, si se incumple un pago, la empresa de depósito en garantía que gestiona los pagos envía un aviso. Por lo general, esto conlleva una cuota. Si el comprador no realiza el pago ni abona la cuota, el vendedor puede declarar la pérdida del derecho. En algunos contratos inmobiliarios, el incumplimiento de un solo pago puede suponer la pérdida de la propiedad y de todo el dinero que haya pagado, independientemente del tiempo que lleve pagando el contrato. Antes de firmar cualquier contrato inmobiliario, asegúrese de comprender qué sucederá si no realiza un pago. No debe firmar un contrato inmobiliario que no contenga el requisito de que el comprador reciba una notificación por escrito de cualquier incumplimiento y tenga tiempo suficiente para subsanarlo—al menos treinta (30) días.

Si tiene un contrato inmobiliario y el vendedor quiere desalojarlo, el vendedor debe presentar el caso ante el Tribunal de Distrito. Si el vendedor lo demanda ante el Tribunal de Primera Instancia o el Tribunal Metropolitano,

dígale al juez que tiene un contrato inmobiliario, y el juez estará obligado por ley a desestimar el caso y decirle al vendedor que lo presente ante el Tribunal de Distrito.

Aunque ser arrendador de una vivienda es atractivo, hay importantes inconvenientes en la compra de una casa:

- En un contrato inmobiliario, el comprador suele pagar los impuestos, el seguro y las reparaciones. En un acuerdo de alquiler, es el arrendador quien paga estos gastos.
- Los compradores con contratos inmobiliarios suelen pagar depósitos de miles de dólares, que normalmente pierden si son desalojados. Los depósitos de los inquilinos suelen equivaler a solo un mes de alquiler.
- Si la casa que está comprando resulta ser un fiasco, se enfrenta a costosas reparaciones o a abandonar el trato, y no puede permitirse ninguna de las dos cosas. Pero un

inquilino puede abandonar una vivienda alquilada tras dar el aviso correspondiente y, tal vez, encontrar otra mejor.

Algunos inquilinos participan en acuerdos de alquiler con opción a compra o en opciones de compra. Las condiciones de estos acuerdos casi siempre favorecen al vendedor/arrendador. A menudo, los acuerdos están mal redactados o no están redactados en absoluto. Con frecuencia, estos acuerdos no son más que un contrato de arrendamiento con un depósito muy elevado, lo que traslada al inquilino la obligación de realizar reparaciones y pagar impuestos y seguros.

Si está considerando un contrato inmobiliario, un acuerdo de alquiler con opción a compra o una opción de compra, asegúrese de que el acuerdo esté por escrito. Revise el acuerdo escrito con mucho cuidado y busque asesoría legal si tiene alguna pregunta. Asegúrese de que puede pagar el depósito, los pagos mensuales, los impuestos y cualquier reparación. La compra de una vivienda es un compromiso enorme. Si tiene dudas sobre una compra en particular, tal vez debería considerar simplemente decir “no”.



APÉNDICE

I. RECURSOS

A. Ayuda legal

Puede solicitar los servicios jurídicos de New Mexico Legal Aid (NMLA) de las siguientes maneras:

- llamando al 833-LGL-HELP (833-545-4357) de lunes a viernes, de 10:00 a.m. a 4:00 p.m., hora de la montaña
- enviando una solicitud en línea: <http://tinyurl.com/NMLGL-HELP>

Envíe cualquier pregunta o duda adicional por correo postal a la oficina administrativa central de NMLA a la siguiente dirección:

PO Box 25486
Albuquerque, NM 87125-5486

NMLA permanece cerrado la mayoría de los días festivos federales. Puede visitar el sitio web de NMLA para obtener más información, incluidas las ubicaciones de las oficinas en todo el estado: www.newmexicolegalaid.org

Recursos legales para personas mayores

Para personas mayores de 55 años, principalmente fuera del condado de Bernalillo
(505) 797-6005 / Número gratuito: (800) 876-6657

Programa de referencia de abogados del Colegio de Abogados del Estado de Nuevo México

(505) 797-6066 / Número gratuito: (800) 876-6227

Oficina legal para personas mayores

Para personas mayores de 60 años en los Condados de Bernalillo, Sandoval, Torrance y Valencia
1240 Pennsylvania St. NE, Suite A
Albuquerque, Nuevo México 87110
(505) 265-2300

DNA-People's Legal Services Inc.

FARMINGTON (Atiende al Condado de San Juan)
709 N. Butler Ave.
Farmington, NM 87401
(505) 325-8886

B. Tribunales

Los casos relacionados con el arrendador y el inquilino y los parques de casas móviles pueden presentarse en cualquier tribunal de primera instancia, metropolitano o de distrito. La ubicación de los tribunales locales se puede encontrar en la sección del gobierno estatal de las páginas blancas de su guía telefónica, bajo Tribunal de Primera Instancia, Tribunal Metropolitano o Tribunal de Distrito. La información para todo el estado sobre los tribunales de Nuevo México está disponible en www.nmcourts.gov.

C. Préstamos abusivos y ejecución hipotecaria

United South Broadway Corporation y Project Change Fair Lending Center
1500 Walter Street SE, 2nd floor
Albuquerque NM 87102
(505) 764-8867
www.unitedsouthbroadway.org

D. Quejas de consumidores de Nuevo México

Fiscal general de protección al consumidor
<https://nmdoj.gov/about-the-office/consumer-affairs/#consumer-protection>
(505) 490-4060

E. Otros recursos

Housing New Mexico | MFA
7425 Jefferson Street NE
Albuquerque, NM 87109
(505) 843-6880 / Número gratuito: 711
www.housingnm.org

II. FORMULARIOS Y MODELOS DE CARTAS

NOTIFICACIÓN DE TREINTA DÍAS¹ PARA RESCINDIR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (Ley Uniforme de Relaciones entre Propietarios y Residentes)

Para: _____

Dirección: _____

_____, Nuevo México _____

Por la presente se le notifica que el abajo firmante rescinde el acuerdo de alquiler relativo al inmueble ubicado en²:

_____, Nuevo México _____

_____, Nuevo México _____

A partir del _____ (*fecha*), y el inmueble deberá ser devuelto al propietario en esa fecha. El alquiler pagado por adelantado y el depósito por daños, si lo hubiera, se tratarán de acuerdo con la Ley Uniforme de Relaciones entre Propietarios y Residentes y cualquier acuerdo entre las partes. Si no desocupa el local antes de esa fecha, se emprenderán acciones legales en su contra.

Fechado este día _____ de _____ de _____.

_____ (Propietario) (Agente) (Residente)

Notificación

- entregada personalmente al residente
 enviada por correo postal
 enviada por correo certificado, con acuse de recibo

Entregado Enviado Enviado por correo:

Hora: _____

Fecha: _____

Por³: _____

Hora: _____

Fecha: _____

Por³: _____

NOTA DE USO

1. La parte que envíe la notificación deberá conservar dos (2) copias para posibles acciones judiciales.
Este formulario también se puede utilizar para un parque de casas móviles con menos de 12 unidades. Véase la Subsección C de la Sección 47-10-2 NMSA 1978.
Si la residencia es semanal, tache las palabras "Treinta días" en el título de este formulario e inserte las palabras "Una semana".
Si la residencia es mensual, la notificación de treinta (30) días se debe de entregar por lo menos treinta (30) días antes de la fecha periódica de alquiler; por ejemplo, si el alquiler se vence el día 1^o, la notificación se debe entregar por lo menos treinta (30) días antes del día 1^o.
2. Si el inmueble arrendado es un apartamento, incluya el nombre de los apartamentos y el número de apartamento.
3. Incluya el nombre de la persona que entrega, envía por correo o envía por correo postal la notificación.

**NOTIFICACIÓN DE TRES DÍAS
POR IMPAGO DE ALQUILER¹**
(Ley Uniforme de Relaciones entre Propietarios y Residentes)

Para: _____

Dirección: _____

_____, Nuevo México _____

Se le notifica que no está cumpliendo con el contrato de arrendamiento o el acuerdo independiente relativo al inmueble ubicado en²:

_____, Nuevo México _____

por no haber pagado el alquiler de la siguiente manera:

\$ _____
\$ _____
\$ _____

Total a pagar: \$ _____

Si el importe adeudado no se abona en un plazo de tres (3) días a partir de la fecha de entrega indicada a continuación, se rescindirá el contrato de arrendamiento.

Solo se aceptarán los siguientes métodos de pago:

- Efectivo
- Giro postal
- Cheque bancario o certificado
- Cheque personal

Fechado este día _____ de _____ de _____

Notificación:

(Propietario) (Agente)

- Entregado personalmente al residente
- Publicado
- Enviado por correo certificado con acuse de recibo
- Enviado por correo

Entregado Enviado Enviado por correo:

Hora: _____

Hora: _____

Fecha: _____

Fecha: _____

Por³: _____

Por³: _____

NOTA DE USO

1. La parte que envíe la notificación deberá conservar dos (2) copias para posibles acciones judiciales.

2. Si el inmueble arrendado es un apartamento, incluya el nombre del edificio y el número del apartamento. Este formulario también se puede utilizar para parques de casas móviles con menos de 12 unidades. Véase la Subsección C de la Sección 47-10-2 NMSA 1978.

3. Incluya el nombre de la persona que entrega, publica o envía por correo postal la notificación.

NOTIFICACIÓN DE SIETE DÍAS DEL RESIDENTE SOBRE LA REDUCCIÓN O RESCISIÓN

DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO¹

(Ley Uniforme de Relaciones entre Propietarios y Residentes)

Para: _____
Dirección: _____

(incluya nombre y número de la unidad, si corresponde)

_____, Nuevo México _____ (código postal)

Se le notifica que ha incumplido el contrato de arrendamiento o la Ley Uniforme de Relaciones entre Propietarios y Residentes en relación con el inmueble ubicado en:

(incluya nombre y número de la unidad, si corresponde)

_____, Nuevo México _____

en el que:

(marque todas las opciones que correspondan)

- No realizó las reparaciones ni tomó las medidas necesarias para mantener las instalaciones en condiciones seguras, tal y como establecen las leyes, normas y reglamentos aplicables.
- No mantuvo las áreas comunes del inmueble en condiciones seguras.
- No mantuvo en buen estado y condiciones seguras de funcionamiento las instalaciones eléctricas, de fontanería, sanitarios, de calefacción, ventilación, aire acondicionado u otros electrodomésticos suministrados por usted.
- No proporcionó ni mantuvo recipientes adecuados para la recogida de basura y otros residuos, ni se encargó de su recogida de los recipientes adecuados.
- No proporcionó agua corriente ni una cantidad razonable de agua caliente a una temperatura adecuada en todo momento.
- La vivienda que le alquilo no cumple sustancialmente con los códigos mínimos de vivienda que afectan de manera significativa a la salud y la seguridad.

Especificamente, la condición que debe subsanarse es la siguiente:

(describa la condición de forma específica y detallada. Adjunte páginas adicionales si es necesario).

Esta condición afecta de manera significativa a la salud, la seguridad y la habitabilidad de la vivienda que alquilo.

Si no se toman medidas razonables para corregir esta situación en un plazo de siete (7) días a partir de la fecha de entrega indicada a continuación, yo:

Notificación de reducción de 7 días del residente (continuación)

(marque solo una opción)

- Residiré en la vivienda y retendré un tercio de mi alquiler mensual hasta que se corrija la situación.
- Me mudaré temporalmente de la vivienda y retendré la totalidad de mi alquiler hasta que se corrija la situación.
- Rescindiré el contrato de arrendamiento y saldré de la vivienda.

Fechado este día _____ de _____ de _____

Residente

Notificación

- Entregado personalmente al residente
- Publicado
- Enviado por correo certificado con acuse de recibo
- Enviado por correo

Entregado Enviado Enviado por correo:

Hora: _____
Fecha: _____
Por²: _____

Hora: _____
Fecha: _____
Por²: _____

NOTA DE USO

1. *La parte que envía la notificación debe conservar dos (2) copias para posibles acciones legales.*
2. *Incluya el nombre de la persona que entrega, publica o envía por correo la notificación.*

Carta de requerimiento para la devolución del depósito de garantía

Fecha _____

Nombre del propietario _____

Dirección _____

Ciudad, estado, código postal _____

Estimado señor o señora:

El día _____ (fecha de la mudanza) me mudé de la propiedad alquilada ubicada en _____ (dirección).

La ley de Nuevo México exige que el arrendador devuelva los depósitos o, en su defecto, proporcione al inquilino una lista por escrito de las deducciones y el saldo pendiente, si lo hubiera, en un plazo de 30 días después de que el inquilino se mude. Como no lo ha hecho, debe devolverme la totalidad del depósito. Si no lo hace, puedo presentar una demanda ante los tribunales y usted también podría tener que pagar una multa de \$250.00 (Estatutos Anotados de Nuevo México, Sección 47-8-18).

Por favor, devuelva mi depósito lo antes posible para evitar acciones legales, posibles honorarios de abogados, costes y sanciones. Esperaré siete días antes de tomar cualquier otra medida.

Mi depósito debe enviarse por correo a: _____

Atentamente,

Firma del inquilino

Nombre del inquilino

Lista de verificación de la unidad de alquiler al ocupar el inmueble

Una lista de verificación del estado de la vivienda alquilada antes del inicio del arrendamiento puede ayudar a determinar quién es responsable de los daños, si los hubiera, cuando el inquilino desocupe el inmueble. El inquilino y el propietario deben fechar y firmar la lista de verificación cuando el inquilino ocupe y cuando desocupe el inmueble. Ejemplo de lista de verificación:

Habitación o zona	Condición en la fecha de entrada (adecuado, sucio, dañado)	Condición en la fecha de salida (adecuado, sucio, dañado)
Sala	Bien	
Dormitorio I	Falta una mosquitera en la ventana	
Dormitorio principal	Adecuado	
Baño pequeño	Azulejos rotos en la ducha. No hay tapón en el lavabo	
Baño grande (principal)	La ventana de la derecha está pintada y cerrada	
Otros	El timbre no funciona. El buzón no se mantiene cerrado	

Incluya todas las habitaciones y todos los problemas que haya en cada una de ellas. Asegúrese de incluir otras zonas interiores, como el vestíbulo, el sótano, el ático, etc., así como las zonas exteriores, como el jardín, el garaje, el patio, las vallas, las paredes exteriores, etc.

Si el propietario y el inquilino no están de acuerdo en algún punto, anótelo y ambos deben poner sus iniciales en dicho punto.

Si es posible, tome fotos de cualquier punto de desacuerdo. Firme y feche las fotos y guárdelas junto con la lista de verificación y todos los documentos del alquiler. Guárdelas en un lugar seguro, ya que son muy importantes cuando el inquilino desocupa el inmueble.

**4-901A. Notificación de tres (3) días por infracción sustancial del contrato de arrendamiento
(Ley Uniforme de Relaciones entre Propietarios y Residentes).**

[Sección 47-8-33 NMSA 1978]

**NOTIFICACIÓN DE TRES (3) DÍAS POR INFRACCIÓN SUSTANCIAL
DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**
(Ley Uniforme de Relaciones entre Propietarios y Residentes)

Para: _____
y todos los demás ocupantes.

Dirección: _____ Unidad: _____
_____, Nuevo México _____

Se le notifica que usted, o alguien con su consentimiento, ha infringido de manera sustancial el contrato de arrendamiento o el acuerdo independiente sobre el inmueble ubicado en:¹

_____, Nuevo México _____

en o alrededor de _____, _____ (fecha), usted o alguien con su consentimiento, hizo lo siguiente:

Esta conducta tuvo lugar en el inmueble o a menos de trescientos (300) pies del mismo e incluye (marque todas las opciones que correspondan):

- posesión, uso, venta, distribución o fabricación de una sustancia controlada, salvo en el caso de delitos menores de posesión y uso;
- uso ilegal de un arma letal;
- acción ilegal que cause daños físicos graves a otra persona;
- agresión sexual o abuso sexual a otra persona;
- entrada en la vivienda o vehículo de otra persona sin su permiso y con la intención de cometer un robo o una agresión;
- robo o intento de robo de los bienes de otra persona mediante el uso o la amenaza de uso de la fuerza; o
- daños intencionados o imprudentes a la propiedad por un valor superior a mil dólares (\$1,000.00)

Como resultado de esta conducta, el propietario del inmueble puede rescindir el contrato de arrendamiento tres (3) días después de la fecha de notificación que se indica a continuación.

No se le puede desalojar de su vivienda sin una orden judicial. Esta notificación no significa que tenga que abandonar su vivienda sin la oportunidad de acudir primero a los tribunales para impugnar la rescisión del contrato de arrendamiento por parte del propietario.

El propietario puede presentar una demanda ante el tribunal para desalojarlo por un incumplimiento sustancial del contrato de arrendamiento. Usted tiene derecho a impugnar la rescisión del contrato de arrendamiento acudiendo a la audiencia judicial para responder a las demandas del propietario y dar su versión de los hechos. Si no acude a la audiencia judicial, el tribunal podría dictar una sentencia en su contra y emitir una orden judicial para desalojarlo de su vivienda.

Fechado en este día _____ de _____ de _____

(Propietario) (Agente)

Notificación:²

- [] entregado personalmente al residente
[] publicado y enviado por correo certificado con acuse de recibo
[] enviado por correo certificado con acuse de recibo

[] Entregado [] Publicado:

Hora: _____
Fecha: _____
Por:³ _____

[] Enviado por correo:

Hora: _____
Fecha: _____
Por:³ _____

NOTAS DE USO

1. Si el inmueble arrendado es un apartamento, incluya el nombre del complejo y el número de apartamento. Este formulario también puede utilizarse para un parque de casas móviles con menos de doce (12) unidades. Véase NMSA 1978, § 47-10-2(C) (1997).
2. Si esta notificación se entrega personalmente al residente, no es necesario enviarla por correo postal. Si se envía por correo postal, este formulario también exige que se envíe por correo certificado. Las notificaciones enviadas por correo postal deben pegarse a la puerta con cinta adhesiva por todos los lados o colocarse en un soporte o receptáculo diseñado para notificaciones. Véase NMSA 1978, § 47-8-13(D) (1995).
La parte que entrega la notificación debe conservar dos (2) copias para posibles acciones judiciales.
3. Indique el nombre de la persona que entrega, publica o envía por correo el aviso. [Aprobado, en vigor desde el 2 de septiembre de 1997; modificado, en vigor desde el 15 de octubre de 1999; modificado por la Orden del Tribunal Superior n.º 20-8300-018, en vigor desde el 31 de diciembre de 2020].

4-902. Notificación de siete (7) días por incumplimiento del contrato de arrendamiento (excepto por impago del alquiler) (*Ley Uniforme de Relaciones entre Propietarios y Residentes*)
[Secciones 47-8-27.1, 47-8-33, 47-8-37 NMSA 1978]

**NOTIFICACIÓN DE SIETE (3) DÍAS POR INCUMPLIMIENTO
DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
(DISTINTO DEL IMPAGO DEL ALQUILER)¹**
(Ley Uniforme de Relaciones entre Propietarios y Residentes)

Para: _____
Dirección: _____, Nuevo México _____

Se le notifica que no está cumpliendo con el contrato de arrendamiento o el acuerdo independiente sobre el inmueble ubicado en:²

_____, Nuevo México _____
en o alrededor de _____, _____ (fecha), ocurrió el siguiente incumplimiento:

(describa el incumplimiento de forma específica y detallada. Adjunte páginas adicionales si es necesario).

No se le puede desalojar de su vivienda sin una orden judicial. Esta notificación no significa que tenga que abandonar su vivienda sin la oportunidad de acudir primero a los tribunales para impugnar la rescisión del contrato de arrendamiento.

[] **Primera notificación.** Si usted, el inquilino, corrige el incumplimiento en un plazo de siete (7) días a partir de la fecha de entrega de esta notificación, el contrato de arrendamiento continuará y se le permitirá permanecer en la vivienda. Si no corrige el incumplimiento en un plazo de siete (7) días a partir de la fecha de entrega, el propietario podrá rescindir el contrato de arrendamiento y presentar una demanda ante los tribunales para desalojarlo.

Si el propietario presenta una demanda ante el tribunal para desalojarlo, usted, el inquilino, tiene derecho a impugnar la rescisión del contrato de arrendamiento acudiendo a la audiencia judicial para responder y dar su versión de los hechos. Si no acude a la audiencia judicial, el tribunal puede dictar una sentencia en su contra y emitir una orden judicial para desalojarlo de su vivienda.

Incluso si corrige el incumplimiento, si se produce un segundo incumplimiento sustancial del contrato de arrendamiento en los seis (6) meses siguientes al primer incumplimiento, el propietario puede rescindir el contrato de arrendamiento y presentar una demanda ante el tribunal para desalojarle.

[] **Segunda notificación.** Se le notificó previamente el incumplimiento el día _____ (fecha). Por lo tanto, ha incurrido en incumplimiento material dos o más veces en un período de seis (6) meses. Como resultado, el propietario/agente puede rescindir el contrato de arrendamiento en un plazo de siete (7) días a partir de la

fecha de entrega de este aviso. Si no desocupa voluntariamente el inmueble antes del _____ (*insertar fecha*), el propietario podrá presentar una demanda ante el tribunal para desalojarlo, y usted podrá recibir una citación para comparecer ante el tribunal.

Usted tiene derecho a impugnar la rescisión del contrato de arrendamiento. Si desea impugnar la rescisión del contrato de arrendamiento, debe acudir a la audiencia judicial para responder a las demandas del propietario y dar su versión de los hechos. Si no acude a la audiencia judicial, el tribunal puede dictar una sentencia en su contra y emitir una orden judicial para desalojarlo del inmueble.

Fechado en este día _____ de _____ de _____

(Propietario) (Agente) (Residente)

Notificación:

- [] entregado personalmente al residente
[] publicado
[] enviado por correo certificado con acuse de recibo

[] Entregado [] Publicado: [] Enviado por correo:
Hora: _____ Hora: _____
Fecha: _____ Fecha: _____
Por:³ _____ Por: _____

NOTAS DE USO

1 La parte que entrega la notificación debe conservar dos (2) copias para posibles acciones judiciales. Si este formulario es utilizado por el residente, se necesitarán algunas modificaciones.

2 Si el inmueble arrendado es un apartamento, incluya el nombre del complejo y el número de apartamento. Este formulario también puede utilizarse para un parque de casas móviles con menos de doce (12) unidades. Véase NMSA 1978, § 47-10-2(C) (1997).

3 Indique el nombre de la persona que entrega, publica o envía por correo el aviso. [En su versión modificada, en vigor desde el 2 de septiembre de 1997; 6 de abril de 1998; en su versión modificada por la Orden del Tribunal Superior n.º 20-8300-018, en vigor desde el 31 de diciembre de 2020].



LSC | America's Partner
for Equal Justice
LEGAL SERVICES CORPORATION

www.newmexicolegalaid.org

P.O. Box 25486 ♦ Albuquerque ♦ New Mexico ♦ 87125-5486