

Derechos y Responsabilidades de los Arrendadores e Inquilinos de Connecticut



**Estado de Connecticut
Rama Judicial
Tribunal de Primera Instancia**

Índice

Contratos de arrendamiento	1
Responsabilidades del inquilino.	2
Responsabilidades del arrendador.	3
Inspección del apartamento.	4
Lista de verificación del apartamento.	6
Discriminación.	8
Depósitos de seguridad.	9
Aumentos del alquiler.	13
Comisiones de investigación de alquiler justo.	15
Desahucios.	17
Servicios públicos domiciliarios...	22
Conversión a condominio.	25
Sesiones de vivienda del Tribunal de Primera Instancia	25
Distribución de los Tribunales por área geográfica . .	26
Distribución de los Tribunales por distrito judicial . .	27
Oficinas de ayuda legal.	28
Servicios de recomendación de abogados.	30

CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Un contrato es la constancia que registra el acuerdo establecido entre el arrendador y el inquilino.

Contratos por escrito

La mayoría de los contratos por escrito contienen las siguientes disposiciones:

- Una descripción de la propiedad que el inquilino esta alquilando.
- El período de tiempo por el que se le permitirá al inquilino vivir en la unidad.
- Los nombres del arrendador y del inquilino.
- El monto del alquiler, la fecha de caducidad y cualquier cargo por atrasos del alquiler.
- Las normas y reglamento del arrendador.
- Los derechos y las responsabilidades del inquilino.
- Las responsabilidades para el mantenimiento de la unidad.
- Las condiciones referidas a los servicios domiciliarios (si los pagos por servicios domiciliarios se incluyen en el alquiler o no).
- La cantidad del depósito de seguridad, si la hubiere.

Un contrato por escrito también puede contener una o más de las siguientes estipulaciones:

- Arreglo de subarriendo (condiciones en las que el inquilino pueda alquilar el apartamento a otra persona).
- Servicios de lavandería e instalaciones recreativas (si se incluyen).
- Qué electrodomésticos, si los hubiere, son provistos por el arrendador.

Si no hay un contrato por escrito, el arrendador y el inquilino pueden llegar a un acuerdo verbal sobre los términos de éste.

Contratos Verbales

El arrendador y el inquilino podrán llegar a un acuerdo verbal después de discutir los pormenores del alquiler. Por lo común, éste es un acuerdo mensual, es decir, el alquiler se paga cada mes y el inquilinato continúa indefinidamente hasta que el arrendador o el inquilino lo terminen. Los términos de un contrato verbal, al igual que los de un contrato por escrito, son obligatorios para ambas partes. Sin embargo, es más difícil hacer cumplir un contrato verbal ya que sus términos son más difíciles de comprobar, porque pone en duda la palabra de una persona contra la otra.

RESPONSABILIDADES DEL INQUILINO

Las obligaciones del inquilino son las siguientes:

- **Pagar el alquiler a tiempo.** Si el alquiler no se paga antes de la medianoche del noveno día después del día de la fecha de vencimiento (en el caso de los inquilinatos mensuales o anuales) o a la medianoche del cuarto día después del día de la fecha de vencimiento (en el caso de los inquilinatos semanales) el arrendador puede comenzar los procedimientos legales para desahuciar al inquilino.
- **Mantener el apartamento y las inmediaciones limpios y en buenas condiciones.** (Por ejemplo, la basura no debe ser amontonada o dejada por los alrededores, sino que debe ser desechada inmediatamente).
- **Los ruidos deben mantenerse a un nivel que no moleste a los vecinos.**
- **Reparar los daños causados al apartamento por el inquilino, miembros de la familia o invitados.** Si hay daños mayores, el inquilino debe notificarlo al arrendador inmediatamente.

(continúa)

- **Notificar al arrendador inmediatamente si el apartamento necesita reparaciones por daños no causados por el inquilino.**
- **Dar permiso al arrendador, con notificación por adelantado, para entrar al apartamento a horas razonables para inspeccionar el lugar o para hacer cualquier reparación necesaria.**
- **Notificar al arrendador de cualquier ausencia prolongada para que él o ella pueda cuidar de la propiedad.**
- **Cuando se mude, avisar al arrendador con suficiente anticipación, asegurarse de dejar el apartamento en las mismas condiciones que cuando lo alquiló y devolver la llave al arrendador lo antes posible.**

RESPONSABILIDADES DEL ARRENDADOR

Al arrendador se le requiere proveer:

- **Un apartamento limpio** cuando el inquilino lo vaya a ocupar.
- **Áreas comunes limpias** (pasillos, escaleras, patios, entradas).
- **Pasillos y entradas bien alumbrados.**
- **Plomería y calefacción que funcionen adecuadamente** (tanto agua caliente como fría).

Además, los códigos de vivienda, sanidad e incendios tanto locales como estatales pueden exigir lo siguiente:

- **Escaleras, balcones, pisos, techos y paredes adecuadamente reparados y seguros.**
- **Cerraduras en buen estado en las puertas del apartamento.**
- **Salidas de emergencia viables en el edificio.**
- **Dos tomacorrientes en cada cuarto.**

(continúa)

- Mirillas en las puertas que den a un pasillo (en algunas comunidades).
- Servicios de erradicación de plagas si el apartamento está infestado de insectos o roedores.
- Un detector de incendios que funcione.

Los arrendadores deben consultar con las agencias estatales y locales pertinentes para verificar aquello que aplique a sus propiedades.

INSPECCIÓN DEL APARTAMENTO

Es muy importante que el inquilino inspeccione cualquier apartamento que esté pensando alquilar para determinar si hay condiciones de vivienda inseguras o insalubres para que éstas sean corregidas antes de firmar el contrato de arrendamiento. Éstas son algunas de las situaciones que deberá tener en cuenta:

- Electrodomésticos de cocina que no funcionen adecuadamente.
- Problemas de plomería (llaves que goteen, inodoros y bañeras rotas).
- Calefacción o agua caliente en condiciones inadecuadas.
- Puertas sin cerraduras.
- Problemas en el edificio (goteras en el techo, ventanas rotas, pintura pelada, yeso caído).
- Escalones rotos o peligrosos.
- Pasillos sin iluminar.
- Problemas de animales dañinos (cucarachas, ratas u otros roedores).
- Hacinamiento (muchos inquilinos viviendo en el mismo lugar).

(continúa)

- Instalación eléctrica o equipos eléctricos peligrosos.
- Olores desagradables (el olor de la basura).
- Otras situaciones en el apartamento que parezcan ser peligrosas o insalubres.

Además, será beneficioso tanto para el inquilino como para el arrendador inspeccionar juntos el apartamento y así poder determinar las condiciones en que se encuentra antes de que el inquilino lo ocupe. Hay una lista de verificación como ejemplo en las siguientes páginas. Esta lista de verificación, que es completada por el propietario y el inquilino, puede servir de ayuda en caso de una disputa sobre el depósito de seguridad cuando el inquilino finalice su inquilinato.



LISTA DE VERIFICACIÓN DEL APARTAMENTO

Fecha:

Ubicación de la propiedad:

	Condiciones
EXTERIOR	
Paredes	_____
Pintura	_____
Balcones	_____
Escaleras	_____
Ventanas	_____
Puertas	_____
INTERIOR	
Pisos	_____
Paredes	_____
Alfombras	_____
Techos	_____
Ventanas	_____
Puertas	_____
Enlosado	_____
Escaleras	_____
Gabinetes de cocina	_____
PLOMERÍA	
Instalaciones fijas del baño	_____
Fregadero de la cocina	_____
Lavadero	_____
Agua caliente	_____

Condiciones

CALEFACCIÓN

Radiadores o
pantallas difusoras _____

ELECTRICIDAD

Instalación eléctrica _____
Tomacorrientes _____
Alumbrado _____

ELECTRODOMÉSTICOS (si los hubiera)

Estufa _____
Refrigerador _____
Otros _____

Condiciones

Habitabilidad

Luz natural o ventilación _____
Armarios y almacenamiento _____
Espacio adecuado _____
Patios _____
Pasillos públicos y escaleras _____
Problemas de insectos
o roedores _____
Estacionamiento _____
Seguridad _____
Alarma contra incendios _____

Firma del Arrendador

Firma del Inquilino

LA DISCRIMINACIÓN

La discriminación por motivos de raza, credo, color, origen nacional, ascendencia, género, estado civil, fuente legítima de ingresos, estatus familiar, capacidades de aprendizaje, discapacidad física o mental u orientación sexual está prohibida por la ley. Cualquier persona que entienda que ha sido discriminada puede presentar una denuncia ante la Comisión de Derechos Humanos y Oportunidades (CHRO) inmediatamente después de haberse producido el problema. Aunque no es imprescindible contratar un abogado para presentar la denuncia, puede resultar de utilidad hablar del problema con un abogado.

CHRO Offices

21 Grand Street
Hartford, CT 06106
(860) 541-3400

Capitol Region Office
1229 Albany Avenue
Hartford, CT 06112-2193
(860) 566-7710

Southwest Region Office
1057 Broad Street
Bridgeport, CT 06604
(203) 579-6246

West Central Region Office
50 Linden Street
Waterbury, CT 06702
(203) 596-4237

Eastern Region Office
100 Broadway
Norwich, CT 06360
(860) 886-5703

La discriminación contra familias con niños también está prohibida por la ley, salvo algunas excepciones. Se les permite a los arrendadores la discriminación contra familias con niños cuando se alquila lo siguiente:

- Edificios de cuatro unidades o menos si el arrendador vive en uno de los apartamentos.
- Algunos de los proyectos de viviendas federales y estatales. Para más información sobre la discriminación, comuníquese con la Comisión de los Derechos Humanos y Oportunidades (*Commission on Human Rights and Opportunities*).

DEPÓSITOS DE SEGURIDAD

La mayoría de los arrendadores exigen un depósito de seguridad cuando un inquilino nuevo se muda al apartamento. El depósito de seguridad es un pago por adelantado que se utiliza para proteger al arrendador por los daños causados al apartamento o por alquiler no pagado y no se emplea como parte del alquiler sino que es algo completamente **separado**.

Por ley, el depósito de seguridad no puede ser mayor que la suma del alquiler de dos meses; no obstante, si el inquilino tiene 62 años de edad o es mayor de 62 años, la cantidad del depósito no puede ser mayor que el total del alquiler de un mes. El depósito de seguridad del inquilino es retenido por el arrendador con el simple propósito de proteger los intereses de seguridad de éste.

Al arrendador se le requiere por ley poner la cantidad completa del depósito de seguridad en una cuenta de depósito de garantía donde ganará interés anual a una tasa fijada por el Comisionado de Banca (*Banking Commissioner*). El inquilino tiene derecho al interés por todos los meses durante los cuales el alquiler se paga a tiempo (dentro del período de gracia aplicable). Salvo ciertas excepciones, el inquilino no recibirá intereses por cualquier mes en el cual el alquiler fue pagado después del período de gracia. El arrendador que no pague el interés que se debe del depósito de seguridad puede ser demandado por esa cantidad o puede estar sujeto a una multa.

(continúa)

Mudanza

El arrendador debe devolver el depósito de seguridad dentro de treinta (30) días a partir de la fecha de mudanza del inquilino, si el inquilino no le ha causado daños a la propiedad. El arrendador debe devolver el depósito de seguridad en su totalidad, más el interés. Si el inquilino ha dañado la propiedad, el arrendador debe devolver el saldo del depósito de seguridad, si lo hubiere, y proveer una lista detallada de lo que se cobró por los daños.

El inquilino debe dar al arrendador aviso por **escrito** de su nueva dirección para que el arrendador sepa dónde enviar el dinero. Un arrendador que no responda dentro de treinta días puede estar sujeto a pagar el **doblo** de la cantidad del depósito de seguridad.

El inquilino puede tomar las siguientes medidas para asegurarse de que su depósito de seguridad le sea devuelto con prontitud:

- Analizar el contrato y cumplir con todas las condiciones, especialmente aquellas acerca de notificar al arrendador sobre la mudanza.
- Hacer una inspección del apartamento con el arrendador usando una lista de verificación. Compararla con la lista de verificación hecha antes de que comenzara el inquilinato.
- Tomar fotografías del apartamento y hacerlo inspeccionar por una tercera persona.
- Limpiar el apartamento.
- Reparar todo daño causado al apartamento por el mismo inquilino, los familiares del inquilino, o sus invitados.

(continúa)

- Mantener un archivo con copias de todos los contactos habidos con el arrendador -el contrato de arrendamiento por escrito, cheques y/o recibos del alquiler, avisos por escrito recibidos del arrendador o dirigidos a éste, una lista de verificación de la inspección, etc.
- Hacer todos los pagos del alquiler a tiempo.

Daños

Los siguientes se consideran daños por los cuales el arrendador puede quedarse con parte o todo el depósito de seguridad:

- Daños a la propiedad diferentes del desgaste normal de la misma.
- Gastos de limpieza excesivos porque el apartamento fue dejado en condiciones insalubres.
- Alquiler no pagado.

El depósito de seguridad **no** podrá ser usado como un pago de sanción aunque el arrendador piense que el inquilino haya incumplido los términos del contrato.

El arrendador o inquilino que necesite información sobre el depósito de seguridad, puede comunicarse con:

Security Deposit Investigator
Connecticut Department of Banking
260 Constitution Plaza
Hartford, CT 06103-1800
(860) 240-8299

(continúa)

Acudir a los Tribunales (Demandas de Menor Cuantía)

Un inquilino que crea que su depósito de seguridad está siendo retenido indebidamente, o un arrendador que crea que un inquilino debe dinero por el alquiler no pagado, o por daños, puede radicar *una demanda de menor cuantía (small claim suit)* siempre y cuando la cantidad reclamada sea menor de \$5,000.00. Estas demandas pueden ser radicadas en la sesión de la vivienda, si la propiedad está ubicada en un pueblo que cuente con una Sesión de la Vivienda (*Housing Session*), o en la localidad del área donde se radiquen casos de Demandas de Menor Cuantía (*Small Claims*).

AUMENTOS DEL ALQUILER

El arrendador tiene derecho a aumentar el alquiler. Sin embargo, el alquiler no podrá ser aumentado **durante** el período del contrato por escrito a menos que ambas partes hayan acordado específicamente lo contrario. Además, al arrendador no se le requiere que dé al inquilino una notificación de antemano sobre un aumento de alquiler propuesto (por ejemplo, un aviso de treinta días) a menos que dicho aviso haya sido previamente acordado.

Si el arrendador y el inquilino no pueden ponerse de acuerdo sobre el nuevo monto del alquiler, al inquilino se le requiere ofrecer lo que considere ser el valor justo del apartamento. Éste puede ser el monto del alquiler anterior o una cantidad mayor que sea inferior a la cantidad que pide el arrendador.

(continúa)

El arrendador no podrá desahuciar al inquilino por **falta de pago del alquiler** siempre y cuando el inquilino ofrezca lo que honestamente crea ser el valor justo del apartamento. Sin embargo, el arrendador podría desahuciarlo por otra razón, tal como que el contrato haya caducado o porque el derecho o el privilegio de ocupar la propiedad haya terminado.

Algunas ciudades y pueblos en Connecticut tienen una comisión de investigación de alquiler justo (*Fair Rent Commission*) {vea las páginas 15-16}. Estas comisiones reciben quejas de los inquilinos que creen que su alquiler es muy elevado, investigan las quejas y celebran audiencias para determinar el valor justo de una unidad en particular. Aunque no es necesario tener un abogado presente, podría servirle de ayuda.

A esta comisión puede recurrir un inquilino que:

- Piense que una propuesta de aumento de alquiler es injusta.
- Le estén cobrando por servicios domésticos que fueron previamente incluidos en el alquiler.
- Crea que el monto del alquiler es injusto debido a las condiciones inseguras o insalubres que violan el código de vivienda.

Solamente un inquilino que resida en una ciudad o pueblo que tenga una comisión de investigación de alquiler justo podrá radicar una querrela ante dicha comisión.

Comisiones de investigación de alquiler justo

Bloomfield:

Town Manager
800 Bloomfield Ave.
Bloomfield, CT 06002
(860) 769-3504

Enfield:

820 Enfield St.
Enfield, CT 06082
(860) 253-6386

Glastonbury:

Housing Authority
2155 Main St.
Glastonbury, CT 06033
(860) 652-7568

Hamden:

Community Development
11 Pine St.
Hamden, CT 06514
(203) 776-5978

Manchester:

Town Attorney's Office
41 Center Street
Manchester, CT 06045-0191
(860) 647-3132

Bridgeport:

Town Hall
45 Lyon Terr.
Bridgeport, CT 06604
(203) 576-8323

Farmington:

Human Services
1 Monteith Dr.
Farmington, CT 06034
(860) 675-2390

Groton:

Town Hall Annex
134 Groton Long Point Rd.
Groton, CT 06340
(860) 441-6770

Hartford:

Housing and Property
Management Division
250 Constitution Plaza
Hartford, CT 06103
(860) 757-9277

New Haven:

Town Hall
165 Church Street
New Haven, CT 06510
(203) 946-8156

Newington:
Human Services
131 Cedar St.
Newington, CT 06111
(860) 665-8590

Rocky Hill:
Town Hall
761 Old Main St.
Rocky Hill, CT 06067
(860) 258-2700

Stamford:
Stamford Government Center
Social Services Commission
888 Washington Blvd.
Stamford, CT 06904
(203) 977-4029

West Hartford:
Social Services
50 South Main St.
West Hartford, CT 06107
(860) 561-7561

Windsor:
Fair Rent Commission
Town of Windsor
Human Services
275 Broad St.
Windsor, CT 06095
(860) 688-5481

Norwalk:
City Hall
125 East Ave., Room 125
Norwalk, CT 06856
(203) 854-7989

Simsbury:
Town Hall
933 Hopmeadow St.
Simsbury, CT 06070
(860) 658-3200

Westbrook:
Town Hall
866 Boston Post Rd.
Westbrook, CT 06498
(860) 399-3040

Wethersfield:
Town Manager's Office
505 Silas Deane Hwy.
Wethersfield, CT 06109
(860) 721-2801

DESAHUCIO (PROCESO SUMARIO)

La única manera legal en que un arrendador puede privar a un inquilino del disfrute de la propiedad, es a través de una demanda judicial de desahucio llamada Proceso Sumario (*Summary Process*). Una acción judicial de desahucio puede ser presentada por las siguientes razones:

- Lapso de tiempo (el período de tiempo del contrato ha caducado y el inquilino no se ha mudado).
- No pagar el alquiler cuando correspondía o dentro del período de gracia.
- Violación de un término del contrato o de las obligaciones y responsabilidades del inquilino.
- Actividades insalubres o molestas, ya sean graves o no.
- No tener derecho ni el privilegio de ocupar el lugar.
- El derecho o privilegio de ocupar la propiedad ha vencido.

Para darle comienzo al procedimiento de desahucio, el arrendador primero tendrá que entregarle al inquilino una Notificación de Desalojo (*Notice to Quit*). Esta notificación es entregada oficialmente por un alguacil estatal o una persona ajena al caso e incluye la fecha en que el inquilino tiene que salir voluntariamente del apartamento y la razón del desahucio.

Si el inquilino no se ha mudado voluntariamente dentro de dicho período de tiempo, el propietario hará que un alguacil efectúe la entrega oficial de una Orden de Citación y Demanda (*Summons and Complaint*) al inquilino.

(continúa)

La Orden de Citación es un formulario oficial del tribunal que le informa al inquilino que se ha presentado una demanda de desahucio en contra de él o ella. La **fecha de contestación (return date)** que se muestra en el formulario le indica al inquilino cuándo tiene que radicar los trámites en el tribunal, **no** cuando tiene que ir al tribunal para una audiencia.

El inquilino tiene dos días después de la fecha de contestación para radicar un formulario de *Comparecencia (Appearance)* ya que podría perder la causa por rebeldía. Es sumamente importante que el inquilino radique sin demora una comparecencia y una contestación a la querrela. El arrendador puede obtener una ejecución de la sentencia para que un aguacil pueda sacar físicamente a un inquilino y sus pertenencias en tan sólo cinco días después de la fecha del fallo, excluyendo domingos y días feriados oficiales.

Todos los tribunales que se ocupan de desahucios tienen formularios e instrucciones simplificadas para facilitar los trámites a los arrendadores y a los inquilinos que quieran representarse por derecho propio. Además, los tribunales tienen personal preparado específicamente para mediar en los casos de viviendas.

Suspensión de la Ejecución de la Sentencia

Si el inquilino pierde la causa, se le permitirá permanecer en el apartamento por **cinco días**, excluyendo domingos, días feriados oficiales y la fecha del fallo. A esto se le llama **Suspensión de la Ejecución de la Sentencia (Stay of Execution)**. La notificación del fallo se envía por correo con una explicación de los derechos del inquilino.

Si se ha registrado un fallo de desahucio por falta de pago del alquiler, el inquilino que le pague al tribunal todos los atrasos del alquiler dentro de cinco días a partir de la fecha del fallo, puede presentar una solicitud para permanecer en la propiedad por un máximo de **tres meses** después de la fecha del fallo.

(continúa)

Si se dicta un fallo de desahucio en contra del inquilino por vencimiento de plazo, incumplimiento, o porque el derecho a habitar la vivienda ha caducado, al inquilino se le **permitirá permanecer en el apartamento por cinco días** después de la fecha del fallo, pudiendo solicitar un plazo adicional de hasta **seis meses**.

Tan pronto como caduque la suspensión de la ejecución de la sentencia, el arrendador puede obtener una ejecución de la sentencia para sacar al inquilino y sus pertenencias del apartamento. Un alguacil estatal debe entregar la notificación oficial de la ejecución de la sentencia al inquilino o en su lugar dejar una copia de la misma en la propiedad.

La Guía para Arrendadores sobre el Proceso Sumario (*A Landlor's Guide To Summary Process*) o **La Guía para el Inquilino sobre el Proceso Sumario** (*A Tenant's Guide To Summary Process*) contiene información adicional sobre el proceso de desahucio. Ambas publicaciones están disponibles en los tribunales que atienden asuntos de vivienda.



Notificación de Desahucio (Notice to Quit Possession)

INSTRUCTIONS TO LANDLORD

1. Submit to a marshal or any proper officer the completed original and sufficient copies for each adult occupant and/or tenant you wish to evict. Notice must be served on each occupant or tenant in accordance with C.G.S. § 47a-23.
2. After service is made, the original Notice to Quit will be returned to you. If you do not wish to include your address on this form, provide this information on a separate sheet so that the officer can return the original notice to you promptly after making service.

NOTICE TO QUIT POSSESSION

JD-HM-7 Rev. 4-04 C.G.S. § 47a-23

www.jud.ct.gov

TO: NAME(S) OF TENANT(S) AND/OR OCCUPANT(S)

COMPLETE ADDRESS OF PREMISES, INCLUDING APARTMENT NO., IF ANY

I hereby give you notice that you are to quit possession or occupancy of the premises described above and now occupied by you on or before _____ for the following reason(s) (specify):
(Date)

If you have not moved out of the premises by the date indicated above, an eviction may be started against you.

NAME OF LANDLORD (Print or type)	SIGNED (Landlord/Attorney)
DATED AT (Town)	ON (Date)
ADDRESS OF LANDLORD (Submit to proper officer on a separate sheet if desired.)	

RETURN OF SERVICE (TO BE COMPLETED BY SERVING OFFICER)

SERVICE MADE AT (Address)	ON (Date of service)
Then and there I made due and legal service of the foregoing notice by leaving a true and attested copy (copies) with/at the usual place of abode of each of the within-named tenant(s) and/or occupant(s).	FEES
	COPY
	ENDORSEMENT
	SERVICE
	TRAVEL
ATTEST (Name and title)	TOTAL

NOTICE TO QUIT POSSESSION

Querrela del Proceso Sumario por Desahucio (SUMMARY PROCESS (EVICTION) COMPLAINT / NON PAYMENT OF RENT)

SUMMARY PROCESS (EVICTION) COMPLAINT NONPAYMENT OF RENT

STATE OF CONNECTICUT
SUPERIOR COURT
www.jud.ct.gov

JD-HM-8 Rev. 5-99
C.G.S. § 47a-23a

INSTRUCTIONS TO PLAINTIFF (LANDLORD)

1. Attach to Summons following the instructions.
2. Attach original Notice to Quit.
3. If there is a written lease, attach to complaint.

PLAINTIFF(S)/LANDLORD(S)
VS.

DEFENDANT(S)/TENANT(S)

RETURN DATE: _____

- JUDICIAL DISTRICT
- JUDICIAL DISTRICT HOUSING SESSION
- GEOGRAPHICAL AREA NO. _____

AT _____
TOWN/CITY

COMPLAINT

1. On or about *(date)* _____ the plaintiff, as lessor *(landlord)*, and the defendant as lessee *(tenant)*, entered into an oral a written **(copy attached)** lease for the term of one _____ for use and occupancy of the following premises:
(week/month/year)

LOCATION OF APARTMENT *(No., street, town and apartment or floor no.)*

2. The defendant agreed to pay the weekly monthly rental of \$ _____, payable on the _____ day of each week month.

3. The defendant took possession of the premises pursuant to the oral written, one _____ lease, and still occupies the premises.
(week/month/year)

4. The defendant has failed to pay the rent due under the lease on *(date)* _____

5. On *(date)* _____ the plaintiff caused a Notice to Quit Possession to be served on the defendant to vacate the premises on or before *(date)* _____ as required by law. The Notice to Quit is attached to the complaint.

6. Although the time given in the notice to quit possession of the premises has passed, the defendant still continues in possession.

THE PLAINTIFF THEREFORE CLAIMS JUDGMENT FOR IMMEDIATE POSSESSION OF THE PREMISES.

SIGNED *(Plaintiff/Plaintiff's Attorney)*

DATE SIGNED

**SUMMARY PROCESS (EVICTION) COMPLAINT
NON-PAYMENT OF RENT**

SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

Se requiere que los arrendadores mantengan todos los electrodomésticos en buenas condiciones de funcionamiento así como los sistemas de calefacción, plomería y electricidad. El arrendador tiene que suministrar el agua y cantidades razonables de calefacción y agua caliente, a menos que el contrato de alquiler indique que el inquilino es el responsable del suministro.

Si la responsabilidad de suministrar la calefacción y pagar por ella es del arrendador, la ley requiere que la temperatura del apartamento no sea menor de 65 grados durante todo el año.

Si surgen problemas con los servicios públicos domiciliarios suministrados por el arrendador, el inquilino debe:

- Comunicarse con el arrendador, exponer el problema por escrito y posteriormente con una llamada telefónica.
- Comunicarse con el Departamento de Salud (*Health Department*) o con la Oficina de Códigos de Vivienda (*Housing Code Office*) de la localidad, si el servicio público domiciliario no ha sido restablecido. Ellos tienen la autoridad para comunicarse con el arrendador e inspeccionar el apartamento.
- Comunicarse con el departamento de policía local.
- Restablecer el servicio público domiciliario y deducir ese gasto del alquiler.
- Después de dos días hábiles sin disponer de un servicio público domiciliario, conseguir otro alojamiento temporal hasta que se restablezca el servicio.

Si el inquilino es responsable de correr con los gastos de suministro del servicio público domiciliario, debe:

- Hacer todos los pagos a tiempo.
- Comunicarse con la empresa prestadora de servicios públicos domiciliarios para establecer un plan de pago.

Cancelación del suministro de Servicios Públicos Domiciliarios

Si la empresa de servicios públicos domiciliarios tiene la intención de cancelar el servicio, se requerirá una notificación previa de trece días como mínimo. El aviso será enviado por correo; lo más probable es que no sea una carta por separado, sino que se indicará en la propia factura.

En los siguientes casos los inquilinos están protegidos de la cancelación del servicio:

- Si un miembro del hogar esta gravemente enfermo. (En este caso el médico del paciente debe dar un aviso por escrito y el inquilino tiene que hacer un pago parcial por el servicio público domiciliario).
- Si es viernes, sábado, domingo, día feriado, el día antes de un día feriado o un día en que la oficina de la empresa prestadora del servicio domiciliario está cerrada.
- Si se ha hecho un pago parcial (por lo menos del 20% del importe). (La empresa prestadora del servicio público domiciliario no podrá desconectar el servicio una vez que ellos reciban este pago, pero debe enviar otro aviso dando trece días adicionales).
- El servicio no puede ser cancelado bajo ninguna circunstancia desde el 1 de Noviembre hasta el 15 de Abril si el salario del inquilino es bajo y recibe asistencia suplementaria del seguro social (*Supplemental Security Income*), asistencia temporal a familias necesitadas (*Temporary Assistance to Needy Families-TANF*), o asistencia general (*General Assistance*), o si el único ingreso que recibe es del seguro social, pensión, compensación por desempleo o para veteranos.

(continúa)

Si el inquilino no puede pagar la cuenta o desea disputar el monto de la cuenta, el inquilino debe:

- Comunicarse con la empresa y hablar con un representante de atención al cliente.
- Hablar con un representante de cuentas de la empresa si no se ha llegado a un acuerdo con el representante de atención al cliente.

Para más información o ayuda, comuníquese con:

Dirección de Asistencia al Consumidor, (DPUC)
10 Franklin Square, New Britain, CT 06051
Sin cargos: 1-800-382-4586

CONVERSIÓN A CONDOMINIO

En el caso de que un arrendador decida convertir una propiedad a condominio, el inquilino tendrá derechos limitados; entre éstos se incluyen: el derecho a tener la preferencia de compra del condominio y recibir una notificación con tiempo suficiente para conseguir otro lugar. Para obtener información sobre conversiones a condominio así como sobre asistencia con respecto a otros asuntos de vivienda, comuníquese con:

Centro de Recursos de Educación sobre la Vivienda
901 Wethersfield Avenue,
Hartford, CT 06114
(860) 296-4242

SESIONES DE VIVIENDA DEL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA

Distrito Judicial de Fairfield
Tribunal de Primera Instancia
Sesión de Vivienda
1061 Main Street
Bridgeport, CT 06604
Teléfono: (203) 579-6936

Distrito Judicial de Hartford
Tribunal de Primera Instancia
Sesión de Vivienda
80 Washington Street
Hartford, CT 06106
Teléfono: (860) 756-7920

Distrito Judicial de New Britain
Tribunal de Primera Instancia
Sesión de Vivienda
20 Franklin Square, Room 211
New Britain, CT 06051
Teléfono: (860) 515-5130

Distrito Judicial de New Haven
Tribunal de Primera Instancia
Sesión de Vivienda
121 Elm Street
New Haven, CT 06510
Teléfono: (203) 789-7937

(continúa)

SESIONES DE VIVIENDA DEL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA

(continúa)

Distrito Judicial de Stamford/Norwalk
Tribunal de Primera Instancia
Sesión de Vivienda
17 Belden Avenue
Norwalk, CT 06850
Teléfono: (203) 846-4332

Distrito Judicial de Waterbury
Tribunal de Primera Instancia
Sesión de Vivienda
300 Grand Street
Waterbury, CT 06721
Teléfono: (203) 591-3310

DISTRIBUCIÓN POR ÁREAS GEOGRÁFICAS DE LOS TRIBUNALES QUE SE OCUPAN DE LOS ASUNTOS DE VIVIENDAS

G.A. 3
146 White Street
Danbury, CT 06810
(203) 207-8600

G.A. 5
106 Elizabeth Street
Derby, CT 06418
(203) 735-7438

(continúa)

DISTRIBUCIÓN POR ÁREAS GEOGRÁFICAS DE LOS TRIBUNALES QUE SE OCUPAN DE LOS ASUNTOS DE VIVIENDAS

(continúa)

G.A. 10

112 Broad Street
New London, CT 06320
(860) 443-8343

G.A. 11

120 School Street
Danielson, CT 06239
(860) 779-8480

G.A. 18

80 Doyle Road
(P.O. Box 667)
Bantam, CT 06750
(860) 567-3942

G.A. 21

1 Courthouse Square
Norwich, CT 06360
(860) 889-7338

DISTRIBUCIÓN POR DISTRITO JUDICIAL DE LOS TRIBUNALES QUE SE OCUPAN DE LOS ASUNTOS DE VIVIENDA

Distrito Judicial de Meriden

54 West Main Street

Meriden, CT 06450

(203) 238-6667

Distrito Judicial de Middlesex

1 Court Street

Middletown, CT 06457-3374

(860) 343-6400

Distrito Judicial de Tolland

69 Brooklyn Street

Rockville, CT 06066

(860) 875-6294

OFICINA DE ASESORÍA JURÍDICA

Para toda revisión inicial de solicitudes para asistencia legal que sean provistos por programas de ayuda legal en Connecticut comuníquese con:

Statewide Legal Services, Inc.

(860) 344-0380

(Hartford, Centro de Connecticut, Areas de Middletown)

1-800-453-3320

(Todas las demás regiones)

Asesoría jurídica en el área metropolitana de Hartford, Inc.

999 Asylum Avenue, 3rd Floor

Hartford, CT 06105-2465

(860) 541-5000

Asociación de Asesoría jurídica de New Haven, Inc.

426 State Street

New Haven, CT 06510-2018

(203) 946-4811

Servicios Legales de Connecticut, Inc.

62 Washington Street

Middletown, CT 06457

(860) 344-0447

Oficinas Regionales:

Bridgeport (203) 336-3851

New Britain (860) 225-8678

New London (860) 447-0323

(continúa)

Stamford	(203) 348-9216
Waterbury	(203) 756-8074
Willimantic	(860) 456-1761
<i>Oficinas satélite:</i>	
Danbury	1-800-541-8909
Meriden/Middletown	(860) 225-8678
Norwalk	(203) 348-9216
Norwich	(860) 447-0323
Rockville	1-800-413-7796
Torrington	1-800-413-7797
Red de asistencia legal para el SIDA	(860) 541-5040
Asistencia legal para pacientes de Medicare	1-800-413-7796 or (860) 423-2556

SERVICIOS DE RECOMENDACIÓN DE ABOGADOS

Localidad

Condado de Fairfield	1-800-972-9628
Condados de Hartford, Litchfield, Middlesex, Tolland y Windham	(860) 525-6052
Condado de New Haven	(203) 562-5750
Condado de New London	(860) 889-9384

NOTAS

