

**Denver 30-DAY DEMAND FOR RENT OR POSSESSION
WITH STATUTORY MEDIATION ADVISEMENT**

To _____ and any and all other occupants of the Premises described below. You occupy the Premises which are known as (Street Address)

_____, Apartment #: _____, Detached Garage #: _____,

Storage Unit #: _____, in the City of _____, Zip Code of _____, County of _____, State of Colorado, as Tenant(s). You are hereby notified that the undersigned Landlord of the Premises, or Agent for the Landlord, demands **that you shall within Thirty Days after this demand is served upon you, *either pay to the undersigned* the total due according to this notice, as well as any additional rent that becomes due under the rental agreement **OR *move out and surrender possession of the Premises.*****

(1) According to the lease, the *base* monthly rent for the Premises is: \$ _____ /per month

Current Itemization:

(A) Total Base Rent Due Now (i.e. how many months or partial months rent are due?): \$ _____

(B) Late Fees Due Now (only late fees already incurred and owing should be listed) \$ _____

(C) Other Fees/Charges (Must Describe): _____

_____ \$ _____

(D) TOTAL DUE AS OF THE DATE OF THIS DEMAND: \$ _____
(A+B+C)

(E) As stated in the lease, a LATE FEE of \$ _____ is owed on the _____ day of the month if rent is not paid by that day of the month.

YOUR LEASE MAY REQUIRE THAT THIS PAYMENT BE MADE IN CERTIFIED FUNDS

The Demand is made pursuant to CRS § 13-40-115(4), as a result of your breach of the above-described covenants and conditions of the Lease. You are further advised that the Landlord does not elect to terminate the Lease. This Demand is without prejudice to the Landlord's rights and privileges under the Lease, and under the laws of the state of Colorado, none of which are waived by virtue of this Demand. If you receive certain Government Assistance you may be eligible for mediation see page 2.

Landlord / Agent for Landlord

Date

Apartment Community or Landlord Name

RETURN OF SERVICE:

I declare I served the foregoing 30-Day Demand For Rent Or Possession With Statutory Mediation Advisement and a copy of the Denver Tenant Rights & Resources notice ("Demand") on the above listed Tenant(s) at the above listed address.

THIS WAS SERVED ON (DATE SERVED) _____.

By handing it to a person identified to me as _____ (Tenant's Full Name).

I have made diligent efforts to personally serve this Demand; I have made service of the foregoing Demand for Rent or Possession and Statutory Mediation Advisement by posting a copy of it in a conspicuous place upon the Premises described therein.

Sign Name _____

MEDIATION ADVISEMENT

Pursuant to C.R.S. § 13-40-106(2), you are hereby advised that “a Residential Tenant who receives supplemental security income, social security disability insurance under Title II of the Federal 'Social Security Act', 42 U.S.C. 401 et seq., as amended, or Cash Assistance through the Colorado Works program created in Part 7 of Article 2 of Title 26 (Collectively referred to as “Assistance”) has a right to mediation prior to the landlord filing an eviction complaint with the Court pursuant to C.R.S. §13-40-110.”

IF YOU RECEIVE ASSISTANCE, PLEASE PROMPTLY INFORM US PREFERABLY IN WRITING.

GOVERNMENT ASSISTANCE AFFIDAVIT

INSTRUCTIONS: Complete when convenient. However, this affidavit must be completed prior to sending this Demand to Tschetter Sulzer.

I swear that the following is true:

1. I am the Landlord /Landlord’s Agent of the rental property located at:

Insert the same Address for Tenant(s), that is on the start of the demand on page 1.

2. I am familiar with the rental property and the Tenant(s) listed in the foregoing Demand / Notice.

3. Check One:

- a. The Tenant(s) receives Assistance, and the Landlord and Tenant(s) participated in mandatory mediation and the mediation was unsuccessful.
- b. The Landlord and Tenant(s) did not participate in mandatory mediation because:
 - i. the Tenant(s) did not disclose or declined to disclose to the Landlord in writing, in response to a written inquiry from the Landlord requesting whether Tenant(s) receives Assistance.
 - ii. The Tenant(s) do not receive Assistance.
 - iii. The Landlord is a 501(c)(3) nonprofit organization that offers opportunities for mediation to residential tenants prior to filing a residential eviction in court.
 - iv. The Tenant(s) were notified of mediation and did not participate in the mediation.
 - v. The Tenant(s) waived the mediation.
 - vi. Landlord has five or fewer single-family rental homes and no more than five total rental units, including any single-family homes.

Attested to on this date _____, 20____.

Signature (Landlord / Agent for Landlord)

FORM PROVIDED TO LANDLORD COURTESY OF TSCHETTER SULZER P.C.

Print Name (Landlord / Agent for Landlord)

Rev: 03/18/24

Fax completed form to 303.766.1181 or 303.766.1819 or Colorado Springs 719.227.181



Notificación requerida por ley

Recursos y derechos de los inquilinos en Denver

El arrendador debe proporcionarle esta notificación al inquilino al momento de la firma del contrato de alquiler y al efectuar una demanda de pago del alquiler.

Los arrendadores no pueden permitir que ninguna persona inicie una nueva ocupación de una propiedad en alquiler por más de 30 días, a menos y hasta que al inquilino se le haya proporcionado una copia de un contrato de alquiler celebrado por escrito,¹ y firmado tanto por el arrendador como por el inquilino. El arrendador debe proporcionarle al inquilino una copia electrónica del contrato de alquiler firmado o una copia impresa, si el inquilino lo solicita, dentro de un plazo de siete días desde la fecha en que el inquilino firmó el contrato.²

Al momento de proporcionar una copia del contrato de alquiler celebrado por escrito, y en cualquier momento que el arrendador efectúe una demanda de pago de alquiler de conformidad con las Leyes Modificadas de Colorado ("C.R.S., por sus siglas en inglés) § 13-40-104, el arrendador debe proporcionar la versión más actualizada de esta notificación de derechos y recursos de los inquilinos, la cual se puede encontrar en denvergov.org/EvictionHelp.

Esta notificación resume algunos de los derechos y obligaciones de los arrendadores e inquilinos de propiedades residenciales en Denver, Colorado. Esta notificación no representa un análisis completo de la ley de arrendadores e inquilinos, no constituye asesoramiento jurídico y la información de esta notificación puede cambiar en cualquier momento. Por favor visite el sitio web mencionado anteriormente para obtener la versión más actualizada de esta notificación y diríjase a la sección de servicios legales gratuitos de desalojos de la página 3 para saber si cumple con los requisitos para recibir servicios legales gratuitos. Esta notificación solo cumple la función de una guía general sobre derechos y recursos, es decir, aunque describe esos principios en general, no cubre todas las leyes o excepciones que pueden aplicar en una situación en particular.

Para obtener más información sobre los temas tratados en esta notificación y obtener información adicional para inquilinos y arrendadores, por favor revise la Guía para arrendadores e inquilinos que puede encontrar en denvergov.org/EvictionHelp.

Glosario de términos y definiciones

Arrendador: el propietario u operador de una propiedad residencial en alquiler.

Citación y demanda: formularios presentados por el arrendador ante un tribunal para comenzar un litigio. Generalmente, el arrendador presenta una citación y demanda después de que ocurre uno de los tres siguientes incidentes: 1) cuando un inquilino no ha pagado el alquiler; 2) cuando un inquilino no resuelve un incumplimiento dentro de 10 días después de que se le haya proporcionado una demanda de 10 días; o 3) si un inquilino permanece en la propiedad en alquiler después de recibir una notificación de desalojo. El arrendador debe entregarle una copia de la citación y demanda al inquilino. La citación y demanda le informará al inquilino que debe presentar una respuesta o comparecer ante un tribunal en una fecha y hora determinada.

¹ D.R.M.C. § 27-240(a)

² C.R.S § 38-12-801

Contrato de alquiler: un contrato escrito o verbal entre un arrendador e inquilino, donde se establece que el inquilino puede poseer y usar la propiedad del arrendador por un período de tiempo a cambio de un alquiler.

Demanda de cumplimiento o derecho de posesión (comúnmente conocido como demanda de 10 días): una notificación que un arrendador le envía a un inquilino donde se requiere que el inquilino cumpla o corrija un incumplimiento del contrato de alquiler o que pague el alquiler vencido dentro de un plazo de diez días. El inquilino puede pagar el alquiler, si lo debe, corregir el incumplimiento o mudarse dentro de un plazo de diez días, de lo contrario, el arrendador puede iniciar un proceso de desalojo.

Depósito de garantía: cualquier anticipo o depósito de dinero efectuado con el propósito de asegurar el cumplimiento de un inquilino con el contrato de alquiler de una propiedad.

Desalojo: un proceso legal para expulsar a un inquilino de una propiedad en alquiler. También se conoce como entrada forzada y detención.

Entrada forzada y detención (FED, por sus siglas en inglés): es un proceso, también conocido como proceso de desalojo, que tiene como objetivo que un arrendador recupere la posesión de las instalaciones en alquiler.

Garantía de habitabilidad: por ley, todos los arrendadores tienen la obligación de cumplir con determinados requisitos para garantizar que una propiedad en alquiler sea apta para la habitación humana. Se cubren los criterios sobre esto en la página 5.

Inquilino: una persona que le alquila una propiedad en alquiler a un arrendador.

Notificación de desalojo: A una notificación que proporciona el arrendador donde se requiere que el inquilino abandone la propiedad en alquiler. Una notificación de desalojo no le brinda al inquilino la oportunidad de corregir un incumplimiento y el inquilino debe abandonar la unidad de alquiler dentro del plazo requerido o disputar el desalojo en un tribunal. El inquilino puede recibir esta notificación si en reiteradas ocasiones ha incumplido una condición del contrato o si lo ha infringido de manera sustancial, por ejemplo, haber cometido un acto de violencia o un delito relacionado con drogas.

Orden de restitución: un documento judicial que permite que un ayudante del sheriff desaloje a un inquilino de una propiedad en alquiler. El tribunal solo proporcionará una orden de restitución al concluir un desalojo.

Respuesta: una respuesta escrita que un inquilino puede presentar ante un tribunal en respuesta a la queja de un arrendador que inicia un proceso de desalojo.

Unidad de vivienda: una unidad individual que proporciona instalaciones completas de vida independiente para una o más personas, lo que incluye condiciones permanentes para vivir, dormir, comer, cocinar y de saneamiento, además de incluir unidades de una sola habitación.

Estándares mínimos para las unidades de viviendas de Denver

El Código de la Vivienda de Denver³ requiere que los propietarios u operadores de las unidades de vivienda mantengan ciertos estándares mínimos en relación con las instalaciones o equipos básicos, iluminación, ventilación, calefacción, control de insectos y roedores, seguridad, saneamiento, servicios públicos, espacio, uso y ubicación. Estos estándares mínimos se describen en el [Capítulo 27 del Código Municipal de Denver](#) y en las

³ D.R.M.C. § 27-16 *et seq.*

[Normas y regulaciones](http://www.denvergov.org/hfhh). Visite www.denvergov.org/hfhh para obtener más información sobre el Programa Residencial de Salud y Vivienda. Los incumplimientos se pueden denunciar ante el Departamento de Salud Pública y Medio Ambiente **llamando al 311**.

Desalojos residenciales en Colorado

La ley de Colorado requiere que los arrendadores residenciales cumplan con un proceso específico para desalojar a un inquilino. El arrendador debe adherirse al proceso legal para desalojar a un inquilino y tiene prohibido desalojar a un inquilino por sus propios medios sin participar en el proceso legal. La ley también prohíbe que el arrendador corte los servicios públicos, amenace al inquilino, cambie las cerraduras sin notificar al inquilino, tome posesión de las pertenencias del inquilino o tome represalias en su contra.

Para que un arrendador pueda desalojar a un inquilino en Colorado, el arrendador **debe** seguir los pasos específicos que requiere la ley. (Vea el cronograma y los pasos indicados en la página 5). Sólo un tribunal puede ordenarle al inquilino que abandone la propiedad y solo un ayudante del sheriff puede hacer cumplir esta orden judicial. Este proceso se denomina “entrada forzada y detención” (Forcible Entry and Detainer o FED, por sus siglas en inglés), el cual es el término legal de un desalojo. Es ilegal que un arrendador intente forzar el abandono de un inquilino sin una orden judicial.

Si un inquilino no ha pagado el alquiler o no cumple con las condiciones del contrato, el arrendador puede entregarle una “demanda de cumplimiento o derecho de posesión” firmada al inquilino. Esta notificación también se conoce comúnmente como “demanda de 10 días”. La demanda debe establecer claramente el monto del alquiler que se debe o el incumplimiento del contrato para dar inicio al proceso de desalojo. El inquilino puede pagar el alquiler, si lo debe, corregir el incumplimiento, mudarse o disputar el desalojo ante un juez en un tribunal. Los requisitos de la demanda de 10 días siempre aplican, incluso si el lenguaje del contrato de alquiler establece que no.

Si un inquilino incumple el contrato varias veces y ya se le ha proporcionado una demanda de 10 días anteriormente, o en caso de que existan incumplimientos más graves, el arrendador puede entregarle una “notificación de desalojo” al inquilino, la cual no le brinda al inquilino la oportunidad de corregir el incumplimiento. En lugar de eso, el inquilino debe abandonar la propiedad dentro del plazo definido en la notificación de desalojo o disputar el desalojo en un tribunal ante un juez en un tribunal.

El arrendador puede entregarle una notificación o demanda al inquilino u otra persona que esté ocupando la propiedad dejando una copia con un familiar del inquilino mayor de 15 años que viva en la propiedad o colocándola en un lugar visible, como en la puerta principal. El plazo de 10 días para resolver el problema comienza a contar del día siguiente de colocar la copia en un lugar visible, incluso si el inquilino nunca ve la notificación.

Después de recibir la notificación o demanda descrita anteriormente, los inquilinos tienen derechos conforme a la ley de Colorado, dependiendo de los motivos por los que se entregó una notificación o demanda. Las personas y familias inmigrantes, indocumentadas y refugiadas tienen los mismos derechos y protecciones que todos los habitantes de Denver. **Si usted recibe una notificación, demanda u citación judicial debido a un desalojo, debe intentar conseguir un abogado lo antes posible.** (Vea la sección de servicios legales gratuitos de desalojos en la página 3 para saber si cumple con los requisitos para recibir servicios legales gratuitos). Para obtener más información sobre los derechos de los inquilinos después de haber recibido una notificación o demanda y sobre el proceso de desalojo, revise la sección sobre el proceso de desalojo en la página 5.

Recursos para inquilinos

ASISTENCIA PARA EL PAGO DE ALQUILER Y SERVICIOS PÚBLICOS

El Departamento de Estabilidad de la Vivienda de Denver cuenta con programas para ayudar a los habitantes que están enfrentando una dificultad financiera con el propósito de evitar un desalojo o corte de los servicios públicos. Si necesita ayuda para pagar su alquiler o servicios públicos, es posible que cumpla con los requisitos para recibir asistencia temporal. Llame al 1-844-926-6632 o visite denvergov.org/renthelp.

SERVICIOS LEGALES GRATUITOS DE DESALOJOS

La Ciudad y Condado de Denver proporciona financiamiento para servicios legales gratuitos para las personas de ingresos bajos y moderados que están enfrentando un proceso de desalojo. Puede obtener más información sobre los servicios legales gratuitos en:

- Proyecto de Ley de Pobreza de Colorado (Colorado Poverty Law Project): 720-772-9762 o copovertylawproject.org
- Proyecto de defensa contra los desalojos debido al COVID-19 (Covid-19 Eviction Defense Project): 303-838-1200 o cedproject.org
- Servicios Legales Asequibles de Colorado (Colorado Affordable Legal Services): 303-996-0010 o coloradoaffordablelegal.com
- Servicios Legales de Colorado (Colorado Legal Services): 303-837-1313 o coloradolegalservices.org

PREGUNTAS SOBRE LA VIVIENDA

Si tiene preguntas sobre la vivienda que no requieran asesoramiento legal, contáctese con la línea de ayuda gratuita de Colorado Housing Connects para obtener respuestas. Colorado Housing Connects lo puede ayudar a encontrar información y recursos sobre la vivienda. Llame al 1-844-926-6632 o visite coloradohousingconnects.org.

Leyes estatales de Colorado sobre los derechos de los inquilinos

Esta es una lista de las leyes de Colorado sobre los derechos de los inquilinos, pero no los incluye todos. Muchos de estos derechos tienen algunas restricciones y condiciones. La descripción de cada una de las leyes indicadas a continuación no es exhaustiva. **Para obtener más información sobre los temas tratados en esta notificación y obtener información adicional para inquilinos y arrendadores, por favor revise la Guía para arrendadores e inquilinos que puede encontrar en denvergov.org/EvictionHelp.**

Presencia de chinches en las instalaciones residenciales⁴

Los arrendadores no pueden alquilar propiedades que se sepa o sospeche razonablemente que tienen plagas de chinches.

Ley contra la discriminación de Colorado: prácticas de la vivienda⁵

Los arrendadores no pueden negarse a mostrarles las unidades de alquiler a los posibles inquilinos, negarles el acceso a las unidades de alquiler o negarles un contrato de alquiler por motivos relacionados con la raza, credo, color de piel, sexo, orientación sexual, identidad de género, expresión de género, estado civil, estado de discapacidad, estado familiar, estado militar o de veterano, religión, origen nacional, ascendencia o fuentes de

⁴ C.R.S. § 38-12-1005

⁵ C.R.S. § 24-34-501 *et seq.*

ingresos.⁶ Cualquier incumplimiento de las prácticas discriminatorias relacionadas con la vivienda se debe presentar dentro de un año a contar de la infracción en ccrd.colorado.gov/complaint-process.

Ordenanza contra la discriminación de Denver

La ordenanza contra la discriminación de Denver prohíbe la discriminación en el empleo, vivienda y espacios comerciales, alojamientos públicos, instituciones educacionales y servicios de salud y bienestar social. La ordenanza prohíbe la discriminación en base a diversos factores, como raza, color de piel, religión, origen nacional, etnia, estado de ciudadanía, estado migratorio, género, edad, orientación sexual, identidad de género, expresión de género, estado civil, estado militar, discapacidad, peinado protector y fuente de ingresos. La ordenanza prohíbe la discriminación de los posibles inquilinos en base a su fuente de ingresos (es decir, los arrendadores o administradores de propiedades no pueden negarse a considerar ninguna fuente de ingresos legal, lo que incluye vouchers de elección de vivienda, de la misma manera que los ingresos salariales comunes en conexión con una solicitud de alquiler de una vivienda).

La Oficina contra la Discriminación de Denver (DADO, por sus siglas en inglés) brinda protección contra los actos de discriminación conforme a esta ordenanza. Puede encontrar información sobre DADO en:

<https://www.denvergov.org/Government/Agencies-Departments-Offices/Human-Rights-Community-Partnerships/Divisions-Offices/Anti-Discrimination-Office>.

Cambios en el proceso de desalojo⁷

Es posible que las personas que hayan tenido disputas previas entre un arrendador e inquilino o experiencia con el proceso de desalojo no estén familiarizadas con los cambios recientes a las leyes de desalojo de Colorado.

Protecciones contra un desalojo para los inquilinos residenciales que reciben asistencia de dinero en efectivo⁸

Los arrendadores e inquilinos deben participar en una mediación obligatoria antes de iniciar una acción de desalojo si el inquilino recibe beneficios de la seguridad de ingreso suplementario, el seguro federal por incapacidad del seguro social o asistencia en dinero en efectivo a través del programa Colorado Works (colectivamente, “asistencia en efectivo”).

Ley de Protección de Inquilinos Inmigrantes⁹

Los arrendadores no pueden:

- solicitar ningún tipo de información relacionada con el estado migratorio o de ciudadanía de un inquilino, a menos que el arrendador también sea el empleador del inquilino;
- revelar o amenazar con revelar información sobre el estado migratorio o de ciudadanía de un inquilino, ni tampoco acosar o intimidar a un inquilino por ejercer sus derechos conforme a esta ley;
- negarse a celebrar un contrato de alquiler solo en base al estado migratorio o de ciudadanía del inquilino; o
- iniciar cualquier acción para recuperar la posesión de la propiedad en alquiler debido al estado migratorio o de ciudadanía del inquilino.

Contratos de alquiler, alquiler y cargos por pago atrasado¹⁰

⁶ C.R.S. § 24-34-502.2

⁷ C.R.S. § 13-40-101 *et seq.*

⁸ [C.R.S. § 13-40-110](#)

⁹ C.R.S. § 38-12-1201 *et seq.*

¹⁰ C.R.S. § 38-12-105

- Los arrendadores no pueden aumentar el monto del alquiler más de una vez al año.¹¹
- Los inquilinos que no tengan un contrato de alquiler por escrito deben recibir una notificación por escrito con 60 días de anticipación antes de poder aumentar el monto de su alquiler.¹²
- Los arrendadores no pueden cobrar cargos por pago atrasado hasta que el pago del alquiler tenga un atraso de al menos siete días.
- Ningún cargo por pago atrasado puede ser superior a \$50 al mes o a un 5% del monto de alquiler mensual, la cantidad que sea mayor.
- Los inquilinos no pueden ser desalojados solo por el hecho de no pagar un cargo por pago atrasado.
- Si el arrendador ha incumplido la ley relacionada con cargos por pago atrasado, el inquilino puede usar eso como defensa en un proceso de desalojo ante un tribunal.

Obligación de mantener las instalaciones residenciales (garantía de habitabilidad)¹³

La propiedad alquilada por el inquilino debe ser apta para la habitación humana y cumplir con todos los códigos aplicables de construcción, vivienda y salud. No proporcionar cualquiera de estos elementos se considera una condición que interfiere con la vida, salud y seguridad del inquilino y no está permitido conforme a la ley de Colorado.

Tenencia de animales domésticos en la vivienda

Los arrendadores no pueden pedir o recibir más de \$300 en un depósito de garantía adicional de los inquilinos actuales o futuros como condición para permitir que la mascota del inquilino resida en la unidad. Además, los arrendadores tienen prohibido recibir alquiler adicional de un inquilino por una mascota por un monto superior a \$35 al mes o un 1.5% por mes del alquiler mensual del inquilino, el monto que sea mayor.

Informe portátil de evaluación para contratos de alquiler residencial¹⁴

Los arrendadores deben aceptar un informe portátil de evaluación al considerar las solicitudes de alquiler de los posibles inquilinos. El arrendador puede requerir que el informe de evaluación (i) se haya completado dentro de los últimos 30 días, (ii) se ponga directamente a disposición del arrendador a través de una agencia de informes del consumidor (agencia) y (iii) se le proporcione sin costo el arrendador.

Disposiciones prohibidas en los contratos de alquiler¹⁵

La ley actual prohíbe que un contrato de alquiler por escrito incluya:

- Una cláusula no razonable de daños liquidados (una tarifa o costo predeterminado), donde a una parte se le asigne un costo derivado de una notificación de desalojo o una acción de desalojo que surja de un incumplimiento del contrato de alquiler.
- Una cláusula unidireccional de cambio de tarifas que otorgue honorarios de abogado y costos judiciales a solo a una de las partes. Cualquier cláusula de cambio de tarifas debe otorgarle los honorarios de abogado a la parte vencedora.
- Una cláusula que requiera que los inquilinos paguen por un servicio facturado a los arrendadores por parte de un tercero por un monto superior a un 2% del monto de la factura del tercero o \$10.

Protecciones para los inquilinos residenciales

¹¹ C.R.S. § 38-12-702

¹² C.R.S. § 38-12-701

¹³ C.R.S. § 38-12-505

¹⁴ [C.R.S. § 38-12-901, et seq.](#)

¹⁵ [C.R.S. § 38-12-801](#)

La ley estatal prohíbe que los arrendadores requieran que los inquilinos proporcionen un depósito de garantía por un monto superior al de dos pagos de alquiler mensuales conforme al contrato de alquiler.¹⁶ Si el arrendador usa el historial de alquiler o crediticio al considerar una solicitud de alquiler, el arrendador no puede considerar el historial de alquiler o crediticio de un inquilino que tenga una antigüedad superior a siete años.¹⁷

Participación remota en los desalojos¹⁸

A contar de enero de 2024, los tribunales deben permitir que cualquiera de las partes o testigos en una acción de desalojo decidan comparecer en persona o de manera remota en cualquier citación, conferencia, audiencia, juicio u otro procedimiento judicial.

Depósitos de garantía: retención indebida¹⁹

- Los arrendadores no pueden retener un depósito de garantía por el desgaste por uso normal.
- Si el arrendador decide retener cualquier parte del depósito de garantía, este deberá proporcionarle una declaración por escrito al inquilino, donde se indiquen las razones exactas por las que está reteniendo cualquier parte del depósito de garantía.

Víctimas de abuso sexual, acoso y violencia doméstica²⁰

Los inquilinos pueden darle término a su contrato de alquiler anticipadamente si ellos (o sus hijos) son víctimas de conductas sexuales ilícitas, acoso, violencia o abuso doméstico y desean desocupar la vivienda por temor a continuar estando en peligro. Los arrendadores no pueden desalojar a los inquilinos que sean víctimas de violencia doméstica, de comportamiento sexual ilegal o de acoso.

Proceso y cronograma de un desalojo residencial

Este es un cronograma general de desalojo que puede variar dependiendo de numerosos factores.

Pasos (más detalles a continuación)	Cronograma general
Entrega de la notificación al inquilino	10 días: demanda de cumplimiento o derecho de posesión (notificación con 10 días de anticipación) para los incumplimientos de pago de alquiler o de cualquier condición o acuerdo del contrato de alquiler Uno a 91 días: notificación de desalojo (dependiendo de los incumplimientos del contrato de alquiler, la duración del alquiler, entre otros factores)
Tramitación de la citación y demanda ante el tribunal y presentación al inquilino	Al menos siete días antes de la audiencia
Primera comparecencia ante un tribunal	Siete a 14 días después de la citación
Juicio	Siete a 10 días después de que el inquilino presenta una respuesta, si lo hace.
Emisión de la orden de restitución	48 horas después de que el juez emite un fallo en contra del inquilino y a favor del arrendador
Aplicación de la orden de restitución por parte de un ayudante del sheriff	10 días desde la fecha en que el juez emite un fallo en contra del inquilino y a favor del arrendador

PASO 1: notificación proporcionada al inquilino

¹⁶ C.R.S. § 38-12-102.5

¹⁷ C.R.S. §. 38-12-904

¹⁸ [C.R.S. § 13-40-113.5](#)

¹⁹ C.R.S. § 38-12-103

²⁰ C.R.S. § 38-12-402

Si el inquilino no ha pagado el alquiler o no cumple con las condiciones del contrato, el arrendador debe entregarle una “demanda de cumplimiento o derecho de posesión” firmada al inquilino. Esta notificación también se conoce comúnmente como “demanda de 10 días”, ya que le brinda 10 días al inquilino para resolver el problema antes de que el arrendador pueda tramitar un proceso de desalojo en un tribunal. La demanda debe indicar claramente el monto del alquiler que se debe o el incumplimiento del contrato de alquiler para iniciar un proceso de desalojo. El inquilino puede pagar el alquiler, si lo debe, corregir el incumplimiento, mudarse o disputar el desalojo ante un juez en un tribunal.

Si un inquilino incumple el contrato varias veces y ya se le ha proporcionado una demanda de 10 días anteriormente, o en caso de que existan incumplimientos más graves, el arrendador puede publicar o entregarle una “notificación de desalojo” al inquilino, la cual no le brinda al inquilino la oportunidad de corregir el incumplimiento. En lugar de eso, el inquilino debe abandonar la propiedad dentro del plazo definido en la notificación de desalojo (entre 1 y 91 días) o disputar el desalojo ante un juez en un tribunal.

PASO 2: tramitación y presentación de la queja

Si el inquilino no resuelve el incumplimiento del contrato de alquiler y/o no paga el alquiler que debe durante el período de 10 días, el arrendador puede tramitar la continuación del proceso de desalojo ante un tribunal. Estos formularios se conocen como citación y demanda. Dentro de un día hábil después de la tramitación, el arrendador debe proporcionarle una copia de la citación y demanda al inquilino que incluya todas las pruebas.

PASO 3: audiencia judicial de desalojo

El secretario del tribunal agendará una audiencia inicial para una fecha que sea de 7 a 14 días después de la tramitación inicial, sin embargo, el inquilino debe haber recibido la citación y demanda al menos siete días antes de la audiencia.

SI EL INQUILINO NO SE PRESENTA ANTE EL TRIBUNAL PARA LA AUDIENCIA INICIAL y no presenta una respuesta oportuna ante el tribunal, el tribunal puede otorgar automáticamente un fallo por falta de comparecencia a favor del arrendador. Esto provocará que se emita una orden de restitución y se podrá expulsar al inquilino de la propiedad en alquiler.

SI EL INQUILINO SÍ COMPARECE ANTE EL TRIBUNAL Y PRESENTA UNA RESPUESTA OPORTUNA, existen diversas opciones:

1. El inquilino puede presentar su respuesta ante el tribunal en cualquier momento antes o el mismo día en que se cumple el plazo para presentar la respuesta. Luego, el tribunal debe agendar el juicio para al menos siete días (y no más de 10 días) después de la presentación de la respuesta.
2. El inquilino puede acordar desalojar la propiedad de manera voluntaria o tanto el inquilino como el arrendador pueden llegar a un acuerdo sobre ciertos términos que permitan que el inquilino permanezca en la unidad. Si se llega a dicho acuerdo, este se debe redactar por escrito en forma de una “estipulación de entrada forzada y detención (FED)/desalojo” (formulario JDF 102) y presentarse ante el tribunal. El tribunal también puede sugerir una mediación para que las partes resuelvan cualquier problema relacionado con el contrato de alquiler.
3. Los inquilinos pueden pagarle al arrendador el alquiler que deben y detener el proceso de desalojo hasta el momento en que el juez dicte un fallo. Para beneficiarse de este derecho, el inquilino debe pagar la totalidad del alquiler que debe antes de que el juez dicte el fallo.
4. Si el inquilino y el arrendador no pueden llegar a un acuerdo, el caso puede ir a juicio. En el juicio, ambas partes tendrán la oportunidad de presentar evidencias para respaldar sus reclamaciones.

PASO 4: emisión de una orden de restitución

Si se emite una orden de restitución, eso significa que el tribunal ha dictado un fallo a favor del arrendador y el inquilino debe abandonar la propiedad. La orden de restitución es la orden del tribunal al sheriff que requiere que un ayudante del sheriff desaloje al inquilino de la propiedad. El tribunal no emitirá la orden hasta 48 horas después de la determinación del fallo.

PASO 5: recuperación de la posesión de la propiedad

El ayudante del sheriff no ejecutará la orden de restitución hasta al menos 10 días después de la determinación del fallo. Es responsabilidad del arrendador agendar una hora para el desalojo en el departamento del sheriff, sin embargo, el desalojo no puede ocurrir antes de 10 días desde que se dictó el fallo.