

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..... | 12 |
| Comisiones de investigación de alquiler justo | 14 |
| Desahucios | 16 |
| Servicios públicos domiciliarios | 21 |
| Conversión a condominio..... | 23 |
| Sesiones de vivienda del Tribunal de Primera Instancia | 24 |
| Distribución de los tribunales por zona geográfica | 25 |
| Distribución de los tribunales por distrito judicial | 27 |
| Oficinas de asesoría jurídica..... | 28 |
| Servicios de recomendación de abogados..... | 29 |

CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Un contrato es la constancia que registra el acuerdo establecido entre el arrendador (el dueño de la propiedad) y el inquilino (la persona que alquila la propiedad).

Contratos de arrendamiento por escrito

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

- una descripción de la propiedad que el inquilino está alquilando;
- el período de tiempo por el que se le permitirá al inquilino vivir en la unidad;
- los nombres del arrendador y el inquilino;
- el monto del alquiler, la fecha de caducidad y cualquier cargo por atrasos del alquiler;
- las normas y reglamentos del arrendador;
- los derechos y las responsabilidades del inquilino;
- las responsabilidades para el mantenimiento de la unidad;
- quién es responsable del pago de los servicios públicos domiciliarios tales como la luz, calefacción, cable y otros (si los pagos por dichos servicios públicos se incluyen en el alquiler o no); y,
- la cantidad del depósito de seguridad, si la hubiere.

Un contrato por escrito también puede incluir 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); y,
- qué electrodomésticos (estufa, refrigerador y otros), 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, para entrar al apartamento a horas razonables, por mutuo acuerdo, para inspeccionar el lugar o para hacer cualquier reparación necesaria.**
- **Notificar al arrendador de cualquier ausencia prolongada para que éste pueda cuidar de la propiedad.**
- **Cuando se mude, avisar al arrendador con suficiente anticipación, asegurarse de dejar el apartamento en las mismas condiciones que estaba 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;** y
- **Plomería y calefacción** que funcione adecuadamente (tanto agua caliente como fría).

Además, los códigos de vivienda, sanidad, incendios y medioambientales 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.
- 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.

(continúa)

- Un detector de incendios que funcione.
- Recipientes adecuados para la recolección de residuos sólidos domiciliarios, incluidos entre estos, recipientes para separar artículos de reciclaje de otros residuos sólidos;
- Cumplir con reglamentos relativos a las normas y procedimientos del aislamiento térmico del hogar para la mejora de eficiencia energética (para propiedades incluidas en el programa de subsidio a la renta de vivienda);
- Opciones no electrónicas para el pago del alquiler (se aplica a contratos de arrendamiento que se hayan expedido a partir del 1ro de octubre de 2013).

Los arrendadores deben consultar con las agencias estatales y locales pertinentes para verificar aquello que se 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. Las siguientes 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).

(continúa)

- Escalones rotos o peligrosos.
- Pasillos sin iluminar.
- Problemas de animales o insectos dañinos (cucarachas, ratas o roedores).
- Hacinamiento (muchos inquilinos viviendo en el mismo lugar).
- 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 se muda de la vivienda.



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 (<i>laundry</i>) | _____ |
| Agua caliente | _____ |

Condiciones

CALEFACCIÓN

Radiadores o
rejillas de calefacción _____

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
dañinos o roedores _____
Estacionamiento _____
Seguridad _____
Alarma contra incendios _____

Firma del arrendador

Firma del inquilino

LA DISCRIMINACIÓN

La discriminación (el no tratar a todos por igual) por motivos de raza, credo, color, origen nacional, ascendencia, sexo, estado civil, edad, fuente legítima de ingresos, situación 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 los Derechos Humanos y Oportunidades (CHRO, por sus siglas en inglés) 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.

Oficinas de la CHRO

Gerencia de la Comisión
25 Sigourney Street
Hartford, CT 06106
(860) 541-3400
Llame gratis al 1 (800) 477-5737

Capitol Region Office
999 Asylum Avenue, Second Floor
Hartford, CT 06105
(860) 566-7710

Southwest Region Office
350 Fairfield Avenue, 6th Floor
Bridgeport, CT 06604
(203) 579-6246

West Central Region Office
Rowland State Government Center
55 West Main Street, Suite 210
Waterbury, CT 06702-2004
(203) 805-6530

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 garantía cuando un inquilino nuevo se muda a la vivienda. El depósito de garantía es un pago por adelantado que se utiliza para proteger al arrendador por los daños causados al apartamento durante el periodo del contrato o por alquiler no pagado y no se emplea como parte del alquiler sino que es algo completamente **separado**.

Por ley, el depósito de garantía 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 arrendador retiene el depósito de garantía en una cuenta (cuenta de depósito en garantía) para proteger los intereses del inquilino. El arrendador simplemente cuenta con la garantía real (el derecho a quedarse con el depósito por daños causados a la propiedad o alquiler no pagado) de los fondos.

Al arrendador se le requiere por ley poner la cantidad completa del depósito de garantía en una cuenta de depósito en garantía en la que ganará un interés anual a una tasa de interés 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 deberá 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 se mudara al apartamento.
- Tomar fotografías del apartamento y hacerlo inspeccionar por una tercera persona.
- Limpiar el apartamento.
- Reparar todo daño causado al apartamento por el mismo inquilino, sus familiares, o invitados.
- 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 inspección, etc.
- Hacer todos los pagos del alquiler a tiempo.

(continúa)

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; y
- 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
State Banking Department
260 Constitution Plaza
Hartford, CT 06103
(860) 240-8299

Acudir a los tribunales (Demandas de menor cuantía)

Un inquilino que crea que se ha retenido su depósito de seguridad de manera indebida, o un arrendador que crea que un inquilino le debe dinero por alquiler no pagado, o por daños, puede entablar una demanda de menor cuantía (*small claims law suit*) siempre y cuando la cantidad reclamada no sea mayor 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 Oficina Centralizada de Demandas de Menor Cuantía donde se atienden dichas demandas a nivel estatal.

(continúa)

Podrá encontrar una explicación detallada sobre el procedimiento de las demandas de menor cuantía en un folleto que está disponible en todas las localidades de las sesiones de la vivienda y localidades que atienden demandas de menor cuantía, en los centros de atención del tribunal y mostradores de información.

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.

El arrendador no podrá desahuciar al inquilino por **falta de pago de 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.

(continúa)

Algunas ciudades y pueblos en Connecticut cuentan con una comisión de investigación del alquiler justo (*Fair Rent Commission*). (Véase las páginas 14-15). Estas comisiones reciben quejas de inquilinos que consideran que su alquiler es muy elevado, investigan dichas 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 públicos que fueron previamente incluidos en el alquiler; o
- 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 cuente con 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

Bridgeport:

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

Colchester:

Town Hall
127 Norwich Ave.
Colchester, CT 06415
(860) 537-7220

Enfield:

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

Farmington:

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

Glastonbury:

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

Groton:

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

Hamden:

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

Hartford:

Housing and Property
Management Division
Department of Development
Services
250 Constitution Plaza,
4th Floor
Hartford, CT 06103
(860) 757-9049

Manchester:

Town Attorney's Office
41 Center Street
Manchester, CT 06040
(860) 647-3132

New Haven:

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

Newington:

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

Norwalk:

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

Rocky Hill:

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

Simsbury:

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

Stamford:

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

Westbrook:

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

West Hartford:

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

Wethersfield:

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

Windsor:

Community Development
Town of Windsor
275 Broad St.
Windsor, CT 06095
(860) 285-1984

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 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 (conducta que, de manera considerable, afecta o perturba el bienestar o seguridad de los otros inquilinos u algún otro tipo de conducta más grave);
- no tener derecho ni el privilegio de ocupar la propiedad; y
- el derecho o privilegio de ocupar la propiedad ha vencido.

Para darle comienzo al procedimiento de desahucio, el arrendador primero tendrá que emplazarle (entregarle oficialmente) 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.

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 control** (*return date*) que se muestra en el formulario le indica al inquilino cuándo tiene que radicar los trámites en el tribunal, **no** cuándo tiene que ir al tribunal para una audiencia.

(continúa)

El inquilino tiene dos (2) días después de la fecha de control para radicar un formulario de apersonamiento (comparecencia) (*Appearance*) ya que podría perder la causa (por rebeldía). Es sumamente importante que el inquilino presente sin demora un formulario de apersonamiento y una contestación a la querrela. El arrendador puede obtener una ejecución de la sentencia para que un alguacil pueda sacar físicamente a un inquilino y sus pertenencias en tan sólo cinco días después de la fecha del fallo, excluyendo los 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 cuentan con personal preparado específicamente para mediar (tratar de llegar a una decisión razonable) en los casos de vivienda.

Suspensión de la ejecución de la sentencia

Si el inquilino pierde la causa, se le permitirá permanecer en el apartamento por **cinco (5) 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 (3) meses** después de la fecha del fallo.

Si se dicta un fallo de desahucio en contra del inquilino por vencimiento del plazo, incumplimiento, o porque el derecho a habitar la vivienda ha caducado, al inquilino se le permitirá permanecer en el apartamento **por cinco (5) días** después de la fecha del fallo, pudiendo solicitar un plazo adicional de hasta **seis (6) meses**.

(continúa)

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 Landlord'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, en los centros de atención del tribunal y en los mostradores de información al público.



NOTIFICACIÓN DE DESAHUCIO (NOTICE TO QUIT (END) POSSESSION)

NOTICE TO QUIT (END) POSSESSION

JD-HM-7 Rev. 3-12
C.G.S. § 47a-23

Instructions To Landlord

1. Fill out this notice and give it to a state marshal or any proper officer with enough copies for each adult occupant and tenant you want to evict.
2. After service (delivery to the tenant(s) and occupant(s)) is made, the original Notice to Quit will be returned to you. If you do not want to include your address on this form, give this information to the marshal or other proper officer on a separate sheet so that the officer can return the original notice to you promptly after making service.

ADA NOTICE
The Judicial Branch of the State of Connecticut complies with the Americans with Disabilities Act (ADA). If you need a reasonable accommodation in accordance with the ADA, contact a court clerk or an ADA contact person listed at www.jud.ct.gov/ADA.

www.jud.ct.gov

To: Name(s) of renter/tenant(s) and occupant(s)

Address of premises, including apartment number, if any

You must quit (end) 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 (summary process case) 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 officer who serves (delivers) this notice)

| | | |
|---|-----------------------------------|----------------------|
| Name(s) of person(s) served | Address at which service was made | On (Date of service) |
| | | Fees |
| | | Copy |
| | | Endorsement |
| Then and there I made due and legal service of the foregoing notice by leaving a true and attested copy (copies) with or at the place where each of the tenant(s) and occupant(s) named above usually live. | | Service |
| | | Travel |
| Attest (Name and title) | | Total |

NOTICE TO QUIT (END) POSSESSION

[Print Form](#)

[Reset Form](#)

(Querrela del Proceso Sumario por Desahucio)
(SUMMARY PROCESS) (EVICTION) COMPLAINT
NONPAYMENT OF RENT

**SUMMARY PROCESS
(EVICTION) COMPLAINT
NONPAYMENT OF RENT**

JD-HM-8 Rev. 12-13
C.G.S. § 47a-23a
P.B. § 10-29

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

Instructions to Plaintiff (Landlord)

1. Attach this complaint to the Summons, form JD-HM-32, and follow the instructions on that form.
2. Attach the original Notice to Quit, form JD-HM-7, to this complaint.
3. If there is a written lease, do not attach a copy of the lease to this complaint. If you want to make the lease a part of your complaint, refer to the lease as an exhibit (for example "Exhibit A") and file it separately with the court no

later than the return date. Serve a copy of the exhibit upon each party who appears in this matter at the first court session of the matter or no later than seven days after receipt of notice of the appearance of the party, whichever is earlier. Service must be made as provided in Sections 10-12 through 10-17 of the Practice Book.

Return Date: _____

Judicial District of _____

Judicial District Housing Session at _____

Town/City

Geographical Area Number _____

at _____

Town/City

Plaintiff(s)/Landlord(s)

vs.

Defendant(s)/Tenant(s)

Complaint

1. On or about *(date)* _____ the plaintiff *(landlord)*, and the defendant *(tenant)* agreed orally or in a written lease (**Exhibit** _____) that the defendant would rent the following premises *(rented property)*:

Location of premises *(Number, street, town and unit or floor number)*

for the term of one _____ *(term of lease)*.
(week/month/year)

2. The defendant agreed to pay \$ _____ weekly monthly on the _____ day
(Amount of money defendant agreed to pay)
of each week month.

3. The defendant used and occupied the premises as agreed under the lease and still occupies the premises.

4. The defendant has not paid the rent due on *(date)* _____ as agreed to in the lease.

5. On *(date)* _____ the plaintiff had a Notice to Quit Possession served on the defendant and that notice required the defendant to move out of the premises on or before *(date)* _____. The Notice to Quit is attached to this complaint.

6. The time given in the Notice to Quit possession for the defendant to move out of the premises has ended, but the defendant has not moved out.

The Plaintiff Asks The Court For Judgment For Immediate Possession Of The Premises.

("x" if this applies)

- The plaintiff also asks for forfeiture to the plaintiff of the defendant's possessions and personal effects because this is a nonresidential property.**

Signed *(Plaintiff/Plaintiff's Attorney)*

Date signed

ADA NOTICE

The Judicial Branch of the State of Connecticut complies with the Americans with Disabilities Act (ADA). If you need a reasonable accommodation in accordance with the ADA, contact a court clerk or an ADA contact person listed at www.jud.ct.gov/ADA.

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

Print Form

Reset Form

SERVICIOS PÚBLICOS

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 (2) 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 del suministro del servicio público domiciliario, debe:

- Hacer todos los pagos a tiempo, y.
- Comunicarse con la empresa que suministra el servicio 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 (13)** 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 está 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 que suministra el servicio domiciliario está cerrada.
- Si se ha hecho un pago parcial (por lo menos el 20% del importe). (La empresa que suministra el 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; y
- 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, *por sus siglas en inglés*)
10 Franklin Square
New Britain, CT 06051
Llamada gratis: 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 LA 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 LA 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 ZONAS GEOGRÁFICAS DE LOS TRIBUNALES QUE SE OCUPAN DE LOS ASUNTOS DE VIVIENDA

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 ZONAS GEOGRÁFICAS DE LOS TRIBUNALES QUE SE OCUPAN DE LOS ASUNTOS DE VIVIENDA

(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

OFICINAS DE ASESORÍA JURÍDICA

Para una evaluación inicial de solicitudes para asistencia jurídica de los programas de asesoría jurídica en Connecticut:

Statewide Legal Services, Inc.

(860) 344-0380

(Hartford, Centro de Connecticut, Zonas de Middletown)

1-800-453-3320

(Todas las demás regiones)

Asesoría jurídica en la zona metropolitana de Hartford

Oficina de Hartford:

(860) 541-5000

Oficina de Enfield

(860) 745-0606

Asociación de asesoría jurídica de New Haven, Inc.

Oficina de New Haven

(203) 946-4811

Servicios Legales de Connecticut, Inc.

Oficinas Regionales:

Bridgeport (203) 336-3851

New Britain (860) 225-8678

New London (860) 447-0323

Stamford (203) 348-9216

Waterbury (203) 756-8074

Willimantic (860) 456-1761

(continúa)

Oficinas satélite:

| | |
|---|------------------------------------|
| 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 o (860) 423-2556 |

SERVICIOS DE RECOMENDACIÓN DE ABOGADOS

Localidad

| | |
|--|----------------|
| Condado de Fairfield | 203-335-4116 |
| 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

