

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	5
Discriminación	7
Depósitos de seguridad	8
Aumentos del alquiler	11
Comisiones de investigación de alquiler justo	12
Desahucios	14
Servicios públicos	18
Conversión a condominio.....	19
Sesiones de Vivienda del Tribunal de Primera Instancia	20
Tribunales de Distrito Judicial	21
Oficinas de asistencia jurídica	22
Servicios de recomendación de abogados	23

CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Un contrato de arrendamiento es un documento 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 contienen los siguientes elementos:

- una descripción de la propiedad que el inquilino está alquilando;
- el período de tiempo en que se permitirá que el inquilino resida en la unidad;
- los nombres del propietario y del inquilino;
- el monto del alquiler, la fecha de vencimiento y todo cargo por pagos tardíos del alquiler;
- las normas y reglamentos del arrendador;
- los derechos y las responsabilidades del inquilino;
- las responsabilidades de mantener la unidad en buenas condiciones;
- quién pagará por los servicios públicos (electricidad, calefacción, televisión por cable y otros) o si el pago de los servicios públicos está incluido en el alquiler; y
- el monto del depósito de seguridad, si hubiere.

Un contrato por escrito también puede incluir los siguientes elementos:

- arreglos de subarriendo (condiciones en las que el inquilino puede subalquilar el apartamento a otra persona);
- servicios de lavandería e instalaciones recreativas (si se incluyen); y
- cuáles electrodomésticos (estufa, refrigerador y otros) 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 del mismo.

Contratos verbales

El arrendador y el inquilino podrán llegar a un acuerdo verbal después de negociar los pormenores del alquiler. Por lo general, éste es un acuerdo mensual, es decir, el alquiler se paga cada mes y el contrato de arrendamiento continúa indefinidamente hasta que el arrendador o el inquilino ponga fin a dicho acuerdo. Los términos de un contrato verbal, al igual que los de un contrato por escrito, son de obligado cumplimiento para ambas partes. Sin embargo, es más difícil hacer cumplir en tribunales un contrato verbal, ya que sus términos son más difíciles de comprobar porque se trata de la palabra de una persona contra la palabra de la otra.

RESPONSABILIDADES DEL INQUILINO

El inquilino deberá:

- **pagar el alquiler a tiempo.** Si el alquiler no se paga antes de la medianoche del noveno día después de la fecha de vencimiento (para contratos mensuales o anuales) o a la medianoche del cuarto día después de la fecha de vencimiento (para contratos de arrendamiento semanales), el arrendador podrá entablar los procedimientos legales para desahuciar al inquilino.
- **mantener el apartamento y las inmediaciones limpias y en buenas condiciones.** (Por ejemplo, la basura no debe amontonarse o dejarse por los alrededores, sino que debe desecharse inmediatamente).
- **mantener los ruidos en un nivel que no moleste a los vecinos.**
- **reparar los daños causados en el apartamento por el inquilino, los miembros de su familia o sus invitados.** En caso de daños mayores, el inquilino debe avisar al arrendador inmediatamente.
- **notificar al arrendador inmediatamente si el apartamento necesita reparaciones por daños que no sean responsabilidad del inquilino.**
- **dar permiso al arrendador para entrar al apartamento en horas razonables acordadas para inspeccionar el lugar o para hacer cualquier reparación necesaria.**
- **avisar al arrendador si el inquilino se ausentara por períodos prolongados para que éste pueda cuidar de la propiedad.**
- **dar aviso previo adecuado al arrendador cuando el inquilino se mude.** Asegúrese de dejar el apartamento en las mismas condiciones que cuando lo alquiló y devolver la llave al arrendador.

RESPONSABILIDADES DEL ARRENDADOR

El arrendador deberá:

- proveer **un apartamento limpio** al momento en que el inquilino lo ocupe.
- **limpiar las áreas comunes** (pasillos, escaleras, patios, entradas).
- **mantener bien alumbrados los pasillos y entradas.**
- **mantener en buen estado de funcionamiento los sistemas de tuberías y calefacción** (tanto agua caliente como fría).

Además, los códigos y requisitos locales y estatales de vivienda, sanidad, incendios y medioambientales 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 fumigación si el apartamento está infestado de insectos o roedores;
- detector de humo que funcione;
- recipientes adecuados para la recolección de residuos sólidos domiciliarios, incluyendo los recipientes para separar artículos de reciclaje de otros residuos sólidos;
- cumplimiento con reglamentos y procedimientos relativos a aislamiento térmico del hogar (para propiedades incluidas en el programa de asistencia del alquiler); y
- opciones no electrónicas para el pago del alquiler (para contratos de arrendamiento fechados a partir del 1.º de octubre de 2013).

Los arrendadores deben consultar con las agencias estatales y locales correspondientes para verificar lo que se aplica a sus propiedades.

INSPECCIÓN DEL APARTAMENTO

Es muy importante que el inquilino inspeccione todo apartamento que piense alquilar para determinar si existen condiciones de vivienda inseguras o insalubres para que sean reparadas antes de que el inquilino firme 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 tuberías (llaves que gotean, inodoros y bañeras rotas);
- calefacción o agua caliente inadecuada;
- puertas sin cerraduras;
- problemas en el edificio (goteras en el techo, ventanas rotas, pintura descascarada, yeso caído);
- escalones rotos o peligrosos;
- pasillos sin buena iluminación;
- plagas (cucarachas, ratas o roedores);
- hacinamiento (muchos inquilinos viviendo en el mismo lugar);
- cableado o equipo eléctrico peligroso;
- olores desagradables (el olor de la basura); y
- otras situaciones en el apartamento que parezcan ser peligrosas o insalubres.

Además, será beneficioso, tanto para el arrendador como para el inquilino, 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. Tanto el arrendador como el inquilino deberá completar esta lista de verificación, ya que servirá de ayuda en caso de una disputa sobre el depósito de seguridad cuando el inquilino se mude de la propiedad.

LISTA DE VERIFICACIÓN DEL APARTAMENTO

Fecha:

Ubicación de la propiedad:

EXTERIOR (fuera)

	Condición
Paredes	_____
Pintura	_____
Porches	_____
Escaleras	_____
Ventanas	_____
Puertas	_____

INTERIOR (adentro)

	Condición
Pisos	_____
Paredes	_____
Alfombras	_____
Techos	_____
Ventanas	_____
Puertas	_____
Baldosas	_____
Escaleras	_____
Armarios de cocina	_____

Tuberías

Instalaciones fijas del baño (grifería)	_____
Fregadero de la cocina	_____
Lavaderos (<i>laundry</i>)	_____
Agua caliente	_____

Calefacción

Radiadores o rejillas de calefacción _____

Electricidad

Cableado _____

Tomacorrientes _____

Alumbrado _____

Electrodomésticos (si los hubiera)

Estufa _____

Refrigerador _____

Otros _____

HABITABILIDAD

Luz natural/ventilación _____

Armarios y almacenamiento _____

Espacio adecuado _____

Patio _____

Pasillos públicos y escaleras _____

Plagas o roedores _____

Estacionamiento _____

Seguridad _____

Detectores de humo _____

Condición

Firma del arrendador

Firma del inquilino

DISCRIMINACIÓN

Se prohíbe por ley la discriminación (el no tratar a todos por igual) por motivos de raza, credo, color, origen nacional, ascendencia, sexo, identidad o expresión de género, estado civil, edad, fuente legítima de ingresos, situación familiar, calidad de veterano, discapacidades de aprendizaje, discapacidades físicas o mentales u orientación sexual. Cualquier persona que sienta que ha sido discriminada puede presentar una denuncia ante la Comisión de Derechos Humanos y Oportunidades (CHRO, por sus siglas en inglés) inmediatamente después de haberse producido el problema. Aunque no sea imprescindible contratar a un abogado para presentar la denuncia, podría ser útil hablar del problema con un abogado.

Oficinas de CHRO

Oficina Central de la Comisión

450 Columbus Boulevard
Hartford, CT 06103-1835
TDD (860) 541-3459
Línea gratuita en Connecticut: 1 (800) 477-5737

Oficina de la Región del Capitolio

450 Columbus Boulevard
Hartford, CT 06103
(860) 566-7710

Oficina de la Región Suroeste

350 Fairfield Avenue, 6° Piso
Bridgeport, CT 06604
(203) 579-6246

Oficina de la Región Central Oeste

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

Oficina de la Región Este

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

La discriminación contra familias con niños también queda prohibida por ley, salvo algunas excepciones. Se permite a los arrendadores discriminar en contra de la familias con niños si se trata del alquiler de alguno de los siguientes casos:

- edificios de cuatro unidades o menos si el arrendador vive en uno de los apartamentos, y
- ciertos proyectos de vivienda federales y estatales.

Para más información sobre discriminación, comuníquese con la Comisión de Derechos Humanos y Oportunidades.

DEPÓSITOS DE SEGURIDAD

La mayoría de los arrendadores exigen un depósito de seguridad cuando un inquilino nuevo se muda a la vivienda. El depósito de seguridad es un pago por adelantado que se utiliza para proteger al arrendador por los daños causados al apartamento durante el período del contrato y puede ser utilizado por el arrendador en caso de impago de alquiler. El depósito de seguridad no se aplicará al alquiler, sino que es completamente **separado**.

Por ley, el depósito de seguridad no puede ser mayor que la suma de dos meses de alquiler; no obstante, si el inquilino tiene 62 años de edad o es mayor de 62 años, la cantidad del depósito no puede superar el monto de un mes de alquiler. El arrendador retiene el depósito de seguridad en una cuenta (depósito en garantía) para beneficio del inquilino. El arrendador simplemente cuenta con esos fondos como una garantía (el derecho a quedarse con el depósito por daños causados a la propiedad o alquiler no pagado).

La ley exige que el arrendador deposite la cantidad completa del depósito de seguridad en una cuenta de depósito en garantía en la que devengará un interés anual a una tasa de interés fijada por el Comisionado de Banca. El inquilino tiene derecho al interés que se devengue durante todos los meses en que el alquiler se paga a tiempo (dentro del período de gracia correspondiente). Salvo ciertas excepciones, el inquilino no recibirá interés por los meses en que el alquiler se pague 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.

Mudanza

Si el inquilino no causó daños en la propiedad, el arrendador debe devolver el depósito de seguridad en un plazo máximo de treinta (30) días a partir de la fecha de mudanza del inquilino. El arrendador deberá devolver el depósito de seguridad en su totalidad, más el interés. Si el inquilino dañara la propiedad, el arrendador debe devolver solamente el saldo del depósito de seguridad, si quedase algo del mismo, una vez deducidos los daños y proveer una lista detallada de lo cobrado por dichos daños.

El inquilino deberá dar aviso **por escrito** al arrendador de su nueva dirección para que el arrendador sepa dónde enviar el dinero. Un arrendador que no responda en un plazo de treinta días podría ser responsable del **doblo** de la cantidad del depósito de seguridad.

El inquilino puede tomar las siguientes medidas para asegurarse que se le devuelva el depósito de seguridad:

- leer el contrato y cumplir con todas sus condiciones, especialmente aquellas referidas a la notificación de mudanza al arrendador.
- inspeccionar el apartamento con el arrendador usando una lista de verificación. Compararla con la lista de verificación completada antes de mudarse al apartamento.
- tomar fotografías del apartamento y hacerlo inspeccionar por una tercera persona.
- limpiar el apartamento.
- reparar todo daño que el inquilino, sus familiares o sus invitados hayan causado en el apartamento.
- mantener un archivo con copias de todas las cartas entre el inquilino y el arrendador – por ejemplo, el contrato de arrendamiento por escrito, cheques y/o recibos del alquiler, avisos por escrito del arrendador o dirigidos a éste, listas de verificación de inspecciones y todo otro documento importante.
- 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, aparte del desgaste normal;
- gastos de limpieza extraordinarios por haber dejado el apartamento en condiciones insalubres; y
- alquiler no pagado.

El depósito de seguridad **no** podrá utilizarse como pago de sanción aun en caso de que el arrendador crea que el inquilino haya incumplido los términos del contrato de alguna manera.

Arrendadores e inquilinos con dudas acerca de depósitos de seguridad pueden comunicarse con:

Investigador de Depósitos de Seguridad
State Banking Department
260 Constitution Plaza
Hartford, CT 06103
(860) 240-8170

Acudir a los tribunales (Sesión de Demandas de Menor Cuantía)

El inquilino que crea que su depósito de seguridad ha sido retenido de manera ilícita, o el arrendador que crea que un inquilino le debe dinero por alquiler no pagado, podrá iniciar (presentar) una demanda de menor cuantía, siempre y cuando la cantidad reclamada sea menor de \$5.000,00. Estas demandas pueden presentarse en la sesión de vivienda, si la propiedad está en un pueblo que cuente con una Sesión de Vivienda, o en la sesión de Demandas de Menor Cuantía que le corresponde.

Se ofrece un folleto con más detalles sobre el proceso de demandas de menor cuantía en todas las sesiones de vivienda y sesiones de demandas de menor cuantía y en los centros de servicios del tribunal y mostradores de información.

AUMENTOS DEL ALQUILER

El arrendador tiene derecho a aumentar el alquiler. Sin embargo, el alquiler **no podrá** aumentarse **durante** el período de un contrato por escrito, a menos que ambas partes hayan acordado específicamente un incremento. Además, el arrendador no tiene que avisar al inquilino por adelantado sobre el incremento del alquiler (por ejemplo, un aviso con treinta días de anticipación), a menos que acordaran dicho aviso cuando firmaron el contrato.

Si el arrendador y el inquilino no pueden ponerse de acuerdo sobre el nuevo monto del alquiler, el inquilino deberá pagar lo que considere ser el valor justo del apartamento. Dicho valor puede ser el monto del alquiler anterior o una cantidad mayor que sea inferior a la cantidad que pide el arrendador.

Es posible que el arrendador no pueda desahuciar al inquilino **por impago del alquiler** cuando el inquilino haya intentado pagar la cantidad que cree honestamente que es el valor justo del apartamento. Sin embargo, el arrendador podría desahuciarlo por otra razón, por ejemplo, por caducidad del contrato de arrendamiento o por haberse vencido el privilegio de ocupar la propiedad.

Algunas ciudades y pueblos en Connecticut cuentan con Comisiones de Investigación del Alquiler Justo. (Véase las páginas 10-11). Estas comisiones reciben quejas de los inquilinos que consideran que sus alquileres son muy elevados, investigan estas quejas y celebran audiencias para determinar el valor justo de una unidad en particular. Aunque no sea necesario contratar a un abogado para la audiencia, podría servirle de ayuda.

A esta comisión pueden recurrir los inquilinos que:

- piensen que una propuesta de aumento de alquiler es injusta;
- reciban facturas por los servicios públicos que antes estaban incluidos en el alquiler; o
- crean que el monto del alquiler es injusto debido a condiciones inseguras o insalubres que son ilegales.

Solamente un inquilino que resida en una ciudad o pueblo que tenga una Comisión de Investigación del Alquiler Justo podrá presentar una queja ante la Comisión de dicha ciudad o pueblo.

COMISIONES DE INVESTIGACIÓN DEL ALQUILER JUSTO

Bloomfield:

Administrador Municipal
800 Bloomfield Ave.
Bloomfield, CT 06002
(860) 769-3504

Bridgeport:

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

Farmington:

Servicios Humanos
1 Monteith Dr.
Farmington, CT 06034
(860) 675-2390

Glastonbury:

Autoridad de Vivienda
2155 Main St.
Glastonbury, CT 06033
(860) 652-7568

Groton:

Desarrollo Comunitario
Anexo del Ayuntamiento
134 Groton Long Point Rd.
Groton, CT 06340
(860) 446-5990

Clinton:

54 East Main Street
Clinton, CT 06413
(860) 669-9333

Colchester:

Ayuntamiento
127 Norwich Ave.
Colchester, CT 06415
(860) 537-7200

Enfield:

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

New Haven:

Ayuntamiento
165 Church St., 1^{er} piso
New Haven, CT 06510
(860) 946-8156

Newington:

Servicios Humanos
131 Cedar St.
Newington, CT 06111
(860) 665-8590

Norwalk:

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

Hamden:

Desarrollo Comunitario
11 Pine St.
Hamden, CT 06514
(203) 776-5978

Hartford:

Vivienda y Propiedad
División de Administración
Departamento de
Servicios de Desarrollo
250 Plaza de la Constitución, 4° Piso
(860) 757-9049

Manchester:

Oficina del Abogado Municipal
41 Center Street
Manchester, CT 06040
(860) 647-3132

Westbrook:

Ayuntamiento
866 Boston Post Rd.
Westbrook, CT 06498
(860) 399-3040

West Hartford:

Servicios Sociales
50 South Main St.
West Hartford, CT 06107
(860) 561-7565

Rocky Hill:

Ayuntamiento
699 Old Main St.
Rocky Hill, CT 06067
(860) 258-2700

Simsbury:

Ayuntamiento
933 Hopmeadow St.
Simsbury, CT 06070
(860) 658-3200
Hartford, CT 06103

Stamford:

Centro Gubernamental de Stamford
Comisión de Servicios Sociales
888 Washington Blvd., 9° Piso
Stamford, CT 06904
(203) 977-4112

Wethersfield:

Oficina del Administrador Municipal
505 Silas Deane Hwy.
Wethersfield, CT 06109
(860) 721-2801

Windsor:

Desarrollo Comunitario
Pueblo de Windsor
275 Broad St.
Windsor, CT 0609(860) 285-1984

DESAHUCIOS (PROCESO SUMARIO)

La única manera legal en que el arrendador puede sacar al inquilino de la propiedad es a través de una demanda judicial de desahucio conocida como el proceso sumario. Se puede iniciar el proceso de desahucio por las siguientes razones:

- lapso de tiempo (el período de tiempo del contrato ha caducado y el inquilino no se ha mudado);
- impago del alquiler a partir de la fecha de vencimiento o dentro del período de gracia;
- violación de un término del contrato o de las obligaciones y responsabilidades del inquilino;
- molestias o perturbaciones graves (conducta que afecta o interfiere con el disfrute pacífico o la seguridad de los otros inquilinos u algún otro tipo de conducta más grave);
- el inquilino no tiene el derecho ni el privilegio de ocupar la propiedad; y
- el derecho o privilegio de ocupar la propiedad ha vencido.

Para iniciar la causa de desahucio, el arrendador primero tendrá que emplazar (hacer que se entreguen los documentos legales) al inquilino con la notificación de desalojo. La notificación se entrega formalmente al inquilino por medio de un alguacil estatal o una persona ajena al caso. Indica la fecha en que el inquilino deberá abandonar voluntariamente el apartamento y el motivo del desahucio.

Si el inquilino no se ha mudado voluntariamente dentro de dicho período de tiempo, el propietario hará que el alguacil estatal efectúe la entrega oficial de la citación y demanda 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 su contra. La **fecha de control** en el formulario le indica al inquilino cuándo deberá presentar los documentos en el tribunal, **no** cuando tiene que ir al tribunal para una audiencia.

El inquilino tiene dos (2) días después de la fecha de control para presentar un formulario de *Apersonamiento* (JD-CL-12) ya que, de no hacerlo, podría perder la causa por rebeldía. Es sumamente importante que el inquilino presente a tiempo el formulario de *apersonamiento* y la contestación correspondiente a la querrela. El arrendador puede obtener una ejecución de la sentencia para que un alguacil estatal pueda sacar físicamente a un inquilino y sus pertenencias en tan sólo cinco (5) días después de la fecha del fallo, excluyendo los domingos y feriados oficiales.

Todos los tribunales que atienden causas de desahucio tienen formularios e instrucciones simplificadas para ayudar a los arrendadores y a los arrendatarios que deseen representarse por derecho propio. Además, los tribunales cuentan con personal capacitado 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 un caso de desahucio, se permitirá que dicho inquilino permanezca en el apartamento durante **cinco (5) días**. Los domingos, días feriados y la fecha del fallo no se incluyen en el conteo de los cinco (5) días. A esto se le llama suspensión de la ejecución de la sentencia. 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 de alquiler, el inquilino que pague al tribunal todos los atrasos del alquiler en un plazo de cinco días a partir de la fecha del fallo, podrá 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 lapso de tiempo, incumplimiento del contrato de arriendo o las responsabilidades del inquilino, o porque el derecho del inquilino a ocupar la vivienda ha caducado, al inquilino se le permitirá permanecer en el apartamento **durante cinco días** después de la fecha del fallo, y podrá solicitar un plazo adicional de hasta **seis (6) 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 deberá 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** o la **Guía para inquilinos sobre el proceso sumario** contiene información adicional sobre el proceso de desahucio. Ambas publicaciones están disponibles en los tribunales que atienden asuntos de vivienda, en los centros de servicios del tribunal y en los mostradores de información pública.

NOTICE TO QUIT (END) POSSESSION

JD-HM-7 Rev. 4-19
C.G.S. § 47a-23

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



Instructions:

1. Complete this notice. Make sure that the person signing this notice is the owner or lessor, or the owner's or lessor's legal representative, or the owner's or lessor's attorney-at-law or in-fact.
2. Give the completed notice to a state marshal or any proper officer with enough copies for each adult occupant and tenant you want to evict.
3. 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.

To: Name(s) of 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 (date) _____ for the following reason(s) (specify):

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 and title of person signing (Print or type)	Signed	
Name of landlord	Date signed	Dated at (Town)
Address of person signing (Submit 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. Attest (Name and title)		Service
		Travel
		Total

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

JD-HM-8 Rev. 2-19
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 (End) Possession (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 *Connecticut Practice Book*.

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.

Plaintiff(s)/Landlord(s) _____

VS.

Defendant(s)/Tenant(s) _____

Return Date: _____

Judicial District Court _____

Judicial District Housing Session at _____

_____ Town/City _____

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 monthly payment 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 (End) Possession (form JD-HM-7)* served on the defendant and that notice required the defendant to move out of the premises on or before (date) _____. The *Notice to Quit (End) Possession (form JD-HM-7)* is attached to this complaint.

6. The time given in the *Notice to Quit (End) Possession (form JD-HM-7)* 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.

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 _____

SERVICIOS PÚBLICOS

Se requiere que los arrendadores mantengan todos los electrodomésticos en buenas condiciones de funcionamiento así como los sistemas de calefacción, tuberías 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.

Si el suministro y pago de la calefacción es responsabilidad del arrendador, la ley exige que la temperatura del apartamento sea al menos 65 grados durante todo el año.

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

- primero, comunicarse con el arrendador en persona para avisarle sobre el problema y luego avisar al arrendador por escrito y darle seguimiento al asunto con una llamada.
- comunicarse con el departamento de salud o con la oficina del código de vivienda de su localidad, si el servicio público no ha sido restablecido. Estas entidades tienen 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, conseguir otro alojamiento temporal hasta que se restablezca el servicio.

Si el inquilino es responsable del suministro del servicio público, éste deberá:

- 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

Si la empresa de servicios públicos domiciliarios tiene la intención de cancelar el servicio, deberá proveer una notificación con un mínimo de trece (13) días de anticipación. El aviso será enviado por correo; lo más probable es que no sea una carta por separado, sino que se incluirá en la factura misma.

La compañía de servicios públicos no cancelará los servicios si:

- un miembro del hogar está gravemente enfermo. (En este caso, el médico del paciente deberá dar un aviso por escrito y el inquilino tendrá que hacer un pago parcial por el servicio público).

- es viernes, sábado, domingo, un día feriado, el día antes de un día feriado o un día en que la oficina de la empresa que suministra el servicio está cerrada.
- se ha hecho un pago parcial (al menos el 20% de la cantidad adeudada). En ese caso, la empresa que suministra el servicio público domiciliario no podrá desconectar el servicio una vez que reciba este pago, y deberá enviar otro aviso con otros trece (13) días de anticipación.
- el servicio no podrá ser cancelado bajo ninguna circunstancia desde el 1º de noviembre hasta el 15 de abril si el salario del inquilino es bajo y recibe Seguridad de Ingreso Suplementario, Asistencia Temporal a Familias Necesitadas (TANF, por sus siglas en inglés), asistencia general o si el único ingreso que recibe es del Seguro Social, compensación para veteranos, pensión o compensación por desempleo.

Si el inquilino no puede pagar la factura o desea disputar el monto de la factura, deberá:

- comunicarse con la compañía y hablar con un representante de servicio al cliente y
- si no se puede llegar a un acuerdo, hablar con el agente de la compañía encargado de las revisiones.

Para más información o ayuda, comuníquese con:

Autoridad Reguladora de Servicios Públicos (PURA, 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 cuenta con ciertos derechos, entre estos: el derecho a tener la preferencia de compra del condominio y el derecho a recibir aviso adicional para conseguir otro lugar. Para obtener información sobre conversiones a condominio, así como información sobre asistencia con respecto a otros asuntos de vivienda, comuníquese con:

Centro de Recursos de Educación sobre la Vivienda
 901 Wethersfield Avenue, 2º Piso
 Hartford, CT 06114
 (860) 296-4242

SESIONES DE VIVIENDA DEL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA

Distrito Judicial de Fairfield

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

Distrito Judicial de Hartford

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

Distrito Judicial de New Britain

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

Distrito Judicial de New Haven

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

Distrito Judicial de Stamford/ Norwalk

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

Distrito Judicial de Waterbury

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

TRIBUNALES DE DISTRITO JUDICIAL QUE ATIENDEN ASUNTOS DE VIVIENDA

Distrito Judicial Ansonia-Milford en Milford

14 West River Street
Milford, CT 06460
(203) 877-4293

Distrito Judicial de Danbury

146 White Street
Danbury, CT 06810
(203) 207-8600

Distrito Judicial de Litchfield en Torrington

50 Field Street
Torrington, CT 06790
(860) 626-2100

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 New London en New London

70 Huntington Street
New London, CT 06320
(860) 443-5363

Distrito Judicial de New London en Norwich

1 Courthouse Square
Norwich, CT 06360
(860) 887-3515

Distrito Judicial de Tolland

69 Brooklyn Street
Rockville, CT 06066
(860) 875-6294

Distrito Judicial de Windham en Putnam

155 Church Street
Putnam, CT 06260
(860) 928-7749

OFICINAS DE ASISTENCIA JURÍDICA

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

Statewide Legal Services, Inc. (860) 344-0380
(Zonas de Hartford, Centro de Connecticut, Middletown)

(Todas las otras regiones) 1-800-453-3320

Greater Hartford Legal Aid

Oficina de Hartford (860) 541-5000

New Haven Legal Assistance Association, Inc.

Oficina de New Haven (203) 946-4811

Connecticut Legal Services, 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

Sucursales:

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

AIDS Legal Network (860) 541-5040

Asistencia jurídica para pacientes con Medicare 1-800-413-7796 o
(860) 423-2556

SERVICIOS DE RECOMENDACIÓN DE ABOGADOS

Ubicación:

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

La Rama Judicial del Estado de Connecticut cumple con los requisitos de la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (ADA, por sus siglas en inglés). Si necesita un ajuste razonable acorde con la ADA, comuníquese con un empleado de la Rama Judicial o con uno de los delegados de la ADA de la lista en www.jud.ct.gov/ada/.



www.jud.ct.gov