

CONOCE  
TUS  
DERECHOS

# Guía del Arrendador e Inquilino



**TENFOLD**

Unlocking Opportunity

Una vivienda justa . . . ¡Es su derecho!



Muchas gracias al Centro para la igualdad en la Vivienda [Housing Equality Center] de PA, Citizens Bank, Patricia Kind Family Foundation, y al Proyecto de Salud, Educación y Asistencia Jurídica de la Escuela de Leyes de la Universidad de Widener por su apoyo en hacer este manual posible.



Diciembre 2021

## Esta guía es su camino para conocer sus derechos y responsabilidades de vivienda en Pensilvania.

Ya sea que sea inquilino, propietario o tenga otra función de vivienda, ¡esta guía es para usted! En Tenfold, creemos que todos tienen derecho a la información sobre cómo abordar los problemas de viviendas de alquiler. Si tiene preguntas o inquietudes que no se abordan completamente en la información de esta guía, llame a nuestra línea de vivienda justa: 717.358.9372.

En Tenfold, estamos comprometidos a despertar el poder en todas las personas para lograr una vivienda equitativa y seguridad financiera. Juntos, nuestro equipo ofrece una amplia gama de servicios, lo que permite a nuestros clientes superar la falta de vivienda, acceder a viviendas de alquiler equitativas, lograr su sueño de ser propietarios de una vivienda y beneficiarse de la creación de nuevas unidades de vivienda asequibles a través de Tenfold Community Lending. Obtenga más información en [www.WeAreTenfold.org](http://www.WeAreTenfold.org).

### Esta guía no pretende sustituir el asesoramiento legal adecuado.

Esta guía fue desarrollada en colaboración con el Centro de Igualdad de Vivienda de Pensilvania, con el apoyo de Citizens Bank, Patricia Kind Family Foundation y Health, Education, and Guidance from the Legal Assistance Project of Widener University School of Law. La Ciudad de Lancaster, las Autoridades de Vivienda y Reurbanización del Condado de Lancaster, el Condado de Lancaster y el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. proporcionan los fondos para estos manuales.

**Descargo de responsabilidad de HUD:** El trabajo que sirvió de base para esta publicación fue respaldado con fondos de una subvención con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos. La sustancia y los hallazgos del trabajo están dedicados al público. El autor y el editor son únicamente responsable de la exactitud de las declaraciones e interpretaciones contenidas en esta publicación. Tales interpretaciones no reflejan necesariamente los puntos de vista del Gobierno Federal.

*La Guía del Arrendador e Inquilino Conoce Tus Derechos fue producida en colaboración con:*



# TABLA DE CONTENIDOS

<b>Introducción</b>	<b>7</b>
<b>Vivienda Justa</b>	<b>8</b>
Leyes de Vivienda Justa	8
Tipos de viviendas cubiertas por la Ley de Vivienda Justa	8
Viviendas exentas de las leyes de Vivienda Justa	9
Declaraciones discriminatorias y publicidad discriminatoria	9
Familias con niños	9
Víctimas de violencia doméstica	10
Acoso sexual	10
Protecciones para individuos LGBT	11
Origen nacional, estado de inmigración y dominio limitado del inglés	11
Personas con discapacidades	11
Adaptaciones y modificaciones razonables para personas con discapacidades	12
Consejos para escribir cartas de solicitud de adaptación o modificación razonables	14
Ejemplo de carta– Solicitud de adaptación razonable	16
Ejemplo de carta– Solicitud de modificación razonable	17
Verificando discapacidad y necesidad	18
Animales de asistencia	18
Accesibilidad y nueva construcción	19
Qué hacer si cree que ha experimentado discriminación en la vivienda	19
<b>Responsabilidades del proveedor de vivienda</b>	<b>21</b>
Errores comunes en la vivienda justa cometidos por los proveedores de vivienda y cómo prevenirlos	21
Información adicional de la Ley de Vivienda Justa	23
<b>Cosas a considerar antes de alquilar</b>	<b>26</b>

<b>La Solicitud Para Alquilar</b>	<b>28</b>
Preguntas que el arrendador puede hacerle a un posible inquilino	28
Estándares de calificación financiera	28
La solicitud de alquiler	28
Rechazo de un solicitante	29
Antecedentes penales	29
¿Qué sucede si el arrendador se niega a aceptar un vale de vivienda o Seguro Social o ingreso por discapacidad?	30
<b>El contrato de alquiler</b>	<b>31</b>
Entendiendo las disposiciones del contrato de arrendamiento	31
Fecha de vencimiento del alquiler	31
Cambios al contrato de alquiler	31
Disposiciones comunes del contrato de alquiler	31
Condiciones no ejecutables del contrato de alquiler	32
Evite caer en una estafa de alquiler	33
<b>Antes de mudarse</b>	<b>35</b>
Registre los daños antes de mudarse	35
Verifique con el Inspector de Vivienda local	35
Pintura a base de plomo	35
Detectores de humo/Detectores de monóxido de carbono	36
Lista de verificación para la inspección de la unidad de alquiler	37
<b>Derechos y responsabilidades de los inquilinos</b>	<b>41</b>
Sus responsabilidades como inquilino	41
Seguro de inquilinos	42
Relaciones con el vecindario	42
Problemas con otros inquilinos	43
Invitados	43
Permitir a otros que se muden	44
El derecho a la privacidad del inquilino	44
Ley de arrendadores e inquilinos de 1951	45

## **Reparaciones y Garantía Implícita de Habitabilidad 49**

El derecho a un lugar decente para vivir	49
¿Cuál es la calefacción adecuada?	50
¿Qué hacer si su unidad no es habitable?	50
Recursos para inquilinos en caso de incumplimiento de la Garantía Implícita de Habitabilidad	51
¿Quién es responsable del exterminio de plagas?	54
Reparaciones no cubiertas por la Garantía Implícita de Habitabilidad	54
Ejemplo de carta – Problemas serios afectando la habitabilidad	55
Ejemplo de carta – Confirmando las reparaciones necesarias	56
Ejemplo de carta – Reparar y descuento	57
Ejemplo de carta – Retención parcial del alquiler	58
Ejemplo de carta -- Cancelación del contrato de alquiler por razones de habitabilidad --- 1ª carta	59
Ejemplo de carta -- Cancelación del contrato de alquiler por razones de habitabilidad ---- 2ª carta	60

## **Depósito de seguridad 61**

Límites de la cantidad del depósito de seguridad	61
Intereses sobre el depósito de seguridad	62
Devolución de su depósito de seguridad	62
Impugnación de los daños cargados a su depósito de seguridad	62
¿Qué es el desgaste normal?	63
¿Para qué puede ser usado el depósito de seguridad?	63
Pasos para recuperar su depósito de seguridad cuando se mude	63
Qué hacer si su arrendador no ha devuelto su depósito de seguridad	64
Ejemplo de carta – Aviso de desalojo/dirección de reenvío para la devolución del depósito de seguridad	66

## **Incremento de alquiler 67**

## **Desconexión De Los Servicios Públicos 69**

Pasos para evitar la desconexión de los servicios públicos	70
¿Qué pasa si mi arrendador es responsable de pagar las facturas de los servicios públicos?	71
Reactivando el servicio público	71
¿Quién es responsable de pagar las facturas de servicios públicos?	71
¿Tiene que haber un medidor individual para cada apartamento?	71
¿Puede mi arrendador tomar represalias contra mí por hacer valer mis derechos en relación con los servicios públicos?	72
¿Puede mi arrendador desconectar mis servicios públicos porque estoy atrasado con el alquiler?	72
Problemas pagando facturas de servicios públicos	73

## **Retraso en el pago de alquiler 75**

### **Desalojo 76**

Procedimientos de orden de desalojo	76
Aviso de desalojo	76
Audiencia en el tribunal	77
Sentencia	78
Orden de posesión	79
Proceso de apelación	80
Cronograma de aviso de desalojo	83
Preguntas y respuestas: Desalojo	84
Preguntas y respuestas: Tribunal del Distrito Judicial	86
¿Qué debo hacer si la casa o el apartamento que estoy alquilando entra en embargo o es vendida en un remate judicial?	89

## **Recursos 91**





# INTRODUCCIÓN

Es nuestra esperanza que este manual ayudará a guiarlo a través de una experiencia de alquiler exitosa al proveer información general y recursos de autoayuda en relación con las leyes de Vivienda Justa estatales y federales y la Ley de Pennsylvania del Arrendador e Inquilino en lo que respecta al alquiler de propiedad residencial privada.

Este manual cubre dos tipos principales de regulaciones protegiendo los derechos de los inquilinos en Pennsylvania. El primero, las leyes de Vivienda Justa federales y estatales protegen a los inquilinos de ser discriminados o tratados de una manera injusta o perjudicial debido a su membresía en una categoría que esté protegida bajo estas leyes. Un arrendador rehusándose a alquilarle a alguien debido a su raza o etnia es un ejemplo de discriminación de vivienda que es ilegal bajo las leyes de Vivienda Justa. El segundo tipo de protecciones para los inquilinos son aquellas cubiertas por la Ley de Arrendador e Inquilino. La Ley de Arrendador e Inquilino de Pennsylvania protege tanto a inquilinos como a arrendadores al establecer regulaciones básicas para el alquiler de propiedad residencial.

Las cuestiones relacionadas al alquiler como reparaciones y mantenimiento y procedimientos de desalojo se rigen por la Ley de Arrendador e Inquilino.

Las viviendas públicas, las viviendas subvencionadas, las casas de huéspedes, las casas móviles y las propiedades comerciales pueden tener leyes y requisitos diferentes y no se examinan con el alcance del presente manual.

**Este manual no se pretende como un sustituto de asesoramiento jurídico adecuado. la Asociación de Oportunidades de Vivienda de Lancaster, y el Centro para la Igualdad en la Vivienda pueden ni ser responsables de errores, omisiones o cambios en la ley.**

## Leyes de Vivienda Justa

El título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1968, en su forma enmendada, es conocida como **la Ley de Vivienda Justa**.

**La Ley de Vivienda Justa** es la ley federal que hace que sea ilegal el discriminar basándose en siete clases protegidas para cualquier transacción relacionada con la vivienda.

- Raza
- Color
- Origen Nacional
- Religión
- Sexo (incluyendo orientación sexual e identidad de género)
- Discapacidad
- Estatus Familiar (o la presencia de niños menores de edad en un hogar, mujeres, o cualquiera en el proceso de obtener la custodia legal)

**La Ley de Relaciones Humanas de Pennsylvania** es la ley estatal que protege a los consumidores contra la discriminación en la vivienda y añade dos clases protegidas adicionales.

- Edad (más de 40 años)
- Usuarios, manipuladores o entrenadores de animales de asistencia para personas con discapacidades

Las leyes de Vivienda Justa hacen que sea ilegal discriminar a cualquier persona basándose en una clase protegida en cualquiera de las siguientes maneras:

- Rehusándose a alquilar o vender una vivienda
- Rehusándose a negociar por la venta o alquiler de una vivienda
- Haciendo que la vivienda no esté disponible o negando que la vivienda esté disponible
- Estableciendo términos, condiciones o privilegios diferentes para la venta o alquiler de vivienda, préstamo hipotecario, seguro de arrendador o inquilino, o cualquier otra transacción relacionada con la vivienda
- Usando publicidad de manera discriminatoria
- Amenazando o intimidando a cualquiera que ejerza el derecho a una vivienda justa o que esté ayudando a alguien más a ejercitar sus derechos para una vivienda justa

## Tipos de viviendas cubiertas por la Ley de Vivienda Justa

La Ley de Vivienda Justa y la Ley de Relaciones Humanas de Pennsylvania cubren todos

los tipos de vivienda, incluyendo:

- Apartamentos
- Parques de Casas móviles
- Condominios
- Viviendas Unifamiliares
- Vivienda Pública
- Residencias de personas mayores
- Dormitorios
- Hogares grupales para personas con discapacidades

## Viviendas exentas de las leyes de Vivienda Justa

Los siguientes tipos de viviendas no tienen que cumplir con ciertas partes de las leyes de Vivienda Justa.

**Los edificios con dos unidades donde el dueño vive en una de las unidades** están exentos de la Ley de Relaciones Humanas de Pennsylvania y **los edificios con cuatro unidades donde el dueño vive en una de las unidades** están exentos de la Ley de Vivienda Justa.

**Las viviendas administradas por organizaciones religiosas** pueden limitar la ocupación a sus miembros siempre que no discriminen basándose en la raza.

**Las vivienda para personas** (para personas mayores de 55 o 62 años de edad) que cumplan ciertos requisito pueden rehusarse a alquilar a familias con niños.

**Nunca** hay una exención para declaraciones o publicidad discriminatoria.

## Declaraciones y publicidad discriminatorias

La Ley de Vivienda Justa hace que sea ilegal el hacer o publicar cualquier declaración o anuncio que establezca una preferencia o limitación basada en una clase protegida. Los siguientes son ejemplos de publicidad ilegal:

- “no se permiten niños”
- “perfecto para soltero(a) o pareja”
- “hogar cristiano”
- “apartamento no adecuado para una persona discapacitada”
- “vecindario italiano”

Generalmente, un anuncio debe describir la propiedad en alquiler y no al inquilino deseado.

## Familias con niños

El estatus familiar es una clase protegida bajo la Ley de Vivienda Justa. Es ilegal discriminar a individuos o familias que tengan niños menores en su hogar, mujeres embarazadas, o cualquiera que esté obteniendo custodia legal de un niño. Los ejemplos de discriminación ilegal contra las familias con niños



incluyen:

- Políticas de "no se permiten niños"
- Rechazando a las familias debido a la edad de sus niños (por ejemplo, no permitir niños menores de 7 años)
- Rechazando a las familias basándose en la presencia de pintura a base de plomo
- Segregando las viviendas para que los niños sólo puedan estar en ciertos pisos o en ciertos edificios
- Rehusándose a alquilar a una familia con niños debido a "condiciones inseguras" o a que el apartamento "no es apto para niños"
- Declarando que los padres y los niños o los niños y las niñas no pueden compartir un dormitorio; este tipo de decisiones son la elección de los padres
- Desalojando a una familia o individuo debido al embarazo o a un niño que se une a la familia por nacimiento, adopción o custodia legal
- Las políticas de ocupación excesivamente restrictivas y los cargos per cápita por cada ocupante adicional pueden violar la Ley de Vivienda Justa en algunas circunstancias

## Víctimas de violencia doméstica

- Es ilegal discriminar a alguien por su historial de experimentar violencia doméstica.
- Rehusarse a alquilar a alguien porque ha sido víctima de violencia doméstica viola la Ley de Vivienda Justa.
- Una política de tolerancia cero frente a los delitos que se aplique a las **víctimas** de la violencia doméstica viola la Ley de Vivienda Justa. (Ejemplo: Un arrendador tiene una política de tolerancia cero para los crímenes cometidos en la propiedad. Una de las inquilinas es víctima de violencia doméstica, y llama a la policía cuando su abusador se presenta en su apartamento en violación de una orden de protección contra el abuso. El abusador es arrestado. Violaría la Ley de Vivienda Justa si el arrendador desalojara a la inquilina debido a la política de tolerancia cero).

## Acoso sexual

El acoso sexual es ilegal bajo la Ley de Vivienda Justa. Es ilegal que un proveedor de vivienda exija favores sexuales a cambio de una vivienda o de hacer reparaciones. Declaraciones como "Sal conmigo y te reduciré el alquiler" o "Sal conmigo y te arreglaré el tejado" constituyen acoso sexual ilegal según la Ley de Vivienda Justa. También es ilegal que un proveedor de vivienda cree o permita un ambiente hostil. La conducta sexual u ofensiva no deseada, los comentarios de naturaleza sexual o el contacto no deseado por parte de un propietario o un empleado del mismo constituyen un entorno

hostil y son ilegales.

## Protecciones para individuos LGBT

Ni la Ley de Vivienda Justa ni la Ley de Relaciones Humanas de Pensilvania incluyen la orientación sexual, la expresión de género o la identidad de género como clases protegidas. Sin embargo, la guía federal de vivienda justa establece que HUD investigará las quejas de discriminación sexual, incluida la discriminación por identidad de género u orientación sexual, y hará cumplir la Ley de Vivienda Justa donde encuentre que ocurrió tal discriminación. A nivel estatal, el término "sexo" bajo la PHRA puede referirse al sexo asignado al nacer, orientación sexual, identidad transgénero, transición de género, identidad de género y/o expresión de género. Además, algunos municipios locales han aprobado ordenanzas que prohíben la discriminación basada en la orientación sexual, la expresión de género o la identidad de género. Consulte con su gobierno local para obtener más información.

Además, el Código de Ética de la Asociación Nacional de Agentes Inmobiliarios® prohíbe que los Agentes Inmobiliarios® discriminen por motivos de orientación sexual. La regla de igualdad de acceso de HUD prohíbe que los programas de vivienda financiados por HUD discriminen por orientación sexual, identidad de género o estado civil.

## Origen nacional, estado de inmigración y dominio limitado del inglés

Toda persona en los Estados Unidos está protegida por la Ley de Vivienda Justa. El estatus migratorio de una persona no afecta sus derechos de vivienda justa. Es ilegal discriminar a alguien por su lugar de origen propio o ancestral o por su origen cultural o étnico o por su idioma. Es ilegal discriminar a alguien que parece tener un cierto origen étnico, incluso si el individuo no lo tiene.

Los arrendadores pueden solicitar documentación de inmigración y realizar investigaciones para determinar si un posible inquilino cumple los criterios para el alquiler, siempre que se aplique el mismo proceso a **todos** los inquilinos potenciales. Señalar sólo a algunas personas para que demuestren su estatus migratorio debido a su origen nacional es una violación de la Ley de Vivienda Justa (por ejemplo, pedir sólo a los inmigrantes mexicanos o latinos que demuestren su estatus migratorio y no a otros solicitantes).

Asimismo, es ilegal discriminar a alguien por su limitado dominio del inglés. Declaraciones tales como "todos los inquilinos deben hablar inglés" o tratar a los inquilinos de manera diferente porque su inglés no es competente viola la ley. Los programas que reciben fondos federales tienen la responsabilidad adicional de proporcionar intérpretes y traductores a las personas que no dominan el inglés. not proficient violates the law. Programs that receive federal funds have an additional responsibility to provide



interpreters and translators for individuals who are not proficient in English.

## Personas con discapacidades

A Una discapacidad está definida en la Ley de Vivienda Justa como un impedimento físico o mental que limita sustancialmente una o más de las "principales actividades de la vida" de una persona. Las principales actividades de la vida pueden incluir el cuidado de uno mismo, caminar, ver, oír, hablar, respirar, aprender y trabajar. La definición de discapacidad en la Ley de Vivienda Justa también incluye a las personas que tienen un historial de una discapacidad y las personas que se percibe que tienen una discapacidad (incluso si no

están realmente discapacitadas).

Las discapacidades pueden incluir enfermedades mentales o emocionales, dificultades asociadas con el envejecimiento, el VIH/SIDA y las personas que se están recuperando del alcoholismo o de la drogadicción (las personas que actualmente consumen drogas ilegales

no están protegidas).

## Adaptaciones y modificaciones razonables para personas con discapacidades

Una **adaptación razonable** es un cambio en las reglas, políticas, prácticas o servicios que permite a una persona con discapacidad tener las mismas oportunidades de utilizar y disfrutar de una vivienda. Una persona con discapacidad debe notificar al proveedor de vivienda si se necesita una adaptación razonable y el proveedor de vivienda debe conceder la solicitud si es razonable. Debe haber una conexión entre la discapacidad y la necesidad de la adaptación. Típicamente, las adaptaciones serán cuestión de negociar lo que mejor sirva tanto al proveedor de vivienda como a la persona discapacitada.

Los ejemplos de adaptaciones razonables incluyen:

- Asignar a una persona con discapacidad un espacio de estacionamiento reservado cerca de su unidad, aunque el estacionamiento de los inquilinos sea generalmente por orden de llegada

- Permitir que una persona discapacitada tenga un animal de asistencia a pesar de una política de "no se permiten mascotas"
- Permitir que un inquilino discapacitado, quien recibe cheques por discapacidad el día 5 de cada mes, pague el alquiler después del día 1 del mes sin un cargo por pago atrasado

Una **modificación razonable** es un cambio en la estructura física de una vivienda que permite a una persona con discapacidad tener las mismas oportunidades de usar y disfrutar de esa vivienda. En muchos casos, las modificaciones individualizadas de una vivienda permiten a las personas con discapacidad vivir en un espacio en el que, de otro modo, serían físicamente incapaces de hacerlo.

#### Los ejemplos de modificaciones razonables incluyen:

- Permitir que un inquilino que usa una silla de ruedas instale una rampa de acceso a la entrada de la vivienda
- Permitir que un inquilino instale barras de agarre en el baño
- Permitir que un inquilino instale dispositivos de alertas visuales o táctiles

Normalmente, el gasto de las modificaciones razonables es responsabilidad del inquilino, a menos que la vivienda esté subsidiada por el gobierno federal (tal como una Autoridad de Vivienda Pública). A los proyectos de vivienda financiados con fondos federales se les puede requerir que paguen las modificaciones razonables solicitadas por un inquilino discapacitado. Los proveedores de viviendas privadas pueden exigir que el inquilino utilice un contratista certificado para hacer el trabajo y pueden exigir que el inquilino restaure la vivienda a su condición original al mudarse de la unidad si la modificación va a interferir con el uso y disfrute del inmueble por parte del siguiente inquilino. Por ejemplo, si un inquilino tiene una rampa de acceso a la lavandería construida en un complejo de apartamentos de varias unidades, no es necesario quitarla porque está situada en una zona de uso común y puede ser beneficiosa para los futuros inquilinos. Sin embargo, si los estantes de la cocina de un inquilino se mueven más abajo para dar más movilidad a un usuario de silla de ruedas, es posible que los estantes tengan que volver a su altura original.

Si es necesario hacer restauraciones en la vivienda cuando un inquilino se muda, el proveedor de la misma puede solicitar el pago por parte del inquilino a una cuenta de depósito en garantía que devenga intereses. Dichos pagos pueden efectuarse en un plazo razonable y la cantidad debe ser razonable y no puede exceder el costo de las restauraciones. El interés de la cuenta se acumula en beneficio del inquilino. Los inquilinos que necesiten hacer modificaciones extensas a una unidad de alquiler deben considerar la posibilidad de negociar un contrato de alquiler más largo con el arren-

### ¿Cuándo debe un proveedor de vivienda conceder una adaptación o modificación razonable?

A Un proveedor de vivienda debe conceder una solicitud de adaptación o modificación razonable **si**:

- la persona que hace la solicitud se ajusta a la definición de persona con discapacidad,
- la persona necesita lo que está solicitando debido a su discapacidad, y
- la solicitud es "razonable".

Un proveedor de vivienda no puede demorar o retrasar la respuesta a una solicitud de adaptación o modificación razonable.

### ¿Qué es razonable?

Una solicitud de una adaptación o modificación se considera razonable si esa solicitud:

- no causa una carga financiera y administrativa indebida al proveedor de la vivienda,
- no causa un cambio básico en la naturaleza del programa de vivienda disponible,
- no causará daño o perjuicio a otros,
- es tecnológicamente posible.

**Ejemplo 1:** No sería razonable que una persona con discapacidad pidiera al propietario que le ayudara con sus comidas, a menos que el proveedor de la vivienda ya se dedicara a proporcionar apoyo para las comidas (por ejemplo, en un centro de vivienda asistida).

**Ejemplo 2:** Si una persona queda incapacitada y ya no puede acceder a su apartamento del 3er piso en un edificio sin ascensor, sería irrazonable (y probablemente imposible desde el punto de vista arquitectónico) solicitar al propietario que permita al inquilino construir un ascensor. Una petición más razonable sería pedir un traslado a un apartamento del primer piso. Si eso no es posible, el inquilino podría negociar con el propietario para una liberación anticipada del contrato de arrendamiento.

**Si la adaptación o modificación propuesta por un inquilino no es razonable, el proveedor de la vivienda debe entablar un diálogo interactivo para determinar si existe otra solución que satisfaga las necesidades del inquilino.**

## Consejos para escribir cartas de solicitud de adaptación o



## modificación razonables

Es responsabilidad del inquilino (o de un representante del inquilino) solicitar una adaptación o

modificación. No se puede esperar que un arrendador prediga o anticipe las necesidades de un individuo. Aunque la Ley de Vivienda Justa no lo requiere, se recomienda que las solicitudes de adaptaciones o modificaciones razonables se hagan por escrito para que se documenten debidamente e incluyan pruebas de que el inquilino tiene una discapacidad cubierta y la necesidad de una adaptación o modificación.

### Su carta debe:

1. declarar dónde vive y quién es el responsable del edificio;
2. indicar que usted califica como una persona con una discapacidad como se define en la Ley de Vivienda Justa (no es necesario revelar la naturaleza o la severidad de su discapacidad);
3. describir la política, regla o barrera arquitectónica que le resulta problemática;
4. describir cómo esta política o barrera interfiere con sus necesidades, derechos o disfrute de su vivienda;
5. en un lenguaje claro y conciso, describa la adaptación que está buscando para la política, regla o barrera;
6. citar la ley aplicable que protege sus derechos;
7. para adaptaciones use: Enmiendas a la Ley de Vivienda Justa Sec. 804 (42 U.S.C. 3604) (f)(3)(B);
8. para modificaciones use: Enmiendas a la Ley de Vivienda Justa [Fair Housing Act Amendments] Sec. 804 (42 U.S.C. 3604)(f)(3) (A);
9. pedir una respuesta por escrito dentro de un cierto plazo;
10. contener una firma y la fecha de la solicitud, recordando guardar una copia de su solicitud para sus

## EJEMPLO DE CARTA

# SOLICITUD DE ADAPTACIÓN RAZONABLE

*Su Nombre*

*Su Dirección*

*Fecha*

*Nombre del Arrendador*

*Dirección del Arrendador*

Estimado(a) *{escriba el nombre del arrendador}*:

Vivo en *{escriba la dirección}*. Yo (o un miembro de mi hogar) soy una persona con una discapacidad como es definida por la Ley de Vivienda Justa. Le escribo para solicitar una adaptación razonable bajo la Ley Federal de Vivienda Justa.

SOLICITUD POSIBLE 1:

Solicito permiso para que un animal de asistencia ayude en la vida diaria. Entiendo que las reglas de nuestro edificio establecen una política de no permitir mascotas. Sin embargo, le estoy solicitando que se haga una adaptación razonable a las normas del edificio para permitir un animal de asistencia en mi apartamento.

SOLICITUD POSIBLE 2:

Solicito un espacio de estacionamiento reservado lo más cercano a mi unidad. Entiendo que el estacionamiento se hace por orden de llegada, pero debido a mi limitada movilidad, solicito un espacio de estacionamiento reservado lo más cercano a mi unidad.

SOLICITUD POSIBLE 3:

Solicito pagar mi alquiler el día 6 del mes sin que se me cobre un recargo por pago atrasado. Recibo mis cheques por discapacidad el día 5 del mes.

De acuerdo con las enmiendas a la Ley de Vivienda Justa Sec. 804 (42 U.S.C. 3604) (f)(3)(B), (3) Para los propósitos de esta subsección, la discriminación incluye-- (B) la negativa a hacer adaptaciones razonables en las reglas, políticas, prácticas o servicios, cuando tales adaptaciones puedan ser necesarias para que dicha persona tenga igualdad de oportunidades para usar y disfrutar de una vivienda. Negar una solicitud de adaptación razonable para una persona con discapacidad es una violación de la Ley de Vivienda Justa.

Puede consultar la Declaración Conjunta del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos y el Departamento de Justicia, en la que se detallan las obligaciones de los proveedores de vivienda en virtud de la Ley de Vivienda Justa para hacer adaptaciones razonables para las personas con discapacidades. Puede acceder a esta Declaración Conjunta visitando [equalhousing.org](http://equalhousing.org) y haciendo clic en el Centro de Recursos para Arrendadores.

Por favor, responda por escrito a mi solicitud dentro de los diez días siguientes a la fecha de esta carta. Espero su respuesta y agradezco su atención a este asunto crítico.

Sinceramente, Su Firma

Escriba su nombre en letra de imprenta

## EJEMPLO DE CARTA

# SOLICITUD DE MODIFICACIÓN RAZONABLE

*Su Nombre*

*Su Dirección*

*Fecha*

*Nombre del Arrendador*

*Dirección del Arrendador*

Estimado(a) *{escriba el nombre del arrendador}*:

Vivo en *{escriba la dirección}*. Yo (o un miembro de mi hogar) soy una persona con una discapacidad como es definida por la Ley de Vivienda Justa. Le escribo para solicitar hacer una modificación razonable según la Ley Federal de Vivienda Justa.

SOLICITUD POSIBLE 1:

Estoy solicitando permiso para instalar una rampa en la entrada de mi apartamento.

SOLICITUD POSIBLE 2:

Estoy solicitando permiso para instalar barras de agarre en el baño.

SOLICITUD POSIBLE 3:

Solicito permiso para para instalar detectores visuales de humo en mi apartamento.

Según las Enmiendas a la Ley de Vivienda Justa (42 U.S.C. 3604) (f)(3)(A), y la Ley de Vivienda Justa del Estado de Pennsylvania, los proveedores de vivienda deben permitir a los inquilinos hacer las modificaciones razonables necesarias para que una persona con discapacidad pueda disfrutar plenamente de la propiedad. Negar una solicitud de modificación razonable para una persona con discapacidad es una violación de la Ley de Vivienda Justa.

Puede consultar la Declaración Conjunta del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos y el Departamento de Justicia, en la que se detallan las obligaciones de los proveedores de vivienda en virtud de la Ley de Vivienda Justa para hacer adaptaciones razonables para las personas con discapacidades. Puede acceder a esta Declaración Conjunta visitando [equalhousing.org](http://equalhousing.org) y haciendo clic en el Centro de Recursos para Arrendadores.

Por favor, responda por escrito a mi solicitud dentro de los diez días siguientes a la fecha de esta carta. Espero su respuesta y agradezco su atención a este asunto crítico.

Sinceramente,

Su Firma

*Escriba su nombre en letra de imprenta*

## Verificando discapacidad y necesidad

### ¿Cuándo puede un proveedor de vivienda pedir la verificación de una discapacidad y la necesidad de una adaptación o modificación razonable?

Si la discapacidad es obvia y la necesidad de la adaptación o modificación razonable también es obvia, el proveedor de la vivienda **no puede** pedir documentación adicional (por ejemplo, una persona con una discapacidad visual que utiliza un perro guía).

Si la discapacidad es obvia, pero no está clara la necesidad de la adaptación o modificación razonable, el proveedor de vivienda sólo puede solicitar información para evaluar la necesidad relacionada con la discapacidad (por ejemplo, una persona con una discapacidad visual que tiene un gato de apoyo emocional).

Si tanto la discapacidad como la necesidad no están claras, el proveedor de vivienda puede solicitar documentación que demuestre que un inquilino tiene una discapacidad y una necesidad relacionada con la discapacidad para la adaptación o modificación razonable (por ejemplo, una persona con un diagnóstico de salud mental o un trastorno de estrés postraumático que tiene un animal de apoyo emocional).

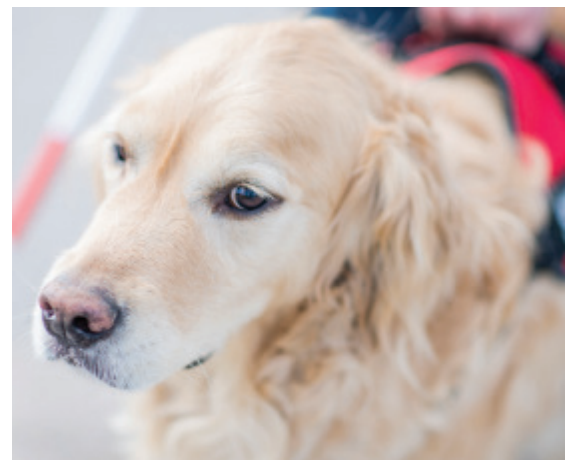
Un proveedor de vivienda **no puede**:

- Preguntar sobre la naturaleza o la gravedad de una discapacidad
- Hacer preguntas que requerirían que usted renuncie a sus derechos de confidencialidad con respecto a su condición o historial médico
- Ver sus registros médicos

## Animales de asistencia

Los animales de asistencia para personas con discapacidades no son mascotas. Los animales de asistencia son animales que trabajan, proporcionan asistencia o realizan tareas en beneficio de una persona con una discapacidad, incluyendo el apoyo a discapacidades mentales o emocionales.

Los animales de apoyo emocional alivian uno o más síntomas o efectos identificados de la discapacidad de una persona. Un proveedor de vivienda no puede negar la ocupación o desalojar a una persona con una discapacidad porque necesite un animal de asistencia. Bajo la Ley de Vivienda Justa, no se requiere que un animal de asistencia tenga entrenamiento o certificación formal, y un proveedor de vivienda no puede exigir pruebas de que el animal ha sido certificado,



entrenado o recibido una licencia de animal de servicio. Las políticas que limitan el tamaño, el peso o el tipo de mascotas permitidas no se aplican a los animales de asistencia. Los animales de asistencia deben estar exentos del pago de las cuotas de mascotas y/o de los depósitos de seguridad de mascotas.

## Accesibilidad y nueva construcción

Bajo la Ley de Vivienda Justa, las unidades de un solo piso en viviendas multifamiliares nuevas construidas para ser ocupadas por primera vez después del 13 de marzo de 1991 deben ser accesibles si los edificios contienen cuatro o más unidades y si las unidades están ubicadas en el primer piso o con acceso mediante ascensor. Para cumplir con los requisitos de accesibilidad de la Ley de Vivienda Justa, la vivienda debe incluir las siguientes características:

- Una entrada accesible al edificio en una ruta accesible
- Áreas públicas y de uso común accesibles
- Puertas que permiten el paso de una persona en silla de ruedas
- Ruta accesible hacia y a través de la vivienda
- Interruptores de luz, enchufes eléctricos, termostatos y otros controles ambientales en lugares accesibles
- Refuerzos en las paredes del baño para la posterior instalación de barras de agarre
- Cocinas y baños que permitan a un usuario de silla de ruedas maniobrar por el espacio

## Qué hacer si cree que ha experimentado discriminación en la vivienda

Si usted cree que ha sido víctima de discriminación en la vivienda, es importante que mantenga registros y documentación con los nombres, fechas y detalles del incidente para ayudar a probar su caso. Existen varias opciones para presentar una queja por discriminación en la vivienda contra un arrendador.

Las quejas sobre vivienda justa se pueden presentar ante el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos hasta un año después del incidente o ante la Comisión de Relaciones Humanas de Pennsylvania hasta 180 días después del incidente. Además, se puede iniciar una demanda por hasta dos años en un tribunal federal. Si se descubre que un arrendador ha discriminado, las víctimas de esa discriminación en la vivienda pueden recibir una compensación por los costos de su propio bolsillo en los que incurran al obtener una vivienda alternativa y cualquier costo adicional asociado con esa vivienda.

Los daños no económicos por humillación, angustia mental u otras lesiones psicológicas también pueden recuperarse.

**Si usted vive en la ciudad de Philadelphia o en los condados Bucks, Chester, Delaware, Lehigh, Montgomery o Northampton en Pennsylvania, puede llamar al Centro para la Igualdad en la Vivienda.** Si usted vive en la ciudad de Philadelphia o en los condados Bucks, Chester, Delaware, Lehigh, Montgomery o Northampton en Pennsylvania, puede llamar al Centro para la Igualdad en la Vivienda por consejos, investigación y opciones para hacer cumplir la ley basándose en las circunstancias de su caso. Llame al 267-419-8918 o 866-540-FAIR (3247) o envíe un correo electrónico a [info@equalhousing.org](mailto:info@equalhousing.org) o visite el sitio [equalhousing.org](http://equalhousing.org). Para presentar una queja ante el **Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos**, llame a la Línea Directa de Discriminación en la Vivienda del HUD al 1-800-669-9777 o visite [www.hud.gov](http://www.hud.gov).

Para presentar una queja ante la **Comisión de Relaciones Humanas de Pennsylvania**, llame al 717-787-9780 o visite el sitio [www.phrc.pa.gov](http://www.phrc.pa.gov).

**Para una consulta gratuita de Vivienda Justa de Arrendador o Inquilino o por asistencia técnica para presentar una queja de Vivienda Justa en el condados de Lancaster o York,**

llame a la línea de **Vivienda Justa LHOP** al 717-299-7840 o visítenos en el sitio [www.lhop.org](http://www.lhop.org).



## Errores comunes en la vivienda justa cometidos por los proveedores de vivienda y cómo prevenirlos

### 1. **Fallo en el mantenimiento de los registros**

Incluso los arrendadores que se comprometen a una vivienda justa pueden encontrarse ante una queja de vivienda justa - o incluso una demanda. Practicar los principios de una vivienda justa en todos los aspectos de sus interacciones con los inquilinos y posibles inquilinos es la mejor defensa en una queja por discriminación en la vivienda.

### 2. **Inconsistencia en la aplicación de los términos y condiciones**

Los términos y condiciones deben aplicarse de manera equitativa y coherente. Puede ser difícil defenderse contra las denuncias de discriminación si el administrador o el arrendador ha aplicado reglas más estrictas a los inquilinos actuales o futuros..

### 3. **Represalias**

La Ley de Vivienda Justa establece que es ilegal coaccionar, intimidar, amenazar o interferir con cualquier persona que ejerza sus derechos protegidos por la ley. Por lo tanto, si un inquilino presenta una queja ante cualquier agencia estatal, local o federal, el proveedor de la vivienda debe permitirle a ese inquilino ejercer ese derecho.

### 4. **Complejo para adultos**

En 1988 el Congreso enmendó la Ley Federal de Vivienda Justa para prohibir la discriminación basada en el estatus familiar (la presencia de niños menores de 18 años). Es ilegal excluir de la vivienda a las familias con niños, a menos que la unidad esté clasificada como vivienda para personas mayores.

Las políticas y procedimientos deben demostrar la intención de proporcionar vivienda a las personas de 55 años o más, viviendas ocupadas por personas de 62 años o más, o que al menos el 80% de las unidades están ocupadas por una o más personas de 55 años o más.

### 5. **Violación de las leyes de estatus familiar por motivos de seguridad**

Las normas de seguridad deben elaborarse cuidadosamente para evitar conflictos con las leyes que prohíben la discriminación contra las familias con niños. Un administrador o arrendador puede, sin saberlo, violar la ley al intentar implementar reglas de seguridad. Entre las prácticas ilegales figuran el negarse a alquilar a familias con niños pequeños por motivos de seguridad en las piscinas, la prohibición de que los niños utilicen el área recreativa y el negarse a alquilar a las familias con niños las unidades del piso superior con balcón.

### 6. **La falta de adaptación razonable para las personas con discapacidad**

Es una violación de las leyes locales, estatales y federales de Vivienda Justa:

- rehusar el alquiler a una persona con una discapacidad;
- rechazar las modificaciones razonables cuando éstas sean necesarias para que el inquilino pueda utilizar y disfrutar de la vivienda;
- negarse a renunciar o a modificar las políticas, prácticas, procedimientos o servicios cuando dichas adaptaciones permitirían al inquilino utilizar y disfrutar de la vivienda.

La solicitud de adaptaciones y modificaciones por parte de los inquilinos con discapacidades debe ser razonable; sin embargo, si su propiedad acepta financiación federal (Sección 8, Propiedad de Crédito Fiscal, Autoridad de Vivienda, etc.), se puede exigir que pague por la adaptación o modificación. La administración tiene el derecho de solicitar documentación de la discapacidad a una persona en el campo de la medicina o la fisioterapia. La solicitud de adaptación no debe constituir una carga administrativa o financiera indebida; por lo tanto, el propietario puede pedir que el inquilino ponga dinero en depósito para devolver la propiedad a su estado original si las modificaciones no pueden ser utilizadas por los futuros inquilinos, y puede pedir que las modificaciones sean realizadas por un contratista certificado.

*NOTA: En el condado de Lancaster, las viviendas para personas con discapacidad física son escasas; por lo tanto, si se tiene una unidad que ha sido modificada, es una propiedad comercializable que podría alquilarse muy rápidamente.*

**EJEMPLO:** Un arrendador estaría obligado a asignar un espacio de estacionamiento a un inquilino con problemas de movilidad si el inquilino solicita una adaptación razonable, aunque los espacios de estacionamiento no se asignen normalmente a los inquilinos. El espacio debe ser el más cercano a la ruta accesible.

#### 7. **Fallar con comunicar claramente su compromiso con la Vivienda Justa a los administradores y a todos los agentes de su empresa**

Muchas quejas de Vivienda Justa surgen de una sola decisión cuestionable de alquiler tomada por un agente de arrendamiento, gerente o empleado de mantenimiento que deja el empleo y deja al propietario como responsable. Recuerde a los inquilinos y al personal su compromiso con la vivienda justa. Coloque los carteles de Vivienda Justa en lugares prominentes. Distribuya periódicamente una declaración de su compromiso con la Vivienda Justa a los inquilinos y al personal en el periódico o boletín de la comunidad.

#### 8. **Fallar con entrenar a todo el personal**

Las leyes cambian. El Congreso aprueba nuevas leyes y enmiendas. Las decisiones



de los tribunales añaden un nuevo significado a las leyes existentes. Un gerente, un agente de arrendamiento o un empleado de mantenimiento puede infringir la ley inadvertidamente, sin darse cuenta de que la ley ha cambiado. Haga que todo su personal asista a un seminario de capacitación en vivienda justa al menos una vez al año. Si su negocio está en los condados de Lancaster y York, la capacitación está a cargo del Instituto de Igualdad y Equidad en la Vivienda en LHOP. Call (717) 291-9945, ext. 109.

#### 9. **Normas de ocupación no razonables**

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano establece que se supone que un límite de ocupación de dos personas por dormitorio es razonable cuando no hay normas de ocupación locales. Sin embargo, según las circunstancias, ese límite puede ser cuestionado, y cualquier cantidad inferior a dos personas por dormitorio puede violar las leyes de vivienda justa al tener un impacto adverso contra las familias con niños. Además, cualquier norma de ocupación que exista debe ser aplicada de manera consistente.

#### 10. **Fallar con comunicarse con sus inquilinos**

"Habilidades de comunicación efectivas" puede ser una frase muy usada, pero es muy valiosa en las relaciones entre arrendadores e inquilinos. Transmita claramente y explique pacientemente a sus inquilinos cualquier decisión o acción que tome y que pueda tener un impacto negativo en su situación de vivienda. Por ejemplo, el lenguaje fuerte en una violación de la "Aviso de desalojo" a menudo indica a los inquilinos que están siendo desalojados. Explique al inquilino que el propósito de la advertencia es corregir la violación identificada. Esto puede evitar una llamada a la Agencia de Vivienda Justa.

## Información adicional de la Ley de Vivienda Justa

### **Vivienda cubierta por la Ley de Vivienda Justa**

Según la Ley Federal de Vivienda Justa y la Ley de Relaciones Humanas de Pennsylvania, las siguientes viviendas están cubiertas por estas leyes:

- Apartamentos alquilados o arrendados
- Parques de casas móviles
- Viviendas financiadas, vendidas o
- alquiladas
- Condominios
- La tierra siendo financiada, vendida o arrendada

### **La discriminación en la vivienda puede ser costosa**

- Bajo las leyes de vivienda justa, pueden concederse a las víctimas daños y perjuicios reales y punitivos, así como la recuperación de los gastos judiciales y los honorarios de los abogados. Además, se pueden imponer sanciones civiles.

- Otras medidas de reparación equitativas pueden incluir, aunque sin limitarse a ello, el acceso a la unidad de vivienda objeto de la denuncia o a una unidad comparable y la prestación de servicios o instalaciones en relación con la vivienda.
- Las medidas cautelares apropiadas para la eliminación de las prácticas discriminatorias en materia de vivienda también pueden convertirse en un problema..

### **Protéjase**

- Tome todas las quejas en serio.
- No tema hacer preguntas o pedir una explicación a la agencia que investiga la denuncia.
- Establezca políticas, procedimientos y lineamientos por escrito con anticipación, y sígalos en todos los casos.
- Asegúrese de que todas las acciones, políticas y procedimientos se basen en factores comerciales legítimos y no discriminatorios.
- Tenga a su disposición registros precisos y completos para demostrar que estas políticas.

**RENTAL  
ADVANTAGE  
COURSE**

Escanea aqui

Escanear el código o visite [www.WeAreTenfold.org](http://www.WeAreTenfold.org) y haga clic en **Events & Classes** en la parte superior de la página. El registro es gratis!

**TENFOLD**  
Unlocking Opportunity

¿Quiere saber cómo acceder a las claves para desbloquear una experiencia de alquiler exitosa? Regístrese en nuestro curso de Ventaja de Alquiler GRATIS para empoderarse con el conocimiento que puede utilizar para:

- Navegar por el proceso de solicitud de alquiler
- Aprenda a leer un contrato de arrendamiento
- Conozca sus derechos de alquiler
- Poseer y discutir su historia personal
- Comunicarse de manera efectiva para mantener una relación positiva entre propietario e inquilino
- Comprender los conceptos básicos de crédito y presupuesto, junto con otros fundamentos de alquiler
- ¡Y más!

# COSAS PARA CONSIDERAR ANTES DE ALQUILAR

Cuando está buscando un apartamento hay muchos factores a tener en cuenta. A continuación, se presentan algunas de las cosas más importantes en las que debe pensar y tener en mente al comenzar la búsqueda de vivienda y ver las unidades disponibles.

## Costo

¿El apartamento es asequible? El alquiler y los servicios públicos sólo deben ascender a aproximadamente el 40% de sus ingresos mensuales. ¿Ha habido aumentos de alquiler en los últimos años? ¿De cuánto? ¿Qué incluye el alquiler? Averigüe quién es responsable de pagar la calefacción, el gas, la electricidad, el agua caliente, el agua/el alcantarillado, el reciclaje y la recolección de basura. Pida un historial de los gastos mensuales de servicios públicos para saber qué esperar.

## Ubicación

¿Es la residencia conveniente para su lugar de trabajo, la escuela, el cuidado de los niños, el transporte público, las compras y la atención médica?

## Seguridad

¿Está la propiedad y el área circundante bien mantenida y segura? ¿Las puertas, ventanas y entradas al edificio tienen cerraduras seguras que funcionen y se pueden usar todas para salir en caso de emergencia?

## Salud

¿Hay evidencia de roedores o insectos? De surgir tal problema, ¿pagará el arrendador por el exterminio? ¿La pintura se está descascarando? Tenga cuidado con el envenenamiento por plomo de la pintura con plomo, especialmente si usted tiene niños.

## Seguridad contra incendios/Detectores de humo

¿Es fácil llegar a las escaleras de incendios? ¿Hay un extintor de incendios disponible? ¿Hay detectores de humo? ¿Funcionan los detectores de humo? ¿Quién es responsable de su mantenimiento? Las leyes de Pennsylvania requieren que el arrendador provea una alarma de humo que funcione en cada unidad.

## Vecinos

¿Es el apartamento silencioso? ¿Puede oír a los vecinos de al lado, por encima o por debajo de usted? Pregunte a otros en el complejo de apartamentos sobre los aspectos positivos y negativos de vivir allí.

## Estructura

¿Las escaleras son seguras y están bien



iluminadas? ¿Se están erosionando las ventanas? ¿Está la madera agrietada, podrida, dañada por el agua o infestada de termitas? ¿Proporciona el arrendador ventanas de tormenta, mosquiteros y persianas? ¿Son los pisos sólidos y sin agujeros, grietas o astillas? Asegúrese de que no falten baldosas o tablas del suelo. ¿Hay grietas o agujeros en las paredes? Asegúrese de que no haya yeso suelto o cayéndose. ¿Están las paredes y los techos pintados o empapelados y sin grietas?

## Servicios Públicos

**Calefacción:** Verifique la caldera u otra fuente de calefacción. Asegúrese de que la fuente de calor esté accesible y funcione de manera eficaz. Verifique si hay corrientes de aire de las ventanas y puertas.

**Agua:** Debe haber agua corriente caliente y fría. Verifique si la presión del agua es fuerte. Localice la válvula de cierre.

**Alcantarillado:** ¿Los inodoros descargan correctamente? Verifique si hay algún problema de drenaje en fregaderos y bañeras. ¿El piso alrededor de las bañeras y los inodoros es sólido? **Electricidad:** ¿Hay suficientes enchufes eléctricos? ¿Es el cableado adecuado para manejar cualquier electrodoméstico que desee llevar con usted a la unidad? Busque cableado o artefactos de iluminación rotos o deshilachados que cuelguen de un cable sin soportes, ya que estos son riesgos para la seguridad. Localice las cajas de fusibles y los disyuntores.

**Recolección de basura:** ¿Cuál es la política para la recolección de basura? ¿Hay receptáculos de basura o contenedores de basura? ¿Están a salvo de los roedores?

## Calefacción, ventilación y aire acondicionado

¿Tiene acceso a los controles de temperatura del aire acondicionado y de la calefacción? ¿Usted podrá controlar la calefacción, o el arrendador la controlará? Usualmente, si la calefacción está incluida en el alquiler, el arrendador controla la calefacción..

## Almacenamiento

¿Hay un área de almacenamiento dentro/fuera de la unidad de alquiler?

## Mobiliario y electrodomésticos

¿Qué se incluye en el apartamento? Pregunte si la unidad de alquiler incluye refrigerador, lavadora y secadora, cortinas, alfombra u otros muebles. ¿Quién es responsable de pagar por esos artículos si necesitan reparación?

## Cuarto de lavandería

¿Es seguro? ¿Está limpio y bien iluminado? ¿Está abierto las 24 horas o está restringido el acceso a ciertas horas? ¿Está restringido para uso exclusivo de los residentes?

# LA SOLICITUD PARA ALQUILAR

## Preguntas que el arrendador puede hacerle a un posible inquilino

Los arrendadores pueden preguntar sobre la capacidad de un solicitante para cumplir con los requisitos de inquilinato. Esto significa que el arrendador puede preguntarle si usted tiene ingresos suficientes para poder pagar el alquiler, si está dispuesto a cumplir con las reglas del edificio y otras preguntas relacionadas directamente con el inquilinato. Un proveedor de vivienda también puede adoptar y aplicar criterios uniformes, objetivos y no discriminatorios diseñados para evaluar la solvencia crediticia de un posible inquilino, tales como la imposición de verificación de antecedentes crediticios o penales. Cualquier pregunta hecha por un proveedor de vivienda debe ser hecha a todos los solicitantes con base en la igualdad de oportunidad, sin importar la raza, el color, la religión, el origen nacional, el género, el estatus familiar o discapacidad. Consulte la sección sobre la Ley de Vivienda Justa para una explicación de la discriminación ilegal en la vivienda. Usted no puede ser rechazado de un apartamento debido a su raza, color, religión, origen nacional, sexo, discapacidad, porque tiene niños o porque tiene más de 40 años..

## Estándares de calificación financiera

Cada arrendador puede tener sus propias normas de calificación financiera. Una fórmula utilizada por muchos arrendadores para calificar a un inquilino es:

$\text{Ingreso neto mensual} \times 40\% = \text{lo que un inquilino puede pagar por el alquiler y los servicios públicos combinados}$

Por ejemplo:  $\$1,500/\text{mes} \times .40 = \$600$  por mes para el alquiler y los servicios públicos combinados.

Otros arrendadores pueden requerir que los miembros del hogar ganen tres o cuatro veces el alquiler mensual para poder calificar para un apartamento. Si un posible inquilino solicita un apartamento y no cumple con los requisitos de ingresos, es más probable que esta persona tenga dificultades para pagar el alquiler debido a que debe cubrir otros gastos como pagos de vehículos, cuidado de niños, gastos médicos, comida, ropa, etc.

## La solicitud de alquiler

El administrador de la propiedad o el arrendador puede pedirle a un posible inquilino que llene una solicitud de alquiler. Esta solicitud puede requerir:

- Referencias de crédito y otra información de historial crediticio
- Una lista de arrendadores anteriores incluyendo números de teléfono y direcciones
- Un historial de empleo, incluyendo información de salario

- Una cuota de solicitud que puede ser no reembolsable

- El primer mes de alquiler, más un depósito de seguridad

Los posibles inquilinos siempre deben leer atentamente la solicitud para conocer las posibles consecuencias en caso de que decidan no tomar la unidad de alquiler.

**Si el propietario requiere un depósito de seguridad en el momento de la solicitud, pregunte si el depósito es no reembolsable. Asegúrese de obtener un recibo por todo el dinero pagado.**

**Pida leer el contrato propuesto antes de firmar la solicitud de alquiler, ya que puede estar obligándose al contrato tal como está sin negociar sus términos.**

## Rechazo del solicitante

There is a variety of lawful reasons that a landlord may deny a prospective rental applicant. In addition to not meeting the financial qualification standards, poor credit scores, bad landlord references, and/or prior judgments entered against the rental applicant by a court could all lead to rejection of your application. If a tenant or prospective applicant refuses to or is unable to comply with the rules that apply to all tenants, or if the individual would pose a direct physical threat to the health or safety of others, then the housing provider can reject that applicant.

## Antecedentes penales

### ¿Puede un arrendador negarse a alquilarle a alguien con antecedentes penales?

Sí, pero depende de las circunstancias. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD por sus siglas en inglés) ha publicado una guía en la que se afirma que, debido a las disparidades raciales en el sistema de justicia penal, las prohibiciones generales (o la denegación de alquiler a cualquier persona con cualquier tipo de historial delictivo, independientemente de las circunstancias) tendrían muy probablemente un mayor impacto en los solicitantes negros o latinos y, como tal, podrían violar la Ley de Vivienda Justa.

La guía del HUD establece que los proveedores de vivienda deben tener en cuenta la naturaleza y la severidad de un delito y la cantidad de tiempo que ha transcurrido para determinar si la persona representaría una amenaza directa para la salud y la seguridad de otros residentes. La guía del HUD establece que un mero arresto no indica culpabilidad y que no se debe negar la vivienda a una persona con base en un arresto sin una condena. Además, los proveedores de vivienda deben aplicar los criterios por

igual a **todos** los solicitantes e inquilinos, independientemente de la clase protegida. Utilizar los antecedentes penales como pretexto para la discriminación basada en una clase protegida es ilegal.

Hay una excepción a la guía del HUD sobre antecedentes penales. Si una persona posee una **condena** por la fabricación y/o distribución de sustancias ilegales controladas, se le puede negar legalmente la vivienda y el arrendador no está violando la Ley de Vivienda Justa. Nota: esta excepción no incluye arrestos por cargos de drogas que no conducen a una condena o a condenas por posesión solamente.

## ¿Qué sucede si el arrendador se niega a aceptar un vale de vivienda o Seguro Social o ingreso por discapacidad?

En Pennsylvania, la fuente de ingresos no es una clase protegida, lo que significa que el arrendador puede negarse a alquilar a personas que tengan un Vale de Elección de Vivienda de la Autoridad de Vivienda. Varias localidades dentro de Pennsylvania han añadido una fuente de ingresos como clase protegida. Contacte a su gobierno local o la municipalidad para averiguar si la fuente de ingresos es una clase protegida en su área y de qué recurso dispone su comunidad si se le ha negado una vivienda con base en su fuente de ingresos.

El ingreso del Seguro Social o del Seguro Social por Discapacidad es un ingreso verificable que está directamente relacionado con ser miembro de una clase protegida (ser mayor de 40 años y/ o tener una discapacidad). Negarse a aprobar una solicitud porque un posible inquilino no está empleado podría ser discriminación ilegal si el posible inquilino tiene otros ingresos verificables, tales como seguro social o por discapacidad, que lo calificarían financieramente para alquilar.



# EL CONTRATO DE ALQUILER

## Entendiendo las disposiciones del contrato de arrendamiento

Un contrato de alquiler ya sea escrito u oral, es un contrato que transfiere la posesión y el uso de una propiedad en alquiler a un inquilino por un período de tiempo específico.

El contrato de alquiler debe definir los respectivos derechos y obligaciones del arrendador y del inquilino. La Ley de Contrato del Consumidor con Lenguaje Claro requiere que todos los contratos de alquiler residenciales sean escritos, organizados y diseñados para que sean fáciles de leer y entender. Si un inquilino tiene dificultades para entender un contrato de alquiler, debe pedir ayuda o ponerse en contacto con una agencia local que pueda ayudar al inquilino.

- Recuerde, un contrato de alquiler es un **contrato jurídicamente vinculante**. Usted es legalmente responsable de todas las disposiciones del contrato de alquiler que haya firmado.
- Asegúrese de comprender los términos del contrato de alquiler **antes** de firmarlo. Al firmarlo, usted acepta sus términos y condiciones durante la duración del contrato de alquiler.
- Asegúrese de que todos los espacios en blanco estén tachados o rellenados antes de firmar algo.
- Asegúrese de obtener una copia del contrato **completo**. No acepte que el arrendador le diga que le dará una copia más adelante.

Usted querrá asegurarse de que lo siguiente está incluido en su contrato de alquiler y que entiende los términos:

- La dirección y el número de teléfono del arrendador en caso de emergencia;
- Su nombre y el nombre de otras personas a las que se les permite ocupar la unidad;
- Dirección de la propiedad en alquiler.
- El valor mensual del alquiler: asegúrese de averiguar cómo, dónde, cuándo y a quién se debe pagar el alquiler
- Fecha de vencimiento del alquiler
- Recargos por pago atrasado: ¿son razonables?
- La fecha de inicio y finalización del contrato de alquiler, ¿es un contrato de un año o un contrato de mes a mes? Asegúrese de que puede comprometerse a pagar el alquiler durante todo el período del contrato.
- Requisitos para las notificaciones para renovar/cancelar los contratos de alquiler:

¿cuánto tiempo de aviso tiene que darle el arrendador para mudarse y cuánto tiempo de aviso tiene que darle al arrendador cuando usted quiere mudarse? (Tenga en cuenta que, en Pennsylvania, se puede renunciar al alquiler o acortar el período de notificación legal requerido antes de presentar un desalojo).

- ¿Se renueva el contrato anualmente o se revierte a un contrato de mes a mes después del primer año?
- Depósito de seguridad: Asegúrese de entender lo que se le requerirá cuando se vaya de la unidad de alquiler para que le devuelvan su depósito de seguridad
- Servicios públicos: ¿quién es responsable de pagar por cada servicio público?
- Mantenimiento: ¿cuáles son las responsabilidades del inquilino en cuanto al mantenimiento y a quién contacta cuando se necesitan reparaciones?
- ¿Qué electrodomésticos están incluidos en el contrato?
- El acuerdo por la tenencia de mascotas y cualquier depósito de seguridad para mascotas (recuerde, los depósitos de seguridad y los cargos por mascotas no pueden cobrarse por los animales de asistencia)

## Fecha de vencimiento del alquiler

La mayoría de los contratos establecen que el alquiler vence el primer día del mes. Tiene la obligación de asegurarse de que su alquiler se pague en la fecha de vencimiento especificada en el contrato de alquiler. Incluso si el arrendador le dice que está bien si se retrasa unos días, usted todavía está obligado por los términos del contrato al recargo por pagos atrasados y otras penalidades.

## Cambios al contrato de alquiler

Cualquier cambio al contrato no debe hacerse sino hasta el comienzo de un nuevo período de alquiler, que es cuando usted y el arrendador renuevan el contrato, a menos que ambas partes acuerden un cambio propuesto antes del final del período del contrato. A menos que el contrato especifique cómo se deben hacer los cambios, el arrendador tendrá que pasar un período completo de alquiler antes de que el cambio tenga lugar.

## Disposiciones comunes del contrato de alquiler

- Los inquilinos deben mantener la vivienda limpia
- Se les puede prohibir a los inquilinos subarrendar la vivienda sin el consentimiento del arrendador
- Se les puede prohibir a los inquilinos que se muden o rompan el contrato de alquiler sin dar el aviso apropiado

- A los arrendadores se les permite entrar a la propiedad en momentos razonables para inspección, reparación o para mostrarla a posibles inquilinos, siempre y cuando se les dé aviso previo a los inquilinos actuales
- También debe incluirse el nombre de la persona de contacto y la forma de comunicarse con ella para el mantenimiento y las reparaciones
- Se puede incluir una lista de las reglas que se espera que el inquilino siga en el contrato de alquiler

## Condiciones de alquiler no ejecutables

Los inquilinos usualmente están obligados por los términos y condiciones del contrato de alquiler que firman; sin embargo, algunos términos y condiciones son legalmente no ejecutables en los tribunales.

Los ejemplos de términos y condiciones de alquiler no ejecutables incluyen:

- Mientras que los inquilinos pueden ser considerados responsables por daños a un apartamento, no se los puede hacer responsables por todo el mantenimiento y reparaciones normales, o todas las reparaciones por debajo de una cierta cantidad de dólares.
- No se puede obligar al inquilino a aceptar la casa o apartamento "tal como está". Bajo la Garantía Implícita de Habitabilidad, las instalaciones y servicios proporcionados en la propiedad alquilada deben permitir que la unidad sea ocupada para su propósito como unidad de vivienda. (Consulte la sección sobre repairs and the Garantía Implícita de Habitabilidad)
- El inquilino no puede renunciar al derecho de representarse a sí mismo en un tribunal de justicia.
- No se puede hacer que el inquilino acepte que, si rompe algún punto del contrato, el arrendador tiene el derecho de irrumpir en el apartamento, cambiar las cerraduras, y confiscar las posesiones del inquilino.
- El arrendador no puede hacer que el inquilino acepte renunciar a sus derechos a una audiencia o admisión de sentencia

**RECUERDE:** ¡Lea el contrato cuidadosamente antes de firmarlo! **¡Obtenga todo por escrito!**

## Evite caer en una estafa de alquiler

Algunos anuncios de alquiler pueden no ser legítimos. Los estafadores anuncian periódicamente alquileres que no existen, que no son de su propiedad o que no están disponibles. También copian listados de alquileres reales, cambian el contacto y la información del correo electrónico, y colocan los anuncios alterados en periódicos y sitios web para defraudar económicamente a la mayor cantidad de gente posible.

Usted puede evitar caer en las estafas de los listados de alquileres recordando estos consejos:

- Nunca transfiera dinero o envíe un cheque a alguien a quien nunca ha conocido por un apartamento que nunca ha visto. Si no puede reunirse con el arrendador en persona porque está viviendo o viajando fuera del país, o si no puede ver el apartamento real antes de pagar la cuota de solicitud, un depósito de seguridad o firmar un contrato de alquiler, siga buscando. Transferir dinero es lo mismo que enviar dinero en efectivo: una vez que lo envía, no puede recuperarlo.
- No se deje apresurar para tomar una decisión. Si usted recibe un correo electrónico que lo presiona para tomar una decisión en el momento sobre la renta, podría ser una señal de alerta. Ignórelo y siga adelante.
- Cuanto más bajo sea el precio de un listado de primera calidad, más probable es que se trate de una estafa. ¿Un alquiler por debajo del precio de mercado para un espectacular apartamento en una gran ubicación con una vista de un millón de dólares? A los estafadores les encanta atraer el interés de la gente haciendo promesas demasiado buenas para ser ciertas.

# ANTES DE MUDARSE

## Registre los daños antes de mudarse

Es prudente tomar nota (con el arrendador o el administrador de la propiedad presente) de cualquier defecto **antes** de mudarse. Cuando sea el momento de mudarse, esos daños originalmente anotados no deben cargarse a su depósito de seguridad ya que ocurrieron antes de que usted se mudara. Las notas escritas y las fotografías son muy útiles para que no haya confusiones más adelante. Tome fotos para documentar la condición del apartamento y cualquier daño existente. Es el derecho del inquilino tener la condición de la vivienda por escrito.

Puede usar la *Lista de verificación para la inspección de la unidad de alquiler* para registrar los posibles daños del apartamento si decide mudarse. Esta lista lo ayudará en caso de que sí surjan problemas con reparaciones futuras. El arrendador no está obligado a firmar su lista, pero usted puede solicitar su firma y proporcionarle al arrendador una copia de su lista. Asegúrese de ponerle fecha a sus notas. Si la unidad de alquiler necesita reparaciones, lo mejor para usted es

establecer **por escrito** la fecha y la hora de las reparaciones que deben realizarse. Si las reparaciones son numerosas y sustanciales, no acepte el apartamento.

## Verifique con el Inspector de Vivienda local

Esto es muy importante. Usted puede estar en el proceso de alquilar una casa que no es apta para su uso o que tiene un historial de problemas estructurales, eléctricos o de plomería. Verifique con el inspector local de vivienda antes de mudarse para ver si existe alguna violación en la unidad de alquiler. Pregunte al inspector de vivienda si ha habido alguna queja de antiguos inquilinos contra su futuro arrendador por haber fallado en hacer las reparaciones necesarias. Algunas municipalidades requieren que las unidades de alquiler tengan licencia. Averigüe si la unidad de alquiler tiene licencia.

## Pintura a base de plomo

Las casas construidas antes de 1978 pueden tener pintura a base de plomo, y las casas construidas antes de 1950 son más propensas a tenerla. La única manera de saber con seguridad si hay pintura a base de plomo es permitir a un inspector certificado hacer una prueba para detectar la presencia de plomo. Cuando la pintura vieja se agrieta y se descascara, hace polvo de plomo. Los niños pueden envenenarse con plomo por tragar escamas de pintura o por tener polvo de pintura en sus manos y juguetes. Los niños también pueden respirar el polvo de plomo. Incluso pequeñas cantidades de plomo pueden causar daños muy serios al cerebro y a otras partes del sistema nervioso.

El plomo en el cuerpo de un niño puede causar retraso en el crecimiento y desarrollo, dañar la audición y el habla, causar problemas de comportamiento y de aprendizaje. Puede haber otras fuentes de plomo en las casas antiguas, como en las tuberías o en el suelo que rodea la casa. El arrendador está obligado a proporcionar a los inquilinos

información sobre la pintura a base de plomo en cualquier propiedad que estén alquilando. Un propietario o arrendador que no da la información apropiada puede ser demandado por el triple del monto de los daños. El propietario también puede estar sujeto a sanciones civiles y penales. Póngase en contacto con su municipalidad o ciudad para ver si su área tiene requisitos específicos con respecto a la divulgación y solución para la pintura a base de plomo.

## **Detector de humo/Detectores de Monóxido de Carbono**

Las leyes de Pennsylvania requieren que el arrendador provea detectores de humo que funcionen en cada unidad. El inquilino no puede renunciar a este requisito ni desconectar los detectores de humo.

El contrato de alquiler debe indicar quién debe revisar los detectores de humo y cambiar las baterías.

La Ley de Estándares para Detectores de Monóxido de Carbono requiere que los propietarios instalen detectores de monóxido de carbono en todas las unidades de alquiler que tengan estufas que funcionan con combustibles fósiles, electrodomésticos, chimeneas y/o garajes conectados. Se requiere que los inquilinos/ocupantes reemplacen las baterías según sea necesario y que reemplacen cualquier dispositivo que sea robado, retirado, perdido o inutilizado durante la ocupación y que también notifiquen por escrito al propietario o al agente de la propiedad en alquiler de cualquier deficiencia relacionada con los detectores de monóxido de carbono..

## Lista de verificación para la inspección de la unidad de alquiler

Fecha de inspección: \_\_\_\_\_

Dirección de apartamento: \_\_\_\_\_

Nombre del arrendado: \_\_\_\_\_

Dirección del arrendado: \_\_\_\_\_

Número de teléfono: \_\_\_\_\_

**Asegúrese de que todos los electrodomésticos y accesorios estén en buen estado. También tome notas sobre la presencia de muebles, alfombras y accesorios y la condición de todo en la propiedad en alquiler. Anote la ubicación y el número de marcas, marcas de quemaduras u otros daños. Tome fotos para documentar la condición de la propiedad antes de mudarse. Sólo marque 'Sí' si está seguro de que un artículo está en buenas condiciones de funcionamiento o libre de defectos. Si no está seguro, marque 'No estoy seguro(a)'.**

### Exterior del edificio:

Elemento de lista de verificación	Sí	No	No estoy seguro (a)	Comentarios
¿Son los cimientos y las paredes exteriores en buen estado y libres de peligros?				
¿Están todas las escaleras, barandillas y porches exteriores en buen estado y libres de peligros?				
¿El techo, las canaletas y los desagües pluviales están en buen estado y libres de peligros?				
¿La chimenea está en buen estado y libre de peligros?				
¿Todas las superficies exteriores están libres de pintura descascarada o astillada?				
Si la unidad es una casa móvil, ¿está correctamente ubicada y atada?				

**Todas las habitaciones:**

Elemento de lista de verificación	Sí	No	No estoy seguro (a)	Comentarios
¿Hay al menos dos tomas de corriente o una toma de corriente y una instalación de iluminación?				
¿Está la habitación libre de peligros eléctricos?				
¿Pueden cerrarse todas las ventanas y puertas accesibles desde el exterior?				
¿Hay por lo menos una ventana que se abre, y todas las ventanas están en buenas condiciones sin que falten vidrios o que estén rotos?				
¿Están el techo, las paredes y los pisos en buen estado y libres de grietas, agujeros o defectos peligrosos?				
¿Están todas las superficies interiores libres de pintura descascarada o astillada?				
¿Hay alarmas o detectores de humo en funcionamiento?				

**Baño:**

Elemento de lista de verificación	Sí	No	No estoy seguro (a)	Comentarios
¿Hay un inodoro que funcione en la unidad para uso privado exclusivo del inquilino?				
¿Hay una bañera o ducha que funcione con agua corriente caliente y fría?				
¿Hay ventanas que se abren o un sistema de ventilación que funciona?				



### Cocina:

Elemento de lista de verificación	Sí	No	No estoy seguro (a)	Comentarios
¿Hay un horno que funcione, y hay una estufa (o fogón) con quemadores superiores que esté en condiciones de funcionar?				
¿Hay un refrigerador que funcione y mantenga una temperatura lo suficientemente fría como para evitar que los alimentos se echen a perder?				
¿Hay una fregadero que funcione con agua corriente caliente y fría?				

### Calefacción, plomería y electricidad:

Elemento de lista de verificación	Sí	No	No estoy seguro (a)	Comentarios
¿Es el equipo de calefacción capaz de proporcionar el calor adecuado a todas las habitaciones utilizadas para vivir?				
¿Está la unidad libre de calentadores de combustible u otros tipos de calefacción inseguras?				
¿Tiene la unidad una ventilación adecuada?				
¿El calentador de agua está ubicado, equipado e instalado de manera segura?				
¿Existe un suministro de agua seguro, sanitario, público o privado?				
¿Están las tuberías libres de fugas?				
¿Está la fontanería conectada a un sistema de desecho público o privado aprobado, y está libre de obstrucciones en el alcantarillado?				
¿Está el sistema eléctrico libre de peligros (por ejemplo, cableado inapropiado, servicio seriamente inadecuado, etc.)?				

**Salud y seguridad general:**

Elemento de lista de verificación	Sí	No	No estoy seguro (a)	Comentarios
¿Tiene la unidad por lo menos un detector de humo en funcionamiento en cada nivel de la vivienda?				
¿Se puede entrar a la unidad sin tener que atravesar otra unidad?				
¿Hay una salida de emergencia aceptable? ¿Es fácil de acceder?				
¿Está la unidad libre de ratas, ratones, cucarachas, etc.?				
¿Está la unidad libre de basura o escombros?				
¿Están las escaleras y los pasillos comunes libres de peligros causados por escalones sueltos, falta de pasamanos, mala iluminación u otros peligros?				
¿Está el sitio y el vecindario inmediato libre de peligros?				

Firma del inquilino: \_\_\_\_\_ Fecha: \_\_\_\_\_

Firma del arrendador: \_\_\_\_\_ Fecha: \_\_\_\_\_

**NOTA: El arrendador no está obligado a firmar esta lista de verificación.**

## Sus responsabilidades como inquilino

Como inquilino, está alquilando la propiedad de alguien más. Para crear un inquilinato responsable, usted debe cumplir con su contrato de alquiler junto con la siguiente lista de obligaciones:

1. **Pague el alquiler el día de vencimiento**, no, no el día después o 5 días después. Si el alquiler se vence el primer día del mes, páguelo el primer día del mes. Como inquilino, usted es legalmente responsable de pagar el total del alquiler a tiempo de acuerdo con su contrato de alquiler. Si usted no paga el alquiler a tiempo, el arrendador puede presentar una acción de desalojo en su contra. No importa si usted es discapacitado o si perdió su trabajo, si tiene un familiar enfermo, si tiene hijos, o si es durante los meses de invierno; aun así, puede ser desalojado. Si cree que no podrá pagar el alquiler en su totalidad y a tiempo, debe decírselo al arrendador lo antes posible. No espere hasta que se venza el alquiler o después de la fecha de vencimiento. El arrendador asumirá lo peor si no recibe un cheque de alquiler de usted. Explique por qué no puede pagar y solicite un arreglo de pago. Si su arrendador accede a un acuerdo de pago, obténgalo por escrito y guarde una copia. Si usted no cumple con el acuerdo, el arrendador podrá desalojarlo.
2. **Obtenga un recibo. Guarde los recibos de todos los pagos a su arrendador.** Pague su alquiler con un cheque, de ser posible, porque su cheque cancelado le da un registro de que usted ha pagado el alquiler. Si el arrendador no acepta cheques personales y usted paga el alquiler en efectivo o mediante un giro postal, obtenga un registro de su pago. Insista en que el arrendador le dé un recibo por cada pago de alquiler que usted haga y guarde todos los recibos.
3. Si usted es responsable de los servicios públicos, estos deben ser pagados a tiempo. Si no, esto podría resultar en un desalojo.
4. Cumpla con todos los términos y condiciones del contrato de alquiler.
5. Cumpla con las reglas y regulaciones incluidas en el contrato de alquiler o en el/los anexo(s) firmado(s) por separado.
6. Cumpla con los requisitos de la ley de Pennsylvania, las ordenanzas locales y los códigos de vivienda.
7. Absténgase de perturbar la paz de otros inquilinos y vecinos.
8. Absténgase de dañar la propiedad. Asegúrese de que nadie que viva con usted o lo visite dañe la propiedad, ya que usted puede ser financieramente responsable por esos daños.
9. Notifique al arrendador de cualquier defecto grave (o reparación necesaria) en la vivienda que pueda causar que el edificio se deteriore. Asegúrese de seguir las disposiciones de notificación descritas en su contrato de alquiler. Si su contrato de

alquiler no proporciona instrucciones específicas para la notificación, escriba su solicitud de reparaciones y asegúrese de guardar una copia para sus archivos!

10. Sea financieramente responsable por cualquier daño que resulte de acciones o negligencia (aparte del uso y desgaste normal) que usted o su familia hayan causado.
11. Mantenga limpia la propiedad.
12. Permítale al arrendador, a los representantes del arrendador o al inspector del gobierno local un acceso razonable para la inspección y las reparaciones.
13. No permita que las personas que no están en el contrato de alquiler vivan en la unidad.
14. No se involucre ni permita que nadie se involucre en actividades criminales, incluyendo drogas ilegales o permitir que menores de edad beban en la propiedad. Cualquiera de estos asuntos podría resultar en desalojo.
15. Si cambia las cerraduras, asegúrese primero de obtener el permiso del arrendador y luego entréguele copias de las llaves. El arrendador está legalmente autorizado a tener un juego completo de llaves para cualquier cerradura que usted instale.

## Seguro de inquilinos

La mayoría de los arrendadores tienen un seguro de propiedad que cubre los daños a la propiedad, pero no a sus posesiones. El seguro de inquilinos (que es opcional, pero que algunos arrendadores pueden exigir) puede comprarse para cubrir sus muebles y otras posesiones personales. El costo del seguro de inquilinos es aproximadamente de \$175 a \$200 por año, un promedio de alrededor de cincuenta centavos por día. El seguro de inquilinos generalmente se puede obtener con cualquier compañía de seguros que venda seguros para propietarios de viviendas.

## Relaciones con el vecindario

Preséntese a sus vecinos y forme parte del vecindario. Mantenga una relación amistosa con ellos. Los vecinos pueden ayudarse unos a otros de muchas maneras, tales como estar atentos a actividades ilegales.

Una de las maneras de tener malas relaciones con el vecindario es molestar a sus vecinos con ruidos fuertes. Si planea tener una fiesta, manténgala bajo control y termine la fiesta a una hora decente. También es una buena idea avisar a sus vecinos cuando usted planea tal reunión y tratar de cooperar con ellos durante circunstancias especiales, como cuando su vecino tiene una enfermedad. Podría querer modificar o cambiar sus planes para que se puedan cumplir los pedidos especiales de ellos. Son más propensos a cooperar con usted si usted coopera con ellos.

Ser un buen vecino también significa el buen mantenimiento y conservación del exterior del edificio. Esto significa que el césped y los arbustos deben estar bien mantenidos y que la basura no debe dejarse afuera. En los edificios de apartamentos es importante respetar todas las áreas comunes: pasillos, escaleras o terrenos. No dejen basura en estas áreas ni obstruyan la entrada al edificio. También es buena idea no jugar ni hacer ruidos excesivos en los pasillos públicos y escaleras por razones de seguridad, así como en consideración a sus vecinos.

Para ser un buen vecino, debe tratar de que sus invitados no molesten a sus vecinos. No siempre es posible controlar todo lo que hacen sus invitados, pero usted tiene el derecho de esperar que se comporten de una manera que no antagonice a los demás.

Si un inquilino o los invitados de un inquilino acosan o amenazan con dañar a otros en el edificio o el vecindario, el arrendador puede tener la responsabilidad bajo las leyes de Vivienda Justa u ordenanzas municipales de desalojar al inquilino para proteger la seguridad de los vecinos y/ o de otros inquilinos.

## Problemas con otros inquilinos

Si tiene problemas con otros inquilinos, informe el problema al arrendador. Bajo la Ley de Vivienda Justa, si un inquilino acosa a otro inquilino por motivos de raza, origen nacional, discapacidad u otra clase protegida, la ley requiere que el arrendador aborde el asunto y evite que el acoso continúe. Si se siente amenazado por otra persona, llame a la policía. A continuación, entregue un reporte escrito a su arrendador. Guarde una copia para usted. Explique el problema y pida al arrendador que enfrente el problema. Por lo general, es mejor mantener la carta clara y concisa y atenerse a los hechos. Haga un seguimiento si el problema persiste. Guarde copias de toda la correspondencia.

Usted está obligado a cumplir con los términos del contrato de alquiler, por lo que, si incumple el contrato y se muda, todavía puede ser responsable del pago del alquiler por el resto del término del contrato. Si el propietario toma medidas contra usted en el tribunal, usted tendrá que demostrar que el propietario estaba violando los términos del contrato de arrendamiento al no hacer valer su derecho a disfrutar tranquilamente de la propiedad o al descuidar la prevención del acoso discriminatorio. Usted querrá presentar evidencia de que hizo todo lo posible para notificar al arrendador del problema y le pidió que resolviera el problema antes de mudarse.

## Invitados

Usted tiene derecho a tener invitados por períodos de tiempo razonables y a tener visitas de negocios en su unidad de alquiler sin la interferencia del arrendador. Los huéspedes deben cumplir con todas las reglas relativas a las áreas comunes que se aplican a los inquilinos.

## Permitir a otros que se muden

Su contrato de alquiler especificará quién está autorizado a ocupar la propiedad con usted. Si desea que alguien se mude con usted o que se quede por un período prolongado de tiempo, tendrá que pedirle permiso al arrendador. Es posible que el arrendador quiera verificar los antecedentes del nuevo inquilino, aumentar el costo de alquiler o exigir que sea incluido en el contrato de alquiler.

Asegúrese de que cualquier acuerdo que permita a otros mudarse con usted esté por escrito.

## El derecho a la privacidad del inquilino

La Ley de Pennsylvania establece que en cada contrato (ya sea escrito o verbal), existe la promesa de que el arrendador no interferirá irrazonablemente con el derecho del inquilino a poseer la vivienda alquilada. Este Convenio de goce pacífico, también incluye el derecho a la privacidad. El alquiler pagado no sólo le da al inquilino un techo sobre su cabeza, sino que también asegura el derecho a disfrutar de la propiedad sin intrusiones razonables y excesivas por parte del arrendador.

Los arrendadores solo tienen derecho a un acceso razonable a la vivienda alquilada. Si el arrendador entra a la unidad de alquiler sin ninguna razón o molesta al inquilino por la noche, es posible que esté violando el contrato. El arrendador tiene el derecho de entrar a la unidad de alquiler ocasionalmente para propósitos razonables incluyendo inspección y mantenimiento, reparaciones, o para mostrar la propiedad a potenciales compradores o inquilinos. Razonable también significa que el arrendador debe llegar a una hora razonable, avisarle primero al inquilino con anticipación y debe tocar la puerta antes de entrar, a menos que haya una emergencia. Si hay una emergencia como tuberías de agua rotas o detectores de humo activados, entonces el arrendador tiene el derecho de entrar inmediatamente sin previo aviso.

Si el contrato establece que el arrendador puede entrar sin previo aviso durante horas razonables, es posible que el inquilino no tenga derecho a exigir un aviso por adelantado. Sin embargo, si el arrendador o sus empleados entran repetidamente sin previo aviso, el inquilino debe enviar al arrendador una carta solicitando una notificación con un mínimo de 24 horas de anticipación antes de entrar en una situación que no sea de emergencia, conservando una copia de la carta y enviando el original por correo certificado, "con acuse de recibo solicitado". Aunque el arrendador no está obligado a cumplir con la solicitud del aviso previo, la cortesía debería alentar a que el arrendador dé aviso al inquilino antes de entrar a la unidad de alquiler. Si el arrendador no se adhiere a las normas generales descritas anteriormente y entra repetidamente a la unidad de alquiler sin previo aviso, el arrendador puede ser citado por allanamiento. Llame al departamento de policía local para más información.

## Ley de arrendadores e inquilinos de 1951

### *Disposición de pertenencias abandonadas*

Ley del 22 de octubre de 2014, P.L. 2620, Nro. 167 Cl. 68

Sesión del 2014

Nro. 2014-167

HB 1714

#### UNA LEY

Enmendando a la ley de 6 de abril de 1951 (P.L.69, Nro.20), titulada "Ley relativa a los derechos, obligaciones y responsabilidades del arrendador y del inquilino y de las partes que se ocupan de ellos y enmendando, revisando, cambiando y consolidando la ley relativa a los mismo", disponiendo además la disposición de las pertenencias abandonadas.

La Asamblea General del Estado de Pennsylvania por la presente promulga lo siguiente:

**Sección 1. Se enmienda el artículo 505.1 de la ley de 6 de abril de 1951 (P.L.69, Nro. 20), conocida como Ley de Arrendador e Inquilino de 1951, añadida el 5 de julio de 2012 (P.L.1091, Nro. 129), para que diga lo siguiente:**

Sección 505.1. Disposición de pertenencias abandonadas.-- (a) [En el momento en que un inquilino ha renunciado a la posesión de los bienes inmuebles, el inquilino deberá retirar de la propiedad todas sus pertenencias. Para los propósitos de esta sección, se considerará que un inquilino ha renunciado a la posesión de la propiedad en cualquiera de los siguientes casos:

1. Ejecución de una orden de posesión a favor del arrendador.
2. Si el inquilino ha dejado físicamente la vivienda, retiró prácticamente todas sus pertenencias y el suministro de una dirección de reenvío o una notificación por escrito que indique que el inquilino se ha retirado.

(b) Después de dejar la propiedad bajo la subsección (a) y que el arrendador acepte la posesión de la propiedad inmobiliaria, el inquilino tendrá diez días para contactar al arrendador con respecto a la intención del inquilino de quitar cualquier bien personal que permanezca en la propiedad. Si la intención es transmitida al arrendador, las pertenencias deberán ser retenidos por el arrendador en un lugar de su elección durante treinta días. Si no se hace ninguna comunicación al arrendador dentro de diez días, se podrán desechar los bienes al final de los diez días a discreción del arrendador.

(c) Si las pertenencias permanecen en la propiedad después de la cesión de la misma por parte del inquilino, se aplicará lo siguiente:

1. Si el arrendador acepta la propiedad inmobiliaria bajo la subsección (a)(1) y la orden judicial de posesión contenía un aviso de las disposiciones bajo la subsección (b), el arrendador no estará obligado a proporcionar más aviso al inquilino.
2. Si el arrendador acepta la propiedad inmobiliaria bajo la subsección (a)(2) y el

contrato de alquiler o el anexo del contrato de alquiler contiene una notificación de las disposiciones bajo la subsección (b), el arrendador deberá proporcionar una notificación por escrito al inquilino de que las pertenencias permanecen en la vivienda y el inquilino deberá retirarlas. La notificación en este párrafo le dará al inquilino diez días a partir de la fecha del matasellos de la notificación para avisar al arrendador que el inquilino retirará sus pertenencias. Si la intención es transmitida al arrendador, las pertenencias serán retenidas por el arrendador en un lugar de su elección durante treinta días desde la fecha del matasellos de la notificación. Si no se hace ninguna comunicación al arrendador dentro de diez días, se podrán desechar los bienes al final de los diez días a discreción del arrendador. La notificación deberá incluir también un número de teléfono y una dirección donde se pueda contactar al arrendador e identificará el lugar donde se puede recuperar dichos bienes. La notificación:

- (i) deberá enviarse por correo postal a la dirección de reenvío del inquilino, si se ha facilitado, o, si no se ha facilitado ninguna dirección de reenvío, a la vivienda anteriormente alquilada; o
- (ii) mediante entrega personal al inquilino.

3. Si el contrato de alquiler o el anexo del contrato no contiene una notificación de las disposiciones de la subsección (b), el arrendador, además de cumplir con los requisitos del párrafo (2), deberá enviar una notificación a cualquier contacto de emergencia que pueda haber sido proporcionado por el inquilino en un contrato de alquiler.
4. Cualquier notificación requerida bajo esta subsección también contendrá la información de que el inquilino deberá pagar los costos relacionados con el retiro o almacenamiento de los bienes recuperados por el inquilino después de diez días bajo la subsección (f).

(d) En todo momento entre la aceptación de la vivienda por el arrendador y la expiración de los períodos de diez o treinta días, el arrendador ejercerá el cuidado ordinario de todos bienes personales que el anterior inquilino haya dejado en la propiedad.

(e) Después de que el período de tiempo apropiado bajo la subsección (d) haya expirado, el arrendador no tendrá ninguna responsabilidad adicional al anterior inquilino con respecto a las pertenencias y puede, a discreción del arrendador, desecharlas. Si las pertenencias son vendidos y las ganancias exceden cualquier obligación pendiente con el arrendador, las ganancias serán enviadas al inquilino por correo certificado. Si el antiguo inquilino no ha facilitado una dirección de reenvío al propietario, éste retendrá las ganancias durante treinta días y, si no las reclaman, podrá retenerlas.

(f) Si el arrendador ha emitido el aviso al inquilino bajo la subsección (c), el arrendador puede optar por almacenar las pertenencias del inquilino en otro lugar dentro de una proximidad razonable a la vivienda alquilada. Si el arrendador elige que la propiedad sea almacenada en otro lugar, el arrendador puede retirar la propiedad de la vivienda



por cualquier medio razonablemente calculado para salvaguardar la propiedad por el período de tiempo requerido bajo esta sección. No se le exigirá al inquilino que pague ningún costo relacionado con la acción del arrendador de remover o almacenar los bienes si el antiguo inquilino recupera las pertenencias dentro de los diez días siguientes a la fecha del matasellos de la notificación. Si el anterior inquilino recupera las pertenencias después de diez días a partir de la fecha del matasellos de la notificación, pero antes de treinta días, el inquilino estará obligado a pagar cualquier costo razonable y real relacionado con la acción del arrendador de remover o almacenar las pertenencias durante ese período de tiempo.] Al terminar un contrato de alquiler o al renunciar a la posesión de la vivienda, el inquilino deberá retirar todas sus pertenencias de la vivienda alquilada o anteriormente alquilada. Las pertenencias abandonadas que permanezcan en la vivienda pueden ser desechadas a discreción del arrendador, sujeto a las disposiciones de esta sección.

(b) Las pertenencias que permanezcan en la vivienda se considerarán abandonadas si se da alguna de las siguientes circunstancias:

1. El inquilino ha desocupado la unidad después de la terminación de un contrato de alquiler por escrito.
2. Se ha dictado una orden de desalojo u orden de posesión a favor del arrendador y el inquilino ha desalojado la unidad y se ha llevado sustancialmente todas sus pertenencias.
3. Se ha ejecutado una orden de desalojo o una orden de posesión a favor del arrendador.
4. El inquilino ha proporcionado al arrendador un aviso por escrito con la dirección de reenvío y ha desalojado la unidad y se ha llevado sustancialmente todas sus pertenencias.
5. El inquilino ha desocupado la unidad sin comunicar su intención de regresar, el pago de alquiler está atrasado más de quince días y, después de esos eventos, el arrendador ha publicado un aviso de los derechos del inquilino con respecto a los bienes.

(c) En caso de fallecimiento del inquilino y de que las pertenencias permanezcan en el inmueble, no se aplicarán las disposiciones de la presente ley. La disposición de las pertenencias en el caso de fallecimiento se regirá por las disposiciones de 20 Pa.C.S. §§ 711(1) (en relación con el ejercicio obligatorio de la jurisdicción a través del tribunal de huérfanos en general) y 3392 (relativa a la clasificación y orden de pago) y otras provisiones relevantes de 20 Pa.C.S. (relativos a difuntos, herencias y fiduciarios).

(d) Antes de remover o disponer de los bienes abandonados, el arrendador debe proporcionar un aviso por escrito de los derechos del inquilino con respecto a los bienes. El inquilino tendrá diez días a partir de la fecha del matasellos para recuperar sus bienes o para solicitar que los bienes sean almacenados por un período adicional que no exceda los treinta días a partir de la fecha del aviso. Si el inquilino así lo solicita, el arrendador debe retener o almacenar los bienes hasta por treinta días a partir de

la fecha de la notificación. El almacenamiento será proporcionado en el lugar que el arrendador elija y el inquilino será responsable de los costos. En todo momento, el arrendador debe ejercer cuidado ordinario al manejar y asegurar los bienes del inquilino y debe hacer que los bienes estén razonablemente disponibles para el propósito de recuperarlos.

(e) La notificación será enviada por correo de primera clase al inquilino a la dirección de la vivienda alquilada y a cualquier dirección de reenvío proporcionada por el inquilino, incluyendo toda dirección proporcionada con fines de emergencia. La notificación se hará sustancialmente de la siguiente manera:

Personal property remaining at (address) is now considered to have been abandoned. Within ten days of the postmark date of this notice, you must retrieve any items you wish to keep or contact your landlord at (telephone number and address) to request that the property be retained or stored. If requested, storage will be provided for up to thirty days from the postmark date of this notice at a place of your landlord's choosing, and you will be responsible for costs of storage.

(f) En ninguna circunstancia puede un arrendador desechar o de otra manera ejercer control sobre las pertenencias que permanecen en la vivienda deshabitada sin el permiso expreso del inquilino. Si las condiciones bajo las cuales las pertenencias pueden ser consideradas abandonadas ya no existen, el arrendador no tendrá derecho a desechar o de otra manera ejercer control sobre ellas.

(g) Excepto con respecto a las disposiciones de la subsección (h), en caso de un conflicto entre las disposiciones de esta sección y los términos de un contrato de alquiler por escrito, se regirán por los términos del contrato de alquiler.

(h) A pesar de cualquier disposición en contrario de esta sección, si un procedimiento del arrendador bajo las disposiciones de la subsección (b)(3) tiene conocimiento real o se le notifica de una orden de protección de abuso emitida para la protección del inquilino o de un miembro de la familia inmediata del inquilino, el arrendador se abstendrá de desechar o de ejercer control sobre las pertenencias del inquilino durante treinta días a partir de la fecha de la notificación. Si se solicita, el almacenamiento se proporcionará hasta treinta días a partir de la fecha de la solicitud.

(i) (i) Un arrendador que viole las disposiciones de esta sección estará sujeto a una triple indemnización por daños y perjuicios, a honorarios razonables de abogados y a gastos judiciales.

## **Sección 2. La presente ley surtirá efecto en un plazo de 60 días.**

APROBADA--El 22 de octubre de 2014.

TOM CORBETT

# REPARACIONES Y GARANTÍA IMPLÍCITA DE HABITABILIDAD

## El derecho a un lugar decente donde vivir

La Corte Suprema de Pennsylvania ha asegurado que los inquilinos tienen derecho a un lugar decente para vivir. Esta garantía de una vivienda de alquiler decente se denomina **Garantía Implícita de Habitabilidad**.

La Garantía significa que en cada contrato de alquiler residencial en Pennsylvania (ya sea oral o escrito) haya una promesa (la Garantía) de que el propietario proporcionará una vivienda segura, sanitaria y saludable. Una casa de alquiler debe ser apta para vivir en ella, y el arrendador debe mantenerla así durante todo el período de alquiler haciendo las reparaciones necesarias. Incluso si el inquilino firma un contrato de arrendamiento para tomar la vivienda "tal como está", la Garantía protege al individuo.

**El derecho a una casa habitable no puede ser renunciado en el contrato de alquiler.** Recuerde, la Garantía está en el contrato de alquiler, lo diga o no el contrato. Cualquier cláusula del contrato de alquiler que intente anular esta Garantía no se podrá ejecutar.

**La Garantía no requiere que el arrendador haga reparaciones cosméticas.** Por ejemplo, el arrendador no está obligado a reparar la pintura descolorida, instalar alfombras nuevas o hacer otras mejoras cosméticas. **Sin embargo, el arrendador debe remediar defectos graves que afecten la seguridad o la capacidad de vivir en la unidad de alquiler.**

Los siguientes son ejemplos de defectos cubiertos por la Garantía Implícita de Habitabilidad:

- La falta de agua corriente caliente y/o fría
- Sistema de alcantarillado defectuoso
- No hay capacidad para asegurar la vivienda alquilada con cerraduras (puertas, ventanas)
- Falta de calefacción adecuada en invierno
- Infestación por insectos o roedores
- Techo con goteras
- Suelos, escaleras, pórticos y pasamanos inseguros
- Cableado eléctrico inadecuado (peligro de incendio) o falta de electricidad
- Incapacidad para almacenar alimentos en forma segura debido a un refrigerador roto (cuando el arrendador es responsable del mantenimiento y reparación del refrigerador)
- Componente estructural inseguro que hace peligroso ocupar la vivienda

## ¿Cuál es la calefacción adecuada?

“La "calefacción adecuada" depende de sus códigos locales de mantenimiento de propiedad. Necesitará verificar con su municipalidad local para ver cuáles son los requisitos para calefacción adecuada en una unidad de alquiler en su comunidad. Muchas municipalidades han adoptado el Código Internacional de Mantenimiento de la Propiedad como un estándar para el mantenimiento de la propiedad. Este código generalmente requiere que los arrendadores provean un sistema de calefacción que sea capaz de mantener una temperatura mínima de 68°F (20°C) durante los meses de invierno. En Philadelphia, los arrendadores están obligados a mantener un sistema que proporcione calor a 68 grados como mínimo de octubre a abril. Si el inquilino tiene el control de su propia calefacción a través de un termostato, el arrendador no está obligado a mantener la calefacción a un mínimo de 68 grados; se deja a la discreción del inquilino. Consulte con el departamento local de cumplimiento de códigos para conocer los requisitos mínimos de calefacción en su área.

## ¿Qué hacer si su unidad no es habitable?

Si el problema es lo suficientemente grave como para constituir una infracción de la **Garantía Implícita de Habitabilidad**, usted puede tener derecho a buscar uno o más recursos legales. Tome las siguientes medidas para establecer y proteger sus derechos:

- Debe determinar que el defecto interfiere con la habitabilidad de su unidad de alquiler (su capacidad de vivir en la vivienda está seriamente afectada).
- Una vez que determine que el defecto interfiere con su habitabilidad, tome fotografías del problema. Si se le requiere que se presente en el tribunal, será ventajoso tener fotos.
- **Debe notificar al propietario del problema. Si hay disposiciones en su contrato que describen cómo notificar al arrendador sobre defectos, asegúrese de seguir estricta mente esos procedimientos de notificación.** Si habla con él o ella, asegúrese de hacer el seguimiento por escrito y guarde una copia de la carta para usted. Para los inquilinos, siempre es una buena práctica notificar al arrendador de cualquier defecto por escrito. Esto proporciona la evidencia que usted necesita para demostrar que el arrendador fue notificado de las condiciones defectuosas. (Vea **“Ejemplos de cartas para el arrendador”**)
- Debe darle al arrendador un **tiempo razonable** para reparar la condición defectuosa. ¿Cuánto tiempo es un tiempo razonable? No hay una respuesta universal. El carácter de razonable será determinado por la naturaleza del defecto y si la capacidad de corregir el defecto está o no dentro del control inmediato del arrendador. Un tiempo razonable para reparar un techo dañado se puede medir en semanas; pero la falta de calefacción en los meses de invierno debe ser remediada en un día o dos como máximo.

- **Usted debe poder demostrar que el arrendador no estaba dispuesto o no podía reparar la propiedad dentro de un tiempo razonable después de haber recibido la notificación del defecto antes de usar un recurso para resolver el problema.**
- Si decide buscar un recurso legal o una combinación de recursos, tendrá que proceder con cautela y estar bien preparado porque el arrendador puede tomar medidas para cobrar el alquiler o incluso tratar de desalojarlo. **La asesoría jurídica apropiada es invaluable.** La ley de Pennsylvania impide que el arrendador lo desaloje en represalia porque usted ejerció sus derechos adecuadamente bajo la garantía de habitabilidad. Puede ser desalojado si un tribunal determina que usted ejerció un recurso de forma indebida e incumplió su contrato de arrendamiento como consecuencia de ello.

## Recursos para inquilinos en caso de incumplimiento de la Garantía Implícita de Habitabilidad

Existen algunos recursos legales para el incumplimiento de la Garantía implícita de habitabilidad que pueden utilizarse solos o en combinación con otros:

1. **Termine su contrato de alquiler y múdes**
2. **Retenga todo o parte del dinero del alquiler**
3. **Repáre y descuente el dinero**
4. **Presente una acción legal para buscar compensación**

### **ANTES DE PROCEDER CON CUALQUIER RECURSO, TENGA EN CUENTA LO SIGUIENTE:**

- Cada uno de estos recursos tiene un riesgo asociado. Cualquiera de ellos puede hacer que el arrendador intente desalojarlo. Si el arrendador no le proporciona una unidad de alquiler habitable, no puede desalojarlo en represalia por usar correctamente uno de estos recursos. Pero todavía puede desalojarlo por falta de pago del alquiler si retuvo el alquiler indebidamente o si ha violado el contrato de alquiler de alguna otra manera.
- Antes de usar cualquiera de estos recursos, podría querer ponerse en contacto con un abogado o una organización de derechos del inquilino para obtener asesoramiento jurídico pertinente a su situación. Asegúrese de haber tomado las medidas correctas para establecer y proteger sus derechos. Existen limitaciones que se aplican a estos recursos y procedimientos. Cualquiera de estos recursos puede ser complicado, y cada circunstancia individual es diferente. La asesoría jurídica apropiada es invaluable.
- Asegúrese de que puede probar que el problema existe. El testimonio ante el tribunal

de amigos y familiares es aceptable, pero las fotografías que muestran claramente el defecto que usted quiere señalar son mejores y una carta o aviso del cumplimiento del código es ideal.

- Siempre piense con anticipación y esté preparado en caso de que el arrendador lo lleve a juicio. Necesitará tener documentación de los defectos que hicieron inhabitable su apartamento: fotos, informes de inspección de códigos, prueba de que le dio al arrendador notificación de los defectos por escrito, y prueba de que le dio al arrendador un tiempo razonable para hacer las reparaciones, prueba de que las reparaciones no se hicieron y, por lo tanto, que tenía derecho legal a utilizar uno de estos recursos.

#### **Recurso #1: Termine su contrato y evite cualquier otra obligación de pagar el alquiler.**

El inquilino tiene el derecho de terminar el contrato y mudarse de la propiedad si el inquilino ha dado aviso de los defectos de la propiedad al arrendador y después de un tiempo razonable, el arrendador no estaba dispuesto o no podía hacer las reparaciones. Si decide usar este recurso, usted **debe** dejar la vivienda alquilada. No puede terminar el contrato y permanecer en la propiedad. Podría perder el depósito de seguridad o ser demandado por no pagar el alquiler si no desocupa la propiedad. Se deben seguir todos los procedimientos de mudanza, incluyendo la entrega de todas las llaves al arrendador.

#### **Recurso #2: Retenga la totalidad o parte del alquiler hasta que se solucione el defecto.**

Bajo la Ley de Pennsylvania, usted puede retener el alquiler si puede probar que la unidad no es habitable y ha tomado las medidas apropiadas para informarle al arrendador del problema y darle al arrendador una cantidad razonable de tiempo para arreglar el defecto que causó que la unidad de alquiler fuera inhabitable. Mientras haya evidencia de que la vivienda no es habitable, usted debe tener una defensa si el arrendador presenta algún procedimiento legal por falta de pago del alquiler.

- Asegúrese de haberle dado a su arrendador un aviso por escrito de que el problema existe.
- Asegúrese de haberle dado un tiempo razonable para las reparaciones y de poder probar que el arrendador no ha hecho las reparaciones que usted solicitó.
- Consulte a un abogado si no está seguro de cómo proceder, si tiene dudas sobre cómo probar una violación de la garantía implícita o si necesita información adicional.

#### **¿Cuánto alquiler puede retener?**

No existe una fórmula exacta para determinar cuánto de su alquiler puede retener

legalmente. Una manera de calcular esta cantidad es calcular qué cantidad de su hogar no podría usar y por cuánto tiempo.

Ejemplo 1: Si tiene un apartamento de cinco habitaciones y no pudo usar una de ellas durante un mes entero debido a una gotera en el techo, puede deducir 1/5 (una quinta parte) o el 20% de su alquiler por la pérdida de 1/5 (una quinta parte) del apartamento.

Ejemplo 2: Si no tenía calefacción y se vio obligado a quedarse con un amigo o en un hotel durante una semana, podría deducir 1/4 (un cuarto) o 25% de su alquiler por la pérdida del uso de toda su casa durante una semana de cada cuatro.

### **Colocando el alquiler retenido en una cuenta de depósito en garantía**

Si bien la ley no exige que usted ponga el alquiler retenido en una cuenta bancaria o en una cuenta de depósito en garantía, es una muy buena idea hacerlo. Si no puede abrir una cuenta bancaria separada, asegúrese de que puede documentar que tiene el dinero del alquiler reservado. Esto podría darle alguna protección si el arrendador lo lleva a juicio por falta de pago del alquiler. Los jueces a menudo preguntan a los inquilinos si han depositado el dinero del alquiler retenido. Guardando el dinero en una cuenta bancaria, usted le mostrará al juez que no estaba tratando de vivir sin pagar alquiler.

### **Recurso #3: Repare los defectos y reste el costo de las reparaciones de su alquiler mensual.**

Este recurso permite al inquilino reparar el defecto o corregir las condiciones que causan la inhabilitación de la propiedad en alquiler. El inquilino puede entonces deducir el costo de las reparaciones del alquiler. El importe del costo de las reparaciones que pueden deducirse del alquiler es limitado.

- El importe debe ser razonable y necesario para hacer que la vivienda sea habitable.
- No se le permite deducir los gastos que hacen que la vivienda sea más agradable. Sólo son deducibles los gastos incurridos para que el local sea seguro y cumpla con la garantía de habitabilidad.
- Antes de proceder, notifique al arrendador por escrito que tiene la intención de ejercer este recurso y presente una estimación de costos.
- Usted debe esperar una cantidad razonable de tiempo antes de proceder
- Necesitará notificar al arrendador nuevamente cuando el trabajo esté terminado.
- Esta opción puede ser buena para usted si su problema es algo específico que un profesional puede arreglar y el costo de las reparaciones será menor que lo que usted paga por un mes de alquiler.
- Asegúrese de guardar todos los recibos de los gastos incurridos y de dárselos al arrendador.

**Recurso #4: Emprenda una acción legal para recuperar el costo de las reparaciones, una rebaja retroactiva del alquiler y/o una compensación por cualquier otro daño sufrido mientras la vivienda no era habitable.**

Esta puede ser una buena opción para usted si ya ha gastado parte de su propio dinero en reparaciones o si se va a mudar y piensa que merece una reducción retroactiva del alquiler porque la casa tenía serios problemas de habitabilidad.

- Usted puede tomar esta acción legal si todavía vive en la casa o si se está mudando.
- Recae sobre el inquilino la carga de probar que se cumplieron los requisitos previos de la Garantía Implícita de Habitabilidad y que se han incurrido en gastos u otras pérdidas debido al incumplimiento de la Garantía Implícita de Habitabilidad por parte del arrendador.

## ¿Quién es responsable del exterminio de plagas?

La Garantía Implícita de Habitabilidad requiere que el arrendador proporcione condiciones seguras e higiénicas para los inquilinos. Un apartamento o casa infectada con chinches, cucarachas, pulgas, ratones u otras alimañas no está en condiciones seguras e higiénicas. Si el arrendador se niega a contratar a un exterminador, puede ponerse en contacto con el Departamento local de Cumplimiento de Códigos.

Un oficial debe venir a la propiedad para inspeccionar y emitir una citación al arrendador si existe una infestación. Si el arrendador se niega a exterminar, puede ejercer los recursos legales para lidiar con la infestación usted mismo. Vea *Recursos del inquilino en caso de incumplimiento de la Garantía Implícita de Habitabilidad*.

## Reparaciones no cubiertas por la Garantía Implícita de Habitabilidad

Reparaciones cosméticas tales como repintar, reemplazar alfombras, mejorar azulejos e instalar gabinetes nuevos no están incluidas en la Garantía Implícita de Habitabilidad. Siempre verifique su contrato. Si el contrato de alquiler no habla de repintar el apartamento y si usted altera la condición de la propiedad al repintar, por lo general, el arrendador **no** es responsable de reembolsarle los costos, pero puede pedirle que devuelva la propiedad a su condición original cuando usted se mude. Obtenga el permiso del arrendador (preferiblemente por escrito) antes de repintar o de hacer cualquier cambio a la propiedad para evitar problemas.



## EJEMPLO DE CARTA

# PROBLEMAS SERIOS QUE AFECTAN LA HABITABILIDAD

*Su nombre*

*Su dirección*

*Fecha*

*Nombre del Arrendador y Dirección del Arrendador*

Estimado(a) *{escriba el nombre del arrendador}*:

Le escribo en relación con las reparaciones que se necesitan en el apartamento/casa *(elija uno)* ubicado(a) en *{escriba la dirección}* que le estoy alquilando. Los problemas específicos que deben repararse son:

Haga una lista: (A continuación, se enumeran algunos ejemplos)

No hay agua caliente

Problema de plomería *{sea específico(a)}*

No hay calefacción

Grietas en el techo, etc.

Creo que estos defectos son un incumplimiento de nuestro contrato de alquiler y una violación de la Garantía implícita de Habitabilidad.

Le agradecería que hiciera estas reparaciones lo antes posible. Si estas condiciones no se corrigen dentro de un período de tiempo razonable, tengo la intención de ejercer mi derecho legal de reducir el alquiler, hacer las reparaciones yo mismo y deducir el gasto del alquiler, o retener el pago del alquiler, etc. *(elija una opción)*

Agradecería su pronta atención a este asunto.

Sinceramente,

Su Firma

Escriba su nombre en letra de imprenta

Su información de contacto

## EJEMPLO DE CARTA

# CONFIRMACIÓN DE REPARACIONES NECESARIAS

*Su Nombre*

*Su Dirección*

*Fecha*

*Nombre del Arrendador y Dirección del Arrendador*

Estimado(a) *{escriba el nombre del arrendador}*:

Esta carta es para confirmar nuestra conversación *{telefónica}* el *{fecha}* en la cual le informé que las siguientes reparaciones son necesarias en mi apartamento/casa (*elija uno*) ubicado(a) en *{dirección}*.

Los problemas específicos que deben repararse son:

Haga una lista: (*A continuación se enumeran algunos ejemplos*)

No hay agua caliente

Problema de plomería *{sea específico(a)}*

No hay calefacción

Techo agrietado, etc.

Usted prometió que las reparaciones estarían listas el *{escriba la fecha acordada}*.

Gracias por su cooperación en este tema.

Sinceramente,

*Su Firma*

Escriba su nombre en letra de imprenta

Su información de contacto

## EJEMPLO DE CARTA

# REPARE Y DESCUENTE EL DINERO

*Su Nombre*

*Su Dirección Fecha*

*Nombre del Arrendador*

*Dirección del Arrendador*

Estimado(a) *{escriba el nombre del arrendador}*:

Le escribo en relación con las reparaciones que se necesitan en el apartamento/casa *(elija uno)* ubicado(a) en *{escriba la dirección}* que le estoy alquilando. Los problemas específicos que deben repararse son:

Haga una lista: *(A continuación se enumeran algunos ejemplos)*

No hay agua caliente

Problema de plomería *{sea específico(a)}*

No hay calefacción

Techo agrietado, etc.

Como recordará, hablamos sobre estos problemas el *{escriba fecha de la charla}*.  
*(Utilice esta línea sólo si corresponde).*

Creo que estos defectos son un incumplimiento de nuestro contrato de alquiler y una violación de la Garantía implícita de Habitabilidad.

Si estas condiciones no se corrigen en *{escriba un número de días}*, tengo la intención de ejercer mi derecho legal de hacer las reparaciones necesarias y descontar el costo del pago del alquiler. *(Incluya cualquier presupuesto que pueda tener que muestre el costo anticipado de las reparaciones).*

Agradecería su pronta atención a este asunto.

Sinceramente,

*Su Firma*

Escriba su nombre en letra de imprenta

Su información de contacto

## EJEMPLO DE CARTA

# RETENCIÓN TOTAL/PARCIAL DEL ALQUILER

*Su Nombre*

*Su Dirección*

*Fecha*

*Nombre del Arrendador y*

*Dirección del Arrendador*

Estimado(a) *{escriba el nombre del arrendador}*:

Le escribo en relación con las reparaciones que se necesitan en el apartamento/casa *(elija uno)* ubicado(a) en *{escriba la dirección}* que le estoy alquilando. Los problemas específicos que deben repararse son:

Haga una lista: *(A continuación se enumeran algunos ejemplos)*

No hay agua caliente

Problema de plomería *{sea específico(a)}*

No hay calefacción

Techo agrietado, etc.

Como recordará, hablamos sobre estos problemas el *{escriba fecha de la charla}*. *(Utilice esta línea sólo si corresponde)*.

Creo que estos defectos son un incumplimiento de nuestro contrato de alquiler y una violación de la Garantía implícita de Habitabilidad.

Si estas condiciones no se corrigen en *{escriba un número de días}*, tengo la intención de ejercer mi derecho legal de retener parte o la totalidad del pago del alquiler mensual hasta que se corrijan estos asuntos.

Agradecería su pronta atención a este asunto.

Sinceramente,

*Su Firma*

Escriba su nombre en letra de imprenta

Su información de contacto

## EJEMPLO DE CARTA

# CANCELACIÓN DEL CONTRATO DE ALQUILER POR RAZONES DE HABITABILIDAD; 1RA CARTA

*Su Nombre*

*Su Dirección*

*Fecha*

*Nombre del Arrendador y Dirección del Arrendador*

Estimado(a) *{escriba el nombre del arrendador}*:

Le escribo en relación con las reparaciones que se necesitan en el apartamento/casa *(elija uno)* ubicado(a) en *{escriba la dirección}* que le estoy alquilando. Los problemas específicos que deben repararse son:

Haga una lista: *(A continuación, se enumeran algunos ejemplos)*

No hay agua caliente

Problema de plomería *{sea específico(a)}*

No hay calefacción

Techo agrietado, etc.

Creo que estos defectos son un incumplimiento de nuestro contrato de alquiler y una violación de la Garantía implícita de Habitabilidad.

Si estas condiciones no se corrigen en *{escriba un número de días}*, tengo la intención de ejercer mis derechos legales para desocupar el local.

Sinceramente,

*Su Firma*

Escriba su nombre en letra de imprenta

Su información de contacto

## EJEMPLO DE CARTA

# CANCELACIÓN DEL CONTRATO DE ALQUILER POR RAZONES DE HABITABILIDAD; 2DA CARTA

*Su Nombre*

*Su Dirección*

*Fecha*

*Nombre del Arrendador y Dirección del Arrendador*

Estimado(a) *{escriba el nombre del arrendador}*:

Por medio de la presente le aviso que voy a desalojar mi apartamento/casa (*elija uno*) ubicado(a) en *{escriba la dirección}* el *{fecha}*. He seguido todos los procedimientos establecidos para mudarme.

Mi dirección de reenvío es *{escriba nueva dirección}*. Por favor, devuelva mi depósito de seguridad a la dirección antes mencionada dentro de los 30 días después de dejar la vivienda.

Sinceramente,

*Su Firma*

Escriba su nombre en letra de imprenta

Su información de contacto

# DEPÓSITO DE SEGURIDAD

Un depósito de seguridad es el dinero que pertenece al inquilino pero que está en poder del arrendador para protección contra daños. El inquilino es responsable de los pagos del alquiler durante toda la duración del contrato. Cuando el contrato de alquiler ha expirado, se le debe devolver al inquilino el depósito de seguridad menos cualquier daño a la propiedad.

Se puede retener todo o parte del depósito de garantía al final del contrato de alquiler si usted:

- daña la propiedad;
- no limpia adecuadamente;
- no paga el último o cualquier otro pago de alquiler;
- no avisa adecuadamente al arrendador que se va a mudar.
- Sin el acuerdo del arrendador, el depósito de seguridad no puede usarse como el pago del alquiler del último mes. El depósito de seguridad no debe usarse para pagar los daños de otros inquilinos antes de que usted se mudara o para pagar el desgaste normal de la propiedad. Vea *Devolución de su depósito de seguridad*.

## Límites de la cantidad del depósito de seguridad

La ley de Pennsylvania limita la cantidad de depósito de seguridad que puede exigir un arrendador. Durante el primer año del contrato de alquiler, el depósito de garantía no podrá ser superior a dos meses de alquiler. Un arrendador puede pedirle al inquilino que pague un depósito de seguridad más "el último mes". Independientemente de cómo lo llame el arrendador, este pago del "alquiler del último mes" sigue siendo parte del depósito de seguridad máximo de dos meses durante el primer año.

Durante el segundo año o durante cualquier renovación del contrato de alquiler original, el depósito de garantía no puede exceder el alquiler de un mes. Si el alquiler de un inquilino aumenta, el arrendador también puede aumentar el depósito de seguridad para que sea igual a un mes de alquiler a la nueva tasa durante los primeros cinco años del contrato.

Después de cinco años, el arrendador no puede aumentar el depósito de seguridad, aunque se aumente el alquiler.

Si un inquilino ha pagado dos meses de depósito de seguridad (o un mes de depósito de seguridad y "el último mes de alquiler"), entonces después del primer año, el inquilino puede pedir al arrendador que le devuelva la cantidad de dinero que tiene que es superior a un mes de alquiler. Esto se hace escribiendo una carta solicitando este dinero y guardando una copia de la carta. La carta debe ser enviada por correo certificado, "con acuse de recibo solicitado", para que haya prueba de que el arrendador la recibió. Un inquilino debe hacer un seguimiento del correo certificado por correo regular si el inquilino no recibe un recibo firmado y devuelto por la oficina de correos.

## Intereses sobre el depósito de seguridad

Si se cobra un depósito de seguridad de más de \$100:

1. Los fondos deben depositarse en una cuenta separada
2. La cuenta debe estar en una institución regulada por las autoridades bancarias federales o de Pennsylvania
3. El arrendador debe notificar al inquilino por escrito con el nombre y la dirección del depositario (banco) y el monto del depósito
4. **Después del segundo año**, el interés ganado por el dinero del inquilino (menos un 1% de gastos administrativos para el propietario) debe ser pagado al inquilino anualmente en la fecha de aniversario del contrato de arrendamiento
5. La ley no especifica cuánto interés debe recibir un inquilino

## Devolución de su depósito de seguridad

Dentro de los **treinta (30)** días después de la terminación del contrato, el arrendador debe darle al inquilino:

1. Una lista escrita de cualquier daño que el arrendador reclama al inquilino como responsable, con el pago de la diferencia entre el dinero del depósito de seguridad más el interés (si lo hay) y el dinero utilizado para pagar los daños o,
2. Un cheque por el monto total del depósito de seguridad.

Si el arrendador no hace una de las dos acciones dentro de los 30 días, habrá renunciado al derecho de retener cualquier depósito de seguridad o interés y habrá renunciado al derecho de demandar al inquilino por daños y perjuicios. El día 31, el inquilino podrá demandar al arrendador por el **doble** del depósito de seguridad en garantía más los intereses (si los hubiere). Tenga en cuenta que si el inquilino no proporcionó una dirección de reenvío o devolvió las llaves, el arrendador no puede cumplir con el plazo de 30 días.

## Impugnación de los daños cargados a su depósito de seguridad

El arrendador no debe cobrarle al inquilino por el desgaste normal. Por ejemplo, si el arrendador decide que el apartamento necesita ser repintado al final del contrato de alquiler, no se le debe cobrar al inquilino por el repintado a menos que el inquilino haya causado un desgaste mayor al normal.

### ¿Qué es el desgaste normal?

El desgaste normal es el deterioro ordinario de una propiedad debido al uso diario



normal. No es daño causado por abuso o negligencia. Hay una diferencia entre el desgaste normal y el daño hecho a una propiedad. Una alfombra aplastada es un desgaste normal. Las quemaduras o manchas en una alfombra son daños causados por negligencia. La pintura que se decolora o se torna amarillenta se considera desgaste normal. Las manchas grandes en la alfombra o los agujeros en la pared son daños compensables para el arrendador.

## ¿Para qué puede ser usado el depósito de seguridad?

El arrendador puede retener una parte o la totalidad del depósito de seguridad para hacer reparaciones por daños que no sean por el desgaste normal. El arrendador puede quedarse con su depósito de seguridad para cubrir cualquier alquiler no pagado al final del término del contrato. Un depósito de seguridad también puede ser confiscado si usted rompe el contrato de alquiler. El arrendador puede cobrarle por limpiar una unidad de alquiler después de mudarse si usted no lo hizo, pero los cargos deben ser razonables y solo dejar la propiedad en la condición en la que estaba antes de que usted se mudara.

Usted no debe ser considerado responsable por los daños causados por inquilinos anteriores. Al usar la **Lista de verificación para la inspección de la unidad de alquiler**, un inquilino puede anotar cualquier daño dentro de la vivienda alquilada que existía antes de mudarse a la unidad. Las pruebas documentales, los testigos oculares y las fotografías son particularmente útiles para establecer el hecho de que los daños existían antes del inquilinato. Este tipo de evidencia es extremadamente valiosa en caso de que el inquilino desee demandar al arrendador por la recuperación de un depósito de seguridad injustamente retenido.

## Pasos para recuperar su depósito de seguridad cuando se muda

- **Avisé adecuadamente al arrendador que se va a mudar.**
- **Este aviso debe estar de acuerdo con las disposiciones de su contrato de alquiler.** Necesitará leer su contrato para ver dónde se debe entregar el Aviso de Desalojo y cuánta anticipación se debe dar para terminar el contrato.
- **Asegúrese de darle al arrendador su nueva dirección por escrito antes de mudarse.** Usted debe hacer esto incluso si no lo dice en su contrato de alquiler. Vea *Ejemplo de carta – Aviso de desalojo/dirección de reenvío para la devolución del depósito de seguridad*.
- Es mejor enviar esta notificación por correo certificado, con "acuse de recibo solicitado". Si no está seguro de cuál será su nueva dirección, dele al arrendador la dirección de un familiar. Guarde copias de todas las cartas que envíe, los recibos del envío de las

cartas por correo certificado y los acuses de recibo.

- **Limpe la vivienda tan a fondo como sea posible antes de mudarse.** Guarde los recibos por el alquiler o la compra de cualquier equipo de limpieza, por ejemplo, el alquiler de una limpiadora a vapor para limpiar la alfombra. Recuerde limpiar el interior de la estufa y el refrigerador, y deshacerse de cualquier basura. No deje nada atrás
- **Asegúrese de que no debe ningún pago de alquiler.**
- **Trate de hacer que el arrendador inspeccione la vivienda con usted.**
- **Tome fotografías de la propiedad vacía.** Este es el momento de revisar sus fotos, lista de verificación o cualquier otra documentación de los daños que usted preparó cuando se mudó al apartamentos o casa.
- **Devuélvale las llaves al arrendador.** De ser posible, obtenga un recibo por cualquier dinero adeudado que se le pague al arrendador en este momento.

**Recuerde, si no se da el aviso adecuado, usted está potencialmente violando su contrato de alquiler y puede perder su depósito de seguridad. Si usted no termina formalmente el contrato, debe el alquiler o no ha devuelto las llaves, el arrendador puede negarse a devolverle el depósito de seguridad.**

## Qué hacer si su arrendador no ha devuelto su depósito de seguridad

Si el arrendador no ha devuelto el depósito de seguridad y no le ha proporcionado una lista escrita de los daños dentro de los treinta (30) días, o si el arrendador no le ha pagado la diferencia entre la cantidad del depósito de seguridad y los daños reales a la unidad de alquiler dentro de los treinta (30) días, el arrendador ha perdido::

- Todos los derechos de quedarse con una porción del depósito de seguridad (incluyen do intereses) **y**
- Todos los derechos de demandar al inquilino por daños a la unidad de alquiler (sin embargo, el arrendador todavía puede demandar al inquilino por el cobro del alquiler no pagado o por incumplimiento del contrato de alquiler).

Puede presentar una demanda civil ante el Tribunal del Distrito Judicial y demandar al propietario por el doble del importe del depósito de garantía (incluidos los intereses, si procede). El arrendador no podrá presentar una contrademanda por daños y perjuicios.

Si el arrendador le ha proporcionado una lista de daños y perjuicios y un reembolso en un plazo de treinta (30) días y usted no está de acuerdo con el importe de los daños, puede presentar una demanda civil ante el Tribunal del Distrito Judicial. Tendrá que demostrar que el propietario le ha cobrado indebidamente por los daños. Una vez más,

las fotos, la lista de verificación y otra documentación serán útiles para este proceso. El arrendador **tiene** derecho a presentar una contrademanda contra usted.

Tendrá que pagar las cuotas de presentación al Tribunal del Distrito Judicial para poder presentar una demanda civil; sin embargo, puede pedir que el propietario le reembolse estos cargos. Si la decisión del juez es a su favor, el arrendador deberá pagar los honorarios y gastos de presentación. Si usted va a juicio, debe traer los siguientes documentos (si existen):

- El contrato de alquiler por escrito
- Documentación o prueba de que devolvió las llaves
- Documentación o prueba de que usted le proporcionó al arrendador una dirección de reenvío
- Una copia de toda la correspondencia que usted envió solicitando la devolución del depósito de seguridad
- Una copia de toda la correspondencia del arrendador explicando por qué no se devolvió el monto total del depósito de seguridad.
- Todos los recibos de alquiler (o cheques cancelados)
- El recibo de depósito de seguridad (o cheque cancelado)
- La lista de daños cuando se mudó
- Fotos o videos (esté preparado para decir quién los tomó y cuándo)
- Testigos que lo vieron pagar el depósito, y/ o que conocen la condición del apartamento cuando usted se mudó y cuando lo dejó

Si no ha dado una dirección de reenvío, igualmente tiene derecho al depósito de seguridad. Sin embargo, debido a las dificultades que el arrendador puede tener para localizarlo, no tiene obligación de devolverlo dentro de 30 días.

**Toda cláusula de del contrato de alquiler que diga que usted ha renunciado a estos derechos no es ejecutable y por lo tanto es nula.**



EJEMPLO DE CARTA

# AVISO DE DESALOJO/DIRECCIÓN DE REENVÍO PARA LA DEVOLUCIÓN DEL DEPÓSITO DE SEGURIDAD

*Su Nombre*

*Su Dirección*

*Fecha*

*Nombre del Arrendador*

*Dirección del Arrendador*

Estimado(a) *{escriba el nombre del arrendador}*:

De conformidad con la subsección 68 P.S. §250-512(e), le proporciono la siguiente dirección de reenvío por escrito:

*{Escriba Nombre Dirección Ciudad/Estado/Código Postal}*

Mi contrato termina el *{escriba la fecha}*. Estaré disponible para una inspección final de la unidad a su conveniencia durante la última semana de *{escriba la fecha}*. Por favor contácteme para concertar una hora para la inspección.

Por favor, envíe mi depósito completo o una lista de daños reclamados con el reembolso del saldo de mi depósito de seguridad junto con los intereses acumulados a la dirección indicada previamente dentro del plazo legal de 30 días.

Sinceramente,

*Su Firma*

Escriba su nombre en letra de imprenta

Su información de contacto

# INCREMENTO DE ALQUILER

Pennsylvania no tiene una ley de control de alquileres. Los arrendadores pueden aumentar el alquiler todo lo que quieran. Sin embargo, los cambios deben hacerse de acuerdo con su contrato de alquiler).

1. El aumento del alquiler debe seguir los procedimientos de notificación adecuados descritos en el contrato de alquiler escrito o verbal.
2. El arrendador no puede aumentar el alquiler en la mitad del período del contrato de alquiler a menos que usted esté de acuerdo con el aumento.
3. El arrendador no puede aumentar el alquiler en represalia porque el inquilino ejerció un derecho legal. El arrendador no está autorizado a aumentar el alquiler porque un inquilino presentó una queja de discriminación o se puso en contacto con el departamento de cumplimiento de códigos. Si aumenta el alquiler porque usted presentó una queja por discriminación en la vivienda, debe informar a la agencia donde presentó la queja.



# DESCONEXIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS

Si usted recibe aviso de que le desconectarán los servicios públicos, necesita actuar rápidamente para proteger sus derechos. Es más difícil volver a activar el servicio después de la desconexión. No importa quién sea responsable de pagar los servicios públicos, una compañía de servicios públicos no puede cortar el servicio sin lo siguiente:

- Un aviso escrito con 10 días de anticipación antes de la desconexión
- Un intento de contactarlo a usted o un adulto de su hogar personalmente al menos 3 días antes de la desconexión.
- Un intento de contactarlo a usted o a un adulto de su hogar en el momento de la desconexión
- Durante los meses de diciembre a marzo, si la compañía no ha hecho contacto personal antes de la desconexión, debe colocar un aviso en un lugar obvio de su casa diciendo que se desconectarán los servicios públicos y debe darle por lo menos 48 horas de aviso

Después de que una compañía de servicios públicos le haya dado un aviso de 10 días a un inquilino, la compañía tiene 60 días para desconectar el servicio sin otro aviso de 10 días. Si la compañía de servicios públicos interrumpió el servicio sin previo aviso, ha infringido la ley. Contacte a la compañía del servicio público y exija que se le restaure el servicio

inmediatamente. Pida hablar con el supervisor y escriba el nombre de la persona con la que habla. Si es necesario, llame a la Comisión de Servicios Públicos al 1-800-692-7380. Si necesita asistencia jurídica gratuita, consulte a un abogado o llame a la oficina local de asistencia jurídica gratuita.



## Pasos para evitar la desconexión de los servicios públicos

Es su responsabilidad contactar a la compañía de servicios públicos inmediatamente por cualquier disputa de facturación o problema de pago para evitar la desconexión de los servicios públicos.

1. Comuníquese con la compañía de servicios públicos al número de teléfono que aparece en el aviso. Solicite un acuerdo de pago. La duración de los acuerdos de pago está determinada por ley. Si su hogar es de bajos ingresos, asegúrese de informar a la compañía de servicios públicos, ya que hay acuerdos de pago más largos disponibles para los hogares de bajos ingresos. La compañía de servicios públicos sólo está requerida a proporcionarle un arreglo de pago por la misma deuda. Si usted cree que una compañía de servicios públicos no proporciona un plazo de pago, puede reportarlo a la Comisión de Servicios Públicos (PUC, por sus siglas en inglés) al 1-800-692-7380. La PUC puede emitir un acuerdo de pago.
2. Demuestre que usted pagó su factura o que hay un desacuerdo (disputa) sobre la factura. Si usted disputa su factura o no está de acuerdo con las lecturas del medidor, debe notificar a la compañía de servicios públicos y decirles que usted disputa la factura. Su servicio no podrá ser desconectado durante el período que usted está esperando una respuesta a su pregunta o disputa. Aún así, usted estará obligado a pagar todas las facturas de servicios públicos que no cuestione, incluyendo cualquier factura que esté recibiendo mientras la queja esté en curso. Si usted y su compañía de servicios públicos no pueden llegar a un acuerdo, llame a la Comisión de Servicios Públicos (PUC) al 1-800-692-7380.
3. La compañía de servicios públicos no puede desconectar el servicio si usted obtiene un certificado médico que certifique que alguien en su casa está gravemente enfermo o que alguien tiene una condición médica que empeorará por una interrupción del servicio. Después de informarle a la compañía de servicios públicos acerca de esta afección médica, deberá hacer que un médico o enfermera especializada llame o envíe una declaración a la compañía de servicios públicos confirmando la condición médica. La desconexión puede detenerse por un máximo de 30 días a la vez. El certificado médico puede renovarse dos veces más. Si ya le desconectaron el servicio, la compañía de servicios públicos tendrá que restaurar el servicio. Usted todavía tiene que pagar toda factura de servicios públicos que no esté en disputa.
4. Si usted es víctima de violencia doméstica y tiene una orden de protección contra el abuso (PFA, por sus siglas en inglés), existen procedimientos y protecciones especiales para manejar el servicio público. Llame a la compañía de servicios públicos para informarles de su PFA para que estos procedimientos y protecciones especiales puedan ser implementados para usted. Es posible que se le pida que presente una copia de la PFA a la compañía de servicios públicos.
5. Si usted vive en un hogar de bajos ingresos, puede haber arreglos especiales para ayudarlo. Vea *Problemas para pagar las facturas de servicios públicos* para información sobre programas que ayudan a clientes de bajos ingresos.



## ¿Qué pasa si mi arrendador es responsable de pagar las facturas de los servicios públicos?

Si el arrendador es responsable de pagar los servicios públicos y no los paga o si el arrendador le ordena a la compañía de servicios públicos que desconecte su servicio, la Ley de Derechos de los Inquilinos a tener Servicios Públicos requiere que usted sea notificado por la compañía de servicios públicos por lo menos con 30 días de anticipación.

Una vez que se han cortado los servicios públicos, la situación puede volverse más complicada. Primero, intente que el arrendador haga los pagos necesarios inmediatamente para restaurar el servicio. Si el arrendador no hace los pagos necesarios para restaurar el servicio, es posible que usted y otros inquilinos tengan que hacer los pagos para que se restaure el servicio.

Cualquier factura que pague para restaurar el servicio se puede deducir de los pagos de alquiler. También puede hacer que el servicio público se transfiera a su nombre. Sin embargo, tenga cuidado: es posible que tenga que hacer un depósito considerable y también puede afectar su contrato de alquiler. Busque asesoría jurídica tan pronto como sea posible si hace esto.

### Reactivando el servicio público

Entre el 1 de abril y el 30 de noviembre, si usted paga la cantidad total adeudada o hace un acuerdo de pago (si es aplicable) y cumple con cualquier otra condición requerida por la compañía de servicios públicos, el servicio debe ser restablecido dentro de 3 días.

Entre el 1 de diciembre y el 31 de marzo, su servicio debe ser restablecido dentro de 24 horas si paga la cantidad adeudada en su totalidad o hace un acuerdo de pago (si es elegible) y cumple con toda otra condición requerida por la compañía de servicios públicos.

## ¿Quién es responsable de pagar la factura de servicios públicos?

Ya sea que el contrato de alquiler sea por escrito o verbal, ambas partes deben acordar qué parte es responsable de pagar las facturas de servicios públicos. El inquilino puede ser responsable de la electricidad y el gas, mientras que el arrendador es responsable del agua y el alcantarillado. Si su contrato de alquiler está por escrito, asegúrese de que se indique quién es responsable de pagar los servicios públicos.

## ¿Tiene que haber un medidor individual para cada apartamento?

Si el inquilino es responsable de pagar la factura de servicios públicos, el Código de Servicios Públicos de Pennsylvania requiere que el arrendador se asegure de que cada unidad residencial tenga un medidor individual. Esto significa que no puede haber una "carga externa" en la factura de servicios públicos del inquilino: el cableado del inquilino no puede incluir las áreas comunes u otro apartamento. Si hay tres unidades en un edificio, entonces debe haber tres medidores separados para cada uno de los apartamentos y otro medidor para las áreas comunes.

Si una unidad de alquiler no se mide individualmente, entonces el arrendador es responsable de la factura de servicios públicos, incluyendo cualquier saldo vencido. La compañía de servicios públicos no debe permitir que se le facture al inquilino por el servicio hasta que se confirme que el cableado ha sido corregido.

### **¿Puede mi arrendador tomar represalias contra mí por hacer valer mis derechos en relación con los servicios públicos?**

Hay una disposición dentro del Código de Servicios Públicos de Pennsylvania que hace ilegal que un arrendador tome represalias contra un inquilino por ejercer sus derechos bajo el Código de Servicios Públicos de Pennsylvania. Cualquier arrendador, agente o empleado del arrendador que amenace o tome represalias en contra de un inquilino puede ser responsable por daños equivalentes a dos meses de alquiler o los daños reales sufridos por el inquilino, lo que sea mayor, y los costos de la demanda y los honorarios razonables de los abogados.

La ley contiene una disposición contra las represalias que presupone la existencia de represalias ilegales si un propietario trata de aumentar el alquiler o desalojar a un inquilino en un plazo de 6 meses a partir del momento en que el inquilino ejerce sus derechos en virtud del Código de Servicios Públicos de Pennsylvania, excepto en los casos de impago del alquiler. Tenga en cuenta que estos derechos no pueden retirarse incluso si el contrato de alquiler dice que usted ha cedido estos derechos.

### **¿Puede mi arrendador desconectar mis servicios públicos porque estoy atrasado con el alquiler?**

Su arrendador no está autorizado legalmente a interferir con el servicio público, incluso si usted está atrasado en el pago de alquiler. Incluso cuando el agua, alcantarillado, gas o electricidad están incluidos en sus pagos mensuales de alquiler, un arrendador no puede legalmente desconectarlo de sus servicios públicos. Esto puede considerarse un intento ilegal de desalojarlo sin pasar por los procedimientos legales apropiados y si esto sucede o si el arrendador amenaza con hacerlo, usted debe consultar a un abogado o llamar a la asistencia jurídica gratuita. Vea *Preguntas y respuestas sobre desalojo: Mi casero ha amenazado con dejarme fuera de la propiedad*.

## Problemas pagando facturas de servicios públicos

Si usted no ha pagado, o si está atrasado en el pago de los servicios públicos, la compañía de servicios públicos puede cortar el servicio a su propiedad de alquiler después de dar el aviso apropiado. Vea Desconexión de los servicios públicos. Sin embargo, incluso si no puede pagar la cantidad total adeudada, puede tomar medidas para mantener los servicios públicos en funcionamiento.

- Las compañías de electricidad, gas y algunas de agua tienen **Programas de asistencia al cliente (CAP, por sus siglas en inglés)**. Los CAP están disponibles para clientes de bajos ingresos que tienen dificultades para pagar su factura mensual completa. Estos programas ofrecen descuentos en la factura mensual, así como la condonación de deudas anteriores a cambio de que el cliente realice pagos mensuales regulares. Pregunte a su compañía si usted es elegible.
- Las compañías de servicios públicos deben permitirle pagar sus cuentas con un **plan presupuestario** para que sus pagos de invierno no sean extremadamente altos mientras que sus pagos de verano son bajos. En un plan presupuestario, sus pagos se promedian para que cada pago mensual sea el mismo.
- **(LIHEAP, por sus siglas en inglés)**. Este programa puede ayudarlo a pagar las cuentas de servicios públicos u otros costos de calefacción (calentadores y reparaciones en el hogar). El Departamento de Bienestar Público opera tres programas de energía: el Subsidio en Efectivo de Asistencia Energética, el Subsidio de Crisis y el Subsidio de Crisis de Asistencia para la Reparación de la Climatización. Si está experimentando una crisis de calefacción, puede ser elegible para recibir beneficios a través del programa de crisis LIHEAP. Las situaciones de emergencia incluyen equipos de calefacción rotos o tuberías con fugas que deben ser reparadas o reemplazadas, falta de combustible, una fuente de calefacción principal o una segunda fuente de calefacción (una fuente que se utiliza para hacer funcionar la fuente de calefacción principal o que se utiliza si la fuente de calefacción principal no funciona) que se ha apagado completamente, y el peligro de quedarse sin combustible (suministro de menos de 15 días) o de que se termine el servicio público (se recibe un aviso de que el servicio se apagará en los próximos 60 días)
- Cada compañía de electricidad y gas tiene un **Fondo de Dificultades** al que pueden recurrir los clientes de bajos ingresos para evitar la desconexión o para que se les vuelva a conectar el servicio. Llame a su compañía para ver si usted es elegible.
- **El Programa de Asistencia de Climatización** y el **Programa de Reducción de Uso para Residencias de Personas de Bajos Ingresos** son servicios gratuitos que se ofrecen a los clientes de servicios públicos de bajos ingresos elegibles. Los servicios proporcionados pueden incluir una encuesta de energía en el hogar, educación sobre reducción de uso y servicios de climatización. Comuníquese con su compañía de servicios públicos o con el Programa de Acción Comunitaria de su área para solicitar u obtener más información.

- La Comisión de Servicios Públicos de Pennsylvania tiene muchos recursos para ayudar a mantener a los individuos y familias cálidas durante los inviernos de Pennsylvania. Para más información visite su sitio en línea [www.puc.state.pa.us](http://www.puc.state.pa.us).
- Si vive **fuera de Philadelphia**, visite el Fondo de Energía de \$1 en [www.dollarenergy.org](http://www.dollarenergy.org) o póngase en contacto con su compañía de servicios públicos para obtener información sobre los programas que pueden ayudarle a pagar su factura de servicios públicos.
- Si vive **en Philadelphia**, visite el Fondo de Servicios de Emergencia de Servicios Públicos (UESF, por sus siglas en inglés) en [www.uesfacts.org](http://www.uesfacts.org) o llame al (215) 972-5170 para obtener información sobre un programa que puede ayudarlo a pagar su factura de servicios públicos.

Para aplicar o para más información sobre **LIHEAP**, llame al Departamento de Servicios Humanos de PA al 1-800-692-7462 de lunes a viernes (las personas con problemas de audición pueden llamar al 711). También puede aplicar para LIHEAP en [www.compass.state.pa.us](http://www.compass.state.pa.us). Si necesita ayuda para completar la solicitud COMPASS, llame a la línea de ayuda al 1-800-692-7462 entre 8:30 a.m. y 4:45 p.m., de lunes a viernes. Si tiene problemas de audición, llame al número de la terminal de teletipo (TTY por sus siglas en inglés)/al dispositivo de telecomunicaciones para sordos (TDD por sus siglas en inglés) al 1-800-451-5886.

También puede llamar a la Junta de Asistencia de su condado local o al Programa de Acción Comunitaria de su área.

# RETRASO EN EL PAGO DE ALQUILER

Como inquilino, usted es legalmente responsable de pagar el total del alquiler a tiempo de acuerdo con su contrato de alquiler. Si usted no paga el alquiler a tiempo, el arrendador puede presentar una acción de desalojo en su contra. No importa si usted es discapacitado o si perdió su trabajo, si tiene un familiar enfermo, si tiene hijos, o si es durante los meses de invierno; aun así, puede ser desalojado. Si cree que no podrá pagar el alquiler en su totalidad y a tiempo, debe **decírselo su arrendador lo antes posible**. No espere hasta que se venza el alquiler o después de la fecha de vencimiento. Su arrendador asumirá lo peor si no recibe un cheque de alquiler de usted. Explique por qué no puede pagar y solicite un arreglo de pago. Si su arrendador accede a un acuerdo de pago, obténgalo por escrito y guarde una copia. Si usted no cumple con el acuerdo, el arrendador podrá desalojarlo.

Si tiene problemas para pagar sus cuentas, su prioridad principal debería ser **mantener un techo sobre tu cabeza**. Su alquiler debe ser una de sus principales prioridades. Es posible que pueda obtener ayuda de una agencia local para pagos de alquiler de emergencia. La asistencia puede estar disponible sólo durante ciertos meses del año y, por lo general, sólo una vez al año. Las organizaciones religiosas y comunitarias locales también pueden ofrecer ayuda financiera de emergencia. La oficina local de asistencia de su condado puede tener asistencia de refugio de emergencia para personas que necesitan ayuda para pagar el alquiler o pagar un depósito de seguridad para un nuevo lugar para vivir. También puede considerar solicitar una vivienda subsidiada a través de la Autoridad de Vivienda local.

**Mantenga sus servicios públicos conectados.** Si se ha atrasado en los pagos de los servicios públicos, es posible que pueda acordar un plan de pago con la compañía de servicios públicos. Esto le permitirá mantener las luces y la calefacción encendidas mientras busca resolver sus problemas financieros. Muchos contratos de alquiler requieren que el inquilino mantenga los servicios públicos de la unidad durante la duración del contrato. Si usted permite que se cancelen los servicios públicos, puede enfrentar una acción de desalojo por incumplimiento de los términos del contrato de alquiler. Hay muchos programas para ayudar a las personas con pocos o ningún ingreso con sus facturas de calefacción y otros servicios públicos. Vea *Problemas para pagar las facturas de servicios públicos*.

Su arrendador no está autorizado legalmente a interferir con el servicio público, incluso si usted está atrasado en el pago del alquiler. Incluso cuando el agua, alcantarillado, gas o electricidad están incluidos en su pago mensual del alquiler, el arrendador no puede desconectar legalmente el servicio de servicios públicos. Esto puede considerarse un intento ilegal de desalojarlo sin pasar por los procedimientos legales apropiados y si esto sucede o si el arrendador amenaza con hacerlo, usted debe consultar a un abogado o llamar a la asistencia jurídica gratuita. Vea *Preguntas y respuestas sobre desalojo: Mi casero ha amenazado con dejarme fuera de la propiedad*.

**PARA VER SI USTED ES ELEGIBLE PARA RECIBIR BENEFICIOS PÚBLICOS** como **LIHEAP** (Asistencia para Energía), **Cupones de alimentos, asistencia médica, CHIP, asistencia con efectivo, programa Child Care Works, comidas escolares, servicios de vida a largo plazo, e intervención temprana, discapacidad intelectual o servicios para el autismo** visite [www.compass.state.pa.us](http://www.compass.state.pa.us)

**Si necesita ayuda para completar la solicitud COMPASS**, llame a la línea de ayuda al 1-800-692-7462 entre 8:30 a.m. y 4:45 p.m., de lunes a viernes. Si tiene problemas de audición, llame al número de la terminal de teletipo (TTY por sus siglas en inglés) / al dispositivo de telecomunicaciones para sordos (TDD por sus siglas en inglés) al 1-800-451-5886. Si tiene alguna pregunta fuera de las horas de oficina o prefiere utilizar el correo electrónico, puede ponerse en contacto con ellos por correo electrónico a través de su sitio web.

El desalojo es una acción legal iniciada por el dueño de una propiedad para forzar al inquilino a dejar la propiedad. Un desalojo ordenado por un juez es la única manera legal en que un arrendador puede obligar a un inquilino a abandonar una propiedad de alquiler. Un desalojo legal requiere un procedimiento judicial. La duración del proceso variará dependiendo de las circunstancias del desalojo.

## Un arrendador puede iniciar una acción para desalojar a un inquilino si:

- El inquilino no paga el alquiler,
- El inquilino no se muda al final del término del contrato de alquiler, o
- El inquilino viola los términos del contrato de alquiler.

Ejemplos de violaciones del contrato de alquiler incluyen:

- Retraso continuo en el pago del alquiler
- Daños en la unidad de alquiler más allá del desgaste normal
- Uso de la unidad de alquiler para fines no permitidos en el contrato de alquiler (por ejemplo, operar un negocio, permitir que personas no autorizadas vivan con usted, etc.)
- Tener un perro, gato u otro animal que no sea un animal de servicio cuando no se permiten mascotas en el contrato de alquiler
- Violaciones repetidas de los niveles de ruido que molestan a otros inquilinos
- Participar en actividades delictivas
- No mantener el césped cortado y los terrenos bien mantenidos si accedió a ello en el contrato de alquiler
- Almacenamiento o eliminación inadecuados de basura que atrae insectos, roedores, etc.
- Incumplimiento de las reglas y regulaciones que se encuentran ya sea en el contrato de alquiler, adjuntas al contrato de alquiler, o dadas al momento de la firma del contrato

## Orden de procedimientos de desalojo Aviso de desalojo

### Aviso de desalojo

Un arrendador probablemente comenzará por darle al inquilino un "**Aviso de desalojo**". Este aviso se puede colocar en la puerta del inquilino o el arrendador puede entregárselo a un adulto en la vivienda. No se puede enviar por correo regular o certificado. Cualquier notificación que sólo se envíe por correo debe considerarse nula y argumentarse como tal en un juicio.

**Verifique los términos del contrato de alquiler.** La cantidad de tiempo que el

arrendador debe darle al inquilino para que desocupe la vivienda debe estar escrita en el contrato. Si el contrato dice cinco días, se le debe dar al inquilino cinco días. El contrato de alquiler puede tener una "renuncia a la notificación" que dice que el arrendador no tiene que dar al inquilino ningún aviso previo.

Revise el *Cronograma de aviso de desalojo* para ver cuánta anticipación se requiere si no está especificado en el contrato de alquiler. A menos que se especifique en el contrato de alquiler, el tiempo del aviso depende de la razón del desalojo.

El Aviso de desalojo debe incluir el nombre del arrendador, el nombre del inquilino, la dirección de la propiedad de alquiler, el motivo de la notificación (como la falta de pago del alquiler por un período de tiempo específico o por alguna otra violación del contrato de alquiler) y una fecha para la cual el arrendador quiere que el inquilino se mude de la propiedad de alquiler. La notificación debe ser clara, decisiva y libre de ambigüedades

### **¿Qué pasa si el arrendador no ha dado el aviso apropiado?**

Si el arrendador no ha dado el aviso apropiado de acuerdo con el contrato, el inquilino puede presentarlo en un juzgado. Si el inquilino puede demostrar que no se le dio el aviso apropiado (por ejemplo, el arrendador sólo dio un aviso de 10 días cuando el contrato requiere un aviso de 30 días), entonces el juez debe desestimar el caso y requerir que el arrendador reinicie el proceso dándole al inquilino el aviso apropiado antes de volver a presentar la demanda. Esto solo le dará al inquilino más tiempo en la propiedad, no evitará que el inquilino finalmente sea desalojado.

## **Audiencia en el tribunal**

If the tenant has not moved within the time stated in the eviction notice, the landlord must el inquilino no se ha mudado en el plazo indicado en la notificación de desalojo, el propietario debe acudir al Tribunal del Distrito Judicial para presentar una queja de **arrendador/inquilino**. Se fijará una audiencia ante el tribunal de siete (7) a quince (15) días después de que el arrendador presente la demanda.

Recibirá una copia de la queja de arrendador/inquilino del Tribunal del Distrito Judicial por correo de primera clase y también tendrá una copia entregada por el alguacil o un agente de policía. Si recibe un aviso para una audiencia ante el tribunal, comuníquese con una organización de derechos del inquilino o con un abogado para discutir las circunstancias específicas para conocer sus derechos y estar preparado.

### **¿Debería asistir a la audiencia?**

**¡Sí! Si llega tarde o no comparece a la audiencia, se puede dictar una sentencia en su contra por falta de comparecencia.** Planee llegar temprano porque, aunque llegue unos minutos tarde, se podría dictar una sentencia en su contra por falta de

comparecencia. Su presencia es vital en la audiencia. Si alguien que no sea el Tribunal le dice que la audiencia fue cancelada o pospuesta, verifique con el Tribunal para determinar si esto es cierto. La audiencia le da la oportunidad de presentar su defensa o contrademanda contra la otra parte. Si no puede acudir a la fecha prevista para la audiencia o si surge una emergencia, llame a la oficina del Tribunal del Distrito Judicial lo antes posible antes de la fecha del juicio y pregunte si la audiencia puede continuar para permitirle asistir.

Si usted y su arrendador llegan a un acuerdo antes de la fecha de comparecencia ante el tribunal o si alguien que no sea el tribunal le dice que “todo ya se arregló”, planea asistir a la audiencia de todos modos o verifique con el tribunal si la audiencia sigue programada. Vea Preguntas y respuestas: Tribunal del Distrito Judicial for more information about the hearing and what to expect. para más información sobre la audiencia y qué esperar.

En cualquier momento antes de la audiencia, usted puede presentar una contrademanda o hacer valer cualquier otro reclamo contra el arrendador. Si presenta una contrademanda, la audiencia de ambas demandas debe llevarse a cabo después de siete (7) días, pero no más de quince (15) días a partir de la presentación de su contrademanda. Si presenta una contrademanda, la otra parte deberá ser notificada al menos cinco (5) días antes de la audiencia.

## Sentencia

Después de la audiencia, el Juez del Distrito tomará una decisión ese día o dentro de tres (3) días. El juez emitirá una notificación escrita de la sentencia. Si la sentencia es a su favor, el arrendador deberá hacer lo que el Juez ordenó, tal como no desalojarlo a usted de su unidad de alquiler. Si el Juez del Distrito Magistral falla a favor del arrendador, la sentencia será dictada en contra de usted. La Notificación le dirá qué tipo de fallo se ha dictado.

- Posesión concedida si la sentencia monetaria no se satisface
- Posesión concedida
- Posesión no concedida

Si la sentencia es por **posesión concedida por incumplimiento de la sentencia monetaria** (conocida comúnmente como “pagar para quedarse”), usted tiene la oportunidad de pagar el dinero adeudado en su totalidad en cualquier momento antes de la fecha del desalojo para evitar en desalojo y permanecer en la vivienda.

- Si el arrendador recibe el pago en su totalidad, incluyendo los costos del fallo, dentro de los 10 días del fallo, no se puede solicitar una orden de posesión.



- Si usted no paga dentro de los 10 días o presenta una apelación y paga una fianza si es necesario, el arrendador puede solicitar una orden de posesión. Los costos legales aumentarán si el arrendador solicita una orden de posesión, por eso es mejor pagar lo antes posible.
- Una fecha de desalojo forzado se programará 10 días después de que un alguacil coloque la **orden de posesión** en su puerta. Hasta esa fecha, incluyendo ese día, todavía puede pagar la sentencia en su totalidad para evitar el desalojo.
- Si paga antes de la fecha del desalojo, debe hacer arreglos con el arrendador y el alguacil y guardar un recibo como prueba de pago.
- Si usted paga en la fecha del desalojo, tendrá que pagarle directamente al alguacil y tendrá que pagar en efectivo. El alguacil no aceptará un cheque y el desalojo se realizará según lo programado.

**Tenga en cuenta:** La sentencia permanecerá en sus antecedentes hasta que lo pague en su totalidad. Puede afectar su calificación crediticia y puede afectar negativamente su capacidad para obtener una vivienda en el futuro.

## Orden de posesión

Si el fallo es por **posesión concedida**, tendrá que dejar la vivienda antes de la fecha programada para el desalojo, incluso si paga todo el dinero adeudado en su totalidad. Si no está de acuerdo con la decisión y desea permanecer en la vivienda, deberá presentar una apelación ante el Tribunal de Causas Comunes dentro de los 10 días de la fecha de la sentencia y pagar una fianza. Vea Proceso de apelación.

Después de que haya pasado el período de apelación de 10 días, el arrendador puede solicitar una orden de posesión. Cuando el arrendador ha obtenido una orden de posesión, el inquilino recibirá un aviso de parte de un alguacil, ya sea en persona o colocando el aviso en su puerta.

- La notificación del alguacil dirá que el inquilino tiene diez (10) días adicionales para desalojar la vivienda a partir de la fecha del aviso.
- Este aviso es el plazo final para desalojar.
- Si el inquilino no se muda al final del período de diez (10) días en la hora y fecha del aviso, el alguacil puede expulsar por la fuerza al inquilino y cerrar con candado la puerta de la unidad de alquiler.

Si no piensa apelar, deberá hacer planes para mudarse lo antes posible antes de la fecha programada para el desalojo. Por lo menos saque todas sus pertenencias fuera de la unidad de alquiler antes del desalojo programado porque solo tendrá minutos para desocupar cuando llegue el alguacil.

Se requiere que los inquilinos retiren sus pertenencias al renunciar a la posesión de un

alquiler (incluso en el momento del desalojo). Si usted no ha retirado sus pertenencias cuando el alguacil lo desaloje, tendrá que moverse rápidamente para recuperar sus pertenencias. Vea *Cómo recuperar sus pertenencias después de ser desalojado o de mudarse*.

**Tenga en cuenta: Se necesitan por lo menos veinte (20) días después de la audiencia para que el cierre legal pueda ocurrir.**

### **¿Qué pasa si el alguacil nunca viene a desalojarme?**

Es posible que el arrendador nunca ejecute la orden de posesión y que nunca se le notifique al alguacil que lo desaloje. Generalmente, esto sucede cuando el arrendador y el inquilino llegan a un acuerdo de pago y el arrendador está de acuerdo en que el inquilino pueda quedarse. Si usted puede llegar a un acuerdo, asegúrese de obtener un recibo por el dinero que le paga al arrendador y obtener el acuerdo por escrito.

Un arrendador puede solicitar la reemisión de una orden de posesión generalmente dentro de los 120 días de la fecha de la sentencia.

## **Proceso de apelación**

A menudo hay dos partes en la decisión de un juez: **Posesión** (desalojo) y **Sentencia monetaria**. Usted tiene derecho a apelar una sentencia dictada en su contra. Las apelaciones se presentan ante el Protonotario en el Tribunal de Causas Comunes. Para apelar una decisión de un Tribunal de Distrito Judicial, deberá llevar una copia de la sentencia a la oficina del protonotario. Se aconseja que busque el consejo de un abogado si decidió

presentar una apelación, ya que el proceso en este nivel es más complicado. Lo más probable es que su arrendador tenga un abogado.

**Si usted está apelando una sentencia por posesión y desea permanecer en su casa, tiene diez (10) días a partir de la fecha de la sentencia para apelar la decisión.**

También debe presentar una **Supersedeas** para evitar que el alguacil lo saque de la propiedad. Si no le dice a la oficina del protonotario que desea detener el desalojo y no presenta una Supersedeas, sólo apelará la sentencia monetaria y el desalojo seguirá ocurriendo según lo programado.

Usted tendrá que pagar los honorarios de presentación y la Supersedeas requiere que el inquilino pague una fianza por el monto del fallo monetario o 3 meses de alquiler, lo que sea menor. (Si tiene un ingreso muy bajo, es posible que sólo tenga que pagar un tercio del alquiler como fianza cuando presente su apelación). Este dinero será depositado en una cuenta de depósito en garantía. También deberá pagar el alquiler mensual al Tribunal cada 30 días a partir de la fecha de la apelación. Si no lo hace, la Supersedeas puede terminarse y se puede proceder al desalojo. Asegúrese de llevar un registro de este plazo, ya que algunos meses tienen más de 30 días.

**Si usted no quiere apelar una sentencia por posesión, pero sólo quiere apelar la sentencia monetaria, tiene treinta (30) días a partir de la fecha de la sentencia para apelar.**

Las apelaciones se presentan ante el Protonotario en el Tribunal de Causas Comunes. Necesitará traer una copia de la sentencia con usted a la oficina del protonotario. No se necesita fianza para apelar una sentencia monetaria.

**¿Qué sucede si no hay apelación?**

Si el Tribunal Magistral del Distrito concede una sentencia de posesión, el arrendador debe esperar 10 días para solicitar un documento llamado orden de posesión del Tribunal Magistral del Distrito. Un agente o un ayudante del sheriff le entregará la orden de posesión que le da 10 días adicionales para abandonar el local. Si usted no se muda dentro de los 10 días después de recibir la orden de posesión, el alguacil o el asistente lo sacará físicamente de la propiedad.

Si el Tribunal del Distrito Judicial otorga una **sentencia monetaria**, usted tiene 30 días para

pagar el fallo. Si no lo paga, la parte que lo demandó puede entonces ir al Tribunal del Distrito Judicial y solicitar la emisión de un documento llamado **orden de ejecución**. Un alguacil o un asistente le entregará la orden de ejecución dándole el aviso en persona o colocándolo en la puerta. En el momento en que se le entregue la orden de ejecución, el alguacil o el asistente hará una lista de los bienes que él o ella venderá para pagar la sentencia en contra de usted. Esta lista se llama **embargo**.

**Llame a un abogado o a la asistencia jurídica gratuita de inmediato para obtener más ayuda si se pone un embargo sobre sus pertenencias.** Si usted no hace nada, sus pertenencias pueden ser vendidas varias semanas después de que se haga el embargo, a no ser que valgan menos de \$300 (\$600 si usted esté casado y tanto usted como su cónyuge fueron demandados). Usted puede presentar una apelación u objeción al embargo (venta de pertenencias).

**Embargo de salarios**

La ley de Pennsylvania permite que el arrendador cobre por una sentencia por daños que excedan el monto del depósito de seguridad embargando hasta el 10% del salario neto del inquilino, siempre y cuando esta cantidad no coloque el ingreso del deudor por debajo de la línea de pobreza.



## Cronograma de aviso de desalojo

### Cronograma del proceso de desalojo/no renovación de un apartamento o casa por parte del arrendador o del inquilino:

Si la razón del desalojo es:	El arrendador debe darle al inquilino:
Incumplimiento del pago de la renta	aviso de 10 días
Actos relacionados con drogas ilegales	aviso de 10 días
Vencimiento/incumplimiento general de un contrato de alquiler de mes a mes o de plazo indefinido	aviso de 15 días
Vencimiento/incumplimiento general de un alquiler de un año o menos	aviso de 15 días
Vencimiento/incumplimiento general de un contrato de alquiler de más de un año	aviso de 30 días

### Cronograma del proceso de desalojo de inquilinos y arrendadores para parques de casas móviles:

Si la razón del desalojo es:	El arrendador debe darle al inquilino:
Incumplimiento general del contrato de alquiler por menos de un año o por un plazo indefinido	30 días
Incumplimiento general del contrato de arrendamiento por más de un año	3 meses de la fecha del servicio
No pagar el alquiler entre: abril - agosto	15 días
No pagar el alquiler entre: septiembre - marzo	30 días

### Cronograma del proceso de desalojo de inquilinos y arrendadores para procedimientos legales y la apelación al Tribunal de Causas Comunes:

El Juez del Distrito agenda una audiencia	1-15 días después de que el arrendador presenta la queja
El Juez del Distrito dictará sentencia al finalizar la audiencia o dentro de la misma	3 días
Orden de posesión del arrendador	Después de los 10 días siguientes al día de la disposición
El alguacil que ejecuta la orden de posesión puede desalojar a los ocupantes si permanecen en el lugar más de:	10 días después de entregar la orden de posesión
La sentencia afecta la entrega de la posesión de la propiedad residencial, apelar dentro de:	10 días después de la disposición
La sentencia es monetaria, posesión de la propiedad no residencial, apelar dentro de:	30 días después de la disposición

## PREGUNTAS Y RESPUESTAS:

# DESALOJO

### **Necesito más tiempo para mudarme. Mi situación es especial. ¿Eso importa?**

Usted no tiene derecho a exigir más tiempo para encontrar un nuevo lugar para vivir o para retirar sus pertenencias. Las responsabilidades son las mismas para todos los inquilinos. No importa si usted es un ciudadano de la tercera edad o si tiene hijos, aun así, tiene la obligación legal de cumplir con el contrato de alquiler que acordó y el arrendador tiene el derecho legal de desalojarlo si usted no ha cumplido con el contrato. Si usted no ha pagado el alquiler, el arrendador tiene todo el derecho de desalojarlo. No importa si usted se atrasa en el pago del alquiler porque se enferma o pierde su trabajo o porque tiene otras cuentas que pagar. Puede tratar de negociar con el arrendador por más tiempo. Si el arrendador acepta darle más tiempo, pídale que firme un acuerdo que establezca que usted puede quedarse más tiempo.

### **No tengo a dónde ir. ¿Qué debo hacer?**

Necesitará encontrar un lugar para usted y sus pertenencias. No deje atrás sus pertenencias. Su arrendador no está obligado a guardarlas por usted y, de hecho, puede cobrarle por el almacenamiento si deja sus pertenencias. Si no puede encontrar un lugar para vivir contacte a familia o amigos. Es posible que desee almacenar sus pertenencias temporalmente hasta que encuentre un nuevo lugar para vivir. Puede ponerse en contacto con los refugios locales o con viviendas de transición.

### **¿Podré detener un desalojo?**

Si el caso de desalojo fue **sólo** por falta de pago del alquiler, puede detener el desalojo en cualquier momento antes de ser desalojado pagando la cantidad que ordenó el Tribunal del Distrito Judicial, incluyendo los costos del tribunal. Esto se llama el derecho de pagar para quedarse. Los costos legales aumentarán si el arrendador solicita una **orden de posesión**, por eso es mejor pagar lo antes posible. También puede tratar de llegar a un acuerdo con el arrendador para hacer los pagos de la cantidad que debe. Si puede llegar a un acuerdo, asegúrese de obtenerlo por escrito para tener pruebas si el arrendador trata de desalojarlo.

### **Mi casero ha amenazado con dejarme fuera de la propiedad. ¿Puede hacer eso?**

El arrendador no puede dejarlo afuera de su casa o apartamento sin una orden judicial. Esto se conoce como **desalojo ilegal**. Incluso si el arrendador está justificado para desalojar a un inquilino, este tipo de desalojo es ilegal. El arrendador **debe** dar al inquilino un **Aviso de desalojo** como se requiere en el contrato de arrendamiento y

seguir el procedimiento adecuado para el desalojo con el Tribunal del Distrito Judicial. Sólo un agente o un sheriff puede legalmente quitarle pertenencias a un inquilino y dejarlo fuera con una orden de la Corte

Los ejemplos de desalojos ilegales incluyen:

- Colocar candados o cambiar las cerraduras
- Desconectar algunos o todos los servicios públicos
- Retirar los bienes personales de la propiedad
- Retirar puertas o ventanas

Nota: Las reglas para las casas de huéspedes son diferentes. Las casas de huéspedes son tratadas como hoteles. Si un inquilino alquila una habitación y no paga el alquiler, el arrendador puede cerrar la puerta con un candado. Llame a una organización de derechos del inquilino o la asistencia jurídica gratuita para ver si en su situación de vivienda cumple con la definición de una casa de huéspedes. El hecho de que el arrendador llame a la propiedad "casa de huéspedes" no significa necesariamente que usted no tenga alguna protección bajo la Ley de Arrendadores e Inquilinos de Pennsylvania.

Hay algunas opciones que un inquilino puede seguir si el arrendador ha hecho en un desalojo ilegal. Consulte a un abogado con respecto a sus opciones.

1. Llame a la policía. Necesitará demostrar que tiene derecho a ocupar las instalaciones. Por lo tanto, si usted anticipa que esto podría suceder, guarde una copia de su contrato de alquiler y las facturas actuales de los servicios públicos en algún lugar fuera de la vivienda, como en su automóvil o en un bolso. Algunos departamentos de policía intervendrán con el arrendador para que usted regrese al apartamento y algunos departamentos de policía se negarán a involucrarse. Sea amable y permanezca calmado.
2. Llame a la asistencia jurídica gratuita o a un abogado privado para pedir asistencia.
3. Solicite que un juez del Tribunal de Causas Comunes emita una orden judicial contra el arrendador. En este caso, una orden judicial le ordena al arrendador que le permita regresar a su residencia, activar los servicios públicos y/o dejar de interferir con el uso legal de su residencia.
4. Trate de cobrarle al arrendador los daños reales. Los daños reales serían todas las pérdidas que puede probar que ha sufrido. Un ejemplo puede ser el costo razonable de una habitación de hotel si usted se ve obligado a mudarse debido a que el arrendador lo sacó de su residencia.
5. Busque daños punitivos si la conducta del arrendador fue escandalosa y resultó en angustia emocional severa y daño corporal.

## ¿Cómo puedo recuperar mis pertenencias después de haber sido desalojado o de mudarme de una propiedad?

Si usted se ha mudado recientemente o ha sido desalojado de una propiedad de alquiler, puede recuperar los artículos personales que dejó atrás por un tiempo limitado.

Si usted es desalojado o se muda de una propiedad de alquiler, tiene **diez días** para comunicarse con el arrendador y hacerle saber que tiene la intención de recuperar los bienes personales que dejó atrás. Usted debe notificarle al arrendador de su intención de recuperar todos los bienes personales que haya dejado atrás llamando al arrendador y enviándole una carta. Guarde una copia de la carta que le envíe al arrendador. Si no contacta al arrendador dentro de los primeros 10 días después de haber sido desalojado o de haber recibido una notificación del arrendador de que ha dejado pertenencias, el arrendador puede desechar todas esas pertenencias.

Después de que usted se comunique con el arrendador y le diga que quiere recoger sus pertenencias, tiene **30 días** a partir del día en que fue desalojado o a partir de la fecha del matasellos del aviso del arrendador para recuperar sus bienes personales.

Si usted se ha mudado y ha dejado bienes personales el arrendador debe enviarle un aviso informándole que usted dejó bienes. Si no le ha dado al arrendador una dirección de reenvío, el aviso se enviará a su dirección anterior. Si lo desalojan, el arrendador **no** tiene que enviarle un aviso de que dejó sus pertenencias. Tendrá que ponerse en contacto con el arrendador por su cuenta.

Después de 10 días a partir del día en que fue desalojado o a partir de la fecha del matasellos de la notificación del arrendador para que recupere sus pertenencias, el arrendador puede comenzar a cobrarle un cargo por almacenar sus pertenencias.

### PREGUNTAS Y RESPUESTAS:

## TRIBUNAL DEL DISTRITO JUDICIAL

### ¿Qué es un Juez de Distrito Judicial?

Un Juez de Distrito Judicial es un funcionario local electo que puede decidir pequeñas demandas civiles tales como asuntos entre arrendador e inquilino. El Juez del Distrito suele llamarse Magistrado o Juez de Paz.

### ¿Necesito un abogado?

No. No se requieren abogados durante la audiencia. Sin embargo, si usted prefiere tener un abogado presente, puede contratar uno y traerlo a la audiencia.

### ¿Debería ir a la audiencia del Tribunal del Distrito Judicial?



**¡Sí! Si llega tarde o no comparece a la audiencia, se puede dictar una sentencia en su contra por falta de comparecencia.** Lo que significa que, si no se presenta, podría perder la audiencia y tener que pagar la sentencia dictada en su contra. Su presencia es vital en la audiencia, incluso si alguien que no sea el tribunal le dice que la audiencia fue cancelada. Además, la audiencia le da la oportunidad de presentar su defensa o contrademanda contra la otra parte. Si no puede asistir a la fecha programada de la audiencia o si surge una emergencia, llame a la oficina del Tribunal del Distrito Judicial y pregunte si se puede reprogramar la audiencia.

Si usted tiene una buena razón para llegar tarde o faltar a la audiencia, debe presentar una petición inmediatamente después de enterarse de la sentencia en rebeldía, y debe tener una defensa válida y meritoria.

### ¿Qué es una "Defensa"?

Una defensa es la razón (o razones) por la cual las alegaciones presentadas en su contra no son ciertas. No necesitará presentar ningún documento para poder tener su defensa. Una defensa común es que el arrendador no le dio al inquilino el aviso apropiado para desalojar la unidad de alquiler de acuerdo con el contrato. Si usted tiene un contrato por escrito, el arrendador está obligado por ley a darle aviso de acuerdo con el contrato de alquiler. La ley establece la cantidad de tiempo que el arrendador debe darle si usted no tiene un contrato por escrito. Vea Cronograma de aviso de desalojo. Otra defensa común es que el apartamento tenía defectos graves. Cualquiera que sea su defensa, necesitará documentación y/o testigos para probarla.

### ¿Qué es un demandante?

Un demandante es la persona que presenta la demanda; la persona que demanda al acusado. El acusado es la persona demandada.

### ¿Qué es una "contrademanda"?

Una contrademanda es un reclamo de que la otra parte le debe dinero. Por ejemplo, si un inquilino pagó las reparaciones (después de notificar al arrendador) para hacer la vivienda habitable y el arrendador no reembolsa al inquilino por los costos, el inquilino puede presentar una contrademanda. Se debe presentar con un **formulario de demanda** civil en la oficina del Tribunal del Distrito Judicial. La presentación de la contrademanda no tiene costo alguno, pero la persona que la presente deberá pagar el costo de la notificación de la contrademanda a la otra parte. Si planea presentar una contrademanda, debe hacerlo tan pronto como reciba la notificación de la audiencia. Tanto la demanda del arrendador como su contrademanda se decidirán en la audiencia.

### ¿Cómo debo prepararme para la audiencia?

Si tiene un abogado, debe repasar la información que se presentará en la audiencia con su abogado. Si no tiene abogado, debe hacer una lista de verificación de los puntos importantes y un esquema secuencial de las cosas que sucedieron. Sea breve y directo. Prepárese para explicar cada elemento de evidencia. Practique contar su lado del caso. Si ha tomado fotos, tendrá que traerlas a la audiencia. Tendrá que ser capaz de decir quién tomó las fotos y cuándo fueron tomadas. Vístase lo mejor que pueda y llegue a tiempo a la audiencia.

### ¿Qué sucederá en la audiencia?

At En la audiencia, todo el testimonio está bajo juramento. El demandante (la persona que lo demandó) puede testificar primero. Los testigos también pueden testificar a favor del demandante. Después de que el demandante haya terminado de testificar, usted tendrá la oportunidad de hacer preguntas a las personas que testificaron. Usted no está obligado a hacerles ninguna pregunta. También se le dará la oportunidad de presentar su caso y sus testigos. Diga "Su Señoría, me gustaría presentar una defensa" o "Su Señoría, me gustaría hacerle una pregunta al Sr. o a la Sra. X". Usted y sus testigos pueden ser interrogados por el Juez del Distrito o por el Demandante.

Recuerde mantener la compostura y ser educado. Sea breve y directo. Trate de no divagar o el juez lo interrumpirá. Dirija todas sus preguntas y comentarios al juez usando "Su señoría" como una manera formal de dirigirse a él o ella. Si desea hacer una pregunta a la otra parte, primero pida permiso al juez para hacer la pregunta. No interrumpa al juez o a la otra parte. Tendrá la oportunidad de hablar y explicar su caso.

### ¿Puedo objetar algo que un testigo está diciendo?

Sí. Las dos objeciones más comunes son la relevancia y los testimonios de oídas.

**Objeción de relevancia:** El inquilino o el arrendador puede objetar si la información presentada no es relevante para la situación que se pretende resolver con la audiencia. Ejemplo: El arrendador testifica que su hermano fue arrestado hace 10 años por asalto. Diga educadamente, pero con firmeza. "Objeción, Su Señoría. Eso no es relevante".

**Objeción por testimonio de oídas:** También puede objetar el testimonio sobre declaraciones que fueron hechas por personas que no están en la audiencia. Esto se llama "testimonio de oídas" y no debería permitirse. Ejemplo: Un testigo declara que una vecina le dijo que lo vio rompiendo una ventana. Diga, "Objeción, Su Señoría. Ese es un testimonio de oídas".

Asegúrese de no interrumpir al Juez de Distrito Judicial a menos que esté haciendo una objeción legal a un testimonio.

### ¿Puedo llevar documentos?

Sí, usted puede traer cualquier documento que ayude a probar su caso. Todo documento importante para el caso debe presentarse en la audiencia. El Juez de Distrito Judicial no le dará la oportunidad de ir a su casa y obtener cualquier documento que usted se olvide de traer a la audiencia. El Juez del Distrito no puede considerar declaraciones escritas de personas que no asisten a la audiencia para testificar si la otra parte se opone a las declaraciones escritas. Si alguien tiene algo importante que decir sobre su caso, tendrá que asistir a la audiencia.

Sin embargo, el Juez del Distrito puede considerar una factura, un presupuesto, un recibo, un cheque cancelado o un estado de cuenta bancario si ayuda a probar su defensa o contrademanda. Asegúrese de traer su contrato de alquiler y cualquier correspondencia relevante entre usted y el arrendador. Traiga fotos y testigos.

### ¿Puedo citar a alguien para que comparezca en la audiencia?

Sí. Usted tiene el derecho de citar testigos. Es posible que desee citar a un oficial de cumplimiento de códigos o a un inspector de vivienda o a un técnico para que testifique sobre la condición de su apartamento. Una citación es un documento que requiere que un individuo venga al tribunal y testifique, aunque no quiera venir. El testigo también puede ser citado a presentar ciertos documentos necesarios para probar su defensa o su contrademanda. Usted debe obtener y entregar las citaciones tan pronto como sea posible para asegurarse de que los testigos las reciban a tiempo para la audiencia.

### ¿Qué sucede después de la audiencia?

El Juez de del Distrito tomará una decisión ya sea en la audiencia o por correo dentro de tres (3) días. Si la sentencia es a favor del inquilino, el arrendador está obligado a hacer lo que el Juez del Distrito ordene. Si la sentencia es a favor del arrendador, el inquilino está obligado a hacer lo que el Juez del Distrito ordene. Vea *Desalojo: Sentencia*

### ¿Qué pasa si no estoy de acuerdo con la decisión del Tribunal de Distrito Judicial?

Usted tiene derecho a apelar una sentencia dictada en su contra. Las apelaciones se presentan ante el Protonotario en el Tribunal del Condado. Vea *Desalojo: Proceso de apelación*

## ¿Qué debo hacer si la casa o apartamento que estoy alquilando entra en ejecución hipotecaria o se vende en remate judicial?

Si el arrendador deja de pagar la hipoteca, pueden comenzar los procedimientos de ejecución hipotecaria. Si el dueño de una propiedad no hace un arreglo de pago sobre la deuda municipal gravada sobre la propiedad, esa propiedad puede venderse en remate judicial para permitir que la municipalidad cobre esa deuda no pagada. Estas deudas pueden incluir facturas pendientes de agua y alcantarillado, impuestos escolares y de propiedad.

Cuando un inquilino vive en una propiedad que ha sido ejecutada o vendida en remate judicial, el nuevo propietario (incluyendo un banco) debe cumplir con ciertas reglas. El nuevo propietario no puede cambiar las cerraduras ni tomar medidas para obligar a los ocupantes a dejar la vivienda. Un inquilino sólo puede ser desalojado por una orden judicial. El arrendador debe ir al Tribunal y presentar una acción de expulsión. Esto está completamente separado de los procedimientos de ejecución hipotecaria y tiene similitudes, pero es diferente de un procedimiento de desalojo entre arrendador e inquilino.

- Llame a la asistencia legal gratuita o consulte con un abogado para averiguar cuáles son sus opciones, cuánto tiempo puede tomar la ejecución hipotecaria y cuánto tiempo tiene para mudarse después de una ejecución hipotecaria o de un remate judicial.
- Si el arrendador no puede pagar la hipoteca, es posible que tampoco esté pagando los servicios públicos y que le pueden desconectar los servicios públicos. Debe comunicarse inmediatamente con la compañía de servicios públicos y con el arrendador si le envían un aviso de desconexión o si le desconectan los servicios públicos. Usted puede evitar la desconexión contactando a la compañía de servicios públicos y pagando los servicios públicos directamente, incluso si están a nombre del arrendador. Desconexión de servicios públicos
- Que no lo estafen. Si alguien se pone en contacto con usted alegando ser el nuevo dueño de la propiedad, pida ver los documentos que muestran la propiedad. Haga esto antes de pagar el alquiler, de firmar un nuevo contrato de alquiler, o de permitir que entren en la propiedad. Los estafadores revisan los registros públicos de ejecuciones hipotecarias y pueden ponerse en contacto con los inquilinos que viven en propiedades embargadas para exigir falsamente el alquiler.
- Negocie un pago para mudarse. Si el nuevo propietario quiere que usted deje la propiedad, pregunte si le dará algo de dinero para ayudarlo a pagar los gastos de la mudanza. Esto a veces se conoce como un acuerdo de "efectivo por llaves". A veces el banco o el nuevo propietario después de una ejecución hipotecaria está dispuesto a hacer esto si usted está de acuerdo en mudarse dentro de un cierto período de tiempo.
- Usted debe retirar todas sus pertenencias cuando se mude para que el nuevo dueño de la propiedad no las tome o las destruya.
- Si el arrendador no le reembolsó su depósito de garantía ni se lo transfirió al nuevo propietario después de la ejecución hipotecaria, es posible que tenga que tomar medidas legales para recuperar su depósito. Vea *Qué hacer si el arrendador no ha devuelto el depósito de garantía*

**Llame a la asistencia legal gratuita o consulte con un abogado sobre sus derechos.**

**Para información sobre asuntos legales** incluyendo **arrendador/inquilino**, consumidor, niños y familias, empleo, ley de salud, viviendas y refugios, beneficios públicos, discapacidad, ley de adultos mayores, asuntos migratorios y veteranos y militares visite el sitio PALawHELP.org

## Si usted cree que ha experimentado discriminación en la vivienda o quiere reportar discriminación en la vivienda

### Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos

Para presentar una queja por discriminación en la vivienda por motivos de raza, color, religión, nacionalidad, sexo, discapacidad o situación familiar:

- Llame al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano [HUD] al 1-888-799-2085.
- Para presentar una queja en línea: visite [www.hud.gov](http://www.hud.gov) y haga clic en "Presentar una queja por discriminación".
- También puede enviar una queja por correo electrónico a [complaintsoffice03@hud.gov](mailto:complaintsoffice03@hud.gov) o por correo postal a HUD FHEO, Attn: Intake Branch, 100 Penn Square East, Philadelphia, PA 19107.
- El número del dispositivo de telecomunicaciones para sordos (TDD por sus siglas en inglés) del HUD es 1-800-877-8339.

Las quejas por discriminación en la vivienda deben presentarse ante el HUD en el plazo de 1 año a partir de la fecha del incidente.

### Comisión de Relaciones Humanas de Pennsylvania

Presentar una queja por discriminación en la vivienda por motivos de raza, color, religión, nacionalidad, sexo, discapacidad, situación familiar, edad (más de 40 años) o por ser usuario, manipulador o entrenador de animales de asistencia para personas con discapacidades:

- Llame al 717-787-9780 o visite [www.phrc.pa.gov](http://www.phrc.pa.gov) para descargar los formularios de quejas. Las quejas deben presentarse ante la Comisión de Relaciones Humanas de PA dentro de los 180 días del incidente.

### Centro para la Igualdad en la Vivienda

Si vive en la ciudad de Philadelphia o en los condados de Bucks, Chester, Delaware, Lehigh, Northampton o Montgomery, puede contactar al Centro para la Igualdad en la Vivienda para recibir ayuda para presentar una queja por discriminación en la vivienda:

- Llame al 267-419-8918 o 866-540-FAIR (3247) o envíe un correo electrónico a [info@equalhousing.org](mailto:info@equalhousing.org) o visite [www.equalhousing.org](http://www.equalhousing.org)

### Instituto de Igualdad y Equidad en la Vivienda en LHOP

Para una consulta gratuita sobre vivienda justa para propietarios o inquilinos o asistencia técnica para presentar una queja por discriminación en los condados de Lancaster y York, póngase en contacto con la línea de vivienda justa de LHOP en el 717-299-7840, o visítenos en línea en [www.lhop.org](http://www.lhop.org).

### Tribunal del Distrito Judicial

Para encontrar el Tribunal del Distrito Judicial en su área, visite [www.pacourt.us](http://www.pacourt.us). Haga clic en 'Minor Courts' (tribunales de faltas) y luego haga clic en 'Magisterial District Judge' (Juez del Distrito). Puede buscar por condado o código postal para obtener la información de contacto del Juez del Distrito de su área.

### Para comunicarse con el oficial local de cumplimiento de códigos

Cada municipalidad tiene su propio departamento de cumplimiento de códigos. Llame a la municipalidad (pueblo, burgo o ciudad) en la que vive.

### Oficina del Procurador General de Pennsylvania, Oficina de Protección al Consumidor

La Oficina del Procurador General de Pennsylvania, Oficina de Protección al Consumidor, investiga las quejas del consumidor, intenta mediar y corregir los problemas para usted.

- La línea telefónica para la Oficina de Protección al Consumidor es 1-800-441-2555.



### Senior LAW Center (Centro de Derecho para la Tercera Edad)

El Centro de Derecho para la Tercera Edad sirve a los residentes de Pennsylvania de 60 años y más. Los servicios de asesoría judicial, consejería, información y referencia están disponibles en el 1-877-PASRLAW (727-7529) o [www.seniorlawcenter.org](http://www.seniorlawcenter.org).

### Disability Rights PA (Derechos para discapacitados en PA)

Disability Rights PA protege y aboga por los derechos de las personas con discapacidades para que puedan vivir las vidas que elijan, libres de abuso, negligencia, discriminación y segregación. Visite el sitio web [www.disabilityrightspa.org](http://www.disabilityrightspa.org), envíe un correo electrónico a [intake@disabilityrightspa.org](mailto:intake@disabilityrightspa.org) o contacte a la oficina más cercana a su domicilio:

#### Oficina de Harrisburg

301 Chestnut Street  
Suite 300  
Harrisburg, PA 17101  
1-800-692-7443 (voz)  
1-877-375-7139 (dispositivo de telecomunicaciones para sordos [TDD por sus siglas en inglés])  
(717) 236-8110 (voz)  
(717) 236-0192 (fax)  
[drnpa-hbg@drnpa.org](mailto:drnpa-hbg@drnpa.org)

#### Oficina de Philadelphia

The Philadelphia Building  
1800 JFK Blvd  
Suite 900  
Philadelphia, PA 19103-7408  
(215) 238-8070 (voz)  
(215) 772-3126 (fax)  
[drnpa-phila@drnpa.org](mailto:drnpa-phila@drnpa.org)

#### Oficina de Pittsburgh

429 Fourth Avenue  
Suite 701  
Pittsburgh, PA 15219-1505  
(412) 391-5225 (voz)  
(412) 467-8940 (fax)  
[drnpa-pgh@drnpa.org](mailto:drnpa-pgh@drnpa.org)

### Pennsylvania Bar Association (Asociación de Abogados de Pennsylvania)

El Servicio de Referencia de Abogados (LRS, por sus siglas en inglés) de la PBA refiere a las personas que llaman a abogados en los condados que no tienen un servicio de referencia propio. Este servicio cubre 45 de los 67 condados del Estado de Pennsylvania, y se puede acceder llamando al 800-692-7375 (solo para llamados dentro del estado), 717-238-6807 o <http://www.pabar.org>.



## Servicios de Referencia de Abogados Locales de Pennsylvania

Si está buscando un abogado en uno de los siguientes condados, comuníquese directamente con el Servicio de Referencia de Abogados de la Asociación de Abogados de ese condado.

Condado de Allegheny, Pittsburgh (412) 261-5555	Condado de Dauphin, Harrisburg (717) 232-7536	Condado de Mercer, Mercer (724) 342-3111
Condado de Beaver, Beaver (724) 728-4888	Condado de Delaware, Media (610) 566-6625	Condado de Monroe, Stroudsburg (570) 424-7288
Condado de Berks, Reading (610) 375-4591	Condado de Erie, Erie (814) 459-4411	Condado de Montgomery, Norristown (610) 279-9660
Condado de Blair, Hollidaysburg (814) 693-3090	Condado de Franklin, Chambersburg: (717) 267-2032	Condado de Northampton, Easton (610) 258-6333
Condado de Bucks, Doylestown (888) 991-9922	Ado Lackawanna, Scranton (570) 969-9600	Condado de Philadelphia, Philadelphia (215) 238-6333
Condado de Butler, Butler (724)-841-0130	Condado de Lancaster, Lancaster (717) 393-0737	Condado de Wahington, Washington (724) 225-6710
Condado de Carbon, Lehighton (610) 379-4950	Condado de Lebanon, Lebanon (717) 273-3113	Condado de Westmoreland, Greensburg (724) 834-8490
Condado de Chester, West Chester (610) 429-1500	Condado de Lehigh, Allentown (610) 433-7094	Condado York, York (717) 854-8755-8755
Condado de Cumberland, Carlisle (717) 249-3166	Condado de Luzerne, Wilkes-Barre (570) 822-6029	

## Pennsylvania Legal Aid Network, Inc. (Red de Asistencia Jurídica Gratuita de Pennsylvania)

Si usted cree que puede calificar para asistencia legal gratuita, puede localizar la oficina de asistencia legal gratuita más cercana a usted en [www.palegalaid.net](http://www.palegalaid.net). Haga clic en Service/Staff Locator (Localizador de Servicio/Personal), y luego en su condado en Pennsylvania. O puede llamar al call 717-236-9486 y seguir las instrucciones para escuchar



la información de contacto de la oficina de asistencia legal gratuita de su condado.

### Proyecto de Ley de Servicios Públicos de Pennsylvania

¿Enfrenta la desconexión de servicios públicos? ¿Ya se encuentra sin servicios públicos? Los residentes de PA pueden ser elegibles para recibir ayuda legal gratuita.

- Llame al 1-844-645-2500 o envíe un correo electrónico a [utilityhotline@palegalaid.net](mailto:utilityhotline@palegalaid.net).

### Búsqueda de vivienda en PA

- [www.pahousingsearch.com](http://www.pahousingsearch.com)
- Número de teléfono gratuito: 1-877-428-8844. TTY es 7-1-1.
- La herramienta de búsqueda de la Agencia de Financiación de Viviendas de Pennsylvania ayuda a las personas a buscar viviendas por temas como el monto de la renta, el área de interés, la accesibilidad o la disponibilidad de transporte público. En el sitio web, también puede encontrar información y recursos adicionales en todo el estado, incluyendo una lista de verificación, calculadora de alquiler, información sobre servicios, transporte, preguntas frecuentes relacionadas con el alquiler y mucho más visitando la sección "Info and Links" (información y enlaces) del sitio web.

### Beneficios públicos

Para ver si usted es elegible para recibir beneficios públicos como LIHEAP (Asistencia para Energía), Cupones de alimentos, Asistencia médica, CHIP, Asistencia de efectivo, Programa Child Care Works, Comidas escolares, Servicios de vida a largo plazo, e Intervención Temprana, Discapacidad Intelectual o Servicios para el autismo, visite [www.compass.state.pa.us](http://www.compass.state.pa.us).

Si necesita ayuda para completar la solicitud COMPASS, llame a la línea de ayuda al 1-800-692-7462 entre 8:30 a.m. y 4:45 p.m., de lunes a viernes.

Si tiene problemas de audición, llame al número de la terminal de teletipo (TTY por sus siglas en inglés) /al dispositivo de telecomunicaciones para sordos (TDD por sus siglas en inglés) al 1-800-451-5886. Si tiene alguna pregunta fuera de las horas de oficina o prefiere utilizar el correo electrónico, puede ponerse en contacto con ellos por correo electrónico a través de su sitio web.

## 2-1-1 United Way

- [www.pa211.org](http://www.pa211.org) or dial 2-1-1.
- PA 2-1-1 es un centro gratuito de recursos e información que puede conectarlo con información personalizada sobre salud, vivienda y servicios humanos.
- Si llama al 211, usted puede recibir información relacionada con alimentos, vivienda, empleo, atención médica, junto con una variedad de otros

## Autoridades de viviendas públicas

Si necesita asistencia con viviendas públicas o información sobre programas de viviendas públicas, como Vales de Elección de Vivienda (HCV, por sus siglas en inglés), comuníquese con la autoridad local de vivienda pública (PHA, por sus siglas en inglés). El programa HCV es el principal programa del gobierno federal que ayuda a familias de muy bajos ingresos, a adultos mayores y a personas con discapacidades a obtener una vivienda decente, segura y sanitaria en el mercado de la vivienda privada. Si necesita ayuda para localizar a las autoridades de viviendas públicas locales, llame al 2-1-1 (United Way) para solicitar información.

## Recursos de inicio rápido para la vivienda

- [www.phfa.org/mhp/serviceprovider](http://www.phfa.org/mhp/serviceprovider)
- Use esta página web para encontrar la información de contacto, por condado, de una variedad de proveedores de vivienda, incluyendo autoridades de vivienda, proveedores de servicios para personas sin hogar, agencias de acción comunitaria, etc. Haga clic en el botón "Hot Topics" (Temas Populares) para ver un menú desplegable de condados en Pennsylvania y seleccione el condado para ver.

## Comisión de Servicios Públicos de Pennsylvania

Los clientes de servicios públicos pueden llamar a la línea directa de la Comisión de Servicios Públicos de Pennsylvania (PUC por sus siglas en inglés) al 1-800-692-7380 con respecto a quejas, cancelaciones o arreglos de pago. Ellos piden que primero llame a su compañía de servicios públicos para tratar de resolver el problema. [www.puc.state.pa.us](http://www.puc.state.pa.us)

## Vínculo (LINK) en Pennsylvania con recursos para el envejecimiento y la discapacidad

- LÍNEA DE AYUDA gratuita: 1-800-753-8827.
- Los Centros de Recursos para el Envejecimiento y la Discapacidad (ADRC, por sus siglas en inglés) son un esfuerzo a nivel nacional para ayudar a los adultos mayores y a las personas con discapacidades que necesitan ayuda con las actividades de la vida diaria. El ADRC de Pennsylvania se conoce como el Link ("Vínculo").
- El Link de PA puede: conectarlo fácilmente con los servicios locales a través de cualquier agencia asociada a LINK; ayudarlo a explorar las opciones existentes para asegurar un plan de independencia seguro; asistirlo con solicitudes para determinar la elegibilidad; y ayudarlo a permanecer en su comunidad o regresar a ella.

## Modificaciones por accesibilidad

Si usted tiene una discapacidad y necesita hacer modificaciones a su hogar o necesita dispositivos o servicios tecnológicos de asistencia para mejorar su calidad de vida, la **Fundación de tecnología de asistencia de PA** puede ayudar a las personas con discapacidades y a las personas mayores de Pennsylvania a obtener la tecnología de asistencia que necesitan con préstamos financieros de bajo interés y 0% de interés, información y asistencia sobre posibles recursos de financiamiento, incluyendo subvenciones públicas y privadas, educación financiera a través de varias publicaciones y asesoramiento individual. La Fundación de tecnología de asistencia de Pennsylvania ayuda a los residentes de Pennsylvania de todas las edades, todos los ingresos y todas las discapacidades. [www.patf.us](http://www.patf.us)

## Fundación de tecnología de asistencia de Pennsylvania

1004 West 9th Avenue #130  
King of Prussia, PA 19406 (484) 674-0506 (voz)  
(888) 744- 1938 (línea gratuita)  
(484) 674-0510 (fax)  
[patf@patf.us](mailto:patf@patf.us)

## Otros servicios para discapacitados

**El Proyecto de Vivienda de Autodeterminación (SDHP, por sus siglas en inglés) de Pennsylvania** es una organización estatal sin fines de lucro que trabaja para ampliar las opciones de vivienda para personas con discapacidades en Pennsylvania. El SDHP proporciona información y recursos a las personas con discapacidades y sus familias

sobre las opciones de vivienda. El SDHP también administra varios programas de vivienda en todo el estado y/o en el condado, incluyendo el Programa del Coordinador Regional de Vivienda y el Programa de Vivienda Accesible de PA, un programa de subsidios para modificaciones en el hogar.

[www.sdhp.org](http://www.sdhp.org)

71 East Lancaster Ave.

Downingtown, PA 19335

(610) 873-9595 (voz)

1-877- 550-7347 (línea gratuita)

(610) 873-9597 (fax)

### Línea telefónica nacional de violencia doméstica

1-800-799-7233 (SAFE)

1-800-787-3224 (TTY)

### Coalición de Pennsylvania contra la Violencia Doméstica

Entre los servicios que se ofrecen a las víctimas de la violencia doméstica se encuentran: intervención en situaciones de crisis; asesoramiento; acompañamiento a las instalaciones policiales, médicas y judiciales; y refugio temporal de emergencia para las víctimas y sus niños dependientes. Se ofrecen programas de prevención y educación para disminuir el riesgo de violencia doméstica en la comunidad en general.

1-800-932-4632 (en Pennsylvania)

1-800-537-2238 (nacional)





# TENFOLD

Unlocking Opportunity

**Diciembre 2021**

Para más información o actualizaciones de contenido, por favor vea este manual en [www.WeAreTenfold.org](http://www.WeAreTenfold.org) o contactándose al 717.397.5182 o 717.358.9372.