



North Penn
LEGAL SERVICES

Manual de autoayuda para inquilinos



LOS TEMAS INCLUYEN

Vivienda justa Derechos
durante el alquiler

Proceso de desalojo

Recursos comunitarios

Manual de autoayuda para inquilinos

Guía para entender la Ley de Alquiler y la Ley de Vivienda Justa en Pennsylvania

© 2019

Índice

Introducción	5
Antes de buscar un apartamento o casa	6
Vivienda justa –	
Igualdad de oportunidades en el acceso a la vivienda	8
En busca de un apartamento o casa	11
Solicitud de alquiler de un apartamento o casa.	16
La mudanza a su apartamento o casa	18
Manejo de las situaciones que surgen mientras alquila	20
Igualdad de derechos de los inquilinos con discapacidades para disfrutar la vivienda	24
Reparaciones en su apartamento o casa	26
La mudanza de su apartamento o casa	32
Su depósito de garantía	32
Proceso de desalojo.	35
Preguntas frecuentes sobre el desalojo.	36
Viviendas subsidiadas.	45
Comunidades de casas móviles	50
Venta o ejecución hipotecaria de la propiedad en alquiler	51
Lista de control para la inspección	52
Modelos de cartas	56
Leyes y jurisprudencia	63
¿Obteniendo ayuda?	64

Introducción

Propósito

Este manual proporciona información útil sobre el alquiler de un apartamento, las leyes de vivienda justa y algunos de los conceptos básicos de las leyes de arrendadores e inquilinos. El presente manual ofrece sugerencias prácticas a las personas que buscan una vivienda en alquiler acerca de lo que debe buscar cuando inspeccionan la unidad en alquiler y qué preguntas hacer al arrendador. Para aquellos que ya están alquilando una vivienda, el manual aborda problemas comunes tales como el impago del alquiler y los reclamos sobre las reparaciones. Este manual también contiene información sobre las leyes que protegen contra la discriminación en el alquiler de vivienda y presenta ejemplos de los derechos de los inquilinos a la igualdad de oportunidades para acceder a la vivienda y disfrutar de ella.

Descargo de responsabilidad (advertencia legal)

Este manual contiene una declaración general de la ley y debe utilizarse solo como una guía. No debe considerarse asesoramiento legal porque el caso de cada persona es diferente. La ley estatal es la misma, pero las leyes locales pueden ser diferentes. Asimismo, la legislación para arrendadores e inquilinos cambia. Este manual no puede reimprimirse cada vez que se modifique la ley.

¿Necesita ayuda legal?

Un abogado puede ayudarle a entender las leyes que se apliquen a su situación específica. Si no está en condiciones de pagar los servicios de un abogado, comuníquese con los Servicios Legales de North Penn (NPLS, por sus siglas en inglés). Si sus ingresos son bajos, podría reunir los requisitos para recibir ayuda legal gratuita. Para solicitar ayuda legal llame al 877-953-4250 (877-9-LEGAL-0).

Agradecimientos

Este manual combina el contenido de dos publicaciones excelentes: ***The Right Stuff about Renting*** (guía sobre lo que debe saber acerca del alquiler publicada por el Comité de Acción Comunitaria del Valle Lehigh con el apoyo de la oficina de NPLS del Valle Lehigh) y ***Handbook for Tenants*** (manual para inquilinos publicado por las oficinas de NPLS del Valle Susquehanna). Este manual fue posible gracias al apoyo de los fundadores del Proyecto de Vivienda Justa del Valle Lehigh: Condado de Lehigh, Condado de Northampton, y las ciudades de Allentown, Easton y Bethlehem.

Uso

Este manual está dirigido a los inquilinos, y a veces se hace referencia a los inquilinos como "usted". Sin embargo, la información puede ser de utilidad para los arrendadores, propietarios y administradores de propiedades en alquiler, y en este manual se hace referencia a todos ellos como "el arrendador".

Versión en línea y recursos de video

Este manual está disponible en formato electrónico en www.northpennlegal.org en nuestra sección de recursos. Algunos videos de NPLS sobre vivienda en alquiler están disponibles en nuestro sitio web y en muchas bibliotecas del área.

Antes de buscar un apartamento o casa

¿Qué ley se aplica al acuerdo entre el arrendador y el inquilino?

El acuerdo entre el arrendador y el inquilino es un contrato en materia de consumo celebrado entre el propietario del bien inmueble y el inquilino. El propietario y el inquilino también tienen una relación basada en que el propietario del bien inmueble concede al inquilino la posesión exclusiva de la propiedad en alquiler. La ley de arrendadores e inquilinos se rige conforme a la legislación federal, estatal y local. También hay normas y decisiones judiciales importantes que rigen la ley de arrendadores e inquilinos.

La Ley de Arrendadores e Inquilinos de Pennsylvania (The Pennsylvania Landlord-Tenant Act) contempla el proceso de desalojo del tribunal del distrito judicial, las limitaciones en cuanto a la duración de los contratos de arrendamiento verbales (tres años) y las normas sobre los depósitos de garantía. Incluye un proceso de apelación ante el tribunal de causas comunes en ese condado.

Usted también debe revisar las decisiones de los tribunales. Por ejemplo, la Corte Suprema de Pennsylvania afirmó que hay una garantía de habitabilidad implícita en cada contrato de arrendamiento residencial. Esta garantía de habitabilidad implícita es un requisito en el sentido de que la propiedad cumple con ciertos estándares mínimos. Sin embargo, sigue siendo importante que el inquilino analice cada contrato de arrendamiento nuevo con atención, porque hay muchos otros acuerdos en el contrato de arrendamiento además de la habitabilidad básica.

Este manual tiene por objeto proporcionar información y herramientas para ayudar a los inquilinos a buscar un nuevo apartamento y hacer frente a los problemas que a menudo surgen al alquilar una vivienda. Al final del manual se incluye una lista de las principales leyes aplicables.

¿Qué es un contrato de arrendamiento?

Un contrato de arrendamiento es un acuerdo entre el propietario y el inquilino en relación con el alquiler de la propiedad. El inquilino recibe la posesión exclusiva de la unidad en alquiler y el propietario recibe el dinero por el alquiler. En el pasado, el contrato de arrendamiento a menudo se redactaba con términos legales complejos. El contrato de

arrendamiento debe ser escrito en un lenguaje claro y sencillo para que sea más fácil de entender, en cumplimiento de la Ley sobre Lenguaje Sencillo en los Contratos en Materia de Consumo que rige en Pennsylvania.

Existen dos tipos de contratos de arrendamiento: un contrato de arrendamiento verbal y un contrato de arrendamiento por escrito. Un **contrato de arrendamiento verbal** es un acuerdo verbal entre el arrendador y el inquilino. En Pennsylvania, un contrato de arrendamiento verbal es un instrumento legal y vinculante durante un plazo máximo de tres (3) años. El plazo de un contrato de arrendamiento verbal suele ser de mes a mes, pero puede ser menor dependiendo de cuándo paga usted su alquiler. Por ejemplo, si usted vive en un lugar donde se paga el alquiler semanalmente, entonces el plazo del contrato de arrendamiento verbal sería semanal. La duración de un contrato de arrendamiento es importante porque determina qué tipo de aviso debe dar el inquilino o el arrendador para poner fin al contrato de arrendamiento.

Un **contrato de arrendamiento por escrito** es un contrato que define las responsabilidades del arrendador y el inquilino. Un contrato por escrito es mejor tanto para el arrendador como para el inquilino. Ambos pueden volver a revisar el contrato escrito para saber lo que se acordó. El contrato de arrendamiento por escrito es la mejor defensa si el arrendador o el inquilino cuestiona a la otra parte por incumplimiento del contrato. Usted debe recibir una copia del contrato de arrendamiento firmado por el arrendador después de que usted lo firme. Conserve esta copia para su archivo.

El arrendador no debe incluir cláusulas arbitrarias o injustas en la letra pequeña del contrato de arrendamiento. El tribunal debe denegar la ejecución de una disposición que parezca inadmisibles o que los tribunales hayan determinado que es ilegal. Lea el contrato de arrendamiento cuidadosamente antes de firmarlo. Ambas partes deben escribir sus iniciales en cualquier modificación que se haga en el contrato.

En el caso de los contratos de arrendamiento tanto verbales como escritos, si cualquiera de las partes quiere dar por terminado el contrato, debe darse la debida notificación para rescindirlo. El contrato de arrendamiento por escrito debe indicar la antelación con que debe hacerse la notificación, pero generalmente es de uno o dos meses. En el caso de un contrato verbal, la antelación con que debe hacerse la notificación se determina de acuerdo con la manera como se paga el alquiler. Si usted paga el alquiler mensualmente, entonces se requerirá la notificación con un mes de antelación, pero si paga semanalmente, se requerirá con una semana de antelación. La notificación que el inquilino dé al arrendador acerca de la rescisión del contrato de arrendamiento debe ser por escrito. Conserve una copia de la notificación para su archivo.

Vivienda justa — Igualdad de oportunidades en el acceso a la vivienda



Vivienda justa es otra manera de referirse a la capacidad de alquilar o comprar una vivienda sin ser víctima de discriminación. No significa que la vivienda esté en buenas condiciones. La manera de manejar la situación de una vivienda en mal estado se aborda en el capítulo sobre las reparaciones en su apartamento o casa.

¿Qué es la discriminación en la vivienda?

La discriminación en materia de vivienda significa tratar a alguien en forma diferente debido a una característica específica de la persona. Las características específicas se llaman clases protegidas.

¿A quién protege la ley?

La ley protege a los miembros de las clases protegidas. Conforme a lo dispuesto en la Ley de Vivienda Justa (Fair Housing Act) federal, las clases protegidas cubiertas son:

- Raza, color, origen nacional, religión, sexo, situación familiar (familias con hijos menores de 18 años y mujeres embarazadas) y discapacidad

En Pennsylvania, se agregan las siguientes clases protegidas a la Ley de Relaciones Humanas de Pennsylvania (Pennsylvania Human Relations Act):

- Edad (40 años en adelante)
- Personas que utilizan un animal de apoyo o guía, porque son ciegas, sordas o tienen una discapacidad física
- Personas que entrenan o manejan animales de apoyo o guía
- Personas que están relacionadas o asociadas con personas que tienen discapacidades

Los municipios locales pueden añadir protecciones adicionales por medio de ordenanzas locales. El gobierno estatal o local puede agregar o ampliar las protecciones contra la discriminación, pero no puede eliminar derechos federales o constitucionales.

En algunas jurisdicciones, las clases protegidas adicionales incluyen:

- Estado civil, orientación sexual, identidad de género y expresión de género

¿Cómo puede ocurrir la discriminación en la vivienda?

La discriminación en la vivienda sucede de muchas maneras diferentes. A continuación se presentan algunos ejemplos:

- Después de reunirse con usted en persona, el arrendador le dice que el alquiler es más alto de lo que se indicaba en el anuncio.

- Los anuncios que dicen “no se permiten niños” o “no se permiten adolescentes”.
- El arrendador le dice por teléfono que el apartamento está disponible y luego le dice que no lo está cuando se reúne con usted y su pareja del mismo sexo.
- El arrendador dice que no le alquilará a una persona con una discapacidad de salud mental.
- El agente inmobiliario le insinúa que usted encajaría mejor en un vecindario con más residentes afroamericanos.
- El arrendador le cobra un depósito de garantía más elevado a una persona que usa silla de ruedas.
- El arrendador no hace las reparaciones para los inquilinos latinos, pero sí para los inquilinos blancos.
- El arrendador se niega a alquilar a mujeres, porque el apartamento se encuentra en un lugar inseguro.
- El arrendador le cobra un depósito de garantía más elevado a una familia con niños que a una pareja.

¿Qué comportamientos o actividades cubre la ley?

Cubre la mayoría de las transacciones en materia de vivienda. Contempla el alquiler de un apartamento o casa; el trato que le da el arrendador cuando usted está alquilando; la compra de una casa o un condominio o propiedad horizontal; la obtención de una hipoteca; el uso de los servicios de un agente inmobiliario, y los anuncios de vivienda. Es ilegal siempre discriminar en anuncios de vivienda, incluso en anuncios en línea.

¿Qué tipos de vivienda cubre la ley?

La ley se aplica a la mayoría de los tipos de vivienda, incluidas las viviendas privadas, públicas y subsidiadas. La ley se aplica a las comunidades o parques de casas móviles. La ley también se aplica a las viviendas colectivas, viviendas de transición, pensiones y casas de huéspedes, los hogares de ancianos y los alojamientos universitarios. Los albergues para las personas sin hogar normalmente también están cubiertos.

¿Qué tipos de vivienda no cubre la ley?

La ley de vivienda justa cubre la mayoría de los tipos de vivienda, pero algunos tipos no están contemplados en la ley. Es complicado saber qué tipos de vivienda no están cubiertos.

En virtud de la ley de Pennsylvania, un arrendador que vive en una de las dos unidades en un edificio puede elegir a los inquilinos sin cumplir con las leyes de vivienda justa. La ley federal no se aplica cuando ese arrendador tiene cuatro o menos unidades en el edificio. Asimismo, un arrendador que es propietario de algunas viviendas unifamiliares puede no estar cubierto por la ley. Un arrendador que es propietario de tres viviendas unifamiliares o menos y las alquila sin utilizar los servicios de un agente inmobiliario puede elegir a los inquilinos sin cumplir con las leyes de vivienda justa.

Las comunidades y los edificios de vivienda para personas de edad avanzada no están en la obligación de alquilar a familias con niños. Pero los edificios y las comunidades para personas de edad avanzada deben cumplir con ciertas normas. En algunas situaciones, los grupos religiosos y los clubes privados que alquilan vivienda a sus miembros no tienen que cumplir con las leyes de vivienda justa. Usted debe consultar a un abogado o a un defensor de los derechos a vivienda justa antes de dar por sentado que la ley no le protege o no cubre su situación.

¿Qué sucede si no hablo inglés?

El arrendador no puede tratar a los solicitantes o inquilinos de manera diferente porque no hablen inglés o tengan acento. El arrendador solo puede pedir comprobante de ciudadanía si se lo pide a todos los solicitantes o inquilinos. No se lo puede pedir solamente a los solicitantes que tengan acento o que sean de una raza o un origen nacional determinado.

Si está embarazada o tienen niños:

Es ilegal que el arrendador trate a las familias niños de modo diferente. A menos que un edificio o una comunidad reúna los requisitos como vivienda para personas de edad avanzada, el arrendador no puede discriminar por motivos del estado familiar. Eso significa que el arrendador no puede discriminar a las familias en las que uno o más niños menores de 18 años viven con uno de los padres, el tutor legal o la persona designada por el padre/la madre o el tutor legal. La protección en virtud del estado familiar también se aplica a las mujeres embarazadas y a cualquier persona que tenga la custodia legal de un niño menor de 18 años.

Puede leer más acerca de la discriminación ilegal en la sección “Manejo de las situaciones que surgen mientras alquila”.

¿Puedo presentar una queja si creo que he sido víctima de discriminación?

Si cree que se le está negando el derecho a la vivienda o se le está desalojando o acosando porque es miembro de una clase protegida, usted puede recibir protección conforme a la Ley de Vivienda Justa y las leyes de vivienda justa estatales o locales. Si usted tiene una discapacidad, es posible que tenga que solicitar adaptaciones para su discapacidad. Si su arrendador rechaza la solicitud o no responde a la misma, usted puede presentar una queja por discriminación.

Reúna todas las pruebas que demuestren que fue objeto de discriminación. Estas pruebas pueden ser mensajes de texto, correos electrónicos, cartas o mensajes de voz. Si ha sido víctima de discriminación al alquilar un apartamento, conserve una copia del anuncio. Escriba la dirección de la propiedad y el nombre, la dirección y el número de teléfono del arrendador.

Presentación de quejas en virtud de la Ley de Vivienda Justa

Si cree que se han violado sus derechos conforme a lo dispuesto en Ley de Vivienda Justa o la Ley de Relaciones Humanas de Pennsylvania, debe presentar una queja ya sea al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) o a la Comisión de Relaciones Humanas de Pennsylvania (PHRC, por sus siglas en inglés) tan pronto como sea posible. El plazo para presentar una queja al HUD es de **un año** a partir de la fecha de la medida o el incidente discriminatorio. El plazo para presentar una queja ante la PHRC es de **180 días** a partir de la fecha de la medida o el incidente discriminatorio. Algunas ciudades tienen Comisiones de Relaciones Humanas que se encargan de las quejas relacionadas con la vivienda justa.

En busca de un apartamento o casa para alquilar

¿Cómo puedo encontrar un apartamento o casa para alquilar?

Pregunte a sus amigos si hay avisos de vivienda en alquiler en su vecindario, y verifique si hay avisos en su propio vecindario. Revise la sección de avisos clasificados de los periódicos locales que cubren las comunidades aledañas. Revise las listas de apartamentos en Internet. La biblioteca pública de la zona tiene copias de los periódicos locales disponibles, así como también acceso gratuito a Internet.

Cuando encuentre apartamentos o casas que pueda costear, empiece a verlos. Recuerde que no hay una unidad perfecta ni un arrendador perfecto. Debe tomar notas sobre los alrededores (vecindario, parques, centros comerciales, acceso a las vías principales, línea de autobús, etc.) y la calidad de la unidad en alquiler. Sus notas pueden ayudarle para comparar diferentes apartamentos o casas.

¿Cómo debo comenzar a buscar un apartamento o casa?

Usted tiene una mejor oportunidad de conseguir un buen lugar si sabe lo que necesita y planifica para obtenerlo. Comience su búsqueda respondiendo las siguientes preguntas:

¿Cuánto puede permitirse pagar por alquiler, servicios públicos (gas, electricidad, agua, alcantarillado, recolección de basura, reciclaje, calefacción, cable) y otras necesidades? Una regla general es que el alquiler debe equivaler al sueldo bruto de una semana (antes de deducciones) o aproximadamente una cuarta parte de su ingreso bruto mensual. Mientras más dedique de su ingreso mensual a pagar la renta, menos tendrá para comprar otras cosas necesarias y pagar las facturas. Si tiene problemas para manejar el dinero o atenerse a un presupuesto, existe asesoramiento en materia de crédito disponible para ayudarle.

¿Cuándo necesitará la vivienda? Elija una fecha exacta. Asegúrese de tener suficiente tiempo para encontrar un lugar.

¿Qué tipo de vivienda necesita? ¿Un apartamento o una casa? ¿Cuánto espacio necesita? ¿Qué mobiliario o electrodomésticos necesitará? Por ejemplo, ¿necesita un patio para los niños, una rampa de acceso para personas con discapacidades o una planta baja para un familiar que no puede utilizar escaleras? ¿Cuenta con recursos para hacer sus propias modificaciones en la propiedad en alquiler o necesita un lugar que ya sea accesible?

¿Dónde quiere vivir? ¿Una ciudad en particular? ¿Un área de la ciudad o un vecindario o distrito escolar específico? ¿Usted o su familia necesita estar cerca de su lugar de trabajo la escuela o las rutas de autobús?

Algunas agencias tendrán listas de arrendadores que participan en sus programas. Otras pueden tener sitios web que incluyan unidades en alquiler privadas, viviendas públicas, viviendas subsidiadas y propiedades en el marco de programas de crédito fiscal para inversiones en viviendas destinadas a personas de bajos ingresos. Es posible que haya listas de espera, pero usted no puede avanzar en una lista de espera a menos que se anote en ella, así que inscríbase de inmediato.

La clave del éxito para encontrar y mantener una buena vivienda es: NO ESPERE hasta el último minuto para obtener ayuda. ¡ACTÚE DE INMEDIATO!

Si necesita vivienda de inmediato por motivos de desalojo u otras circunstancias, es posible que tenga que depender de familiares o amigos o alojarse en un hotel temporalmente. Puede que logre ser admitido en un albergue, pero la mayoría de los albergues tienen listas de espera o limitaciones respecto de quiénes pueden permanecer allí o por cuánto tiempo pueden quedarse.

¿Cómo puedo administrar mi dinero? Ejemplo para una sola persona

RENLÓN	7 DÍAS	4.3 SEMANAS	12 MESES
Arrendamiento	\$127.91	\$550.00	\$6,600.00
Comida	\$46.51	\$200.00	\$2,400.00
Seguro de automóvil	\$23.26	\$100.00	\$1,200.00
Servicios públicos	\$34.88	\$150.00	\$1,800.00
Transporte o gasolina	\$21.40	\$92.00	\$1,104.00
Gastos médicos	\$5.81	\$25.00	\$300.00
Seguro de inquilino	\$3.49	\$15.00	\$180.00
Otros gastos	\$51.16	\$220.00	\$2,640.00
TOTALES	\$314.42	\$1,352.00	\$16,224.00

Los totales deben ser menores o iguales a su sueldo mensual y anual. Este presupuesto parte del supuesto de que el inquilino gana \$10.00 por hora, 40 horas a la semana.

¿Cómo puedo administrar mi dinero? Ejemplo para una familia

RENGLÓN	7 DÍAS	4.3 SEMANAS	12 MESES
Arrendamiento	\$174.42	\$750.00	\$9,000.00
Comida	\$104.65	\$450.00	\$5,400.00
Cuidado infantil	\$104.65	\$450.00	\$5,400.00
Seguro de automóvil	\$40.70	\$175.00	\$2,100.00
Servicios públicos	\$39.53	\$170.00	\$2,040.00
Seguro temporal de vida	\$8.14	\$35.00	\$420.00
Transporte o gasolina	\$23.25	\$100.00	\$1,200.00
Gastos médicos	\$11.63	\$50.00	\$600.00
Seguro de inquilino	\$2.91	\$12.50	\$150.00
Otros gastos	\$34.88	\$150.00	\$1,800.00
TOTALES	\$544.76	\$2,342.50	\$28,110.00

Los totales deben ser menores o iguales a su sueldo mensual y anual. Este presupuesto familiar parte del supuesto de que dos adultos trabajan tiempo completo y ganan ligeramente por encima del salario mínimo.

Visitas a los apartamentos o casas y reunión con el arrendador

- Vístase de forma adecuada. Lo mejor es que luzca limpio, arreglado y sencillo. Esto le demuestra al arrendador que usted es responsable y sincero.
- Vaya a las citas cuando las haga. Si existe algún motivo por el que deba llegar tarde o cancelar la cita, llame al arrendador y hágaselo saber. Los gestos buenos y sencillos como este son importantes.
- Prepárese para llenar una solicitud o hacer un pequeño depósito como reserva para asegurar la unidad en caso de que encuentre lo que desea.

¿Qué debo buscar en una unidad en alquiler?

Usted debe buscar un apartamento o casa que satisfaga sus necesidades básicas, pero preferiblemente más que eso sus necesidades básicas de protección y seguridad. Una unidad debe verse limpia y bien mantenida y tener un certificado de habitabilidad, cuando proceda. Usted puede llamar al ayuntamiento o la municipalidad para averiguar si se necesita un certificado de habitabilidad, si se requerirá una inspección y si el arrendador está al día en sus obligaciones y no tiene infracciones pendientes.

Puede que quiera conversar con los inquilinos del complejo de apartamentos o los vecinos para tener una idea de cómo responde el arrendador a las necesidades de los inquilinos. Haga una búsqueda en Google del arrendador o la compañía que alquila el inmueble para verificar su reputación en la comunidad. Use las listas de control para la

inspección del apartamento que se encuentran al final de este manual como guía para asegurarse de que haya examinado la propiedad cuidadosamente.

¿Realmente tengo que saber acerca de todos los elementos que figuran en la lista de control para cada unidad que visito?

No. Usted decide qué tan completa quiere que sea la inspección que haga de un apartamento o casa. Al tomarse el tiempo para revisar los detalles, puede que tenga menos problemas que resolver en el futuro. Pero no hay garantía de que no tendrá problemas. Debe sospechar de los apartamentos y casas que tienen un precio muy por debajo de otros lugares similares o que parecen necesitar muchas reparaciones.

¿Debo mudarme a un apartamento o casa donde hay problemas? ¿Qué pasa si el arrendador se compromete a arreglarlos?

En general, la respuesta es no. Usted debe tratar de encontrar un lugar que no necesite reparaciones importantes. Incluso si el arrendador se compromete a realizar las reparaciones después de que usted se mude al apartamento o casa, no hay garantía de que lo hará. Si las reparaciones son menores (instalar nuevos bombillos o reemplazar la cortina de la ducha), entonces podría no suponer una gran diferencia porque usted mismo puede resolver estos problemas. Si las reparaciones son importantes (falta de detectores de humo, ventanas rotas, falta de calefacción), no debe mudarse al apartamento.

Muchas personas se mudan a lugares en mal estado porque el alquiler es barato, el arrendador se compromete a hacer las reparaciones y necesitan un lugar de inmediato. Asegúrese de que el arrendador firme un acuerdo por escrito adicional al contrato de arrendamiento en el que se indique la fecha en que se harán las reparaciones. Si usted acepta hacer parte del trabajo a cambio de una reducción del alquiler, **solicite que esto se ponga por escrito** o será difícil de probar posteriormente.

También debe tomar fotografías de las reparaciones que se necesitan. Si el arrendador no hace las reparaciones y usted tiene que demandarlo para tratar de que las haga, tendrá las fotografías y el acuerdo firmado como prueba de las condiciones y el compromiso del arrendador de hacer las reparaciones. Recuerde que debe conservar una copia del contrato firmado por su arrendador.

Divulgación sobre la presencia de pintura con base de plomo

En las viviendas construidas antes de 1978 es importante saber si hay presencia de pintura con base de plomo. El plomo se utilizó en la elaboración de la pintura antes de que se conocieran los problemas de salud y seguridad relacionados con este material. Debido a que los apartamentos o casas existentes pueden tener pintura con base de plomo, el arrendador debe informarle al respecto antes de firmar el contrato de

arrendamiento o comprar la vivienda. Otras fuentes de plomo pueden ser las tuberías de plomo en el apartamento o casa o plomo en el suelo.

La Ley sobre la Reducción de Riesgos Provocados por la Pintura con Base de Plomo en Residencias de 1992 establece que el arrendador debe proporcionar a los inquilinos información sobre la presencia de pintura con base de plomo en el apartamento o casa que se alquile o compre.

Desde 1996, la ley se ha aplicado a todas las propiedades en alquiler. Los propietarios o arrendadores que no proporcionen la información adecuada pueden ser demandados por el triple de la suma de los daños. Asimismo, el propietario puede ser objeto de sanciones civiles y penales. El arrendador o propietario no está obligado a eliminar o hacer pruebas del plomo que existe en la unidad, a menos que lo ordene la Oficina que Supervisa la Aplicación de los Códigos de la zona u otros organismos locales, estatales o federales.

La exposición prolongada al plomo es especialmente peligrosa para los bebés por nacer y los niños pequeños. Pregunte al pediatra de sus hijos o al departamento de salud local con qué frecuencia les deben hacer pruebas a sus hijos para detectar niveles elevados de plomo. Si los niveles de plomo son elevados, busque ayuda para investigar el origen de la exposición y eliminar el riesgo. Las familias con hijos que sufren de envenenamiento por plomo pueden tener derechos conforme a las leyes de vivienda justa estatales y federales; busque asesoramiento de un abogado o defensor de los derechos a vivienda si no puede obtener asistencia para su situación.

Si tu residencia necesita trabajo de reducción de plomo, consulte con su condado o municipio Para ver si hay fondos disponibles.

Solicitud de alquiler de un apartamento o casa

Una vez que haya encontrado una vivienda que satisfaga sus necesidades, el primer paso será llenar una solicitud de alquiler. El arrendador puede cobrar una comisión por la solicitud y revisará la información que usted le suministre.

Información necesaria para llenar la solicitud de alquiler

- Identificación con fotografía.
- Números del Seguro Social, fechas de nacimiento y el nombre completo de usted y de los adultos mayores de 18 años que vivan con usted.
- Lugar de trabajo de cada adulto, nombre y dirección correctos de la compañía, nombres completos de los supervisores directos, e ingreso bruto mensual o anual.
- Cantidad de dinero en: Cuenta(s) bancaria(s), préstamos bancarios y deudas de tarjeta de crédito de los adultos mencionados en el contrato de arrendamiento; el arrendador utiliza estos datos para comprobar su historial de crédito y evaluar si usted está en capacidad de pagar el alquiler.
- Licencia de conducir y descripción de su vehículo automotor si tiene automóvil.
- Historial de arrendamiento, incluidos los números de teléfono y direcciones de sus arrendadores anteriores o las personas con las que vivió en los últimos lugares donde vivió; esto puede ayudarle a mostrar al arrendador que usted es una persona responsable.

Para aumentar sus probabilidades de conseguir el apartamento que quiere, tenga la información organizada y lista. Sea honesto con toda la información que proporciona. Los arrendadores tienen derecho a obtener un historial de crédito y hacer una verificación de antecedentes penales. Si usted miente en la solicitud o proporciona información falsa de forma intencional, está cometiendo fraude. Esté preparado para explicar de qué manera ha manejado sus problemas de crédito, o dar pruebas de su participación en programas de rehabilitación u otros programas de asesoramiento apropiados.

Si el arrendador rechaza su solicitud, es posible que le explique el motivo, pero a menudo no lo hará. Una autoridad de vivienda pública debe proporcionar el motivo del rechazo y dar una oportunidad para apelar la negativa. Si usted sospecha que el arrendador le rechazó por motivos de discriminación o debido a una política que es discriminatoria, debe considerar conversar con un abogado o defensor de los derechos a vivienda justa o presentar una queja relacionada con la vivienda justa.

Negociación con el arrendador

Si el arrendador aprueba su solicitud de arrendamiento del apartamento o casa, puede que le pida que firme un contrato de arrendamiento. A continuación se enumeran algunas cosas que debe revisar en el contrato de arrendamiento:

LISTA DE CONTROL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (asegúrese de que su contrato de arrendamiento cubra lo siguiente)	
	¿Nombre del inquilino o los inquilinos?
	¿Nombre del arrendador?
	¿Dirección y números de teléfono del arrendador?
	¿Dirección postal completa y número de la unidad?
	¿Cuántas personas pueden vivir en la unidad?
	¿Está permitido subarrendar a otras personas?
	¿Hay puesto de estacionamiento (en la calle o fuera de la vía pública)?
	¿Depósito de garantía? ¿De cuánto?
	¿Quién paga los servicios públicos?
	¿Renta mensual?
	¿Fecha de vencimiento del pago del alquiler? ¿Período de gracia? ¿Comisiones por mora?
	¿Dónde se paga o a quién se paga el alquiler?
	¿Período o duración del contrato de arrendamiento (fecha de inicio y finalización)?
	¿Contrato de arrendamiento anual? ¿Contrato de arrendamiento mensual? ¿Otro plazo?
	¿Cómo se renueva el contrato de arrendamiento?
	¿Cómo se rescinde o se da por terminado el contrato de arrendamiento?
	¿Existen sanciones por poner fin al contrato de arrendamiento antes de la fecha establecida?
	¿Normas y reglamentos?
	Procedimiento para la mudanza al apartamento o casa: ¿el arrendador se encargará de limpiar?
	¿Se firmará un acuerdo por escrito si el arrendador se compromete a hacer reparaciones?
	¿Cómo se solicitan las reparaciones?
	Procedimiento para solicitar reparaciones
	¿Notificación anticipada para el acceso del personal de mantenimiento a la vivienda?
	¿Notificación de la presencia de pintura con base de plomo? ¿Se retiró la pintura con base de plomo?

Es posible que usted pueda negociar con el arrendador la mejora de las condiciones del apartamento o proporcionar más servicios. Puede ser más difícil hacerlo con los administradores de complejos de apartamentos debido a la política de la compañía, pero

siempre pregunte. En algún momento, puede que tenga que conformarse con lo que se le ofrece o puede decidir buscar en otro lugar.

El momento de hacer tratos con el arrendador es después de que haya sido aceptado como inquilino, pero antes de firmar el contrato de arrendamiento. El arrendador suele pedir un depósito de garantía (hasta dos meses de alquiler) y le pedirá que firme un contrato de arrendamiento. Este contrato debe establecer claramente de qué servicios públicos es responsable el inquilino. El arrendador es responsable de mantener las áreas comunes en un edificio de varias unidades. Tenga cuidado de verificar en el contrato de arrendamiento si se transfieren estas responsabilidades al inquilino, especialmente si son difíciles o costosas de cumplir para usted.

Recuerde que **una vez que firme** el contrato de arrendamiento, usted estará obligado a cumplir el contrato durante el período indicado en el mismo. La única manera de hacer cambios que sean exigibles ante los tribunales es si usted y su arrendador están de acuerdo en modificar el contrato **por escrito**.

¿Cuánto puede cobrar el arrendador por concepto de comisiones por mora?

Aunque los cargos por atrasarse en el pago de su alquiler pueden variar de un arrendador a otro, el monto que se cobre debe ser razonable. Como parte de un contrato, no se supone que las comisiones por mora sean punitivas. Por ejemplo, una comisión por mora de \$25 impuesta después de un período de gracia de cinco días puede ser razonable, mientras que una comisión por mora de \$10 por día después del primer día del mes probablemente se considerará excesiva si el asunto se presenta en los tribunales. Usted debe tener cuidado al firmar un contrato de arrendamiento que incluya tales cargos.

La mudanza a su apartamento o casa

¿Cuáles son las responsabilidades del arrendador?

El arrendador debe proporcionar lo siguiente:

- Agua potable / agua en la cocina y el baño
- Agua caliente
- Calefacción (en climas fríos)
- Sistema de alcantarillado en buen funcionamiento
- Cuarto de baño (con bañera o ducha y retrete o escusado)
- Sistema de energía eléctrica seguro y en buen funcionamiento
- Cerradura para la(s) puerta(s)

- Apartamento o casa que no esté lleno de insectos o roedores
- Condición de seguridad e higiene de la estructura de la vivienda y el área exterior
- Detectores de humo en buen funcionamiento
- Pintura que no se esté pelando o desprendiendo

¿Cuáles son las responsabilidades del inquilino?

- Pagar el alquiler a tiempo y regularmente durante toda la duración del contrato de arrendamiento.
 - ▶ Conserve los cheques cancelados o los recibos de los giros postales como prueba del alquiler o el depósito de garantía que pagó.
 - ▶ **Recuerde que debe obtener un recibo si paga en efectivo o giro postal.** Nunca debe pagar el alquiler sin recibir algún tipo de recibo de su arrendador. Si su arrendador no le da recibos del pago del alquiler, elabore su propio recibo y pida al arrendador que se lo firme cuando le entregue el pago del alquiler.
 - ▶ El recibo puede decir simplemente:
Recibí la cantidad de \$ _____ de _____ por concepto de _____ (mes).
Saldo adeudado \$ _____
Fecha _____ Arrendador _____
- Encargarse de las reparaciones cuando usted haya causado el daño.
- Limpiar el apartamento o casa para mantenerlo en buen estado.
- Si se necesitan reparaciones, presentar una solicitud fechada por escrito al arrendador. Conserve una copia.
- Cumplir los acuerdos hechos en el contrato de arrendamiento, como por ejemplo, no hacer mucho ruido.

Consejos que debe recordar cuando se mude

Teléfono, televisión por cable y servicios públicos

- Usted debe comunicarse con las compañías de teléfono, televisión por cable y servicios públicos de la zona para la instalación y conexión de los servicios que quiera.

Información sobre los bomberos y la policía

- Consiga el número de teléfono de los departamentos de bomberos y policía locales y los números de emergencia. Coloque estos números en un lugar visible cerca del teléfono para que los tenga a mano en caso de emergencia. ¿Está usted en un área de 911? Para obtener información sobre referencias y recursos locales, llame al 211.
- Si es posible, tenga al menos un extintor de incendios a mano, preferiblemente en la cocina. Es importante que sepa utilizar el extintor. En un edificio de varias unidades

también debe haber un extintor en el vestíbulo principal del edificio.

- La ley de Pennsylvania establece que el arrendador debe instalar en cada unidad un detector de humo en buenas condiciones de funcionamiento. En el contrato de arrendamiento se indicará si el inquilino o el arrendador es responsable de verificar el detector de humo y reemplazar las baterías cuando sea necesario. Si el detector de humo no está funcionando, el inquilino debe informar al arrendador por teléfono y por escrito. El arrendador tiene 72 horas (3 días) para reemplazar el detector de humo. Si el arrendador no lo reemplaza en ese plazo, el inquilino puede enviarle una carta en la que le explique que comprará un detector de humo y descontará su precio del pago del alquiler del siguiente mes. Cuando el inquilino pague el alquiler el siguiente mes, debe incluir el recibo del detector de humo. En un edificio de varias unidades normalmente se requerirán detectores de humo conectados por cable, y la Oficina que Supervisa la Aplicación de los Códigos ordenará al arrendador que cumpla con la ley.

Seguro de inquilino

- El seguro del arrendador **no** cubre la propiedad personal del inquilino. El arrendador **no** es responsable de las pertenencias del inquilino; el inquilino es responsable de sus posesiones. Usted tendrá que obtener un seguro de inquilino para cubrir el robo, la pérdida o el daño de sus pertenencias.
- Comuníquese con varios agentes de seguros y compare costos. El seguro de inquilino es muy asequible. Una póliza puede costar aproximadamente entre \$120 y \$240 al año. Verifique si se ofrecen descuentos.
- Si la propiedad del inquilino sufre daños por negligencia del arrendador, el inquilino puede presentar una queja contra el arrendador. Pero podría tener que entablar una demanda, demostrar la negligencia y luego cobrar su indemnización de acuerdo con el fallo. Esto es muy difícil de hacer, especialmente si todavía está viviendo en la propiedad o tiene recursos limitados. Si usted tiene un seguro de inquilino y la compañía de seguros tiene evidencias de que otra persona es responsable de los daños, la compañía de seguros puede contratar a un abogado y demandar a esa parte. Pero de todas maneras la compañía de seguros reparará o reemplazará su propiedad de forma oportuna.

Manejo de las situaciones que surgen mientras alquila

¿Qué sucede si no puedo pagar el alquiler?

El arrendador puede desalojarlo por incumplimiento del pago del alquiler. Como inquilino, usted es legalmente responsable de pagar la totalidad del alquiler de forma oportuna.

En el contrato de arrendamiento se establecen los términos del pago del alquiler. Generalmente, el pago del alquiler vence el primer día del mes. Si no paga el alquiler a tiempo, el arrendador puede presentar una demanda de desalojo en su contra. No importa si usted tiene una discapacidad, le robaron su dinero, acaba de perder su empleo, es invierno o tiene hijos. De todas maneras puede ser desalojado por no pagar el alquiler.

Si no va a poder pagar su alquiler, debe informar a su arrendador lo más pronto posible. No debe esperar hasta el día en que el pago vence o pocos días después. Explique a su arrendador los motivos por los que no puede pagar el alquiler y pídale que lleguen a un acuerdo de pago. Si el arrendador acepta hacer un acuerdo de pago, obtenga este acuerdo por escrito y conserve una copia para sus archivos. Recuerde que si no cumple con el acuerdo, el arrendador podrá desalojarlo. El proceso de desalojo se explica a partir de la página 35.

Cuando usted pierde sus ingresos de forma inesperada, es posible que pueda obtener ayuda de un organismo de la zona o de la oficina de asistencia del condado en relación con los pagos del alquiler. La asistencia puede estar disponible solamente durante ciertas épocas del año y normalmente solo una vez al año. Las organizaciones religiosas y comunitarias locales también pueden ofrecer ayuda financiera de emergencia. Revise nuestra guía “Getting Help” sobre la obtención de ayuda o llame al 211 para pedir referencias en su área.

Cuando firma un contrato de arrendamiento junto con otras personas, usted debe entender los términos del contrato. Cada persona puede ser responsable del pago completo del alquiler si los demás inquilinos se van de la propiedad sin pagar. Esto se denomina “responsabilidad conjunta y solidaria”. Por consiguiente, si una de las personas que firmó el contrato de arrendamiento se muda o no puede pagar el alquiler, los demás serán responsables de pagar la suma total adeudada. Si usted cree que solo será responsable de su parte del alquiler, lea el contrato de arrendamiento cuidadosamente o busque asesoramiento legal antes de firmar.

¿Qué debo hacer si el arrendador no paga las facturas de servicios públicos?

Si su arrendador es responsable de pagar los servicios públicos según el contrato de arrendamiento, pero no hace los pagos, usted puede estar aún protegido contra interrupciones de los servicios públicos. En Pennsylvania, las empresas de servicios públicos deben notificar al arrendador acerca de las interrupciones de servicios que tienen previsto aplicar. El arrendador debe enviar a la compañía de servicios públicos los nombres y las direcciones de los inquilinos que se verían afectados.

Seguidamente, la compañía de servicios públicos debe informar a los inquilinos con 30 días de antelación la suspensión del servicio prevista y el derecho del inquilino de seguir recibiendo el servicio si paga una cantidad equivalente a la factura de 30 días más reciente. Si se paga esta cantidad antes de la fecha propuesta, la compañía de servicios públicos no suspenderá el servicio. Si se paga después de la suspensión del servicio, la

compañía de servicios públicos deberá restablecer el servicio. El inquilino puede seguir pagando la factura mensual de los servicios y deducir esa cantidad del pago del alquiler.

Si pago la factura del servicio público, ¿tiene que haber un medidor separado para cada apartamento?

Sí. Si el arrendador quiere que usted pague los servicios públicos regulados por separado, debe haber un medidor independiente para esos servicios. Por ejemplo, en un edificio de tres unidades, debe haber medidores para cada uno de los apartamentos y para el área común. El área común es responsabilidad del arrendador. Si las unidades no tienen medidores independientes, el arrendador debe pagar la factura de los servicios públicos e incluir el monto como parte del precio del alquiler.

Si el inquilino sospecha que los medidores no están por separado, puede pedir a la compañía de servicios públicos que investigue si hay una “carga ajena”. De ser así, la compañía de servicios públicos emitirá la factura a nombre del arrendador y no la cambiará hasta que se haya corregido el cableado. El arrendador no podrá iniciar una demanda de desalojo o aumentar el alquiler debido a que el inquilino notifique la existencia de una carga ajena en la factura del servicio. Está prohibido tomar represalias conforme a lo dispuesto en la ley. El tribunal debe negarse a desalojar al inquilino y puede conceder una indemnización por daños y perjuicios si el inquilino presenta una contrademanda.

¿Cuándo puede mi arrendador entrar a mi apartamento?

Como inquilino, usted tiene derecho a usar y disfrutar tranquilamente la propiedad que está alquilando. Esto significa que a menos que su contrato de arrendamiento diga lo contrario o se presente una emergencia grave, su arrendador no debe entrar a la propiedad sin su permiso.

Puesto que su arrendador es el dueño de la propiedad le es permitido tener las llaves de su apartamento. Sin embargo, esto no significa que el arrendador puede entrar en la vivienda en cualquier momento. El contrato de arrendamiento puede establecer un período en el que se permita la entrada del propietario en el apartamento para hacer reparaciones, realizar inspecciones o mostrar la propiedad a posibles compradores o inquilinos.

Generalmente, si es necesario hacer reparaciones, el arrendador debe avisarle con al menos 24 horas de antelación. Si usted quiere estar en casa en ese momento, es posible que tenga que reorganizar su horario. Si no le importa estar en casa o no, le puede dar permiso al arrendador para entrar en la vivienda.

Si hay una emergencia, como por ejemplo, la ruptura de una tubería de agua o la activación de los detectores de humo, su arrendador tiene derecho a entrar para resolver la situación. El arrendador debe llamarle, enviarle un mensaje de texto o dejarle una nota para informarle al respecto. Si usted tiene razones para creer que alguien estuvo en su apartamento, comuníquese con el arrendador y converse sobre la situación de inmediato.

¿Qué puedo hacer si soy víctima de acoso sexual?

Las leyes de vivienda justa prohíben el acoso sexual y lo consideran un tipo de discriminación sexual. Esto significa que es ilegal que el arrendador pida favores sexuales a cambio de vivienda o reparaciones. También es ilegal que el arrendador cree o permita un ambiente hostil en la vivienda debido a situaciones de acoso sexual. Un ambiente hostil en la vivienda significa que el arrendador, un empleado del arrendador o un agente inmobiliario asume un comportamiento sexual indeseado que crea un ambiente intimidatorio, hostil o abusivo en la vivienda o que interfiere indebidamente en la vivienda de un inquilino. Usted puede presentar una queja relacionada con la vivienda justa contra su arrendador si él está cubierto por las leyes de vivienda justa.

¿Qué hago si creo que el arrendador me discrimina por motivos de identidad de género, expresión de género u orientación sexual?

El arrendador puede estar violando las leyes de vivienda justa si le da a usted un trato diferente debido a que es lesbiana, homosexual, bisexual o transgénero. Esto incluye que el arrendador no alquile la propiedad a solicitantes transgéneros. Asimismo, incluye la negativa de un agente inmobiliario a prestar servicio a una pareja del mismo sexo debido a su orientación sexual. Existe una diversidad de leyes que cubren la discriminación por motivos de orientación sexual o identidad de género. Usted tendrá más protecciones si alquila a una autoridad pública de vivienda o si su arrendador recibe financiamiento federal. Debe consultar a un abogado para determinar si su situación está cubierta.

¿Qué hago si tengo problemas con otros inquilinos?

Si usted tiene problemas con otros inquilinos que molesten, informe el problema a su arrendador por escrito. Siempre es mejor **conservar una copia** de cualquier carta que usted envíe a su arrendador. Explique el problema y pida a su arrendador que aborde la situación. Las cartas breves y claras son más eficaces. Si no tiene noticias de su arrendador en unos días, haga seguimiento con otra carta. Posiblemente el arrendador haya hablado con los inquilinos y les haya indicado que deben ponerle fin al comportamiento molesto.

En algunos casos, el arrendador no abordará el problema y entonces dependerá de usted si quiere seguir viviendo en el apartamento. Si usted siente que está siendo amenazado por otros inquilinos, puede tener que llamar a la policía o presentar una denuncia penal privada en el tribunal del distrito judicial de la zona.

Recuerde que usted está obligado a cumplir los términos del contrato de arrendamiento, así que si lo incumple y se muda debido a problemas con otros inquilinos, el arrendador puede iniciar acciones en su contra. Si el arrendador acude a los tribunales, usted tendrá que mostrarle al juez que el arrendador estaba violando el contrato de arrendamiento al no hacer valer su derecho de disfrutar tranquilamente la propiedad. Es importante tener pruebas de que usted hizo todo lo posible para conseguir la ayuda del arrendador y resolver la situación antes de mudarse de la vivienda.

¿Mis familiares o amigos pueden mudarse conmigo?

En su contrato se indicará quién está autorizado a vivir en su casa. Si usted desea que alguien que se mude a su vivienda o se quede con usted durante un período prolongado, debe pedir permiso al arrendador. Es posible que el arrendador quiera aumentar el alquiler por personas adicionales. Si el arrendador acepta dejar que alguien más se mude de forma permanente o temporal, usted debe obtener el acuerdo por escrito.

Si está embarazada o tiene que incluir a un niño en el contrato de arrendamiento, revise la sección de vivienda justa de este manual cuidadosamente. Un arrendador cubierto por las leyes de vivienda justa no puede discriminar a una mujer embarazada que sea integrante de la familia o a una familia por incluir a un niño en el contrato si se trata del padre/la madre, el tutor legal o la persona designada por el padre/la madre del niño. Esto incluye a los niños en adopción temporal y los nietos. La discriminación puede radicar en que el arrendador diga que la familia tiene que mudarse de la vivienda porque no hay suficiente espacio para todos.

A veces un inquilino queda discapacitado y necesita que un cuidador lo acompañe de forma permanente o durante parte del día. El inquilino puede solicitar que se permita a esa persona mudarse a su vivienda, como una adaptación razonable en vista de su discapacidad. Si el inquilino vive en una vivienda pública, el ingreso del cuidador no debe incluirse como parte del ingreso de la familia a efectos del cálculo del alquiler.

Igualdad de derechos de los inquilinos con discapacidades para disfrutar la vivienda

Los arrendadores no pueden tratar de manera diferente a las personas con discapacidades. Eso significa que es ilegal que se nieguen a alquilar una vivienda a alguien con discapacidad o que le pidan a una persona con discapacidad que haga más de lo que le pedirían a alguien sin discapacidad.

Las leyes de vivienda justa establecen quién reúne los requisitos como persona con discapacidad. Alguien tiene una discapacidad si tiene un impedimento físico o mental que limita su capacidad para realizar una actividad vital importante. Las actividades vitales importantes incluyen caminar, ver, escuchar, respirar, aprender o cuidar de sí mismo. Usted puede reunir los requisitos como alguien con discapacidad incluso si no recibe beneficios de discapacidad de la Administración del Seguro Social.

El objetivo de las leyes de vivienda justa es permitir que las personas con discapacidades vivan de forma independiente en la comunidad. Las personas con discapacidades gozan de protecciones adicionales en virtud de las leyes de vivienda justa que les permiten llevar una vida independiente. Existen dos tipos de protecciones adicionales, uno de ellos se

denomina modificación razonable y el otro adaptación razonable.

¿Qué hago si necesito modificar algo en la unidad que tengo en alquiler?

Una modificación razonable es un cambio en la estructura de un apartamento o casa. Un ejemplo sería instalar una rampa en la puerta principal para alguien que no puede subir escaleras. Otros ejemplos son instalar barras de seguridad, una ducha accesible o una alarma de incendios con luces intermitentes.

Los inquilinos suelen pagar las modificaciones razonables. El arrendador debe pagar si recibe dinero del gobierno federal. Asimismo, el arrendador debe pagar si el edificio fue construido después del 13 de marzo de 1991 y no cumple con las normas de accesibilidad relacionadas con la vivienda justa.

Usted debe pedir permiso al arrendador antes de hacer cualquier modificación. El arrendador debe darle permiso para hacer las modificaciones. Se deben hacer las modificaciones de manera técnica y profesional. El arrendador no puede pedir al inquilino un depósito de garantía adicional. Usted puede tener que pagar para retirar las modificaciones antes de mudarse de la vivienda. Puede tener que depositar dinero en una cuenta de depósito en garantía para demostrar al arrendador que puede cubrir el costo de retirar las modificaciones.

¿Qué es una adaptación razonable?

Una adaptación razonable es un cambio o excepción a una regla. La regla puede ser un plazo de arrendamiento o una política o práctica del arrendador. Un ejemplo sería que el arrendador asigne un puesto de estacionamiento a un inquilino que tiene una discapacidad aun cuando los otros puestos no están asignados sino que son ocupados por los demás inquilinos conforme llegan al edificio. Otro ejemplo sería que un arrendador permita que un inquilino cuente con un animal de asistencia aun cuando en el edificio no se permiten mascotas.

Usted puede pedir modificaciones o adaptaciones razonables en cualquier momento. Puede pedir las cuando hace la solicitud de alquiler del apartamento. Puede pedir las cuando se muda al apartamento y también mientras viva en la propiedad. Puede preguntar si su arrendador lo está desalojando debido a algo relacionado con su discapacidad.

No tiene que pedir las modificaciones o adaptaciones razonables por escrito. Sin embargo, lo mejor es pedir las por escrito de modo que tenga una prueba de la solicitud. Escriba la fecha en la carta. Conserve una copia de la carta, el correo electrónico o el texto. Al final de este manual se incluye un modelo de carta de solicitud de adaptaciones razonables.

Su arrendador puede pedir pruebas de que usted tiene una discapacidad y que su solicitud se relaciona con su discapacidad. Sin embargo, su arrendador no puede pedir pruebas si su discapacidad es obvia. Su arrendador no puede pedirle su diagnóstico o su historia médica.

Su arrendador debe darle una respuesta acerca de su solicitud. Su arrendador puede estar violando la ley si no le da una respuesta en un plazo razonable.

Su arrendador puede rechazar su solicitud si esta le ocasiona dificultades financieras o administrativas excesivas. Su arrendador también puede rechazar su solicitud si esta representa una alteración fundamental de los servicios del arrendador. Las leyes de vivienda justa no protegen a los inquilinos que son una amenaza directa para la salud o la seguridad de otras personas.

¿Qué es el requisito de accesibilidad?

Las viviendas multifamiliares más nuevas deben ser accesibles para las personas con discapacidades. Los requisitos para los edificios con cuatro o más unidades construidos después del 13 de marzo de 1991 son:

- Las áreas públicas y comunes deben ser accesibles para las personas con discapacidades.
- Las puertas y los pasillos deben ser lo suficientemente amplios para permitir el paso de las sillas de ruedas.
- Todas las unidades deben tener una ruta de fácil acceso a la unidad y a través de la misma; interruptores de luz, tomas eléctricas, termostatos y otros controles ambientales accesibles; paredes de los baños reforzadas para permitir la instalación posterior de las barras de seguridad, y cocinas y baños que puedan ser utilizados por personas en sillas de ruedas.

Si un edificio con cuatro o más unidades no tiene ascensor, los requisitos antes mencionados se aplican a las unidades ubicadas en la planta baja. Estos requisitos para los edificios nuevos no sustituyen ninguna de las normas más estrictas previstos en la ley estatal o local.

Reparaciones en su apartamento o casa

Existen muchas maneras de lograr que su arrendador haga las reparaciones necesarias o de resolver el problema usted mismo si eso no funciona. La mayoría de los arrendadores responderán a las solicitudes de mantenimiento y tendrán un procedimiento para asegurarse de que las reparaciones se hagan de forma oportuna. Cuando el arrendador no responda a sus solicitudes razonables, usted debe considerar todas las opciones.

Garantía de habitabilidad

La “garantía de habitabilidad” es una garantía en el sentido de que el arrendador debe proporcionar condiciones de seguridad e higiene para la unidad en alquiler. La garantía de habitabilidad está implícita por ley en cada contrato de arrendamiento residencial. No

significa que la vivienda haya sido inspeccionada o aprobada para cumplir con las normas de vivienda locales. Solo significa que si el arrendador no proporciona las condiciones básicas para garantizar que el lugar se encuentre en buenas condiciones de seguridad e higiene, se le puede considerar responsable por incumplimiento de sus obligaciones.

El arrendador debe suministrar la vivienda con agua potable, calefacción, un sistema de alcantarillado en buen funcionamiento, un sistema eléctrico en buen funcionamiento, un detector de humo en buen funcionamiento, una cerradura para su puerta exterior que funcione bien, un lugar no infestado de insectos o roedores, y una estructura segura tanto dentro como fuera de la vivienda. Aunque puede ser responsabilidad del inquilino pagar ciertos servicios públicos, por ejemplo, el arrendador debe asegurarse de que el cableado y las tuberías estén funcionando bien.

Denuncias ante la Oficina que Supervisa la Aplicación de los Códigos o la Oficina de Salud

Hay funcionarios de la Oficina que Supervisa la Aplicación de los Códigos o inspectores de salud en la mayoría de las zonas, cuyo trabajo consiste en asegurarse de que los arrendadores estén cumpliendo con los requisitos de los códigos de edificación. Algunos municipios exigen al arrendador que obtenga un certificado de ocupación antes de que se alquile la propiedad, el cual puede tener incluida una inspección. Si el arrendador no está proporcionando una vivienda con condiciones de seguridad e higiene, entonces usted debe llamar a la Oficina que Supervisa la Aplicación de los Códigos o al inspector de salud de la zona. En las áreas rurales, comuníquese con la oficina municipal para que le proporcione el nombre del funcionario encargado de los asuntos de vivienda o el organismo en Pennsylvania responsable de la inspección de la propiedad residencial.

Reparación y deducción

Puede ser una buena solución que usted se encargue de la reparación y deduzca el monto de la misma si:

- Usted no quiere mudarse;
- El problema es algo concreto que una persona que haga reparaciones puede solucionar, y
- Las reparaciones costarán menos de lo que usted paga de alquiler al mes.

Si ya llamó o envió un mensaje de texto al arrendador en relación con la reparación, pero no obtuvo respuesta, debe escribirle a su arrendador acerca de los problemas que deben repararse. **No se salte este paso:** usted debe informar a su arrendador por escrito para que él o ella esté al tanto de la situación, incluso si ya le ha hablado muchas veces acerca del problema. (Se incluyen modelos de cartas a partir de la página 56).

- Informe al arrendador sobre el problema brevemente pero en detalle: explíquelo cómo afecta el hogar, la limpieza, la seguridad o la salud de su familia. Si puede, también tome fotografías o videos del problema.

- Siempre conserve copias de todas sus cartas.
- Dele a su arrendador un plazo razonable para hacer las reparaciones.

Si el arrendador no responde a su solicitud, llame a varias compañías y obtenga más o menos tres presupuestos por escrito de cuánto costarán las reparaciones. Vuelva a escribir al arrendador y explíquele que piensa hacer las reparaciones usted mismo y restar el costo del pago de su alquiler. Elija la compañía con el precio más razonable. Recuerde que puede usar la opción de reparación y deducción solo si puede pagar las reparaciones y estas cuestan menos de lo que paga de alquiler al mes.

Antes de hacer las reparaciones, tome fotografías o videos y asegúrese de que otras personas vean el problema y sus efectos. La idea es que si alguna vez debe comparecer ante un tribunal tenga pruebas de que el problema era grave. Además, sería útil que le pidiera a las personas que van a hacer las reparaciones que describan por escrito los problemas en sus presupuestos o recibos.

Cuando la compañía haya concluido las reparaciones, pida un recibo. Cuando sea el momento de pagar el alquiler, vuelva a escribir a su arrendador para decirle que ya hizo las reparaciones e infórmele cuánto gastó. Entregue a su arrendador una copia de su recibo y reste la suma que pagó por las reparaciones de la suma del alquiler que paga habitualmente. Pague al arrendador la diferencia cuando haga el pago del alquiler del mes siguiente. **Importante: gaste el dinero solo en las reparaciones, no en otra cosa.** Al mes siguiente deberá volver a pagar la suma acostumbrada.

Retención del alquiler

La retención del pago del alquiler puede ser una opción apropiada para usted solamente si:

- Usted no puede pagar las reparaciones, y
- Los problemas son tan graves que su vivienda es inhabitable.

Sin embargo, debe tener cuidado con esta solución, porque con frecuencia no es la opción más apropiada, y muchos tribunales no la ven con buenos ojos. Mientras retiene el pago del alquiler, debe buscar otro lugar donde vivir, porque el arrendador puede tratar de desalojarlo por no pagar el alquiler.

Ejemplos de problemas en cuyo caso **no** sería apropiado retener el pago del alquiler son: alfombras rasgadas, grifos con fugas, inodoros que no cierran bien, paredes agrietadas, o una cantidad pequeña o de menor importancia de insectos o roedores. Ejemplos de problemas en cuyo caso puede ser apropiado retener el pago del alquiler son: falta de agua caliente, falta de calefacción en el invierno, condiciones peligrosas en la estructura de su vivienda, un sistema de alcantarillado que funciona muy mal o una infestación grave de roedores o insectos.

La manera más segura de retener el pago del alquiler para intentar que el arrendador mejore las condiciones de la vivienda es depositar el dinero del alquiler en una cuenta bancaria aparte de sus otros fondos. De esta manera, si su arrendador trata de desalojarlo

o demandarlo por el dinero, usted puede demostrar al tribunal que no estaba usando el dinero con otro propósito.

- El primer paso en este proceso sería escribir a su arrendador para explicarle lo(s) problema(s) y pedirle que lo(s) arregle. No se salte este paso: usted debe decirle a su arrendador por escrito, incluso si ya le ha hablado antes sobre el problema.
- Informe al arrendador en detalle sobre el problema: explíquelo de qué manera afecta gravemente el hogar, la vida, la seguridad, la limpieza o la salud de su familia. Si puede, también tome fotografías del problema.
- Siempre conserve copias de todas sus cartas.
- Dele a su arrendador un plazo razonable para hacer las reparaciones.
- Si no se hacen las reparaciones, vuelva a escribirle al arrendador. Dígame que debido a que no resolvió el problema, su casa es inhabitable y, por lo tanto, usted tiene la intención de retener el pago del alquiler. (Se incluyen modelos de cartas a partir de la página 56).
- No gaste el dinero del alquiler. Deposite el dinero en una cuenta **aparte**. Puede preguntar cómo hacerlo en su banco local. De esta manera, si su arrendador le demanda y gana un juicio en su contra por incumplimiento del pago del alquiler, usted tendrá el dinero para devolverlo.

Múdese

Si el arrendador no le proporciona una vivienda con ciertas cosas, como un sistema de alcantarillado que funcione bien, calefacción cuando hace frío o agua potable, y esto causa un grave problema, el arrendador puede violar la “garantía de habitabilidad”. En estas situaciones, usted tiene el derecho de dar por terminado su contrato de arrendamiento y mudarse.

- No se vaya así nada más. Si va a mudarse, primero debe escribir a su arrendador para explicarle los problemas brevemente. Pídale que los resuelva en un plazo razonable. Trate de ser breve, pero incluya algunos detalles del problema. Por ejemplo,
 - ▶ “Desde que el vecino se mudó hace dos meses, hemos visto una infestación de cucarachas. Le hemos pedido que llame a un fumigador, pero usted no lo ha hecho. El médico de mi hijo dice que esto puede ser lo que está haciendo que el asma de mi hijo empeore”.
 - ▶ “Ninguno de los radiadores está funcionando en el segundo piso. Debido a ello hace mucho frío y sentimos mucha incomodidad. Tememos que las tuberías se congelen”.
- Fije un plazo razonable para que el arrendador haga la reparación. Conserve una copia de su carta. (Se incluyen modelos de cartas a partir de la página 56).

Si el arrendador no soluciona los problemas en un plazo razonable, planifique su mudanza.

Cuando sepa cuándo va a mudarse, vuelva a escribirle a su arrendador para decirle que él o ella ha violado la garantía de habitabilidad debido a que no solucionó estos problemas y que, en consecuencia, usted va a mudarse. También puede pedir el reembolso de su depósito de garantía y parte de los pagos de alquiler por el tiempo en que las condiciones eran malas.

Envíe o entregue la carta cuando sepa que va a mudarse. Siempre tome fotografías para demostrar que no dejó basura en el lugar ni causó daños en la propiedad. También tome fotos de las condiciones que fueron la causa de su reclamo, de ser posible.

Juicio por daños

La demanda por daños puede ser una buena solución para usted si ya se gastó su propio dinero para hacer las reparaciones, o si está mudándose y cree que merece que el arrendador le reembolse parte de los pagos de alquiler que ha hecho porque la casa tenía problemas graves. Usted puede demandar ya sea que se esté quedando en la vivienda o se esté mudando, aunque suele ser difícil si todavía es inquilino.

Antes de presentar este tipo de demanda, debe asegurarse de que haya notificado al arrendador acerca de los problemas por escrito, y le haya dado oportunidad razonable para hacer las reparaciones. También puede presentar la demanda como una “contrademanda” si el arrendador presenta una demanda de desalojo en su contra.

El “tribunal de causas menores” de Pennsylvania es el tribunal del distrito judicial y los casos son tratados por el juez del distrito judicial. El juez del distrito judicial conoce de las demandas civiles y los casos de arrendadores e inquilinos. Están disponibles “formularios de demanda” estándar en la oficina local o en el sitio web de la Oficina Administrativa de los Tribunales de Pennsylvania (AOPC, por sus siglas en inglés) en www.pacourts.us.

En esta demanda, usted puede pedir indemnización por daños. Por ejemplo, puede pedir el reembolso del dinero que gastó para solucionar el problema o hacer de la vivienda un lugar más habitable. Quizás quiera pedir el reembolso de una parte o la totalidad del alquiler que pagó durante el período en que el problema hizo que su casa fuera inhabitable. Si sus facturas de servicios públicos fueron excepcionalmente elevadas debido al problema, podría pedir que se cobre la diferencia al arrendador.

Si sus posesiones se dañaron o destruyeron a causa de las malas condiciones (comida en mal estado, muebles o ropa dañados), incluya el valor razonable de los objetos en su demanda. Usted tendría que demostrar que el arrendador estaba al tanto de la necesidad de la reparación y no tomó las medidas necesarias.

Tendrá que llevar pruebas, tales como fotografías. Se recomienda imprimir las fotografías que tiene en su teléfono celular o cámara. También sería útil que otras personas que hayan visto las malas condiciones de la vivienda comparezcan en su audiencia y testifiquen a su favor. Si el inspector de la Oficina que Supervisa la Aplicación de los Códigos de la zona ordenó las reparaciones y el arrendador no cumplió la orden, pídale al inspector que testifique en la audiencia y que lleve las notificaciones que fueron enviadas al arrendador y a usted. Si el inspector necesita recibir una citación para ir a la audiencia a testificar, el

juez del tribunal del distrito judicial puede emitirla previa solicitud de una de las partes en el juicio.

Usted tendrá que demostrar que estos problemas fueron culpa o responsabilidad de su arrendador y que el arrendador no los solucionó en un tiempo razonable después de que le informó al respecto. Lleve al tribunal todos los recibos de sus gastos, los pagos de alquiler atrasados, las facturas de servicios públicos, y cualquier otra cosa que esté pidiendo al juez del distrito judicial que le sea reembolsada por haber tenido que manejar este problema.

Orden del tribunal - Ejecución estricta

“Ejecución estricta”, en estas situaciones, significa hacer que un tribunal ordene a un arrendador que haga las reparaciones necesarias en un apartamento. Esto parece una gran solución, pero lamentablemente es muy difícil lograr que un tribunal vigile a un arrendador para asegurarse de que haga algo que el arrendador no quiere hacer. Por consiguiente, los tribunales suelen optar por no hacerlo. La ejecución estricta debe ser ordenada por un tribunal de causas comunes y no por el juez del distrito judicial. Por lo tanto, usted debe conversar con un abogado si tiene preguntas acerca de si esto es posible en su caso

Combinación de recursos

Es posible que cualquiera de los recursos anteriores por sí solo no sea totalmente adecuado para usted. Su situación puede permitirle usar una combinación de diferentes recursos.

Supongamos, por ejemplo, que en los últimos dos meses usted pagó la totalidad del alquiler, pero no tuvo agua caliente. Usted se lo informó al arrendador, pero él no ha hecho las reparaciones en un plazo razonable. Mientras tanto, usted encontró otro lugar donde vivir y piensa mudarse el próximo mes. ¿Qué puede hacer? Usted puede optar por:

- Solicitar que le sea reembolsada una parte del alquiler de los dos últimos meses que pagó;
- Pagarle al arrendador una cantidad menor por el alquiler de este mes , y
- Mudarse el mes siguiente sin ser responsable de los pagos de alquiler futuros a su arrendador actual

Usted debe ser consciente de que ninguna de estas opciones es perfecta ni fácil. Cualquiera de ellas podría causar que su arrendador trate de desalojarle antes de que su próxima vivienda esté lista. Sin embargo, si el arrendador realmente no está proporcionándole una vivienda con condiciones de seguridad e higiene, es ilegal que lo desaloje por quejarse ante la Oficina que Supervisa la Aplicación de los Códigos o por tratar de que se hagan las reparaciones necesarias.

La mudanza de su apartamento o casa

Dar aviso

A medida que se acerque el fin del contrato de arrendamiento, usted debe conversar sobre la renovación o la terminación del contrato de arrendamiento. Si desea mudarse de su apartamento o casa, debe dar aviso a su arrendador. Revise su contrato para precisar con cuánta antelación debe notificar a su arrendador y cómo debe entregar la notificación. Su notificación al arrendador debe ser por escrito y debe enviarla por correo certificado o entregarla en persona.

Mudarse

Siga los procedimientos para mudarse que se establecen en su contrato de arrendamiento para asegurarse de que cumple todas sus responsabilidades en relación con el apartamento antes de irse.

- Proporcione a su arrendador por escrito su nueva dirección o una dirección en la que recibirá el correo.
- Retire todas sus pertenencias y basura.
- Limpie el apartamento. Haga los arreglos para desconectar o transferir los servicios públicos que están a su nombre.
- Deje el apartamento igual que lo encontró cuando se mudó a la vivienda.
- Recorra el apartamento junto con el arrendador y revise la lista de control y las fotos de cuando se mudó al apartamento. Pida el arrendador que firme la lista de control.
- Tome fotos nuevas si se han producido cambios.
- Cierre todas las puertas y ventanas. Luego, devuelva sus llaves al arrendador.

Su depósito de garantía

Propósito

El depósito de garantía es el dinero que el inquilino da al arrendador al comienzo del alquiler del apartamento o casa. Se destina a cubrir los daños que podría ocasionar el inquilino durante el plazo del contrato de arrendamiento.

Importe del depósito

En Pennsylvania, el depósito de garantía puede ser de hasta dos meses de alquiler en el

primer año. El importe del depósito de garantía pagado al arrendador debe estar escrito en el contrato de arrendamiento, y usted debe obtener un recibo por el depósito de garantía para sus archivos. Si pagó un depósito de más de un mes de alquiler cuando se mudó a la vivienda, la cantidad por encima del mes de alquiler le debe ser reembolsada al final del primer año. **¡Nunca dé a su arrendador el dinero sin que le entregue un recibo! No pague el depósito de garantía completo hasta que haya firmado el contrato de arrendamiento y el arrendador le entregue las llaves.**

Cuenta bancaria e intereses

Si el depósito de garantía es de más de \$100, el arrendador debe depositarlo en una cuenta bancaria después del segundo año y notificarle por escrito al inquilino el nombre y la dirección del banco y la suma del depósito. Los intereses sobre el depósito de garantía durante el primer año pertenecen al arrendador. Después del primer año, el inquilino tiene derecho a los intereses sobre un depósito de garantía de más de \$100.

Exoneración del depósito en caso de animales de asistencia

Las leyes de vivienda justa permiten que una persona con discapacidad solicite adaptaciones razonables de las normas y reglamentos que propicien la igualdad de oportunidades para disfrutar la vivienda. Esto incluye una solicitud para tener un animal de asistencia. Un animal de asistencia es un animal de servicio o de apoyo emocional para una persona con una discapacidad. Usted puede solicitar que le sea exonerado el depósito de garantía o el pago de alquiler adicional por mascotas como una solicitud de adaptación razonable.

Es posible que necesite una carta de un médico, terapeuta o trabajador social que indique que su animal es un animal de apoyo emocional. La carta debe explicar que usted tiene una discapacidad y la manera en que el animal le brindará ayuda. Es útil tener una constancia de un médico o terapeuta, pero no es necesario proporcionar la historia médica o un certificado de entrenamiento del animal. El arrendador debe permitir el animal de asistencia si la solicitud es razonable y no impondrá dificultades excesivas. El arrendador no puede cobrar un “depósito por mascotas” o una comisión adicional, tal como un “alquiler por mascota”.

Reembolso de su depósito

Usted va a mudarse de la unidad en alquiler al final del contrato de arrendamiento y quiere recuperar su depósito de garantía completo. Debe estar al día con el pago de su alquiler cuando se mude del apartamento. Debe dar al arrendador por escrito una dirección en la que recibirá el correo y debe entregar la posesión de la unidad. Esto normalmente significa devolver las llaves al arrendador o administrador, aunque a veces se pide que dejen las llaves en la unidad. Algunos arrendadores o administradores aceptarán hacer un recorrido de inspección por el apartamento cuando se mude, y se recomienda que use una lista de control para confirmar las condiciones de la propiedad tras la mudanza.

El arrendador debe hacer lo siguiente en el transcurso de los 30 días siguientes a la

entrega de la posesión del apartamento por parte del inquilino, siempre que tenga la dirección donde el inquilino recibirá el correo:

- Reembolsar el depósito de garantía completo, o
- Dar al inquilino una lista detallada de los daños y reembolsar el resto del depósito de garantía después de descontar los daños.

Si usted no proporciona al arrendador su nueva dirección por escrito, el arrendador no es responsable de reembolsar el depósito en el plazo de 30 días. Si el arrendador no entrega por escrito la lista detallada de los daños al inquilino, el arrendador renuncia a su derecho de demandar al inquilino por daños en la unidad.

Cuándo demandar al arrendador en relación con su depósito de garantía

La ley de Pennsylvania permite que los inquilinos demanden por daños al arrendador si este se niega indebidamente a reembolsar la totalidad o parte del depósito de garantía. Usted puede demandar a su arrendador en el tribunal del distrito judicial de la zona donde esté ubicado su apartamento. Si no está seguro de cuál es la oficina del juez del distrito judicial que tiene jurisdicción en la zona, verifique la información consultando al administrador del tribunal del condado correspondiente al tribunal de causas comunes o busque un mapa en su sitio web.

La oficina del juez del distrito judicial tiene formularios de denuncia para llenar con instrucciones sencillas y hay formularios disponibles en línea. Usted tendrá que pagar las tasas judiciales de presentación de la denuncia, a menos que tenga activos y recursos limitados, en cuyo caso puede pedir al tribunal la exoneración de estas tasas. Para solicitar la exoneración de las tasas, debe llenar un solicitud IFP (in forma pauperis). Si usted paga las tasas judiciales y gana el caso, estos costos normalmente se sumarán a la cantidad adjudicada en la sentencia.

El inquilino puede demandar por el doble del importe del depósito de garantía si el arrendador no envía la lista de los daños detallados o no reembolsa el depósito en el plazo de 30 días. Los 30 días comienzan a contar cuando el arrendador recibe el aviso de la dirección para envío de correo del inquilino y la posesión del apartamento, la que sea posterior. Si este es el caso, asegúrese de decir que usted está pidiendo el doble de la suma del depósito de garantía en la denuncia.

El juez del distrito judicial programará la audiencia, le dará una copia de su denuncia y entregará una copia a su arrendador.

Lleve con usted lo siguiente a la audiencia:

- 1) Todos los recibos del alquiler (o cheques cancelados o recibos de los giros postales) o las pruebas de que no debía nada al final del contrato de arrendamiento;
- 2) El recibo del depósito de garantía, el cheque cancelado o el contrato de arrendamiento;
- 3) La lista de control o las fotografías de cuando se mudó al apartamento, si están

disponibles, y fotografías de cuando dejó el apartamento;

- 4) Testigos que hayan visto que usted pagó el depósito o que conocen la condición de su apartamento cuando usted se mudó al apartamento y cuando lo dejó, y
- 5) Una copia de la carta, el correo electrónico o el mensaje de texto que usted envió al arrendador, en el que le daba su dirección para envío de correo.

En la audiencia, usted tendrá que probar que:

- 1) Estaba al día con el pago de su alquiler;
- 2) Pagó un depósito de garantía;
- 3) No causó ningún daño y dejó la unidad en el mismo estado que estaba cuando se mudó al apartamento, menos el desgaste normal derivado de su uso, y
- 4) Le dio al arrendador aviso por escrito de la dirección en la que recibirá el correo.

Siempre es una buena idea hablar con un abogado antes de demandar al arrendador en relación con su depósito de garantía. Un abogado puede ayudarle a decidir si usted tiene un buen caso. Si cualquiera de las partes está en desacuerdo con la decisión del juez del distrito judicial, tiene 30 días para apelar ante el tribunal de causas comunes en ese condado. El procedimiento en el tribunal de causas comunes es más formal y difícil para aquellos que no tienen abogado (pro se). Si usted gana y la otra parte apela, puede que tenga que contratar los servicios de un abogado u obtener asesoramiento adicional para proceder por su propia cuenta.

El arrendador que habitualmente se niega a reembolsar los depósitos o que detalla daños que no son ciertos puede estar cometiendo fraude al consumidor. La Ley de Prácticas Comerciales Desleales y Protección al Consumidor (UTPCPL, por sus siglas en inglés) ofrece protecciones y da a los consumidores y al fiscal general de Pennsylvania el derecho de demandar por daños. Esto puede incluir hasta tres veces los daños reales y los honorarios de abogados.

Proceso de desalojo

El proceso de desalojo es el único medio **legal** por el cual un arrendador puede obligar a un inquilino a abandonar su vivienda. Los arrendadores suelen presentar acciones de desalojo a causa de alguna violación de los términos del contrato de arrendamiento, tales como la falta de pago del alquiler o daños causados por los inquilinos.

Notificación de desalojo

Por lo general, un proceso de desalojo se inicia cuando el arrendador entrega al inquilino un aviso por escrito para que desocupe la vivienda, llamado "Notificación de desalojo", que indica que el arrendador quiere que el inquilino deje la vivienda.

Estos avisos suelen dar al inquilino entre 10 y 30 días para desocupar la vivienda. En

algunos contratos de arrendamiento se contempla la renuncia al derecho del inquilino de recibir este aviso, pero esta renuncia puede no ser aplicable si no se enuncia de forma clara y en lenguaje sencillo. Revise su contrato de arrendamiento para determinar si hay alguna cláusula sobre los avisos requeridos para el desalojo.

SI USTED ESTÁ SIENDO DESALOJADO POR:	EL AVISO DEBE DARLE:
Falta de pago del alquiler:	10 días
Cierta actividad delictiva relacionada con drogas realizada por usted, los integrantes del hogar o invitados en o cerca de su apartamento	10 días
Incumplimiento del contrato de arrendamiento que no sea la falta de pago del alquiler	15 días
Fin del contrato de arrendamiento (un año o menos)	15 días
Fin del contrato de arrendamiento (más de un año)	30 días
INQUILINO DE UNA VIVIENDA EN UN PARQUE DE CASAS MÓVILES	
Falta de pago entre el 1 de abril y el 1 de agosto	15 días
Falta de pago entre el 1 de septiembre y el 31 de marzo	30 días

Preguntas frecuentes sobre el desalojo

Las siguientes son situaciones y preguntas comunes que pueden presentarse después de recibir un aviso de desalojo o después de una decisión del juez del distrito judicial.

Mi arrendador me ha amenazado con dejarme fuera de la vivienda. ¿El arrendador puede hacer esto?

No está permitido que el arrendador lo deje fuera de su apartamento aunque usted esté atrasado en el pago del alquiler. El arrendador debe seguir el procedimiento de desalojo que se describe en este manual si quiere que el inquilino desocupe el apartamento o casa. El arrendador tampoco puede desconectar los servicios del apartamento (por ejemplo, agua, electricidad o calefacción). Si el arrendador ha amenazado con dejarle fuera de la vivienda, usted debe llevar consigo una copia de su contrato de arrendamiento, si la tiene, o copias de las facturas de servicios públicos actuales como prueba de que usted

vive en el apartamento o casa. Si el arrendador lo deja fuera de la vivienda o desconecta los servicios, póngase en contacto con NPLS o un abogado privado de inmediato para obtener ayuda. También puede ponerse en contacto con el departamento de policía de la zona, ya que a veces la policía intercede ante el arrendador para que usted pueda regresar al apartamento enseguida.

Es invierno, por lo que no me pueden desalojar, ¿cierto?

Incorrecto. El proceso de desalojo es el mismo en verano y en invierno. La única excepción tiene que ver con las casas móviles, en cuyo caso el propietario del parque de casas móviles debe dar notificación de desalojo con 30 días de antelación por incumplimiento de pago del alquiler desde septiembre hasta marzo.

Si pago todo lo que debo, ¿puedo detener el proceso de desalojo?

Si el único motivo por el que está siendo desalojado es el incumplimiento en el pago del alquiler, debe solicitar al juez del distrito judicial que dicte una sentencia de “Posesión concedida por incumplimiento del fallo monetario”, es decir, si el inquilino no paga el dinero adeudado según el fallo monetario. Esta sentencia también se llama “pagar para quedarse”. Si usted paga todo lo que debe de acuerdo con el fallo, incluidos los costos judiciales, al arrendador o al alguacil antes de que lo dejen fuera de la vivienda, evitará el desalojo. Pero perderá el derecho a pagar para quedarse en la vivienda después de que el alguacil cambie las cerraduras.

No tengo adonde ir. ¿Qué debo hacer?

Usted debe encontrar un lugar para usted y sus pertenencias. No debe dejar sus pertenencias en la vivienda que tenía en alquiler. El arrendador debe salvaguardar las pertenencias del inquilino, pero solo durante cierto tiempo tras un desalojo y le puede cobrar una comisión por almacenaje. Sin embargo, un arrendador no puede retener las pertenencias del inquilino hasta que pague el alquiler que debe. Si usted no puede encontrar un nuevo lugar donde vivir, entonces póngase en contacto con sus familiares o amigos. También debe comunicarse con los albergues de la zona, aunque pueden tener largas listas de espera u otras limitaciones de estada.

¿Qué puedo hacer si mi arrendador me está desalojando por algún motivo relacionado con mi discapacidad?

Usted debe solicitar una adaptación razonable en vista de su discapacidad si su arrendador lo desaloja debido a su discapacidad. Un ejemplo sería si su arrendador lo desaloja debido a su comportamiento mientras no estaba recibiendo tratamiento. Su solicitud sería pedirle a su arrendador que detenga el proceso de desalojo y le dé tiempo para obtener el tratamiento que le ayude a manejar su comportamiento. Otro ejemplo sería si su arrendador lo desaloja por violaciones relacionadas con el orden o la limpieza y usted no puede limpiar debido a su discapacidad. En este caso podría pedirle a su arrendador que detenga el proceso de desalojo y le dé tiempo para encontrar a alguien que le ayude a limpiar.

Proceso de desalojo entre el arrendador y el inquilino y programación de los procedimientos judiciales	
El juez del distrito judicial programa la audiencia	Entre 7 y 15 días después de que el arrendador presenta la denuncia
El juez del distrito judicial dictará el fallo al concluir la audiencia o en un plazo de	3 días
El arrendador obtiene una orden de posesión	Después del décimo (10 ^o) día tras el fallo
La oficina responsable de la ejecución de la orden de posesión puede desalojar a los ocupantes en caso de que permanezcan en la propiedad más de	10 días después de la entrega de la orden
Apelación al tribunal de causas comunes Si la sentencia afecta la entrega de la posesión de la propiedad residencial, se debe apelar en el plazo de	10 días después del fallo
Si el fallo es monetario o está relacionado con la posesión de propiedades no residenciales, se debe apelar en el plazo de	30 días después del fallo

Proceso de desalojo del juez del distrito judicial

Un juez del distrito judicial es un funcionario electo a nivel local que puede decidir pequeños litigios civiles, tales como las cuestiones entre arrendadores e inquilinos. Los jueces del distrito judicial también son llamados funcionarios de la ley o jueces del distrito.

¿Cuándo programará la audiencia el juez del distrito judicial?

El arrendador o el inquilino puede presentar una demanda civil ante el juez del distrito judicial. El arrendador puede presentar una demanda contra su inquilino si busca su desalojo y la posesión de la propiedad. El inquilino recibirá una notificación de la demanda y se le dará una fecha para la audiencia en un plazo de entre 7 y 15 días contados a partir de la fecha de presentación de la demanda.

¿Debo ir a la audiencia?

¡Sí! Si usted no comparece a la audiencia, el juez del distrito judicial decidirá a favor del arrendador. La audiencia le da la oportunidad de presentar su “defensa” o una “contrademanda”. Debe ir incluso si llegó a un acuerdo con el arrendador, a menos que confirme con el juez del distrito judicial que la audiencia fue cancelada. Si usted no puede ir en la fecha programada de la audiencia, llame al juez del distrito judicial y pregunte si la audiencia puede ser reprogramada. El juez del distrito judicial puede acceder a su petición, pero solo si el arrendador está de acuerdo o si usted tiene una buena razón.

¿Necesito un abogado?

No. No se requiere tener un abogado durante la audiencia, aunque puede ser beneficioso para usted tener un abogado presente en la audiencia.

¿Qué sucede en la audiencia?

El juez del distrito judicial da por iniciada la audiencia.

La parte que presenta la demanda, es decir, el demandante (el arrendador en un caso de desalojo), presenta las pruebas y el testimonio y puede llevar a otros testigos. Después de la participación de cada testigo, se da al demandado (el inquilino en un caso de desalojo) la oportunidad de interrogar al testigo. El arrendador debe probar que había un contrato de arrendamiento y que se cometió una violación de ese contrato.

El inquilino presenta pruebas y testigos en su defensa y presenta las pruebas o los testigos en relación con la contrademanda. Después de la participación de cada uno de los testigos del inquilino, se da al arrendador la oportunidad de interrogar al testigo.

El juez del distrito judicial escucha todas las pruebas que ambas partes tienen que presentar y toma una decisión. El juez del distrito judicial podría tomar una decisión ese mismo día o varios días después y cada parte recibirá esta decisión por correo.

El juez del distrito judicial está a cargo de la audiencia y debe ser tratado con respeto. Si el juez del distrito judicial interrumpe para hacer una pregunta o pronunciarse, escuche atentamente y responda si las preguntas están dirigidas a usted. No interrumpa al juez ni se muestre descortés o poco dispuesto a cooperar.

¿Qué es una “defensa”?

La defensa se refiere al motivo o los motivos que usted alega en cuanto a por qué no se debe permitir que el arrendador le desaloje de la vivienda. Algunas defensas frecuentes son que el arrendador no le notificó por escrito con suficiente antelación o no le notificó en absoluto que debía desocupar el apartamento, el apartamento tenía muchos problemas debido a que el arrendador no hizo las reparaciones, o las razones del arrendador para querer desalojarle son falsas.

Usted debe traer los documentos que tenga que sean relevantes para su caso. Por ejemplo, si usted le están desalojando por falta de pago del alquiler y tiene un acuerdo por escrito con el arrendador según el cual se le permitía pagar a plazos, entonces debe traer ese acuerdo a la audiencia. Del mismo modo, si usted no pagó el alquiler debido a las malas condiciones en el apartamento, puede pedir que se reduzca el importe del alquiler debido a esas malas condiciones. Debe traer fotos de esas condiciones, copias de las cartas que envió al arrendador sobre los problemas y la prueba de que el dinero del alquiler está en una cuenta de depósito en garantía. Estos elementos serán útiles para que el juez del distrito judicial tome una decisión sobre el caso.

¿Qué es una “contrademanda”?

Usted también tiene el derecho de presentar una contrademanda, si cree que el arrendador le debe dinero. Por ejemplo, si sus posesiones se dañaron a causa de una filtración de agua u otros problemas en el apartamento, usted puede interponer una demanda contra el arrendador y pedir indemnización por daños y perjuicios. Debe presentar la contrademanda antes de la audiencia. La contrademanda se presenta en el tribunal del distrito judicial donde el arrendador haya presentado la demanda. Aunque no

existe una tasa judicial que deba pagar por la presentación de dicha demanda, tendrá que pagar para que la demanda sea entregada a la parte contraria. Usted puede pedir en la oficina del juez del distrito judicial que entregue la demanda por correo certificado o registrado o en persona. La tasa por servicio de entrega de la demanda al arrendador dependerá de la forma en que se entregue.

¿Cómo debo prepararme para la audiencia?

Si usted tiene un abogado, su abogado conversará con usted acerca de la información o los testigos que necesita. En la audiencia, el abogado hará las preguntas de los testigos e interrogará al arrendador. Si usted no tiene un abogado, debe practicar la exposición de su versión del caso. Elabore un resumen escrito o una lista de control para usarlo en la audiencia. Sea breve y vaya directo al grano. Esté preparado para explicar cada una de las pruebas que presente, tales como fotografías o recibos, y cuándo ocurrieron las acciones que usted llevó a cabo. Es importante que llegue a tiempo a la audiencia y que se vista de forma adecuada, como lo haría para asistir a una entrevista de trabajo.

¿Qué sucede después de la audiencia?

En el plazo de los 3 días siguientes a la audiencia, el juez del distrito judicial emitirá una decisión por escrito llamada notificación del fallo. Si el fallo es a su favor, el arrendador no podrá desalojarle del apartamento. Si usted presentó una contrademanda, el arrendador puede deberle dinero a menos que se presente una apelación.

Si el juez del distrito judicial falla a favor del arrendador, la sentencia será dictada en contra del inquilino. Hay tres tipos de fallos que pueden ser emitidos en contra de un inquilino:

- Posesión concedida
- Posesión concedida por incumplimiento del fallo monetario al momento del desalojo
- Posesión NO concedida, pero se debe satisfacer el fallo monetario

En la notificación del fallo se le indicará qué tipo de fallo se dictó. Tanto el inquilino como el arrendador tienen derecho a presentar una apelación ante el tribunal de causas comunes. Sus derechos de apelación se explican con mayor detalle en la sección “Apelación del fallo del juez del distrito judicial”.

¿Hay alguna manera en que pueda evitar el desalojo? Posesión concedida por incumplimiento del fallo monetario (“pagar para quedarse”)

Si se emite el fallo de **posesión concedida por incumplimiento de fallo monetario** (conocido como “pagar para quedarse”) y usted paga la totalidad del dinero adeudado en cualquier momento antes de la fecha del desalojo, podrá evitar el desalojo y permanecer en la vivienda. Si paga la totalidad del dinero al arrendador, incluidos los gastos judiciales, en el plazo de los diez días siguientes al fallo, no se programará el desalojo. Si no paga en el plazo de diez días o presenta una apelación y paga una fianza cuando proceda, el arrendador puede solicitar una orden de posesión (véase la sección “Apelación del fallo del juez del distrito judicial” en la página 42). La fecha de desalojo se programará diez días después de que el alguacil coloque la orden de posesión en su puerta. Hasta esa fecha inclusive, usted puede pagar el fallo en su totalidad para evitar el desalojo.

Si usted paga antes de la fecha de desalojo, debe hacer arreglos con el arrendador y el alguacil y conservar un recibo como prueba de pago. Si va a pagar en la fecha del desalojo, tendrá que pagarle al alguacil directamente. Asegúrese de tener el dinero adeudado en efectivo. Si intenta pagar con cheque, el alguacil no aceptará el dinero y el desalojo proseguirá conforme estaba previsto. Si le pagó al arrendador la totalidad del monto adeudado, el arrendador debe informarle al juez del distrito judicial de modo que el fallo quede registrado como “cumplido”. Llame al tribunal para asegurarse de que el arrendador lo haya hecho.

¿Qué sucede si el fallo es por posesión concedida, o si no puedo pagar el fallo monetario en mi contra antes del desalojo?

Si el fallo es por **posesión concedida**, usted tendrá que dejar la vivienda en la fecha de desalojo programada incluso si paga todas las sumas de dinero adeudadas en su totalidad. En estos casos, es indiferente si usted tiene el dinero para pagar o no. Si no está de acuerdo con la decisión y quiere quedarse en el apartamento, debe presentar una apelación ante el tribunal de causas comunes en los diez días siguientes a la fecha del fallo y pagar una fianza, cuando proceda (véase la sección “Apelación del fallo del juez del distrito judicial” en la página 42).

Si usted no piensa apelar, o no puede pagar el fallo monetario antes del desalojo, debe hacer planes para mudarse tan pronto como sea posible. Si no puede mudarse físicamente antes de la fecha de desalojo programada, al menos retire todas sus pertenencias de la unidad en alquiler. Recuerde que solo tendrá unos minutos para desocupar la vivienda cuando llegue el alguacil. Mientras menos cosas tenga que recoger, más fácil será para usted dejar la vivienda. Si no puede retirar todas sus pertenencias, debe recoger los medicamentos, los documentos importantes (tales como certificados de nacimiento o tarjetas del Seguro Social), y todo lo que sea irremplazable (como por ejemplo, las fotos) para llevárselos antes de que el alguacil cierre las puertas. Si va a mudarse de la vivienda antes de la fecha de desalojo programada, asegúrese de comunicarse con el arrendador para hacerle saber que el apartamento estará desocupado y devolver las llaves.

Orden de posesión

El arrendador puede tomar esta acción para tomar posesión del apartamento. Después de que haya transcurrido el período de apelación de 10 días, el arrendador puede solicitar una orden de posesión. Esta orden obliga al inquilino a desalojar la vivienda en el transcurso de los 10 días siguientes a la fecha de entrega de la notificación por el alguacil. Esta notificación se entrega en mano o se fija en la puerta del inquilino si no hay nadie en casa para recibirla. Si el inquilino no desocupa la propiedad, el alguacil llegará a la vivienda junto con el arrendador el undécimo (11^o) día, desalojará al inquilino por la fuerza y cerrará el apartamento. Si el alguacil llega a la vivienda a proceder con el desalojo, le dará al inquilino solo 15 minutos para salir del apartamento con las pertenencias que pueda llevarse.

No saqué todas mis cosas antes de que el alguacil me desalojara. ¿Qué puedo hacer para recuperarlas?

Es una Buena idea decirle a su propietario, por escrito, que aun desea la propiedad que dejo atras y cuando le gustaria regresar y obtenerla, porque la mayoría de los propietarios creen que pueden dessecar su propiedad despues de su desalojo, pero estan equivocados.

La ley exige que el propietario le envia un aviso, que le otorga 10 dias (a partir de la fecha en que se le envia el aviso) para obtener su propiedad o pedirle al propietario que la gaurde. El propietario solo esta obligado a almacenar la propiedad so la solicita dentro de los 10 dias y solo durante 30 dias prosteriores a la fecha de envio de la notificacion. Se requiere que el propietario envíe por correo este aviso a la direccion de la que fue desalojado y caulquier otra direccion nueva que pueda haberle dado.

¿Qué sucede si el arrendador recibe una orden de posesión, pero el alguacil nunca llega a desalojarme?

A veces, el arrendador recibe una orden de posesión en contra de un inquilino, pero debido a que las partes llegan a un acuerdo, el desalojo se pospone o se cancela. Si recibe un fallo en su contra y luego consigue llegar a un arreglo de pago con el arrendador, usted debe asegurarse de que el acuerdo de pago se haga por escrito y que el arrendador se comprometa a retirar la orden de posesión.

El arrendador puede solicitar que se vuelva a emitir una orden de posesión. Generalmente la solicitud debe hacerse en el transcurso de los 120 días siguientes a la fecha del fallo. Después de ese período, el arrendador puede cobrar cualquier suma de dinero adeudada conforme al fallo, pero tendría que presentar una nueva demanda para desalojar al inquilino.

Apelación del fallo del juez del distrito judicial (el inquilino permanece en la unidad en alquiler)

Si usted quiere apelar un fallo y permanecer en la unidad en alquiler, debe hacerlo dentro de los 10 días después la fecha del fallo. Todas las apelaciones deben presentarse en la oficina del secretario del tribunal (protonotario) en el tribunal del condado en formularios que puede obtener en la oficina del secretario del tribunal y en línea en el sitio web de la Oficina Administrativa de los Tribunales de Pennsylvania (AOPC).

Existe una tasa judicial que se debe pagar por la presentación de una apelación, la cual se puede exonerar si usted tiene ingresos limitados y no dispone de recursos para pagarla. Para solicitar la exoneración de la tasa, debe llenar una solicitud IFP (in forma pauperis). Su petición debe ser aprobada por un juez del tribunal de causas comunes. En la oficina del secretario del tribunal podrán indicarle el procedimiento local que debe seguir. Si usted paga las tasas y gana el caso, estos costos normalmente se sumarán a la cantidad adjudicada en la sentencia.

Si sigue los procedimientos correctos, se le concederá una orden de suspensión del procedimiento, que le permitirá permanecer en su apartamento durante la

apelación. Lo que tiene que hacer para recibir la orden de suspensión del procedimiento depende de sus ingresos.

- Si su ingreso se encuentra **por encima** del índice federal de pobreza, deberá pagar la tasa judicial de presentación de la apelación, así como cierta cantidad de dinero como fianza. Esta fianza es equivalente a 3 meses de alquiler o la suma del fallo, lo que sea menor.
- Si su ingreso se encuentra **por debajo** del índice federal de pobreza, no tendrá que pagar la fianza. Si usted debe el alquiler del mes en que presenta la apelación, estará obligado a pagar un tercio del alquiler del mes en el momento en que apele y los dos tercios restantes en un plazo de 20 días. Se le pedirá que firme una declaración jurada de que sus ingresos están por debajo del índice de pobreza federal y que declare sus ingresos y gastos familiares en un formulario proporcionado por el tribunal. La oficina del secretario del tribunal tendrá la información de los índices actuales.

En cualquier caso, usted debe seguir pagando el alquiler cada mes, cada 30 días a partir de la fecha de la apelación en la oficina del secretario del tribunal donde presentó la apelación. Una apelación es una acción legal compleja que requiere que usted presente documentos legales. Si usted no sigue los procedimientos correctos, el arrendador puede proceder con el desalojo a pesar de su apelación.

El arrendador tendrá que presentar una demanda en el transcurso de los 20 días siguientes a la entrega de la apelación. Si el arrendador no presenta una demanda, es recomendable que usted obtenga asesoramiento legal antes de enviar la notificación con diez días de antelación de la intención de obtener un fallo por falta de comparecencia. Si el arrendador presenta una demanda, usted deberá presentar una respuesta en un plazo de 20 días. Si usted no responde, su arrendador puede enviarle una notificación con diez días de antelación y luego obtener un fallo si usted sigue sin responder de forma adecuada.

Si usted **no** desea permanecer en el apartamento y quiere apelar solo el fallo monetario, tendrá 30 días para presentar una apelación ante el tribunal de causas comunes del condado. Este procedimiento también requiere el pago de una tasa judicial de presentación de la apelación, pero no tiene que pagar una fianza. Si piensa presentar esta apelación, debería comunicarse con NPLS o un abogado privado para obtener asesoramiento.

¿Qué sucede si hay un fallo en mi contra?

Si hay un fallo en su contra, este permanecerá en su expediente hasta que usted pague la totalidad del mismo. Esto puede afectar su historial de crédito, así como también su capacidad para obtener una vivienda privada o subsidiada. Es una buena idea pagar el fallo tan pronto como sea posible para evitar problemas en el futuro. Si no está en capacidad de pagarlo en su totalidad, puede llegar a un acuerdo de pago con el arrendador.

¿El arrendador puede vender mis pertenencias para cobrar el importe del fallo?

Si el inquilino se muda de la propiedad sin llevarse todas sus posesiones, su arrendador debe salvaguardar las pertenencias del inquilino. Sin embargo, esto es solo durante cierto tiempo tras el desalojo y el arrendador puede cobrarle al inquilino una comisión por almacenaje. La mayoría de los arrendadores no están interesados en quedarse con las posesiones de los inquilinos y quieren que se las lleven cuando se muden para poder volver a alquilar la vivienda. El arrendador no puede retener las pertenencias del inquilino hasta que este pague el alquiler que debe. Si el arrendador se muestra poco razonable, es posible que el inquilino tenga que iniciar acciones legales para la devolución de sus pertenencias en el tribunal de causas comunes.

Sin embargo, si hay un fallo monetario en contra del inquilino que este no apeló, el arrendador puede iniciar la actividad de cobranza. Esto incluye tratar de vender las pertenencias del inquilino para cumplir el fallo. Esta orden puede ser solicitada 30 días después de la fecha del fallo o en cualquier momento después de ese momento. La orden puede volver a ser emitida reiteradamente en el transcurso de los 5 años siguientes a la fecha del fallo.

El alguacil o sheriff le entregará al inquilino una copia de la orden y hará una lista de las pertenencias del inquilino que serán vendidas; a esta orden se le llama “embargo” o confiscación de las pertenencias del inquilino. Una vez que reciba esta notificación, el inquilino no podrá vender ni disponer de los bienes personales, ya que estos deben estar disponibles para satisfacer el embargo. El alguacil programará una venta o subasta de los bienes del inquilino y le notificará la fecha.

¿Puedo detener la venta de mis pertenencias?

Sí. Usted puede detener o posponer la venta de varias maneras. Puede presentar una apelación o una objeción al embargo (venta de sus bienes personales). También puede presentar un “reclamo de exención” en la oficina del juez del distrito judicial. La ley le permite conservar, como exentos, bienes por un valor de hasta \$300, o en vez de esto puede tomar \$300 en efectivo del producto de la venta. Si usted piensa que la totalidad de los bienes que el arrendador quiere vender equivale a \$300 o menos, la venta se anulará y el juez del distrito judicial hará una audiencia para determinar el valor de sus bienes. Si el juez del distrito judicial decide que sus bienes valen más de \$300, se reprogramará la venta. (La exención es de \$300 para una sola persona y \$600 para una pareja de esposos).

Si los bienes embargados por el alguacil o sheriff son propiedad de otra persona, o son propiedad del inquilino y de otra parte, la otra parte puede presentar un reclamo de exención y tratar de probar ante el sheriff que los bienes no se deben vender, porque no le pertenecen al inquilino.

Usted también puede detener la venta mediante el pago de la totalidad del fallo. Debe hacer el pago a través del alguacil o la oficina del juez del distrito judicial, no directamente al arrendador. Si usted está abrumado por esta carga y otras deudas, puede considerar declararse en quiebra. Si puede declararse en quiebra, se detendrá de inmediato la

cobranza de las deudas, incluida las ventas por parte del sheriff, los embargos y las llamadas de cobranza. La quiebra puede ser de poca ayuda para detener un desalojo, si el inquilino no tiene el dinero para pagar el alquiler o ha dejado pasar los plazos de apelación. Existen diferentes tipos de quiebra, incluida una quiebra con plan de pagos (Capítulo 13) o de eliminación de deuda (Capítulo 7). Cada situación es diferente, por lo que el hecho de si una declaración de quiebra tiene sentido o no dependerá de sus circunstancias. Si enfrenta una venta por un sheriff o alguacil, comuníquese con una agencia de asesoramiento crediticio, NPLS o un abogado privado especializado en quiebras.

¿Puede el arrendador embargar los sueldos que recibo de mi empleo para satisfacer el fallo monetario en mi contra?

Sí. El arrendador puede presentar una demanda en el tribunal con el objeto de que se embarguen sus sueldos para pagar el fallo. Se trata de una medida drástica. Usted debe recibir notificación de que el arrendador presentó una solicitud para tomar el dinero directamente de su cheque de pago para satisfacer el fallo. El arrendador debe cumplir con todas las normas locales y estatales aplicables al embargo de sueldo. El embargo de sueldo no podrá ser superior al 10% de sus sueldos y no debe causar que sus ingresos caigan por debajo de cierto índice de pobreza. Si usted cumple con ciertas pautas para que se considere que pertenece a la categoría de personas de bajos ingresos, puede estar exento del procedimiento del embargo. Si recibe una notificación de embargo de sueldo, debe llamar a NPLS o un abogado privado para obtener asesoramiento.

Viviendas subsidiadas

Existen muchos tipos de viviendas subsidiadas. Si presenta una solicitud a la autoridad de vivienda de la ciudad o del condado, usted puede ser elegible para una vivienda pública convencional (la autoridad de vivienda es su arrendador) o para el Programa de Cupones para la Elección de Vivienda (anteriormente llamado “Sección 8”), en el cual usted usa un cupón como ayuda en el pago del alquiler en un apartamento privado.

También hay urbanizaciones que están subsidiadas siempre que el inquilino permanezca en la unidad y edificios de gran altura que aceptan a personas de la tercera edad o personas con discapacidad. Para cada uno de estos programas, el alquiler del inquilino es de aproximadamente 30% de los ingresos mensuales del hogar y, por lo tanto, es necesario informar acerca de **todos** los ingresos y los cambios en la composición familiar.

También existen desarrollos inmobiliarios de constructores privados que reciben créditos fiscales o asistencia financiera del gobierno. Estas propiedades en el marco de programas de crédito fiscal para inversiones en viviendas destinadas a personas de bajos ingresos pueden estar obligadas a mantener los alquileres por debajo del valor razonable de mercado durante un largo período y proporcionar servicios adicionales. Los inquilinos pueden tener derecho a permanecer en la unidad, a menos que violen el contrato de arrendamiento de modo que el propietario tenga una razón justificada para el desalojo.

Las viviendas subsidiadas les permiten a muchos inquilinos poder pagar el alquiler y evitar quedarse sin un lugar donde vivir. Por lo tanto, es importante entender las normas y reglamentos para evitar el desalojo o la pérdida del subsidio. Un inquilino que es desalojado de una vivienda pública o cuyo cupón para la elección de vivienda se suspende puede no ser elegible para volver a solicitar la asistencia durante un plazo de tres a cinco años.

Proceso de desalojo de la vivienda pública

Usted puede ser desalojado de una vivienda pública por la autoridad de vivienda por una razón justificada. Una razón justificada significa una violación grave o reiterada del contrato de arrendamiento, incluido el incumplimiento del pago del alquiler. Los contratos de arrendamiento de las viviendas públicas establecen muchas normas que son diferentes de las de los contratos de la vivienda privada, incluidas normas sobre los invitados que se quedan a pasar la noche en la vivienda o la declaración de los cambios en los ingresos, así que es importante que lea su contrato con cuidado. Usted puede ir a las conferencias o audiencias con la autoridad de vivienda acompañado de un abogado o representante.

Notificación de desalojo de la autoridad de vivienda

Usted puede ser desalojado de una vivienda pública convencional por falta de pago del alquiler o violación de los términos del contrato de arrendamiento. Conforme a lo dispuesto en los reglamentos de la vivienda, la autoridad de vivienda primero debe enviarle una notificación de suspensión prevista que explique los motivos por los que usted va a ser desalojado. La autoridad de vivienda entregará la notificación de desalojo a cualquier adulto del hogar o la enviará por correo. Asegúrese de recoger cualquier correo certificado de inmediato.

¿Qué debo hacer cuando recibo una notificación de desalojo?

Conferencia informal de resolución

Usted tiene derecho a apelar la suspensión prevista mediante la solicitud de una conferencia informal de resolución con la autoridad de vivienda. Esta conferencia le da la oportunidad de tratar de resolver el problema con la autoridad de vivienda. Generalmente, usted tiene 10 días a partir de la fecha de la notificación de suspensión para solicitar la conferencia informal.

Si recibe una notificación de suspensión, debe enviar **inmediatamente** una solicitud por escrito a la autoridad de vivienda para que le conceda una conferencia informal de resolución. Conserve una copia de su solicitud. Usted debe llamar a NPLS o un abogado privado para obtener asistencia.

¿Puedo revisar mi expediente antes de la conferencia informal de resolución?

Sí. Usted tiene ese derecho y debe revisar todos los documentos y registros que sean importantes para su conferencia. La autoridad de vivienda debe ponerlos a su disposición. Si desea copias de los registros que están en su expediente, puede que tenga que pagar las copias.

¿Qué sucede después de la conferencia informal de resolución?

Se le informará por escrito acerca de los resultados de la audiencia. Si usted está satisfecho con la decisión y se resuelve el problema, su contrato de arrendamiento continuará. Si no está de acuerdo con la decisión, puede apelar mediante la solicitud de una audiencia formal.

Audiencia formal

Usted debe entregar una solicitud por escrito de audiencia formal a la oficina principal o administrativa de la autoridad de vivienda, generalmente en el transcurso de los 15 días siguientes a la decisión de la conferencia informal de resolución. Seguidamente la autoridad programará una audiencia formal sobre la queja lo antes posible.

El administrador de su vivienda y los testigos pueden estar presentes en la audiencia. Esta conferencia se realiza ante un funcionario de audiencias que escucha los puntos de vista tanto del inquilino como de la autoridad de vivienda antes de tomar una decisión al respecto. Es recomendable que tenga el apoyo de un abogado que esté presente en la audiencia.

¿Qué sucede después de la audiencia formal?

El funcionario de audiencias le enviará una decisión por escrito en un plazo de 30 días después de la audiencia. La autoridad de vivienda debe cumplir la decisión del funcionario de audiencias. Si el funcionario de audiencias decide a favor de la autoridad de vivienda, el proceso de desalojo continuará. En estos casos, la autoridad de vivienda presentará una demanda entre el arrendador y el inquilino para iniciar el proceso de desalojo en el tribunal. El proceso será el mismo que se sigue con los inquilinos en la vivienda privada y comenzará con una demanda ante el juez del distrito judicial.

Programa de Cupones para la Elección de Vivienda – Suspensión del cupón

Un inquilino que participe en el Programa de Cupones para la Elección de Vivienda recibe un cupón para que utilice con un arrendador privado. El arrendador debe estar de acuerdo con aceptar al inquilino y dispuesto a participar en el programa. El cupón de vivienda es una ayuda para el pago del alquiler de la autoridad de vivienda, que paga parte o la mayor parte del alquiler mensual. Al elegir un arrendador y un apartamento en este programa, procure elegir un lugar que satisfaga las necesidades de su familia y cumpla con los requisitos de tamaño y pago de alquiler de su cupón.

En este programa, usted puede perder su cupón de vivienda de dos maneras:

- 1) Puede ser desalojado físicamente de su vivienda a través de una acción de desalojo presentada por el arrendador por violación del contrato de arrendamiento, o
- 2) Puede perder su subsidio de vivienda por violación de las normas de la autoridad de vivienda.

Un arrendador puede desalojar a un inquilino que tenga un cupón por violaciones graves o reiteradas del contrato de arrendamiento o cualquier otra causa justificada, incluido el

incumplimiento del pago del alquiler, durante el primer año del contrato de arrendamiento. Después del primer año, ya sea el arrendador o el inquilino puede dar por terminado el contrato de arrendamiento con la debida notificación a la otra parte. La notificación debe ser enviada a la autoridad de vivienda y posteriormente la autoridad de vivienda proporciona al inquilino un cupón para que se mude a una nueva unidad.

Si soy desalojado de mi apartamento, ¿puedo perder mi cupón para la elección de vivienda?

Sí. Si su arrendador lo desaloja por incumplimiento del contrato de arrendamiento, lo más probable es que pierda su subsidio de vivienda. Apele la decisión del juez del distrito judicial ante el tribunal de causas comunes si no está de acuerdo con la decisión. Se deben enviar a la autoridad de vivienda copias de las acciones presentadas en el tribunal. Si la acción da lugar al desalojo, se le enviará una notificación por escrito que le indicará que se suspende la ayuda de vivienda. Una vez que se suspenda su asistencia de vivienda, usted ya no será elegible para recibir un cupón ni ningún otro tipo de asistencia de la autoridad de vivienda.

A veces, usted puede llegar a una solución con la autoridad de vivienda para conservar su cupón, especialmente si el arrendador no ha seguido el procedimiento adecuado. Si recibe una notificación de desalojo de su arrendador, debe llamar a NPLS o un abogado privado para obtener ayuda tan pronto como sea posible.

Si el arrendador presenta una demanda de desalojo en mi contra, ¿la autoridad de vivienda puede dejar de hacer los pagos inmediatamente o negarse a expedir un nuevo cupón para que pueda mudarme?

No. La decisión de un arrendador de desalojar a un inquilino no es motivo para poner fin a su elegibilidad o dejar de hacer los pagos del alquiler. La autoridad de vivienda debe seguir pagando su parte del alquiler hasta que el inquilino sea desalojado y la autoridad de vivienda suspenda su cupón.

¿Qué pasa si la autoridad de vivienda quiere dar por terminado mi cupón para la elección de vivienda?

Si usted no cumple con las normas de la autoridad de vivienda, esta puede tomar medidas para suspender su subsidio. Usted recibirá un aviso de esta medida prevista por correo. Su subsidio podría suspenderse por una de las siguientes razones:

- Usted cometió fraude, al no declarar sus ingresos correctos o la composición familiar.
- Usted, su familia o sus invitados participan en actividades delictivas o relacionadas con las drogas.
- Usted no pagó una deuda que sigue pendiente con la autoridad de vivienda como parte de un acuerdo.
- Usted violó una norma importante del programa, como por ejemplo, la falta de presentación de información para la recertificación.

Usted tiene el derecho de apelar esta acción mediante la solicitud de una audiencia

informal. El subsidio se mantendrá hasta después de que se celebre la audiencia y se tome una decisión. Si se suspende el subsidio y usted desea permanecer en la unidad (y el arrendador lo permite), usted será responsable de pagar la suma total del alquiler.

Si usted fue víctima de violencia doméstica

La Ley sobre la Violencia contra la Mujer (VAWA, por sus siglas en inglés) protege a los inquilinos en viviendas públicas, los inquilinos en viviendas subsidiadas (incluidas las propiedades en el marco de programas de crédito fiscal para inversiones en viviendas destinadas a personas de bajos ingresos y las viviendas de la Sección 8 basadas en proyectos), y a los inquilinos con cupones para la elección de vivienda para evitar que sean desalojados o suspendidos del Programa de Cupones para la Elección de Vivienda debido a violencia doméstica. Por ejemplo, un inquilino no puede ser desalojado de una vivienda pública debido a actividad delictiva en la unidad de vivienda si la actividad delictiva fue violencia doméstica y el inquilino fue la víctima. Sin embargo, el agresor puede ser desalojado de la vivienda pública. Si usted tiene un cupón para la elección de vivienda y se muda de su apartamento antes de que finalice su contrato de arrendamiento para escapar de su agresor, no debería perder su cupón.

La Ley sobre la Violencia contra la Mujer también cubre a los sobrevivientes de violencia en citas románticas, acoso y agresión sexual. A pesar de su nombre, la Ley sobre la Violencia contra la Mujer cubre a los sobrevivientes de cualquier sexo, identidad de género u orientación sexual. No se puede rechazar a los solicitantes de viviendas públicas, viviendas subsidiadas y el Programa de Cupones para la Elección de Vivienda debido a violencia doméstica. La autoridad de vivienda no puede rechazar su solicitud de vivienda pública por motivos de una referencia negativa de un arrendador que alega que usted ocasionó daños en su anterior apartamento si usted puede demostrar que su agresor fue el responsable de los daños en el apartamento y no usted.

Si usted no habla o no lee inglés

Las autoridades de vivienda o los arrendadores que reciben dinero del gobierno federal deben proporcionar "acceso significativo" a las personas con dominio limitado del inglés. El acceso significativo puede incluir que la autoridad de vivienda o el arrendador pague los servicios de un intérprete para reunirse con usted o haga traducir los contratos de arrendamiento o los avisos a un idioma que usted pueda leer. Esto se establece en el Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964.

Si usted tiene un impedimento auditivo o visual

Si usted solicita una adaptación razonable, la autoridad de vivienda o el arrendador que recibe dinero del gobierno federal debe suministrar los servicios de un intérprete de lenguaje de señas estadounidense o proporcionar los avisos importantes en letra grande o braille. Esto se establece en la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973.

Comunidades de casas móviles

La siguiente información se aplica a los propietarios de casas móviles o casas rodantes que alquilan el terreno y no a las personas que alquilan casas móviles. Si usted está tomando en alquiler una casa móvil del propietario o no está viviendo en una comunidad, entonces debe cumplir las normas que se aplican a arrendadores e inquilinos. Sin embargo, debido a que las casas móviles suelen ser una inversión mucho más significativa, existen derechos especiales para ayudar a evitar la pérdida de la propiedad.

Cabe destacar que Pennsylvania cambió el nombre de la ley por Ley de Derechos de las Comunidades de Casas Móviles en 2012. Usaremos ese término y nos referiremos al propietario o administrador como el operador de la comunidad.

Normas y reglamentos de la comunidad

El operador de la comunidad de casas móviles (donde hay espacio para al menos tres casas móviles) puede establecer normas y reglamentos razonables para el parque de casas móviles, pero estas normas deben incluirse en el contrato de arrendamiento que se le entregará. Si usted no tiene un contrato por escrito, el propietario debe darle una copia de las normas. El propietario debe colocar las normas en un lugar visible.

Desalojos

Usted puede ser desalojado de una comunidad de casas móviles solamente por los siguientes motivos:

- Incumplimiento del pago del alquiler
- Violación de las normas de la comunidad más de una vez en un período de seis meses
- Si la comunidad se cierra
- Si la comunidad cambia su uso

Usted no puede ser obligado a mudarse sin previo aviso por escrito y una audiencia en el tribunal. El aviso debe indicar las razones por las que se le pide que se mude. Si usted va a ser desalojado por incumplimiento del pago del alquiler, el operador de la comunidad debe darle una notificación de desalojo con 30 días de antelación (notificación con 15 días de antelación entre el 1 de abril y el 31 de agosto) antes de que se pueda iniciar un procedimiento de desalojo en su contra.

Si su contrato de arrendamiento es por un año o más, usted tiene derecho a un aviso con 90 días de antelación, si se le desaloja por incumplimiento del contrato o el final del plazo. Si su contrato es por menos de un año y se le desaloja por estas razones, usted tiene derecho a un aviso con 30 días de antelación.

Si se le desaloja por violar las normas de la comunidad o el contrato de arrendamiento, el aviso debe indicar exactamente de qué manera usted infringió las normas. Si solo

infringe las normas una vez, no puede ser desalojado, pero puede ser desalojado por una segunda infracción si el propietario le da la debida notificación y se asegura de que las demás personas en la comunidad también cumplan las normas.

Otros hechos de interés para los residentes de comunidades de casas móviles

Usted está autorizado a comprar productos o servicios de cualquier persona que elija, y el operador de la comunidad no puede evitar que usted lo haga. El operador de la comunidad no puede impedirle que venda su casa móvil, y no puede reclamar ninguna comisión por la venta de la casa a menos que usted esté de acuerdo. El operador de la comunidad no le puede cobrar una comisión por los visitantes o invitados que se queden a pasar la noche en su casa móvil.

Los residentes del parque comunitario tienen derecho a ser notificados si los propietarios del parque venden la propiedad o tienen intenciones de cerrarla. Los propietarios deben pagar gastos de reubicación a los propietarios de las casas si van a cerrar el parque. Los residentes pueden tratar de comprar el parque y el propietario de la comunidad debe negociar con ellos de buena fe. La oficina del fiscal general de Pennsylvania tiene autoridad para velar por el cumplimiento de la ley y los residentes tienen el derecho de demandar al propietario de la comunidad en los tribunales.

Venta o ejecución hipotecaria de la propiedad en alquiler

¿Qué sucede si mi arrendador vende el edificio donde vivo?

Cuando el propietario vende el edificio, el nuevo propietario asume la propiedad sujeto al contrato de arrendamiento vigente. El nuevo propietario puede obtener de los propietarios anteriores la información sobre los inquilinos, incluido su historial de pago de alquiler, depósitos de garantía y copias de los contratos de arrendamiento. Usted puede hacer que el nuevo propietario cumpla el contrato de arrendamiento, al igual que usted debe seguir cumpliéndolo.

¿Qué sucede si averiguo que la propiedad de mi arrendador está en ejecución hipotecaria?

Usted puede enterarse de que la propiedad de su arrendador está en ejecución hipotecaria o que el arrendador está atrasado en el pago de impuestos al leer un aviso colocado por el alguacil o entregado a los inquilinos. La ley de Pennsylvania establece que un banco que esté ejecutando la hipoteca de una propiedad debe enviar ciertos avisos al propietario del inmueble y luego presentar la acción de ejecución hipotecaria en el tribunal de causas comunes.

Ese proceso puede tomar muchos meses y a veces años. El propietario no perderá la propiedad hasta que se haya realizado una venta o subasta judicial bajo el control del alguacil o una subasta de bienes destinada a satisfacer deudas impositivas. Usted seguirá debiendo el alquiler mientras la propiedad esté en ejecución hipotecaria, pero asegúrese de que el propietario siga asumiendo la responsabilidad de la propiedad, haciendo las reparaciones y pagando los servicios públicos.

Si la propiedad se vende en la subasta del alguacil, el comprador en esta subasta puede exigir que usted desocupe la residencia. Anteriormente existía la Ley de Protección de Inquilinos en Embargos Hipotecarios (PTFA, por sus siglas en inglés) que establecía que el nuevo propietario debía respetar el contrato de arrendamiento del inquilino, pero esa ley expiró en 2015. En algunos casos, los bienes inmuebles con hipotecas propiedad del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) pueden ofrecer al inquilino la oportunidad de solicitar el alquiler de la vivienda al valor razonable de mercado.

El nuevo propietario debe presentar una acción legal para tomar posesión de la propiedad. A veces ofrecerá una pequeña cantidad de dinero para cubrir los gastos de mudanza si usted se muda de inmediato. Debido a que no es su arrendador, no puede presentar una demanda al juez del distrito judicial. El nuevo propietario debe presentar una acción de desalojo en el tribunal de causas comunes del condado. Este proceso puede tomar varios meses y usted puede negociar con el nuevo propietario una fecha de mudanza aceptable.

Listas de control para la inspección

NOTA: Haga una lista de todo aquello que deba ser reparado y solicite al arrendador que lo repare antes de firmar el contrato de arrendamiento y mudarse. Asegúrese de que todos los equipos funcionen bien, tales como fregaderos, lavamanos, inodoros, tomas de corriente, luces, electrodomésticos, cerraduras, calefacción, aire acondicionado, etc.. Esto ayudará a evitar problemas con el arrendador.

Cocina (inspeccionar)	Excelente	Muestra desgaste	Necesita reparación
Techos (grietas, pintura desprendida, agujeros)			
Paredes (grietas, pintura desprendida, agujeros)			
Pisos (grietas, agujeros, desniveles)			
Ventanas (marcos y cristales rotos o agrietados)			
¿Hay contraventanas instaladas?			
Tomacorrientes (¿funcionan bien?, ¿cuántos hay?)			
Aparatos o accesorios de iluminación (¿funcionan bien?)			
Conductos de calefacción (¿funcionan bien?)			
Cocina (a gas o eléctrica, ¿funciona bien?, ¿está limpia?)			
Refrigerador y congelador (sin escarcha, ¿funcionan bien?, ¿están limpios?, ¿qué antigüedad tienen?)			
Fregadero/grifos (¿funcionan bien?, ¿hay fugas?, ¿tienen la presión correcta?)			
Gabinetes (¿son funcionales?)			
Lavavajillas (¿funciona bien?)			
Triturador de basura (¿funciona bien?)			

Baño (inspeccionar)	Excelente	Muestra desgaste	Necesita reparación
Techos (grietas, pintura desprendida, agujeros)			
Paredes (grietas, pintura desprendida, agujeros)			
Pisos (grietas, agujeros, desniveles)			
Ventanas (marcos y cristales rotos o agrietados)			
Tomacorrientes (¿funcionan bien?, ¿cuántos hay?)			
Aparatos o accesorios de iluminación (¿funcionan bien?)			
Conductos de calefacción (¿funcionan bien?)			
Inodoro (¿funciona bien?, ¿hay fugas?)			
Ducha/bañera (¿funciona bien?, grietas, pintura desprendida)			
Lavamanos/grifos (¿funcionan bien?, ¿hay fugas de agua?, ¿tienen la presión correcta?)			
Extractor (¿funciona bien?, ¿está limpio?)			

Sala de estar (inspeccionar)	Excelente	Muestra desgaste	Necesita reparación
Techos (grietas, pintura desprendida, agujeros)			
Paredes (grietas, pintura desprendida, agujeros)			
Pisos (grietas, agujeros, desniveles)			
Ventanas (marcos y cristales rotos o agrietados)			
Tomacorrientes (¿funcionan bien?, ¿cuántos hay?)			
Aparatos o accesorios de iluminación (¿funcionan bien?)			
Conductos de calefacción (¿funcionan bien?)			

Dormitorio 1 (inspeccionar)	Excelente	Muestra desgaste	Necesita reparación
Techos (grietas, pintura desprendida, agujeros)			
Paredes (grietas, pintura desprendida, agujeros)			
Pisos (grietas, agujeros, desniveles)			
Ventanas (marcos y cristales rotos o agrietados)			
Tomacorrientes (¿funcionan bien?, ¿cuántos hay?)			
Aparatos o accesorios de iluminación (¿funcionan bien?)			
Conductos de calefacción (¿funcionan bien?)			
Espacio en el clóset (¿es lo suficientemente grande?)			

Dormitorio 2 (inspeccionar)	Excelente	Muestra desgaste	Necesita reparación
Techos (grietas, pintura desprendida, agujeros)			
Paredes (grietas, pintura desprendida, agujeros)			
Pisos (grietas, agujeros, desniveles)			
Ventanas (marcos y cristales rotos o agrietados)			
Tomacorrientes (¿funcionan bien?, ¿cuántos hay?)			
Aparatos o accesorios de iluminación (¿funcionan bien?)			
Conductos de calefacción (¿funcionan bien?)			
Espacio en el clóset (¿es lo suficientemente grande?)			

Otras habitaciones (inspeccionar)	Excelente	Muestra desgaste	Necesita reparación
Techos (grietas, pintura desprendida, agujeros)			
Paredes (grietas, pintura desprendida, agujeros)			
Pisos (grietas, agujeros, desniveles)			
Ventanas (marcos y cristales rotos o agrietados)			
Tomacorrientes (¿funcionan bien?, ¿cuántos hay?)			
Aparatos o accesorios de iluminación (¿funcionan bien?)			
Conductos de calefacción (¿funcionan bien?)			
Espacio en el clóset (¿es lo suficientemente grande?)			

General / Otros (inspeccionar)	Excelente	Muestra desgaste	Necesita reparación
Ático (iluminación, aislamiento)			
Espacio de almacenamiento (¿es lo suficientemente grande?)			
Calefacción (¿funciona bien?, ¿gas o aceite?, antigüedad)			
Calentador de agua (¿funciona bien?, antigüedad)			
Lavadora y secadora (¿funcionan bien?, antigüedad)			
Termostato (¿funciona bien? ¿es accesible?)			
Patio o zona de juegos (¿es lo suficientemente grande?)			
Chimenea (¿es funcional?)			

Servicios públicos y otros servicios - ¿Quién paga? A = Arrendador I = Inquilino

Electricidad	Teléfono	Aire acondicionado
Agua	TV por cable	Reciclaje
Gas	Basura	Limpieza de nieve
Calefacción	Alcantarillado	Control de plagas

Protección y seguridad (inspeccionar)

Cableado eléctrico (¿cables pelados?)	Caja de fusibles (¿es accesible?)	Estacionamiento fuera de la vía pública/ estacionamiento en la calle
Detector(es) de humo	Extintores de incendio	Escalera de incendios
Cerraduras de las puertas	Ventanas aseguradas	Iluminación (exterior)
Medidores individuales de servicios públicos	Señales de salida	Control de plagas

Modelos de cartas

Primera solicitud de reparaciones al arrendador

11 de marzo de 2019

[Sr. o Sra. y el nombre y la dirección de su arrendador]

Sr. John Smith
250 Main Street
Cualquier ciudad, PA 19999

Estimado Sr. Smith:

[Indique quién es usted] Somos sus inquilinos en los apartamentos del edificio Low Rise de Broad Street, según el contrato de arrendamiento de fecha 20 de noviembre de 2014.

[Indique cuál es su problema] Tenemos un problema con nuestro baño y sistema de alcantarillado. Cada vez que descargamos el inodoro, se acumulan aguas residuales en los lavamanos y en la bañera. Es una situación realmente insalubre y poco higiénica, sobre todo porque tenemos un bebé de 8 meses. Le solicitamos que resuelva dicho problema antes del 20 de marzo de 2019.

Atentamente,

[Su nombre y dirección (del inquilino)]

Susan y Fred Jones
150 Broad Street, Apt. 15
Cualquier ciudad, PA 19999
555-555-5555

Carta informando que se muda debido a que el arrendador no hizo unas reparaciones importantes

lunes, 21 de marzo de 2019

[Sr. o Sra. y el nombre y la dirección de su arrendador]

Sr. John Smith
250 Main Street
Cualquier ciudad, PA 19999

Estimado Sr. Smith:

[Indique quién es usted] Somos sus inquilinos en los apartamentos del edificio Low Rise de Broad Street, según el contrato de arrendamiento de fecha 20 de noviembre de 2014.

[Repita cuál es su problema] El 11 de marzo de 2019, le escribimos para decirle que nuestro baño y sistema de alcantarillado no estaba funcionando bien, y le solicitamos que resolviera el problema antes del 20 de marzo de 2019. Le dijimos que se estaban acumulando aguas residuales en los lavamanos y la bañera del apartamento, lo que hizo que las condiciones de la vivienda se volvieran realmente insalubres y poco higiénicas.

[Dígale que él o ella no ha solucionado el problema y explíquele lo que piensa hacer] A pesar de nuestra carta solicitándole que solucionara dicho problema, usted no ha hecho las reparaciones necesarias para resolverlo y, en consecuencia, incumplió el contrato de arrendamiento. No podemos seguir viviendo en este apartamento con esta terrible situación, por lo que damos por terminado nuestro contrato de arrendamiento y nos mudamos del apartamento a partir del día de hoy, 21 de marzo de 2019.

Por último, solicitamos el reembolso de nuestro depósito de garantía de \$550 que le dimos al comienzo de este contrato de arrendamiento. También pedimos la devolución de los intereses que se han acumulado sobre el depósito de garantía. El reembolso total que nos adeuda es de \$550 más la suma de los intereses devengados sobre el depósito de garantía. Nuestra dirección para envío de correo es: Susan y Fred Jones, 500 Pleasant Blvd. Niceplace, PA 29999.

Gracias por su atención y su respuesta a esta solicitud.

Atentamente,

[Su nombre y dirección (del inquilino)]

Susan y Fred Jones
150 Broad Street, Apt. 15
Cualquier ciudad, PA 19999

Carta al arrendador cuando el inquilino hace las reparaciones

domingo, 27 de marzo de 2019

[Sr. o Sra. y el nombre y la dirección de su arrendador]

Sr. John Smith
Apartamentos Sunnydale
250 Main Street
Cualquier ciudad, PA 19999

Estimado Sr. Smith:

[Indique quién es usted] Somos inquilinos en los apartamentos Sunnydale de Maple Street, según el contrato de arrendamiento de fecha 1 de febrero 2019.

[Describa su problema] Desde el 18 de marzo de 2019 nuestro apartamento ha tenido un problema muy grave de cucarachas. El problema es tan grave que no podemos mantener mucha comida en el apartamento. Las cucarachas entran incluso al refrigerador. Están por todas partes, incluso en nuestras camas. En consecuencia, el apartamento se ha vuelto un lugar desagradable para vivir o dormir.

[Dígale que él o ella no ha solucionado el problema] Le escribimos a usted acerca de este problema el 20 de marzo y le solicitamos que se encargara de resolverlo antes del 27 de marzo mientras estábamos de vacaciones. A pesar de ello, usted no se ha ocupado de resolver el problema.

[Dígale lo que piensa hacer] Esta carta es para notificarle que pensamos resolver este problema de cucarachas por nuestra cuenta Si usted no resuelve este problema antes del 31 de marzo de 2019, vamos a contratar a una compañía de fumigación para que se deshaga de las cucarachas, y deduciremos los gastos de nuestro próximo pago del alquiler.

Le agradecemos su cooperación.

Atentamente,

[Su nombre y dirección (del inquilino)]

Christine y Tom Miller
250 Main Street, Apt 25
Cualquier ciudad, PA 19999

Carta a su arrendador cuando usted hace las reparaciones por su cuenta, presupuestos de costos y factura

viernes, 01 de abril de 2019

[Sr. o Sra. y el nombre y la dirección de su arrendador]

Sr. John Smith
Apartamentos Sunnydale
250 Main Street
Cualquier ciudad, PA 19999

Estimado Sr. Smith:

[Indique quién es usted] Somos inquilinos en los apartamentos Sunnydale de Maple Street, según el contrato de arrendamiento de fecha 1 de febrero 2019.

[Dígale que él o ella no ha solucionado el problema] Los días 20 y 22 de marzo de 2019 le comunicamos por escrito que había un problema muy grave de cucarachas en nuestro apartamento, que hacía que el lugar fuera insalubre y desagradable. Usted incluso vio cuán grave era la situación y, sin embargo, no hizo nada, ni se puso en contacto con nosotros, lo que es una violación del contrato de arrendamiento.

[Dígale lo que ha hecho y cuánto le costará] El 31 de marzo de 2019, llamamos a tres empresas de fumigación de la zona y les pedimos presupuestos para el servicio de fumigación en nuestro apartamento. Adjuntamos copias de esos presupuestos. El 1 de abril 2019 contratamos a RoachBusters, la compañía que ofrecía el servicio a menor precio, para que vinieran a fumigar nuestro apartamento. El costo de este servicio fue de \$50. Adjuntamos la copia del recibo de pago.

[Dígale que está restando este costo del pago del alquiler] Esta carta tiene por objeto notificarle que pagamos los gastos de los servicios de fumigación, y restaremos esa suma del alquiler de abril. Por lo tanto, le pagaremos \$400 por el alquiler de este mes, lo que equivale a la diferencia entre el alquiler del mes y el costo de los servicios de fumigación.

Atentamente,

[Su nombre y dirección (del inquilino)]

Christine y Tom Miller
250 Main Street, Apt 25
Cualquier ciudad, PA 19999

Carta al arrendador en caso de retención del alquiler y apertura de cuenta de depósito en garantía

sábado, 23 de abril de 2019

[Sr. o Sra. y el nombre y la dirección de su arrendador]

Sra. Julie Johnson
Apartamentos Pleasant View
555 Roosevelt Street
Cualquier ciudad, PA 19999

Estimada Sra. Johnson:

[Indique quién es usted] Somos sus inquilinos en los apartamentos Pleasant View de 555 Roosevelt Street, Apt. 22, según el contrato de arrendamiento de fecha 1 de abril de 2019.

[Indique cuál es su problema] Esta carta tiene por objeto dar seguimiento a nuestra carta de fecha 16 de abril de 2019 en la que le solicitamos su atención inmediata en relación con la falta de agua caliente en nuestro apartamento. Desde el 13 de abril de 2019 no hemos podido usar el apartamento porque el calentador de agua se dañó y no podemos usar el baño ni lavar los platos, los utensilios de cocina o la ropa.

[Dígale que el problema no ha sido resuelto y que el apartamento es inhabitable]

Usted como arrendador tiene la obligación de proporcionarnos un apartamento con agua caliente. Al no reparar el calentador de agua, usted incumplió el contrato de arrendamiento.

[Dígale lo que va a hacer] Por lo tanto, no vamos a pagar el alquiler correspondiente al mes de mayo de 2019 debido a que usted no reparó el calentador de agua. Tenemos el dinero del pago del alquiler y le pedimos que nos reunamos en (nombre del banco) el (insertar fecha) para firmar los documentos necesarios a fin de abrir una cuenta de depósito en garantía, según lo recomendado por nuestro abogado.

Atentamente,

[Su nombre y dirección (del inquilino)]

Tammy y Joe Thompson
555 Roosevelt Street, Apt. 22
Cualquier ciudad, PA 19999

Solicitud de adaptación razonable

Fecha _____

Nombre del arrendador _____

Dirección _____

Estimado _____:

Soy su inquilino en _____. Califico como persona discapacitada conforme a lo dispuesto en la Ley de Vivienda Justa y la Ley de Relaciones Humanas de Pennsylvania.

Por la presente solicito una adaptación razonable a fin de tener igualdad de oportunidades para usar y disfrutar de mi apartamento. Creo que la adaptación razonable _____. Los proveedores de vivienda están obligados a hacer "adaptaciones razonables en las normas, políticas, prácticas o servicios, cuando tales adaptaciones puedan ser necesarias para brindar a una persona [discapacitada] igualdad de oportunidades para usar y disfrutar una vivienda". Así lo establece la Ley de Vivienda Justa, 42 U.S.C. §3604, o la Ley de Relaciones Humanas de Pennsylvania, 43 P.S. §955(h)(3.2).

Solicito la siguiente adaptación: _____.

Necesito esta adaptación porque: _____

Sírvase responder a mi solicitud por escrito en un plazo de diez (10) días. Usted no puede informarse acerca de la naturaleza o la gravedad de mi discapacidad.

Atentamente,

(Firma) _____

Fecha _____

Nombre _____

Dirección _____

Teléfono _____

Solicitud de reparaciones

Fecha _____

Nombre del arrendador _____

Dirección _____

Estimado _____:

Yo/nosotros, _____,

soy/somos su(s) inquilino(s) en _____.

Nuestro contrato de arrendamiento comenzó el _____.

Hemos solicitado reparaciones que son importantes para nuestra salud y seguridad. Las reparaciones que son más urgentes y deben realizarse de inmediato son:

_____.

Le solicitamos que solucione el problema lo más pronto posible, el _____
más tardar.

Atentamente,

(Firma) _____

Fecha _____

Nombre _____

Dirección _____

Teléfono _____

Leyes y jurisprudencia

Leyes

- Ley de Vivienda Justa (Fair Housing Act). 42 U.S.C. § 3601 y siguientes.
- Ley de Arrendadores e Inquilinos (Landlord and Tenant Act) de 1951. 68 P.S. § 250.101, y siguientes.
- Ley de Derechos de las Comunidades de Casas Móviles (Manufactured Home Communities Rights Act), 68 P.S. § 398.1, y siguientes.
- Ley de Relaciones Humanas de Pennsylvania (Pennsylvania Human Relations Act), 43 Pa.C.S.A. §951 y siguientes.
- Ley sobre Retención del Alquiler (Pennsylvania Rent Withholding Act), 35 P.S. §1700-1, y siguientes.
- Ley sobre Lenguaje Sencillo en los Contratos de los Consumidores (Plain Language Consumer Contract Act), 73 P.S. § 2201, y siguientes.
- Ley sobre Desalojo Expedito de Narcotraficantes (Expedited Eviction of Drug Traffickers Act), 35 P.S. § 780-152.
- Ley sobre la Reducción de Riesgos Provocados por la Pintura con Base de Plomo en Residencias (Residential Lead-Based Paint Hazard Reduction Act). 42 USC § 4851 y siguientes.
- Ley de Derechos de los Inquilinos respecto de los Servicios Públicos (Utility Service Tenants Rights Act), 66 Pa. C.S.A. § 1521, y siguientes; 68 P.S. § 399.1, y siguientes.
- Ley de Rehabilitación (Rehabilitation Act) de 1973 (Sección 504), 29 U.S.C. § 701 y siguientes (la sección sobre la no discriminación por motivo de discapacidad en viviendas con financiamiento federal es la 29 U.S.C. § 794)
- Ley de Prácticas Comerciales Desleales y Protección del Consumidor (Unfair Trade Practices and Consumer Protection Law), 73 P.S. § 201 -1-201-9.

Cases

- Pugh v. Holmes, 405 A.2d 897 (Pennsylvania 1979) (estableció una garantía de habitabilidad implícita en los contratos de arrendamiento residenciales).
- Fair v. Negley, 390 A.2d 240 (Tribunal Superior de Pennsylvania 1978) (señala que no se puede renunciar a la garantía de habitabilidad por medio de una cláusula en el contrato de arrendamiento o un acuerdo del inquilino).
- Pagano v. Autoridad de Reurbanización (Pagano v. Redevelopment Authority), 376 A.2d 999, 1004 (Tribunal Superior de Pennsylvania 1971) (sostiene que un contrato de arrendamiento puede ser escrito o verbal, explícito o implícito).
- Wallace v. Pastore, 742 A.2d 1090 (Tribunal Superior de Pennsylvania 1999) (sostiene que un arrendador puede ser responsable conforme a la UTPOPL del triple de indemnización por daños y perjuicios, y honorarios de abogados si no reembolsa el depósito de garantía).
- Stonehedge Square Limited Partnership v. Movie Merchants, Inc., 715 A.2d 1082 (Pennsylvania 1998) (sostiene que un arrendador que no ha incumplido el contrato no tiene obligación de llevar a cabo acciones de mitigación mediante la búsqueda de un inquilino sustituto).
- Beasley v. Freedman, 289 A.2d 1087 (Tribunal Superior de Pennsylvania 1978) (señala que el incumplimiento de una garantía de habitabilidad implícita puede ser motivo de una demanda por daños y perjuicios debido a la imposición intencional de angustia emocional).
- Allegheny Clarkliff v. Woodline, 514 A.2d 606 (Tribunal Superior de Pennsylvania 1986) (sostiene que el embargo permitido en virtud de 68 P.S. § 250.302 es inconstitucional porque viola el debido proceso).
- Wofford v. Vavreck, 22 D&C 3d 444 (C.P. Crawford 1981) (sostiene que la doctrina de autoayuda fue un procedimiento formulado por el tribunal que ya no es aplicable y la Ley de Arrendadores e Inquilinos de 1951 estableció el proceso exclusivo de recuperación de la posesión de la propiedad en el caso de pagos de alquiler atrasados).
- Lebanon County Housing Authority v. Landeck, 967 A.2d 1009 (Tribunal Superior de Pennsylvania 2009) (enumera los elementos de una solicitud de adaptación razonable de un inquilino y sostiene que el inquilino puede solicitar una adaptación razonable durante una apelación ante el tribunal de causas comunes).

¿Obteniendo ayuda?

Marque el 2-1-1 para obtener información sobre Salud Humana y Servicios Humanos.

Pennsylvania 2-1-1 EAST

es un servicio gratuito, confidencial, no de emergencia, integral de información y referencias que conecta a los usuarios con los servicios de salud y humanos que necesitan, disponibles en Berks, Carbon, Lancaster, Lehigh, Northampton, y Schuylkill Condados.

www.pa211east.org o llama al **2-1-1** o al **855-567-5341**

Pennsylvania 2-1-1 NORESTE

cubre Bradford, Clinton, Columbia, Lackawanna, Luzerne, Lycoming, Monroe, Montour, Northumberland, Pike, Snyder, Sullivan, Susquehanna, Tioga, Union, Wayne, y Wyoming Condados.

www.helpline-nepa.info o llama al **2-1-1** o al **888-829-1341**

2-1-1 no está diseñado para uso de emergencia. Si tiene una emergencia llame al 9-1-1.

Para comunicarse con la policía, los bomberos o el servicio de ambulancias en caso de emergencia, llame al 911.

Asuntos legales

Discriminación

Comisión de Relaciones Humanas de Pennsylvania 717-787-4410
www.phrc.pa.gov

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano 215-656-0500

Línea directa para la discriminación en la vivienda de HUD. 800-669-9777
HUD presenta una queja en línea:

www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/online-complaint

Centro de Igualdad en la Vivienda de Pennsylvania 267-419-8918
www.equalhousing.org/

Centro de Derechos de Vivienda Justa del Sudeste de Pennsylvania 866-419-8918
www.fairhousingrights.org/

Discriminación de vivienda (solo en el valle de Lehigh)

Línea de ayuda de vivienda justa de NPLS 610-317-5322

Referencias de abogados

Servicios Legales de North Penn, admisión de solicitantes. 877-953-4250
Aplica Online. www.northpennlegal.org/get-help

Fiscal General de Pennsylvania. 800-441-2555
www.attorneygeneral.gov/get-help

Oficina de Protección al Consumidor de Harrisburg 717-787-7109

Agencias de consumidores locales y estatales en Pennsylvania:

www.usa.gov/state-consumer/pennsylvania

La creación del Manual de Autoayuda para inquilinos
fue posible gracias a la ayuda de:

Ciudad de Allentown + Ciudad de Bethlehem + Ciudad de Easton
Condado de Lehigh + Condado de Northampton

Las revisiones de 2019 y la distribución ampliada fueron posibles
gracias a una generosa donación de:

Junta de IOLTA de Pennsylvania



North Penn
LEGAL SERVICES

877-953-4250

northpennlegal.org



IGUALDAD DE OPORTUNIDAD
EN LA VIVIENDA