



*Mejores viviendas para
un futuro mejor*

EDICIÓN REVISADA EN JULIO de 2013

Para obtener las últimas actualizaciones, lea el suplemento de este manual en LHOP.org/fhc o llame al (717) 291-9954, extensión 7.

El Centro de Vivienda Justa de la Asociación de Oportunidades de Vivienda de Lancaster ha preparado este manual para arrendatarios y arrendadores disponible al público.

Este manual no sustituye el asesoramiento legal correspondiente.

El Centro de Vivienda Justa de la Asociación de Oportunidades de Vivienda de Lancaster no será responsable de errores, omisiones o cambios en la ley.

La Asociación de Oportunidades de Vivienda de Lancaster quisiera agradecer a los siguientes organismos e individuos que contribuyeron a la revisión de este manual: Ray D'Agostino, Director Ejecutivo de la Asociación de Oportunidades de Vivienda de Lancaster; Ronald M. Friedman, autor de *Pennsylvania Tenant Law and Practice*; Toni McCuiston de United Way LINC; Memory D'Agostino; Michael R. Mastro; Ellen H. Mastro; Nathan S. Roth, Directora de Vivienda Justa del Centro de Vivienda Justa de LHOP; Todd Burgard de Burgard Design; Valerie Case de MidPenn Legal Services; Christine Stoltzfus de la Oficina del senador del estado Michael Brubaker; Karen Bousquet de la ciudad de Lancaster; Jennifer Koppel de Lancaster County Behavioral Health and Developmental Services y Angela H. Sanders de Brubaker Connaughton Goss & Lucarelli, LLC.

El contenido y los hallazgos de la obra están dirigidos al público. Tales interpretaciones no necesariamente reflejan los puntos de vista de la Asociación de Oportunidades de Vivienda de Lancaster. El Centro de Vivienda Justa de la Asociación de Oportunidades de Vivienda de Lancaster es financiado por el condado de Lancaster, así como también por subvenciones globales para el desarrollo comunitario del condado y la ciudad a través de la ciudad de Lancaster y las autoridades de vivienda y reurbanización de Lancaster.

CENTRO DE VIVIENDA JUSTA (FAIR HOUSING CENTER)

Nathan S. Roth

DIRECTOR DE VIVIENDA JUSTA

ASOCIACIÓN DE OPORTUNIDADES DE VIVIENDA DE LANCASTER (LANCASTER HOUSING OPPORTUNITY PARTNERSHIP)

Ray D'Agostino

DIRECTOR EJECUTIVO

Financiamiento proporcionado por
LA JUNTA DE COMISIONADOS DEL
CONDADO

Scott Martin

PRESIDENTE

Dennis Stuckey

VICEPRESIDENTE

Craig Lehman

ALCALDE DE LANCASTER

J. Richard Gray

AUTORIDADES DE VIVIENDA Y
REDESARROLLO URBANO DE
LANCASTER

Matthew Sternberg

DIRECTOR EJECUTIVO

DEDICACIÓN
EN MEMORIA DE

Michael R. Mastro

Ellen H. Mastro

QUIENES CONTRIBUYERON A LA
REVISIÓN DEL CONTENIDO
DE ESTE MANUAL



LA DISCRIMINACIÓN ES ILEGAL EN LA CIUDAD DE LANCASTER.

LLAME AL 717-735-6250



La ciudad de Lancaster promueve la igualdad en el trato de todas las personas que ejercitan prácticas de empleo, acceso a viviendas y propiedades comerciales, educación, edificios públicos, préstamos y bienes raíces sin importar la: Raza, color, religión, linaje, orientación sexual o identidad de género; estado civil o situación familiar, embarazo; uso de perro guía o animal de servicio; origen nacional, edad, género (incluye acoso sexual), educación general básica (GED, por sus siglas en inglés) e incapacidad o discapacidad.

¿Le interesa ser voluntario en la junta o comisión? Envíe una carta de presentación y un curriculum vitae a Janet Spleen, Secretaría Municipal, 120 N. Duke St., Lancaster, PA JSpleen@cityoflanasterpa.com o comuníquese con Linda Martin al 717-393-2883.

Tiene derecho a una vivienda justa.

- Cobrar por animales de servicio
- No permitir estacionamiento para discapacitados
- No admitir adolescentes
- Hablar en inglés únicamente

ES ILEGAL EN PENNSYLVANIA.



Para obtener más información, visite www.phrc.state.pa.us o llame sin cargo para presentar una queja: Centro de atención de Vivienda Justa de Pennsylvania 855-866-5718. *Se ofrecen servicios de traducción de idiomas y facilidades para personas con discapacidades a petición.*

Índice

| | |
|--|----|
| Introducción | 8 |
| Leyes de Vivienda Justa..... | 9 |
| Obligaciones del proveedor de vivienda | 11 |
| Errores sobre vivienda justa que cometen comúnmente los proveedores de viviendas y cómo evitarlos | 11 |
| Información adicional sobre la Ley de Vivienda Justa | 14 |
| Clase de vivienda cubierta por la Ley de Vivienda Justa | 14 |
| La discriminación en el arrendamiento de viviendas puede resultar costoso | 14 |
| Cómo protegerse usted mismo..... | 14 |
| Cómo presentar la solicitud para renta | 15 |
| Cómo reunir los requisitos para el arrendamiento de una vivienda..... | 15 |
| La solicitud de renta..... | 15 |
| Precio justo de renta del mercado en el condado de Lancaster | 16 |
| Información sobre requisitos | 16 |
| Contrato de arrendamiento | 17 |
| Información que debe contener un contrato de arrendamiento escrito..... | 17 |
| El contrato de arrendamiento también debe contener estas disposiciones y muchas más..... | 19 |
| Condiciones de arrendamiento no ejecutables..... | 19 |
| Cómo buscar e inspeccionar la unidad de arrendamiento..... | 21 |
| Cómo buscar unidades de arrendamiento disponibles..... | 21 |
| Cómo registrar los daños antes de mudarse..... | 22 |
| Indagaciones con el inspector de viviendas local | 22 |
| Las reparaciones se deben realizar antes de mudarse..... | 22 |
| Qué se debe considerar antes de mudarse | 23 |
| Costo..... | 23 |
| Ubicación | 23 |
| Seguridad..... | 23 |
| Salud..... | 23 |
| Prevención de incendios..... | 23 |
| Vecinos..... | 23 |

| | |
|--|----|
| Infraestructura | 24 |
| Servicios públicos | 24 |
| Ventilación y aire acondicionado | 24 |
| Lugar para almacenamiento | 24 |
| Mobiliario y electrodomésticos | 24 |
| Ejemplo de lista de verificación para la inspección de una unidad de arrendamiento | 25 |
| Obligaciones del arrendatario | 29 |
| Seguro del arrendatario | 30 |
| Relaciones en el vecindario | 31 |
| Derecho a la privacidad del arrendatario | 31 |
| Garantía implícita de habitabilidad | 32 |
| Derecho a vivir en un lugar digno | 32 |
| Defectos cubiertos por la garantía implícita de habitabilidad | 32 |
| Qué debe hacer si la morada no es habitable | 33 |
| Cómo establecer y proteger sus derechos | 33 |
| Recursos del arrendatario | 34 |
| Depósito de garantía | 36 |
| Límite del monto del depósito de garantía e intereses sobre el depósito de garantía | 36 |
| Devolución del depósito de garantía | 37 |
| Obligaciones del arrendatario | 38 |
| Obligaciones del arrendador | 38 |
| Qué debe hacer si el arrendatario no ha recibido su depósito de garantía | 39 |
| Aumentos de renta | 41 |
| Interrupción del suministro de servicios públicos | 43 |
| Desalojo | 44 |
| Motivos de desalojo | 44 |

| | |
|--|----|
| Diligencias del proceso de desalojo | 45 |
| Notificación de desalojo | 45 |
| Audiencia en el tribunal | 45 |
| Sentencia | 46 |
| Orden de posesión | 47 |
| Proceso de apelación | 48 |
| | |
| Situaciones y preguntas habituales | 49 |
| | |
| Cronogramas de notificación de desalojo | 50 |
| | |
| Preguntas y respuestas: Tribunal del Juez Magistral de Distrito | 52 |
| | |
| Conclusión | 54 |
| Ejemplo de carta: | |
| En relación a graves problemas que afectan la habitabilidad | 55 |
| Confirmación de que se necesitan reparaciones | 56 |
| Reparación y deducción de costos | 57 |
| Retención de parte de la renta | 58 |
| Rescisión del contrato de arrendamiento por cuestiones de habitabilidad: | |
| primera carta | 59 |
| Rescisión del contrato de arrendamiento por cuestiones de habitabilidad: | |
| segunda carta | 60 |
| Notificación de desocupación de la vivienda | 61 |
| Notificación de desalojo | 62 |
| Pedido de modificación razonable del arrendatario | 63 |
| Respuesta del arrendador al pedido de modificación razonable | 64 |

ASOCIACIÓN DE OPORTUNIDADES DE VIVIENDA DE LANCASTER

FOMENTA UNA COMUNIDAD SALUDABLE Y DINÁMICA

A través del apoyo brindado a las asociaciones y los recursos que incrementan la oferta de viviendas justas y asequibles en todo el condado de Lancaster.

CENTRO DE VIVIENDA JUSTA

Brinda educación, difusión y asistencia técnica a la comunidad sobre la vivienda justa y las leyes del arrendador y arrendatario.

DESARROLLO DE VIVIENDAS ASEQUIBLES

Brinda asistencia técnica y financiera y proporciona a los promotores y propietarios actuales de viviendas asequibles (con o sin fines de lucro) capital flexible a bajo costo para financiar la compra, pre desarrollo, construcción, renovación del sitio y/o costos de obras de mantenimiento.

DIFUSIÓN Y DEFENSA DE LA COMUNIDAD

Tiene como fin la construcción de viviendas asequibles donde anteriormente no era posible. LHOP es la única organización que defiende y se dedica a dicha actividad en el condado de Lancaster.

Programa comunitario para la adquisición de viviendas

LHOP ofrece distintas clases de adquisición y financiamiento para asistir a los residentes del condado de Lancaster en el proceso de compra de una vivienda y las obligaciones de ser propietario de una vivienda. El programa está asociado con muchos programas de financiamiento y prestamistas comunitarios.

Más de 9,000 futuros compradores de vivienda han completado nuestro curso y se han destinado nueve millones de dólares a la asistencia.

El programa de adquisición de vivienda de LHOP lo ayudará a:

- determinar si está preparado para comprar;
- evaluar su historial crediticio personal;
- saber qué esperar de los representantes de bienes raíces y prestamistas;
- saber qué esperar al cerrar la compra; y
- desarrollar un presupuesto y un plan de ahorros.

LHOP brinda capacitación presencial certificada tanto en inglés como en español. Se debe pagar una matrícula nominal. Para obtener más información sobre los requisitos para comprar una vivienda y la asistencia financiera, visite la Asociación de Oportunidades de Vivienda de Lancaster en www.LHOP.org.

Introducción

Está prohibida la discriminación en la vivienda según el Título VIII de la Ley de derechos civiles de 1968, la cual prohíbe la discriminación en la venta, renta, arrendamiento o financiamiento de una vivienda o morada.

El Programa de Vivienda Justa de la Comisión de Relaciones Humanas del Condado de Lancaster se estableció en 1982. Su objetivo era ayudar a prevenir la discriminación a través de la educación y la difusión. En 2011, la Asociación de Oportunidades de Vivienda de Lancaster se asoció con el condado de Lancaster, la ciudad de Lancaster y las autoridades de vivienda y reurbanización del condado de Lancaster y comenzaron a informar a los residentes de Lancaster acerca de la ley de vivienda justa.

Este manual lo ayudará a tener éxito en el proceso de arrendamiento al brindarle información general sobre la ley correspondiente al arrendamiento de propiedades residenciales. Tenga en cuenta que si es propietario de una vivienda prefabricada o renta un espacio comercial, sus derechos podrían ser diferentes a los derechos mencionados en este manual.

El Centro de Vivienda Justa de LHOP recibe muchas llamadas relacionadas con inquietudes sobre viviendas que podrían evitarse si los individuos supieran sus derechos y obligaciones. Nuestro mejor consejo para los futuros arrendatarios es: "Asegúrense de que toda la información esté por escrito, y lean y comprendan su contrato de arrendamiento antes de firmarlo". Nuestro mejor consejo para los arrendadores es: "Proporcionen toda la información al futuro arrendatario por escrito y traten a todos los arrendatarios por igual".

El Centro de Vivienda Justa de LHOP está creado para brindar asistencia a arrendatarios y arrendadores. Si tiene preguntas, comuníquese con nuestra oficina al (717) 291-9945, extensión 7.

Leyes de Vivienda Justa

Es importante que entienda los derechos civiles para protegerse contra la discriminación. Tanto el título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1968 como la Ley de Relaciones Humanas de Pennsylvania prohíben la discriminación de personas en base a las siguientes categorías protegidas:

Raza

Los ejemplos incluyen, pero no se limitan a: afroamericano, caucásico, hispano, asiático, etc.

Color

Los ejemplos incluyen, pero no se limitan a: negro, blanco, café, rojo, amarillo, etc.

Religión

Los ejemplos incluyen, pero no se limitan a: católico, protestante, musulmán, etc.

Linaje

Relacionado con la descendencia. Los ejemplos incluyen, pero no se limitan a: chino, polaco, irlandés, etc.

Origen nacional

Relacionado con el país de nacimiento. Los ejemplos incluyen, pero no se limitan a, el país de nacimiento, por ejemplo: Francia, Arabia Saudita, Croacia, etc.

Sexo

Género: masculino o femenino.

Edad

Mayor de 40 años.

Estado familiar

- Tiene hijos menores de 18 años.
- Está adoptando o asegurando la custodia legal de un niño.
- Es el tutor legal de un niño.
- Es el cuidador de un niño.
- Está embarazada.

(NOTA)

Algunos arrendadores restringen a los arrendatarios con niños al limitar la cantidad de arrendatarios. Podría ser una infracción de la Ley de Vivienda Justa, ya que se considera una condición de ocupación inaceptable. Verifique con el oficial de zonificación local o comuníquese con los funcionarios municipales para asegurarse de que el límite de ocupación sea razonable y cumpla con el código local de vivienda. Asimismo, considere que existen ordenanzas que limitan la cantidad de personas sin parentesco que viven juntas. (Por ejemplo, en la ciudad de Lancaster, no se permite que más de tres personas sin parentesco vivan juntas).

Incapacidad/discapacidad

Es ilegal rehusarse a rentar o discriminar contra personas que tienen una discapacidad mental o física, tienen registros de tener una discapacidad, o se considera que tienen una discapacidad. *NO* se protege a personas que abusan de alcohol y drogas. Las personas en rehabilitación por abuso de alcohol y estupefacientes están protegidas por la ley, al igual que las personas con HIV/SIDA.

Las personas con incapacidades o discapacidades tienen derecho a solicitar facilidades razonables o modificaciones en una propiedad de arrendamiento con el fin de que sea accesible.

- **Los arrendadores no deben negar a las personas con discapacidades el derecho de hacer modificaciones razonables al costo de las personas**, tales como instalar barras de seguridad, rampas, ampliar puertas y bajar las alacenas. En algunas circunstancias, se podría pedir a los arrendatarios (o individuos) que restablezcan el interior de la propiedad arrendada a su condición original una vez que desocupen la propiedad o se podría destinar dinero a una cuenta de fondos de garantía para estos fines.
- **Las personas con discapacidades** también tiene derecho a modificaciones razonables con respecto a las políticas y procedimientos (por ej.: animales de servicio cuando no se permiten animales en el edificio). Los arrendadores también deben hacer excepciones razonables a reglas que podrían impedir que una persona con discapacidades viva cómodamente en una unidad de arrendamiento. Por ejemplo, si se necesita una llave adicional para permitir que un asistente de cuidado personal ingrese, el arrendador debe permitir una copia adicional de la llave aunque exista una política que establezca que únicamente los residentes pueden tener llaves. Otro ejemplo de excepción razonable es que el arrendador que aloje a un arrendatario con un animal de servicio condone una política de prohibición de animales.

SI CREE QUE HA SIDO DISCRIMINADO, O SI ES PROVEEDOR DE VIVIENDA Y TIENE PREGUNTAS, COMUNÍQUESE CON:

Centro de Vivienda Justa de LHOP

123 East King Street

Lancaster, Pennsylvania 17602

Teléfono: (717) 291-9945, extensión 7

Correo electrónico: info@LHOP.org

(NOTA)

Para obtener más información sobre facilidades y modificaciones razonables, visite LHOP.org/fhc.

Obligaciones del proveedor de vivienda

ERRORES CON RESPECTO A LA VIVIENDA JUSTA QUE COMETEN COMÚNMENTE LOS PROVEEDORES DE VIVIENDA Y CÓMO EVITARLOS

1. No conservar registros

Incluso los arrendadores comprometidos con ofrecer vivienda justa pueden llegar a recibir una queja, o incluso una demanda sobre vivienda justa. Poner en práctica las normas de vivienda justa plenamente con los arrendatarios y futuros arrendatarios es la mejor defensa en una queja por discriminación en el arrendamiento de vivienda.

2. Irregularidades en la implementación de términos y condiciones

Los términos y condiciones deben ser implementados de forma igualitaria y uniforme. Podría resultar difícil defenderse de quejas de discriminación si el gerente o arrendador ha implementado condiciones más restrictivas a arrendatarios actuales o futuros.

3. Represalia

La ley de Vivienda Justa prohíbe la coacción, intimidación, amenaza o impedimento de cualquier persona que ejerza sus derechos protegidos por la ley. Por lo tanto, si el arrendatario presenta una queja ante un organismo estatal, local o federal, el proveedor de vivienda debe permitir que el arrendatario ejerza dicho derecho.

4. Complejo exclusivo para adultos

En 1988, el Congreso realizó una enmienda a la Ley Federal de Vivienda Justa que prohíbe la discriminación según el estado familiar (la presencia de niños menores de 18 años). Es ilegal excluir en viviendas a familias con niños, a menos que la unidad sea clasificada como vivienda para personas de la tercera edad. Las políticas y procedimientos deben demostrar la intención de proporcionar vivienda a personas mayores de 55 años, personas de 62 años o mayores, o al menos el 80 % de las unidades deben estar ocupadas por una o más personas de 55 años o mayores.

RECUERDE

¡Siempre conserve registros precisos!

5. Infracción de las leyes de estado familiar por razones de seguridad

Las normas de seguridad deben crearse con detenimiento para evitar conflictos con leyes que prohíben la discriminación de familias con niños. El gerente o arrendador podría infringir la ley sin saberlo al intentar implementar normas de seguridad. Las prácticas ilegales incluyen negar el arrendamiento a familias con niños pequeños por razones de seguridad con respecto a piscinas, prohibir a los niños el uso del área recreativa, y rehusarse a arrendar las unidades de pisos elevados con balcones a familias con niños.

6. No realizar modificaciones razonables para personas con discapacidades

Constituye una infracción de las Leyes de Vivienda Justa locales, estatales y federales:

- rehusarse a arrendar a una persona con discapacidades;
- no realizar modificaciones razonables cuando dichas modificaciones podrían ser necesarias para el uso y comodidad del arrendatario en la vivienda;
- rehusarse a condonar o modificar políticas, prácticas o servicios cuando dichas modificaciones permitirían el uso y comodidad del arrendatario en la morada.

Las solicitudes de facilidades y modificaciones de arrendatarios con discapacidades deben ser razonables; sin embargo, si su propiedad acepta financiación federal (sección 8, propiedad de crédito impositivo, autoridad de vivienda, etc.), podría estar obligado a pagar por la facilidad o modificación. La administración tiene derecho a solicitar documentación de la discapacidad de una persona del ámbito médico o de terapia física. La solicitud de modificación no debería ser una carga administrativa o financiera indebida; por lo tanto, el arrendador podría pedir al arrendatario que deposite dinero en garantía para restablecer la propiedad a su condición original si las modificaciones no las pueden utilizar los futuros arrendatarios, y si se le puede pedir que las modificaciones las realice un contratista certificado.

(NOTA)

En el condado de Lancaster, las viviendas disponibles para personas con discapacidades físicas son escasas; por lo tanto, si tiene una unidad que ha sido modificada, es una propiedad que podría rentarse muy rápido.

EJEMPLO: *El arrendador debe asignar un espacio de estacionamiento a un arrendatario con dificultades de movilidad si el arrendatario solicita dicha modificación razonable, incluso si los espacios de estacionamiento no se suelen asignar a los arrendatarios. El espacio debe estar lo más cerca posible a la ruta de acceso.*

7. No expresar claramente su compromiso a los agentes inmobiliarios de Vivienda Justa y todos los representantes de su empresa

Muchas quejas sobre vivienda justa surgen debido a una sola decisión de arrendamiento cuestionable que toma el agente de arrendamiento, el gerente, o el empleado de mantenimiento que abandona su empleo y deja al arrendador como responsable. Recuerde a los arrendatarios y al personal su compromiso con la vivienda justa. Exhiba carteles de vivienda justa en ubicaciones importantes. Distribuya periódicamente la declaración de su compromiso con la vivienda justa a arrendatarios y personal en el boletín informativo de la comunidad.

8. No capacitar a todo el personal

Las leyes cambian. El congreso aprueba nuevas leyes y enmiendas. Los fallos de los tribunales agregan nuevos significados a las leyes actuales. El gerente, agente de arrendamiento o empleado de mantenimiento podrían infringir la ley sin advertirlo y sin saber que la ley ha cambiado. Asegúrese de que *todo* su personal asista a un seminario de capacitación sobre vivienda justa al menos una vez por año. Si su empresa se encuentra dentro del condado de Lancaster, la capacitación será impartida por el Centro de Vivienda Justa de LHOP, (717) 291-9945, extensión 7.

9. Normas de ocupación inaceptables

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Department of Housing and Urban Development) establece que el límite de ocupación de dos personas por habitación se considera razonable si no existen normas locales de ocupación. Sin embargo, según las circunstancias, dicho límite puede ser cuestionable, y establecer menos de dos personas por habitación podría infringir las leyes de vivienda justa al causar un impacto negativo en las familias con niños. Asimismo, independientemente de las normas de ocupación existentes deberán aplicarse consistentemente.

10. No comunicarse con sus arrendatarios

Contar con "habilidades de comunicación eficaces" quizás sea una frase muy citada, pero es esencial en la relación entre el arrendador y el arrendatario. Exprese de forma clara y explique con paciencia a sus arrendatarios toda decisión o medida que tome que tenga un impacto negativo en la situación de su vivienda. Por ejemplo, el fuerte lenguaje utilizado en una notificación de desalojo, por lo general, da a entender a los arrendatarios que serán desalojados. Explique al arrendatario que el objetivo de la advertencia es corregir la infracción identificada. Esto podría evitar llamar al Organismo de Vivienda Justa.

Información adicional sobre la Ley de Vivienda Justa.

CLASE DE VIVIENDA QUE CUBRE LA LEY DE VIVIENDA JUSTA

Según la Ley Federal de Vivienda Justa y la Ley de Relaciones Humanas de Pennsylvania, las leyes cubren las siguientes clases de vivienda:

- Apartamentos rentados o arrendados
- Parcelas para casas rodantes
- Viviendas financiadas, vendidas o arrendadas
- Condominios
- Terreno financiado, vendido o arrendado

LA DISCRIMINACIÓN EN EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS PUEDE RESULTAR COSTOSO

- Según las leyes de vivienda justa, la indemnización por daños directos y punitivos, así como también la recuperación de las costas y honorarios legales se podrían otorgar a las víctimas. Además, se pueden imponer sanciones civiles.
- Se podría incluir otro recurso equitativo, , más no se limita a, el acceso a la unidad de vivienda implicada en la queja o una unidad comparable y el suministro de servicios o instalaciones relacionadas con dicha morada.
- Las medidas cautelares correspondientes a la eliminación de prácticas de vivienda discriminatorias también pueden ser un problema.

CÓMO PROTEGERSE USTED MISMO

- Tómese todas las quejas en serio.
- No dude en hacer preguntas o pedir explicación al organismo que esté investigando la queja.
- Establezca políticas, procedimientos y pautas escritas de antemano y sígalas siempre.
- Asegúrese de que todas las medidas, políticas y procedimientos estén basados en aspectos comerciales legítimos no discriminatorios.
- Disponga de registros precisos y completos disponibles para demostrar que se siguieron las mismas políticas, procedimientos y pautas en casos similares.

RECUERDE

El Centro de Vivienda Justa ofrece seminarios sobre vivienda justa donde hablamos sobre la Ley de Vivienda Justa y cualquier pregunta o inquietud que tenga. Llame al Centro de Vivienda Justa al (717) 291-9945, extensión 7.

¡La educación es mucho más económica que una queja por infracción de la ley de vivienda justa!

Cómo presentar la solicitud para renta

REQUISITOS PARA EL ARRENDAMIENTO RESIDENCIAL

La siguiente fórmula es utilizada por muchos arrendadores para determinar si un arrendatario reúne los requisitos:

- Ingreso mensual x 40% = lo que el arrendatario puede pagar en una renta más servicios públicos.

EJEMPLO: \$1,500/mes x .40 = \$600 por mes para renta más servicios públicos

Si un posible arrendatario presenta una solicitud para un apartamento y no cumple con los requisitos de ingresos, probablemente no pueda pagar la renta del apartamento, ya que, por regla general, no más del 40 % de los ingresos de una persona deben destinarse a pagar la renta más los servicios públicos. Esta estimación considera otros gastos, tales como gastos para pagos de automóvil, atención médica, alimento, vestimenta, etc. Si un arrendatario no encuentra un apartamento que pueda pagar, puede optar por presentar una solicitud para una vivienda subsidiada.

LA SOLICITUD DE RENTA

El gerente de la propiedad o el arrendador pueden pedirle al posible arrendatario que complete una solicitud de renta. La solicitud puede incluir:

- Referencias crediticias e información de historial crediticio
- Una lista de arrendadores anteriores que incluya números de teléfono y direcciones
- Información sobre empleos anteriores, que incluya salarios
- Una cuota por llenar la solicitud que podría no ser reembolsable
- La renta del primer mes, más un depósito de garantía

La información que un arrendador *no* debe pedir incluye la raza, origen étnico y cuántos niños vivirán en la vivienda. (Ver "*leyes de vivienda justa*" en la página 8).

(NOTA)

Los posibles arrendatarios siempre deben leer la solicitud con detenimiento para conocer las posibles consecuencias si deciden no aceptar la unidad de arrendamiento.

EL DEPÓSITO DE GARANTÍA PODRÍA NO SER REEMBOLSABLE. Entienda el contrato de arrendamiento propuesto antes de firmarlo, ya que podría estar aceptando firmar el contrato sin negociar los términos.

Asegúrese de contar con un recibo por todo el dinero pagado.

Precio justo de renta del mercado en el condado de Lancaster

Es importante que entienda el "precio justo de renta del mercado". El precio justo de renta del mercado *no* se puede describir como el arrendamiento "promedio" en un área. El "precio justo de renta del mercado" lo determina anualmente HUD. Es una combinación de la renta, servicios públicos, estufas y refrigeradores, mantenimiento, administración y otros servicios.

Información de requisitos

| Monto por hora | Salario anual* | Ingreso mensual | Monto de renta mensual y servicios públicos** |
|----------------|----------------|-----------------|---|
| \$7.25 | \$15,080.00 | \$1,256.67 | \$502.67 |
| \$8.00 | \$16,640.00 | \$1,386.67 | \$554.67 |
| \$9.00 | \$18,720.00 | \$1,560.00 | \$624.00 |
| \$10.00 | \$20,800.00 | \$1,733.33 | \$693.33 |
| \$11.00 | \$22,880.00 | \$1,906.67 | \$762.67 |
| \$12.00 | \$24,960.00 | \$2,080.00 | \$832.00 |
| \$13.00 | \$27,040.00 | \$2,253.33 | \$901.20 |
| \$14.00 | \$29,120.00 | \$2,426.67 | \$970.67 |
| \$15.00 | \$31,200.00 | \$2,600.00 | \$1,040.00 |
| \$16.00 | \$33,280.00 | \$2,773.33 | \$1,109.33 |
| \$17.00 | \$35,360.00 | \$2,946.67 | \$1,178.67 |
| \$18.00 | \$37,440.00 | \$3,120.00 | \$1,248.00 |
| \$19.00 | \$39,520.00 | \$3,293.33 | \$1,317.33 |
| \$20.00 | \$41,600.00 | \$3,466.67 | \$1,386.67 |

* El salario anual supone cuarenta horas de trabajo por semana y cincuenta y dos semanas por año.

** En base al 40% del ingreso mensual.

Contrato de arrendamiento

El contrato de arrendamiento es un acuerdo, ya sea escrito o verbal, que transfiere la posesión y el uso de una unidad de arrendamiento desde la parte con derecho a posesión y uso a otra parte durante un periodo determinado.

El contrato de arrendamiento debe definir los derechos y obligaciones respectivos del arrendador y el arrendatario. La **Ley de contratos del consumidor con lenguaje común** exige que todos los contratos residenciales de arrendamiento estén escritos de forma tal que sean fáciles de entender en lenguaje común. Si tiene dificultades para entender el contrato de arrendamiento, comuníquese con el Centro de Vivienda Justa y solicite asistencia al (717) 291-9945, extensión 7.

Recuerde que un contrato de arrendamiento es un **documento legalmente vinculante**. Asegúrese de entender el contrato de arrendamiento antes de firmarlo. Al firmarlo, acepta sus términos y condiciones durante el periodo del contrato de arrendamiento. Asegúrese de tachar o completar todos los espacios en blanco antes de firmar. También asegúrese de obtener una copia de **todo** el contrato de arrendamiento.

Los cambios en los contratos de arrendamiento no se deben realizar hasta el comienzo del nuevo periodo de arrendamiento, es decir, cuando usted y su arrendador renueven el contrato; a menos que ambas partes acepten el cambio propuesto. A menos que el contrato de arrendamiento especifique cómo deben realizarse los cambios, el arrendador deberá otorgar un periodo de arrendamiento completo antes de que se realice el cambio.

INFORMACIÓN QUE DEBE CONTENER UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ESCRITO

- Nombre, dirección y número de teléfono del arrendador para casos de emergencia
- El nombre del arrendatario
- Dirección de la propiedad en renta
- Fecha de inicio y fin del contrato de arrendamiento
- Requisitos de notificaciones para renovar o rescindir el contrato de arrendamiento
- Monto de la renta mensual (asegúrese de saber **cómo, dónde, cuándo y a quién** debe pagar la renta)
- Cláusula sobre cargo adicional por pago atrasado (de corresponder)
- Personas que ocuparán la unidad
- Depósito de garantía
- Mantenimiento y servicios públicos: ¿Quién es responsable de qué?
- Qué electrodomésticos están incluidos en el contrato de arrendamiento
- Acuerdo en cuanto a mascotas
- Depósito de garantía por mascotas*

**Los depósitos de garantía podrían no cobrarse por animales de servicio.*

(NOTA)

Es importante que conozca los requisitos que debe reunir para poder recibir su depósito de garantía al desocupar la vivienda. Por ejemplo, tener una lista de lo que debería limpiarse sería de gran ayuda.

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO TAMBIÉN DEBE CONTENER ESTAS DISPOSICIONES Y MUCHAS MÁS

- Los arrendatarios deben mantener la morada limpia.
- Está prohibido que el arrendatario subrente la morada sin el consentimiento del arrendador.
- Está prohibido que el arrendatario desocupe la vivienda o rescinda el contrato de arrendamiento sin previo aviso.
- El arrendador puede ingresar a la propiedad en horas razonables para inspeccionar, reparar o mostrar la vivienda a potenciales arrendatarios, siempre que se les notifique previamente a los arrendatarios actuales.
- Nombre de la persona a quien se debe contactar y cómo comunicarse con la misma para tareas de mantenimiento y reparaciones.
- Lista de reglamentaciones que se espera que siga el arrendatario.
- Lista de cualquier otro servicio obligatorio que el arrendador insista en realizar por el que el arrendatario es responsable.
- Se le podría exigir al arrendatario pagar las costas razonables que incurra el arrendador para desalojar al arrendatario en el caso de falta de pago de la renta.

CONDICIONES DE ARRENDAMIENTO NO EJECUTABLES

Los arrendatarios, por lo general, están regidos por los términos y condiciones del contrato de arrendamiento que firman; sin embargo, algunos términos y condiciones no son ejecutables en el tribunal.

Algunos ejemplos de términos y condiciones no ejecutables del contrato de arrendamiento incluyen:

- El arrendatario no puede ser considerado responsable de todas las reparaciones, o todas las reparaciones hasta una cierta cantidad de dinero. Según la *garantía implícita de habitabilidad*, el arrendador es responsable del mantenimiento de todo por lo que paga el arrendatario de renta. (Ver "*Garantía implícita de habitabilidad*" en la página 29).
- No se lo puede obligar al arrendatario a aceptar la casa o apartamento en el estado en que se encuentra. Según la *garantía implícita de habitabilidad*, las instalaciones y los servicios proporcionados en la vivienda arrendada deben permitir que la unidad sea habitada con su fin razonable como morada. (Ver "*Garantía implícita de habitabilidad*" en la página 29).
- El arrendatario no puede renunciar al derecho de representarse a sí mismo en los tribunales.
- No se lo puede obligar al arrendatario a aceptar que si no cumple con una promesa establecida en el contrato de arrendamiento, el arrendador tiene derecho a irrumpir en el apartamento, cambiar las cerraduras e incautar las pertenencias del arrendatario.
- El arrendador no puede obligar al arrendatario a aceptar renunciar a sus derechos a una audiencia o confesión de fallo.

RECUERDE

Lea el contrato de arrendamiento con detenimiento antes de firmarlo.

Asegúrese de que todo esté por escrito.

Las promesas que no estén incluidas en el contrato de arrendamiento, probablemente no se cumplan (por ej.: pintar o realizar reparaciones antes de la mudanza, electrodomésticos proporcionados, o quién pagará los servicios públicos).

Cómo buscar e inspeccionar la unidad de arrendamiento

Con una breve inspección visual se pueden detectar muchas características de la casa o apartamento que desea rentar. Tómese el tiempo para realizar una inspección antes de mudarse para evitar futuros problemas. Algunas municipalidades tienen normas y reglamentaciones que deben cumplir los arrendatarios y arrendadores. Además, algunas municipalidades podrían exigir un licencia de arrendamiento antes de que los arrendadores arrenden propiedades residenciales.

CÓMO BUSCAR UNIDADES DE ARRENDAMIENTO DISPONIBLES

Arrendar en el siglo XXI ofrece más recursos para encontrar la vivienda ideal. Al ver los anuncios de arrendamiento en los periódicos o en los sitios web o gestión automática de listas de correo, recuerde que algunos anuncios podrían ser falsos.

Los estafadores, por lo general, publican arrendamientos que no existen o no están disponibles. También copian listas de arrendamiento reales y luego cambian la información de contacto o correo electrónico y colocan anuncios modificados en diversos periódicos o sitios web para engañar a las personas y conseguir dinero.

Recuerde estos consejos para evitar caer en estos fraudes de listas de arrendamiento:

- **Nunca transfiera dinero o envíe un cheque a una persona que nunca haya conocido personalmente para un apartamento que nunca haya visto.** Si no puede conocer al arrendador personalmente porque vive en otro país o está de viaje, y si no puede ver el apartamento en cuestión antes de pagar la cuota de solicitud, el depósito de garantía o firmar el contrato de arrendamiento, siga buscando. Transferir dinero es igual que enviar dinero en efectivo, una vez que lo envía no lo puede recuperar.
- **No se apresure a tomar una decisión.** Si recibe un correo electrónico en el que lo presionan a tomar una decisión apresurada, podría ser una señal de advertencia. Descártelo y continúe con la búsqueda.
- **Cuanto menor sea el precio de una lista premium, mayor serán las probabilidades de que sea un fraude.** ¿Es posible una renta por debajo del precio de mercado por un apartamento espectacular en una ubicación increíble con una vista de un millón de dólares? Los estafadores buscan atraer el interés de las personas con promesas demasiado buenas para ser reales.
- **Si un arrendador publica un anuncio en el que busca a un arrendatario para arrendar su propiedad, tenga cuidado con los fraudes que implican cheques falsos.** Un arrendatario con malas intenciones podría responder al anuncio diciendo que tiene un cheque preparado para el arrendador para que lo deposite en su cuenta bancaria por una suma mayor que el precio de la renta. Luego, el arrendatario le pedirá al arrendador que le transfiera la diferencia una vez que el arrendador haya depositado el cheque.

Desafortunadamente, cuando el banco descubra que el cheque depositado es falso, el arrendador deberá devolver todo el dinero, incluso el dinero transferido al estafador.

CÓMO REGISTRAR LOS DAÑOS ANTES DE MUDARSE

Se recomienda tomar nota (en presencia del arrendador o el gerente) de los defectos *antes* de mudarse. Utilice el *ejemplo de lista de verificación para la inspección de una unidad de arrendamiento* de la página 22. Cuando desocupe la vivienda, esos daños no afectarán su depósito de garantía, ya que estaban antes de que se mudara. Las notas escritas y las fotografías son muy útiles para que no haya confusión más tarde. Si no tiene una cámara, utilice una cámara desechable. Le servirá para este fin. El arrendatario tiene derecho a registrar el estado de la morada por escrito.

Puede utilizar el *ejemplo de lista de verificación para la inspección de una unidad de arrendamiento* que comienza en la página 22 para registrar los daños del apartamento si decide mudarse. Esta lista lo ayudará en el caso de que surjan problemas con futuras reparaciones. El arrendador no está obligado a firmar su lista, pero puede pedirle que firme y puede proporcionarle al arrendador una copia de su lista. Asegúrese de colocar la fecha a las notas.

INDAGACIONES CON EL INSPECTOR DE VIVIENDAS LOCAL

Esto es sumamente importante. Podría estar en el proceso de arrendar una vivienda que ha sido declarada inhabitable o tiene antecedentes de haber tenido problemas en la infraestructura, electricidad o plomería. Consulte con su inspector de viviendas local para verificar si existen infracciones actuales de las disposiciones de vivienda en la unidad de arrendamiento. Pregúntele al inspector de viviendas si ha habido quejas de arrendatarios anteriores contra su futuro arrendador por no realizar las reparaciones necesarias.

LAS REPARACIONES SE DEBEN REALIZAR ANTES DE MUDARSE

Si la unidad de arrendamiento necesita reparaciones, lo mejor para el arrendatario y el arrendador es establecer *por escrito* la fecha y hora en que se realizarán las reparaciones.

RECUERDE

Si las reparaciones no se realizan antes de que el arrendatario se mude, póngalo en un plan escrito.

Qué se debe considerar antes de mudarse

COSTO

¿Es razonable el precio de la renta del apartamento? Como se mencionó anteriormente en el manual, su renta más los servicios públicos deben representar aproximadamente el 40 % de su ingreso mensual. ¿Ha habido incrementos de la renta durante los últimos años? ¿De cuánto dinero? ¿Qué incluye la renta? Averigüe quién será responsable de pagar los servicios de calefacción, gas, electricidad, agua caliente, agua/alcanterillado, reciclaje y recolección de basura. Pida un historial de gastos mensuales en servicios públicos.

UBICACIÓN

¿La residencia está cerca del lugar donde trabaja, la escuela, el cuidado infantil, transporte público, centro comercial y atención médica?

SEGURIDAD

¿La propiedad y los alrededores están bien mantenidos y son seguros? ¿Las puertas, ventanas e ingresos al edificio tienen cerraduras de seguridad en funcionamiento?

SALUD

¿Hay rastros de roedores o insectos? Si surgiera dicho problema, ¿el arrendador pagará la exterminación? ¿Hay pintura descascarada? **Tenga cuidado con el envenenamiento por plomo de la pintura con plomo, en especial, si tiene niños.**

PREVENCIÓN DE INCENDIOS

¿Las salidas de emergencia son de fácil acceso? ¿Hay un extinguidor de incendios disponible? ¿Hay detectores de humo? ¿Los detectores de humo funcionan? ¿Quién es responsable del mantenimiento?

VECINOS

¿El apartamento es silencioso? ¿Puede oír a sus vecinos de al lado, arriba o debajo suyo? Pregunte a otras personas del complejo de apartamentos cuáles son los aspectos positivos y negativos de vivir allí.

(NOTA)

No existe una renta límite en Pennsylvania. (Ver "incrementos de la renta" en la página 37).

INFRAESTRUCTURA

¿Las escaleras son seguras y están bien iluminadas? ¿Las ventanas están corroídas? ¿La madera está rajada, podrida, dañada por la humedad o infestada con termitas? ¿El arrendador cuenta con ventanas de protección, mosquiteros y persianas? ¿Los pisos son sólidos y sin huecos, grietas o astillas? Asegúrese de que no falte ningún azulejo ni tablón en el piso. ¿Hay grietas o huecos en las paredes? Asegúrese de que no haya yeso suelto o faltante. ¿Las paredes y cielo rasos están pintados y empapelados sin grietas?

SERVICIOS PÚBLICOS

- *Calefacción:* Verifique la calefacción u otro suministro de calor. Asegúrese de que el equipo de calefacción esté accesible y funcione correctamente. Verifique las corrientes de aire desde ventanas y puertas.
- *Agua:* Debe haber agua corriente caliente y fría. Verifique si la presión del agua es fuerte. Ubique dónde se encuentra la válvula de cierre.
- *Desagüe:* ¿Los inodoros se descargan correctamente? Verifique si hay problemas de desagüe en lavabos y bañeras.
- *Electricidad:* ¿Hay suficientes tomas eléctricas? ¿El cableado es suficiente para utilizar electrodomésticos que quisiera llevar a la unidad? Si el cableado o los dispositivos de iluminación están rotos o desgastados y cuelgan de un cable sin soporte, deben ser reparados antes de mudarse, ya que constituyen riesgos a la seguridad. Ubique dónde se encuentran las cajas de fusibles y disyuntores.
- *Recolección de basura:* ¿Cuál es la política para la recolección de basura? ¿Hay contenedores para basura? ¿Están protegidos contra roedores?

VENTILACIÓN Y AIRE ACONDICIONADO

¿Hay un sistema de aire acondicionado o ventilación accesible? ¿Los controles de temperatura están en un lugar accesible?

LUGAR PARA ALMACENAMIENTO

¿Hay un área de almacenamiento dentro o fuera de la unidad de arrendamiento?

MOBILIARIO Y ELECTRODOMÉSTICOS

¿Qué incluye el apartamento? Pregunte si el refrigerador, la lavadora y la secadora, las cortinas, alfombra u otro mobiliario está incluido en la unidad de arrendamiento. ¿Quién será responsable de pagar por la reparación de los artículos mencionados anteriormente de ser necesario?

Ejemplo de lista de verificación para la inspección de una unidad de arrendamiento

Fecha de la inspección:

Dirección del apartamento:

Nombre del arrendador:

Dirección del arrendador:

Número de teléfono:

| Todas las habitaciones | | | |
|--|-----------|-----------|--------------------|
| Ítem de la lista de verificación | Sí | No | Comentarios |
| ¿Hay al menos dos tomas eléctricas que funcionen o una toma eléctrica que funcione y un dispositivo de iluminación que funcione? | | | |
| ¿El lugar está libre de peligros eléctricos? | | | |
| ¿Se pueden cerrar con llave todas las puertas y ventanas que son de fácil acceso desde afuera? | | | |
| ¿Hay al menos una ventana que se abra y todas las ventanas están en buenas condiciones sin vidrios rotos o faltantes? | | | |
| ¿El cielo raso, las paredes y el piso están en buenas condiciones, sin grietas, huecos o defectos peligrosos importantes? | | | |
| ¿Todas las superficies interiores están en buenas condiciones sin pintura descascarada o picada? | | | |
| ¿Hay detectores de humo que funcionen? | | | |

| Exterior del edificio | | | |
|---|-----------|-----------|--------------------|
| Ítem de la lista de verificación | Sí | No | Comentarios |
| ¿Los cimientos y las paredes exteriores están en buenas condiciones y no presentan riesgos a la seguridad? | | | |
| ¿Las escaleras exteriores, pasamanos y porches están en buenas condiciones y no presentan riesgos a la seguridad? | | | |
| ¿El techo, las alcantarillas y la bajada pluvial están en buenas condiciones y no presentan riesgos a la seguridad? | | | |
| ¿La chimenea está en buen estado y no presenta riesgos a la seguridad? | | | |
| ¿Todas las superficies exteriores están en buenas condiciones sin pintura descascarada o picada? | | | |
| Si la unidad es una casa rodante, ¿está colocada y amarrada correctamente? | | | |
| Baño | | | |
| ¿La unidad cuenta con un baño en buenas condiciones para uso exclusivo del arrendatario? | | | |
| ¿Cuenta con un lavabo instalado que funciona y tiene agua corriente fría y caliente? | | | |
| ¿Cuenta con una bañera o ducha que funciona y tiene agua corriente fría y caliente? | | | |
| ¿Cuenta con ventanas que se abren o un sistema de ventilación que funciona? | | | |

| Cocina | | | |
|---|-----------|-----------|--------------------|
| Ítem de la lista de verificación | Sí | No | Comentarios |
| ¿Cuenta con un horno que funciona y una estufa (o anafe) con hornillas superiores en buenas condiciones? | | | |
| ¿Cuenta con un refrigerador que funciona y mantiene la temperatura lo suficientemente fría para conservar la comida en buen estado? | | | |
| ¿Cuenta con un fregadero que funciona con agua corriente fría y caliente? | | | |
| Calefacción, plomería y electricidad | | | |
| ¿El equipo de calefacción puede proporcionar calefacción a todas las habitaciones que se utilizan? | | | |
| ¿La unidad cuenta con calentadores a combustible u otra clase de calefacción insegura? | | | |
| ¿La unidad cuenta con ventilación adecuada? | | | |
| ¿La calefacción del agua caliente, está ubicada, equipada e instalada de forma segura? | | | |
| ¿Cuenta con un suministro de agua potable seguro público o privado? | | | |
| ¿La plomería tiene fugas? | | | |
| ¿La plomería está conectada a un sistema de eliminación de desechos público o privado aprobado sin atascamiento de cañerías? | | | |
| ¿El sistema eléctrico no presenta riesgos a la seguridad (por ej.: cableado inapropiado, servicio muy insuficiente, etc.)? | | | |

| Salud y seguridad general | | | |
|--|----|----|-------------|
| Ítem de la lista de verificación | Sí | No | Comentarios |
| ¿La unidad cuenta con al menos un detector de humo que funciona en cada nivel de la vivienda? | | | |
| ¿Se puede ingresar a la unidad sin tener que pasar por otra unidad? | | | |
| ¿Cuenta con una salida de emergencia apropiada? ¿Es de fácil acceso? | | | |
| ¿En la unidad hay ratas, ratones, cucarachas, etc.? | | | |
| ¿Hay basura o escombros en la unidad? | | | |
| ¿En las escaleras y corredores comunes hay riesgos a la seguridad relacionados con escalones sueltos, falta de pasamanos, iluminación insuficiente y otros peligros? | | | |
| ¿Hay riesgos a la seguridad en el sitio y en los alrededores? | | | |

FIRMA DEL ARRENDATARIO: _____ FECHA _____

FIRMA DEL ARRENDADOR: _____ FECHA _____

(NOTA)

Asegúrese de que todos los electrodomésticos y dispositivos de iluminación funcionen correctamente. Asimismo, tome nota de la presencia de mobiliario, alfombras y muebles amurados y el estado de todo lo que se encuentra en la propiedad de arrendamiento. Anote la ubicación y la cantidad de marcas, marcas de quemaduras y otros daños.

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

Obligaciones del arrendatario

El arrendatario renta la propiedad de otra persona. Para crear una tenencia responsable, debe cumplir con el contrato de arrendamiento junto con la siguiente lista de obligaciones:

1. Pagar la renta en la fecha correspondiente, no al día siguiente o cinco días más tarde. Si la renta se debe pagar el primer día del mes, páguela el primer día del mes. Si no paga la renta, podría recibir una queja de desalojo. Si sabe de antemano que no podrá pagar la renta a tiempo, avísele a su arrendador. La buena comunicación es clave para una experiencia de arrendamiento positiva.
2. Si el contrato de arrendamiento incluye servicios públicos, deben pagarse a tiempo. De lo contrario, podría recibir una queja de desalojo.
3. Cumpla con todos los términos y condiciones del contrato de arrendamiento.
4. Cumpla con las normas y reglamentaciones incluidas en el contrato de arrendamiento o en anexos firmados por separado.
5. Cumpla con las leyes de Pennsylvania, ordenanzas locales y códigos de vivienda.
6. Evite perturbar a otros arrendatarios y vecinos.
7. Evite dañar las instalaciones. Asegúrese de que ninguna persona que viva con usted o lo visite dañe la propiedad, ya que usted será económicamente responsable por esos daños.
8. Notifique al arrendador acerca de cualquier defecto grave (o reparación necesaria) de la morada que podría producir el deterioro del edificio.
9. Hágase responsable de los daños causados por acciones o negligencia (excepto daños causados por el uso y desgaste normal) suya o de su familia.
10. Mantenga la limpieza de la vivienda.
11. Permita que el arrendador, representantes del arrendador o inspectores del gobierno local ingresen a la vivienda para realizar inspecciones y reparaciones.
12. No permita que personas que no han sido mencionadas en el contrato de arrendamiento vivan en la vivienda.
13. Pregunte cómo le gustaría al arrendador que informara los defectos e infórmelos de inmediato.
14. No participe ni permita que nadie participe en actividades ilegales, incluso drogas ilegales o que menores beban alcohol en la vivienda. No cumplir con estas obligaciones podría producir el desalojo.
15. Si cambia las cerraduras, debe notificar al arrendador en primer lugar y darle copias de las llaves.

(NOTA)

Si el arrendador pide que las reparaciones reportadas se presenten por escrito, asegúrese de conservar una copia de su carta escrita para sus registros.

Seguro del arrendatario

La mayoría de los arrendadores cuentan con seguro contra incendios, que cubre la propiedad pero *no* sus bienes. El seguro del arrendatario (que es optativo pero algunos arrendadores lo exigen) se puede adquirir para proteger su mobiliario y otros bienes personales. El costo del seguro del arrendatario es de aproximadamente entre \$100 y \$175 por año, lo que equivaldría a un promedio de menos de cincuenta centavos por día. El seguro del arrendatario se puede adquirir en cualquier empresa de seguros que venda seguros para propietarios de viviendas.

Esta cobertura lo protege de daños ocasionados por incendios, robos o incluso desastres naturales. También lo protege si una visita sufre una lesión en la propiedad que arrenda. Se pagará por la atención médica de aquellos individuos; pero en ciertos casos, quizás usted no sea responsable legalmente de los daños.

Además, el seguro del arrendatario se hará responsable de pagar un hospedaje temporal después de un incendio. Podría obtener reembolso, hasta un determinado monto, por sus costos incurridos de hospedaje y comidas que superen el monto que normalmente pagaría. Estos costos podrían cubrir todo el tiempo que lleve la reparación de la vivienda hasta poder volver a habitarla.

Relaciones en el vecindario

Preséntese con sus vecinos e integrese al vecindario. Mantenga una relación amistosa con ellos. Esto beneficiará a todos en el vecindario. Los vecinos se ayudan de muchas formas, por ejemplo, al estar atentos ante actividades ilegales.

En edificios de viviendas, es importante respetar todas las áreas comunes: pasillos, escaleras o recintos. No deje basura en estas áreas ni obstruya el ingreso al edificio. Tampoco se recomienda jugar o hacer ruidos excesivos en pasillos o escaleras públicas por razones de seguridad, así como también por ser considerados con sus vecinos.

Para ser buen vecino, debe intentar asegurarse de que sus invitados no perturben a sus vecinos. No siempre es posible controlar todo lo que hacen los invitados, pero tiene derecho a esperar que se comporten de forma tal que no perturben al resto de las personas.

Una de las formas más frecuentes de garantizar una *mala* relación con los vecinos es perturbarlos con ruidos molestos. Si desea realizar una fiesta, manténgala bajo control y finalice la fiesta a una hora decente. También se recomienda informar a los vecinos cuándo realizará dicho encuentro y cooperar durante situaciones especiales, tales como enfermedades. Quizás pueda modificar o cambiar sus planes para poder cumplir con el pedido especial de su vecino. Es más probable que cooperen con usted si coopera con ellos.

En viviendas unifamiliares, ser buen vecino también implica el buen mantenimiento del exterior del edificio. Es decir, mantener el césped y matorrales y no dejar la basura afuera.

Derecho a la privacidad del arrendatario

El arrendatario tiene derecho a la privacidad según el *Convenio de goce pacífico*. Al pagar la renta, el arrendatario no solo tiene un techo, sino que también tiene derecho a disfrutar de la vivienda sin la intromisión razonable y excesiva del arrendador. Si el arrendador ingresa a su unidad de arrendamiento sin razón alguna o perturba al arrendatario durante la noche, estará infringiendo el contrato de arrendamiento.

El arrendador tiene derecho a ingresar a la vivienda de arrendamiento ocasionalmente, para realizar reparaciones e inspecciones, incluso para realizar tareas de mantenimiento programadas. Si el contrato de arrendamiento establece que el arrendador puede ingresar sin previo aviso en horas razonables, el arrendatario no tiene derecho a exigir previo aviso. Sin embargo, si el arrendador o empleados del arrendador ingresan reiteradas veces sin previo aviso, envíe al arrendador una carta solicitando un **previo aviso** de al menos veinticuatro (24) horas antes de ingresar en una situación que no constituya una emergencia. Conserve una copia de la carta y envíe el original por correo certificado con acuse de recibo. Si bien el arrendador no tiene la obligación de cumplir con su pedido de aviso previo, por cortesía, el arrendador podría avisar de antemano al arrendatario antes de ingresar en la unidad de arrendamiento. Si el arrendador no se adhiere a las normas generales establecidas anteriormente e ingresa reiteradas veces a la unidad de arrendamiento sin previo aviso, el arrendador podría ser citado por ingreso ilegal a la propiedad. Llame al departamento de policía local para obtener más información.

Garantía implícita de habitabilidad

DERECHO A VIVIR EN UN LUGAR DIGNO

La Corte Suprema de Pennsylvania garantiza que los arrendatarios tengan derecho a vivir en un lugar digno. Esta garantía a una vivienda de arrendamiento digna se denomina *garantía implícita de habitabilidad*.

Esta garantía establece que en **cada contrato de arrendamiento residencial** de Pennsylvania (ya sea escrito o verbal) existe la promesa (la garantía) de que el arrendador proporcionará una vivienda segura, en buenas condiciones sanitarias y de sanidad. **Una vivienda de arrendamiento debe estar apta para habitar y el arrendador la debe mantener en ese estado durante el periodo de la renta realizando las reparaciones necesarias.** Incluso si el arrendatario firma un contrato de arrendamiento en el que acepta la morada "en el estado en que está", la Garantía protege al individuo. **No se puede renunciar al derecho a una vivienda habitable en el contrato de arrendamiento.** Recuerde, está allí, aunque no esté escrito en el contrato de arrendamiento. No se puede eliminar. Cualquier cláusula del contrato de arrendamiento que intente hacerlo, será inejecutable.

La Garantía no exige al arrendador realizar reparaciones estéticas. Por ejemplo, el arrendador no tiene la obligación de reparar pintura desgastada, a menos que haya aceptado hacerlo. Sin embargo, el arrendador debe reparar defectos graves que pongan en riesgo la seguridad o la habitabilidad de la unidad de arrendamiento.

DEFECTOS CUBIERTOS POR LA GARANTÍA IMPLÍCITA DE HABITABILIDAD

- Falta de agua corriente fría y caliente.
- No cuenta con instalaciones para asegurar la vivienda arrendada con cerraduras (por ej.: puertas, ventanas, etc.)
- Falta de equipo de calefacción en funcionamiento para proporcionar calor adecuado
- Presencia de insectos o roedores (*el arrendador debe exterminarlos antes de que se mude el arrendatario*).
- Techo con goteras
- Pisos, escaleras, porches y pasamos peligrosos
- Cableado eléctrico inadecuado, con riesgo de incendio
- Incapacidad para almacenar alimentos de forma segura debido a que la unidad de refrigeración está rota (si el arrendador es responsable de reparar el refrigerador)
- Componente estructural peligroso para ocupar la vivienda

(NOTA)

La ciudad de Lancaster, Pennsylvania, establece que, entre las 6:30 am y las 10:30 pm, la temperatura dentro de la vivienda no debe ser inferior a 65 grados y no debe ser inferior a 60 grados durante el resto de las horas del día. Esta norma se debe implementar en todas las estaciones del año y no únicamente durante los meses de invierno.

Qué debe hacer si la morada no es habitable

Si el problema es grave y constituye una infracción de la *Garantía implícita de habitabilidad*, tiene derecho a utilizar uno o varios recursos.

CÓMO ESTABLECER Y PROTEGER SUS DERECHOS

- Debe determinar si el defecto impide la habitabilidad de su vivienda (su capacidad para vivir en la morada se ve afectada notablemente).
- Debe notificar el problema al arrendador. Se recomienda hacerlo por escrito y conservar una copia. (Ver "Ejemplos de cartas a arrendadores", que comienza en la página 49).
- Debe esperar *un tiempo razonable* para que el arrendador realice las reparaciones.*
- Debe demostrar que el arrendador no realizó la reparación.

Su arrendador podría tomar medidas para cobrar la renta o incluso podría intentar desalojarlo. La ley de Pennsylvania prohíbe a su arrendador desalojarlo por haber notificado un problema que afecta la garantía de habitabilidad. Puede ser desalojado si el tribunal determina que debe parte o la totalidad de la renta al arrendador y que no tiene dinero para pagarla. Si no cumple con el contrato de arrendamiento de cualquier otra manera, el arrendador podría intentar desalojarlo en base a esos fundamentos.

Si ha seguido los pasos indicados anteriormente para establecer y proteger sus derechos y el arrendador no ha realizado las reparaciones para que la vivienda sea habitable, puede continuar con algunos de los recursos para arrendatarios que se encuentran en las siguientes páginas.

*¿Cuánto tiempo es *un tiempo razonable*? No hay una respuesta correcta. *Un tiempo razonable* para reparar una gotera en el techo podría ser una o dos semanas; sin embargo, **para la reparación del equipo de calefacción durante los meses de invierno no se debería tener que esperar más de uno o dos días.**

(NOTA)

Una imagen vale más que mil palabras. Al haber determinado que un daño afecta la habitabilidad, tome fotografías del mismo. Si debe comparecer ante el tribunal, las fotografías serán de gran utilidad.

RECUERDE

Tenga en cuenta que es invaluable contar con asesoramiento legal apropiado.

RECURSOS DEL ARRENDATARIO

1. Rescinda su contrato de arrendamiento para finalizar la obligación de pagar la renta.

Si decide hacerlo, debe desocupar la vivienda arrendada. Podría perder su depósito de garantía o ser demandado para cobrar la renta durante el plazo del contrato si no ha cumplido con las normas y no ha notificado a su arrendador sobre los defectos de su morada. Asegúrese de incluir su nueva dirección en la carta en la que notifica al arrendador sobre los defectos.

2. Retenga toda o parte de la renta hasta que el defecto haya sido reparado.

Según la ley de Pennsylvania, puede retener la renta si puede probar que la unidad no es habitable. Si hay evidencia de que la vivienda no es habitable, no deberá ser desalojado por no pagar la renta.

Recuerde asegurarse de:

- a. haber notificado previamente por escrito al arrendador sobre el problema.
- b. poder probar que el problema existe. Se aceptan declaraciones de amigos y familiares en el tribunal. La mejor opción es contar con fotografías, que deben mostrar claramente el defecto que está indicando. También se recomienda contar con una carta o notificación de un organismo gubernamental.
- c. Espere un tiempo razonable para que se realicen las reparaciones y para probar que el arrendador no cumplió con las reparaciones que solicitó.
- d. Consulte con un abogado si no sabe cómo proceder en el caso de inquietudes con respecto a probar una infracción de la garantía implícita o necesita información adicional.

No existe una forma exacta para determinar qué porcentaje de su renta puede retener legalmente. Una forma de calcular este monto es determinar qué porcentaje de su vivienda no pudo "utilizar" y durante cuánto tiempo.

Por ejemplo:

- Si tiene un apartamento con cinco habitaciones y no pudo utilizar una de ellas durante un mes, podría deducir $1/5$ (un quinto) o el 20 % de su renta por no haber podido utilizar $1/5$ (un quinto) del apartamento.
- Si no tuvo calefacción y tuvo que hospedarse en la casa de un amigo o en un hotel durante una semana, podría deducir $1/4$ (un cuarto) o el 25 % de la renta por no haber podido utilizar su vivienda durante una de las cuatro semanas del mes.

(NOTA)

Si bien la ley no exige que deposite su renta retenida en una cuenta bancaria o en garantía, le recomendamos que lo haga, ya que podría protegerlo si su arrendador lo demanda. Los jueces suelen preguntar a los arrendatarios si han ahorrado el dinero de la renta retenida. Al ahorrar el dinero en una cuenta bancaria, demostrará al juez/Juez Magistral de Distrito que su intención no era vivir sin pagar la renta. Asimismo, si el juez/Juez Magistral de Distrito determina que ha retenido demasiado dinero, debe estar preparado para pagarlo dentro de diez días.

3. Repare defectos y deduzca el costo de las reparaciones de su renta mensual.

Existen algunas limitaciones a este recurso. El monto del costo de las reparaciones a ser deducido de la renta es limitado. Otra limitación es que el monto debe ser *razonable y necesario* para que la vivienda sea habitable. Está prohibido deducir los gastos que hacen que la vivienda sea más atractiva. Únicamente se pueden deducir los costos incurridos para que la vivienda sea segura y los costos dentro de la garantía. Antes de proceder, notifique a su arrendador por escrito su intención de utilizar este recurso y envíe las estimaciones de costos. Debe esperar un tiempo razonable antes de proceder. Deberá notificar a su arrendador nuevamente cuando se haya terminado el trabajo.

4. Presente una demanda judicial para recuperar los costos de reparaciones, solicitar un descuento retroactivo de la renta y/o indemnización por cualquier otro daño sufrido mientras la morada no era habitable.

Es responsabilidad del arrendatario demostrar que se siguieron los pasos indicados anteriormente y que se incurrió en gastos u otras pérdidas debido a la infracción de la *garantía implícita de habitabilidad* por parte del arrendador.

5. Solicite una orden judicial para obligar al arrendador a realizar las reparaciones de inmediato.

El arrendatario debe estar preparado para recibir un contraataque del arrendador. El arrendatario deberá contratar a un abogado para presentar una medida cautelar. Es importante que:

- a. el arrendatario pueda demostrar la gravedad del defecto
- b. el defecto afecte significativamente la habitabilidad
- c. el arrendatario pueda demostrar que notificó previamente al arrendador.

(NOTA)

Antes de presentar una medida cautelar, consulte con un abogado. Existen limitaciones que se aplican a estos recursos y diligencias y todo recurso puede resultar complicado.

Depósito de garantía

El depósito de garantía es dinero que le pertenece al arrendatario pero que es retenido por el arrendador para protección contra daños. El arrendatario es responsable de pagar la renta durante el plazo del contrato. Cuando vence el contrato de arrendamiento, el arrendatario tiene derecho a recibir el dinero del depósito de garantía menos cualquier daño a la propiedad.

El arrendador únicamente puede exigir que el arrendatario pague un depósito de garantía máximo del valor de la renta de dos meses. El arrendador podría pedir al arrendatario que pague un depósito de garantía más "el último mes". Independientemente de cómo lo llame el arrendador, este pago de la renta del "último mes" es parte del depósito de garantía máximo de dos meses.

Se puede retener todo o parte del depósito de garantía al final del plazo del contrato de arrendamiento si: dañó la vivienda, no mantuvo la limpieza adecuada, no pagó la última renta u otro mes de renta, no notificó previamente al arrendador, o no cumplió con alguna otra cláusula del contrato. **El depósito de garantía NO se puede utilizar para pagar la renta del último mes, a menos que el arrendador y el arrendatario lo hayan acordado.**

LÍMITE DEL MONTO DEL DEPÓSITO DE GARANTÍA Y DE LOS INTERESES SOBRE EL DEPÓSITO DE GARANTÍA

La ley de Pennsylvania limita el monto de garantía que puede exigir el arrendador.

Durante el **primer año** del contrato, el depósito de garantía no puede exceder la renta de dos meses. Si el arrendatario ha pagado un depósito de garantía de dos meses (o un depósito de garantía de un mes y "la renta del último mes"), **después del primer año**, el arrendatario puede pedir al arrendador que devuelva el monto retenido que exceda la renta de un mes. Debe hacer esto a través de una carta en la que solicite este dinero y conserve una copia de la carta. La carta debe ser enviada por correo certificado, con acuse de recibo, de modo que haya prueba de que la haya recibido el arrendador. El arrendatario debe realizar el seguimiento del correo certificado con correo regular si el arrendatario no recibe un acuse de recibo de la oficina de correos.

Durante el **segundo año** o durante las renovaciones del contrato original, el depósito de garantía no debe superar la renta de un mes. Si la renta del arrendatario aumenta, el arrendador también puede aumentar el depósito de garantía para equivaler a la renta de un mes a la nueva tarifa durante los primeros cinco años del contrato de arrendamiento.

Si se cobra un depósito de garantía superior a \$100:

- a. los fondos se deben colocar en una cuenta separada;
- b. la cuenta debe pertenecer a una institución regulada por las autoridades bancarias de Pennsylvania o federales;

- c. el arrendador debe notificar al arrendatario por escrito con el nombre y dirección de la entidad donde se realiza el depósito (banco) y el monto del depósito.
- d. después del **segundo año**, los intereses sobre el dinero del arrendatario (menos el 1 % por cargos administrativos del arrendador) deberán pagarse al arrendatario anualmente en la fecha aniversario del contrato de arrendamiento.

La ley no especifica cuánto dinero debe recibir el arrendatario en concepto de intereses.

Recuerde que las tasas de interés de la actualidad son muy bajas. Por lo tanto, después de que el arrendador deduce el cargo del 1 %, puede que no queden intereses que se le deban pagar al arrendatario. Sin embargo, por cuestiones de buenas prácticas comerciales, el arrendador debe notificar al arrendatario por escrito que no hay intereses que pagar.

Devolución del depósito de garantía

En este momento, serán muy útiles las fotos, lista de verificación y cualquier otra documentación utilizada cuando el arrendatario se mudó inicialmente al apartamento. Dentro de los treinta (30) días después de la rescisión del contrato, el arrendador debe entregar al arrendatario:

- 1 una lista escrita de los daños que el arrendador considera son responsabilidad del arrendatario, o
2. el pago de la diferencia entre el dinero del depósito de garantía más los intereses (de corresponder) y el dinero utilizado para pagar la reparación de daños; o
3. un cheque por el monto total del depósito de garantía.

Si el arrendador no realiza ninguna de las acciones mencionadas anteriores, habrá renunciado a su derecho a retener el depósito de garantía o intereses y también habrá renunciado a su derecho a demandar al arrendatario en los tribunales por daños. No obstante, después de los treinta (30) días, el arrendatario puede demandar al arrendador por el doble del monto del depósito de garantía más intereses (de corresponder).

El arrendatario no está obligado a indemnizar al arrendador por el uso y desgaste normal de la vivienda. Por ejemplo, si el arrendador determina que el apartamento debe ser pintado nuevamente al final del contrato, no se le deberá cobrar al arrendatario por volver a pintar, a menos que las paredes estén más desgastadas que lo habitual.

El arrendatario actual no es responsable de los daños causados por arrendatarios anteriores. Con la *lista de verificación que comienza en la página 22*, el arrendatario anotará todos los daños que existan dentro de la propiedad de arrendamiento antes de mudarse a la vivienda. La evidencia documentada, los testigos presenciales y las fotografías son muy útiles para probar la existencia de daños antes de tomar posesión. Esta clase de evidencia es esencial si el arrendatario desea demandar al arrendador con el fin de recuperar un depósito de garantía que no debería haber sido retenido.

El arrendatario tiene derecho a recibir el depósito de garantía en su totalidad o una lista de los daños y el monto restante del depósito dentro de los treinta (30) días de haber desocupado la vivienda si el arrendatario informó al arrendador su nueva dirección y devolvió las llaves a tiempo.

RECUERDE

Su depósito de garantía no recibirá intereses hasta después del segundo año de posesión.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

1. Notificar al arrendador con suficiente antelación que se mudará.

Esta notificación se debe realizar de acuerdo con las disposiciones de su contrato de arrendamiento. Deberá leer su contrato de arrendamiento para saber adónde se debe enviar la notificación para desocupar la vivienda y con cuánta antelación se debe realizar la notificación para rescindir el contrato.

2. Asegúrese de dar por escrito su nueva dirección al arrendador en el momento o antes de desocupar la vivienda. Debe hacerlo incluso si no lo establece el contrato. *(Ver el ejemplo de carta en la página 55).*

Se recomienda enviar la notificación por correo certificado con acuse de recibo. Si no sabe cuál será su nueva dirección, dé al arrendador la dirección de un familiar. Conserve copias de todas las cartas que envíe, los comprobantes de envío de las cartas por correo certificado y los acuse de recibo.

3. Limpie la vivienda lo mejor posible. Conserve los comprobantes de la compra de arrendamiento de todo equipo de limpieza, por ejemplo, el arrendamiento de una limpiadora a vapor para limpiar la alfombra.

4. Verifique que no deba la renta.

5. De ser posible, intente que el arrendador inspeccione la vivienda con usted.

Tome fotografías de la vivienda vacía. Este es el momento de ver las fotos, la lista de verificación o cualquier otra documentación de los daños que preparó al mudarse a la vivienda. Puede pedir al arrendador que firme una lista de verificación de daños. Sin embargo, el arrendador no está obligado a firmar.

6. Devuelva las llaves de la propiedad de arrendamiento. Asimismo, de ser posible, pida un recibo por el dinero que debía al arrendador y que está pagando en este momento.

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

Dentro de los treinta (30) días de la rescisión del contrato, de haber recibido la nueva dirección del arrendatario y las llaves, deberá:

1. Devolver el depósito de garantía (más intereses, de corresponder)

O

2. Entregar al arrendatario:

a. una lista detallada de los daños y el monto reclamado por su reparación

Y

b. el pago de la diferencia entre el depósito de garantía (con los intereses, de corresponder) y el costo de los daños reales.

RECUERDE

Si no se notifica con la antelación correspondiente, no se estará cumpliendo con el contrato y, por lo tanto, no está obligado a devolver el depósito de garantía.

(NOTA)

Si no cumple con el contrato de arrendamiento, si debe la renta o no ha devuelto las llaves, su arrendador podría negarse a devolverle su depósito de garantía.

Si el arrendatario no ha cumplido con el contrato o con alguna condición del contrato, si debe la renta o no ha informado por escrito al arrendador su nueva dirección, no regirán las reglas bajo Obligaciones del arrendador.

QUÉ DEBE HACER SI EL ARRENDATARIO NO HA RECIBIDO SU DEPÓSITO DE GARANTÍA

1. Si el arrendador no ha entregado al arrendatario una lista escrita de los daños dentro de los treinta (30) días, habrá renunciado a:

- todos los derechos de conservar una parte del depósito de garantía (con intereses incluidos) y
 - todos los derechos de demandar al arrendatario por daños a la unidad de arrendamiento. (Sin embargo, el arrendador aún podría demandar al arrendatario para cobrar la renta adeudada o por incumplimiento del contrato).
- a. El arrendatario puede presentar una queja civil ante el Juez Magistral de distrito contra el arrendador por el monto del depósito de garantía (con intereses incluidos, de corresponder).
 - b. El arrendador no podrá presentar una contrademanda por daños.

2. Si el arrendador no ha pagado al arrendatario la diferencia entre el monto del depósito de garantía y los daños reales a la unidad de arrendamiento dentro de los treinta (30) días:

- a. El arrendatario puede presentar una queja civil ante el Juez Magistral de Distrito contra el arrendador por el doble del monto del depósito de garantía.
- b. El arrendador no podrá presentar una contrademanda por daños.

3. Si el arrendador ha entregado al arrendatario una lista de los daños y un reembolso dentro de los treinta (30) días y el arrendador no está de acuerdo con el monto de los daños:

- a. El arrendatario puede presentar una queja civil ante el Juez Magistral de Distrito. El arrendatario deberá demostrar que el arrendador ha cobrado al arrendatario de forma incorrecta por los daños. Nuevamente, serán muy útiles las fotos, la lista de verificación y otra documentación en este proceso. El arrendador también tiene derecho a presentar una contrademanda contra el arrendatario.

Si el arrendatario no ha entregado su futura dirección, aún así tiene derecho al depósitos de garantía; sin embargo, debido a la dificultad para localizar al arrendatario, el arrendador no tendrá que devolverlo dentro de los treinta días.

(NOTA)

Si existe una cláusula que establezca que ha renunciado a estos derechos será inejecutable y, por lo tanto, se considerará nula.

Aumentos de renta

Los arrendatarios no están muy protegidos contra los aumentos de la renta. Dado que el estado de Pennsylvania no cuenta con una ley de control de la renta, los arrendadores pueden incrementar la renta tanto como lo deseen. La única protección con la que cuentan los arrendatarios son los términos del contrato escrito o acuerdo verbal con su arrendador. El arrendador por ley debe notificar al menos uno (en contratos de arrendamiento mensuales) o dos meses (en contratos de arrendamiento anuales) antes de incrementar el precio de la renta del arrendatario (al menos que el contrato establezca lo contrario).

La protección principal es que **el arrendador no puede incrementar la renta del arrendatario en la mitad del plazo del contrato**, a menos que el contrato tenga una cláusula de “transferencia”, que permite al arrendador transferir al arrendatario cuentas tales como incrementos de impuestos a la propiedad y servicios públicos. Por ejemplo, si el contrato vence a fines de septiembre, el arrendador **no puede** incrementar la renta en junio.

La segunda protección es el hecho de que **el arrendador debe notificar con la antelación correspondiente antes de aumentar la renta**. La notificación debe ser por escrito. Los contratos de arrendamiento escritos, por lo general, establecen con cuánta antelación se deben notificar los cambios en los términos del contrato que realice el arrendador. Los acuerdos verbales (o si el contrato no establece con cuánta antelación se debe notificar) exigen una notificación de treinta (30) días antes de incrementar la renta (o cambiar cualquier término del contrato).

La tercera protección contra los incrementos de la renta es el hecho de que **el arrendador no puede incrementar la renta del arrendatario con el fin de tomar represalia contra el arrendatario porque ha ejercido su derecho legal**. Por ejemplo, el arrendador no puede incrementar la renta del arrendatario porque este llamó al Centro de Vivienda Justa y presentó una demanda por discriminación o a la Oficina Reguladora del Código de Vivienda.

Si el arrendador incrementa la renta en la mitad del plazo del contrato, el arrendatario podría pelear el incremento al **no pagarlo** y dejar que el arrendador lo demande en los tribunales. Al mostrar al juez el contrato de arrendamiento y comprobantes de pago de la renta o cheques cancelados, debería poder evitar una orden de desalojo, **pero el arrendatario deberá pagar la renta**. Si el arrendatario se rehúsa a pagar la renta, el arrendador podría desalojarlo.

Si el arrendador se rehúsa a aceptar la renta cuando el arrendatario intenta pagar únicamente el monto de la renta anterior, compre un giro postal o utilice un cheque y envíelo al arrendador por correo certificado con acuse de recibo. Conserve el recibo del giro postal o los recibos postales para demostrar que el arrendatario pagó la renta y que el arrendador la recibió. Si el arrendador se rehúsa a aceptar una carta certificada del arrendatario y regresa a la oficina de correos, el arrendatario deberá conservar la carta sin abrir, junto con los recibos postales que

demuestran que el arrendador la envió por correo. De esta manera, el arrendatario podrá demostrar en el tribunal que intentó pagar la renta y que el arrendador se rehusó a aceptarla.

Además de incrementar la renta, el arrendador podría intentar implementar otros incrementos. Si bien el arrendador los puede considerar "como otras cosas", tales como "cargos" o "evaluaciones", siguen siendo incrementos de la renta. Por ejemplo, si el arrendador intenta imponer un cargo adicional porque se mudó una persona más o porque se ha instalado un equipo como un aire acondicionado, aún así sigue siendo incremento de la renta. Verifique los términos del contrato de arrendamiento. Si estos incrementos no son de conformidad con los términos del contrato, el arrendatario se podría negar a pagar cargos adicionales.

Interrupción del suministro de servicios públicos

Independientemente de quién pague los servicios públicos, antes de la interrupción del suministro de servicios públicos, el arrendatario deberá recibir una notificación de la empresa de servicios públicos al menos 10 días antes de la interrupción programada. Asimismo, la empresa de servicios públicos deberá colocar una notificación en la puerta (picaporte) tres días antes de la interrupción del servicio. Cabe aclarar que después de que la empresa de servicios públicos envió al arrendatario una notificación de diez días, tiene sesenta días para interrumpir el servicio del arrendatario, de lo contrario, deberá enviar otra notificación de diez días.

Si el arrendatario es responsable de pagar el servicio público y recibe una notificación de interrupción del suministro, se debe acordar con empresa el pago de inmediato. Si recibe pagos de asistencia social, debe comunicarse con el Departamento de Bienestar Público para que le brinden servicios de calefacción. También se puede comunicar con CAP (Programa de Acción Comunitaria) al (717) 299-7301. Incluso si calienta su vivienda con un equipo que no sea de gas o eléctrico, CAP puede ofrecerle asistencia.

Si su arrendador es responsable de pagar el servicio público y este han sido interrumpido, la situación puede resultar ser más complicada. Primero, intente lograr que el arrendador realice los pagos necesarios de inmediato para restablecer el servicio. Si el arrendador no realiza los pagos necesarios para restablecer el servicio, usted y los demás arrendatarios deberán pagar para que se restablezca el servicio. Las facturas que pague para restablecer el servicio se pueden deducir de los pagos de la renta, según se indica en los *Recursos del arrendatario, en la página 31*, siempre que notifique al arrendador por escrito. También puede transferir el servicio público a su nombre. No obstante, tenga cuidado, ya que quizás deba pagar un depósito considerable para no afectar el contrato de arrendamiento. Consulte con un abogado lo antes posible si elige hacer esto.

Si la empresa de servicios públicos interrumpió el servicio sin notificación previa, ha infringido la ley. Comuníquese con la empresa de servicios públicos y exija que restablezcan el servicio de inmediato. Pida hablar con el supervisor y anote el nombre de la persona con la que habló. De ser necesario, llame a la oficina del Procurador General al (800) 441-2555 para informar esta interrupción ilegal del servicio.

Desalojo

MOTIVOS DE DESALOJO

1. Falta de pago de la renta
2. Reiterados pagos atrasados de la renta
3. Finalización del plazo del contrato
4. Daños a la vivienda que van más allá del uso y desgaste habitual
5. Uso de la vivienda de arrendamiento para fines no permitidos bajo el acuerdo de arrendamiento (por ej.: actividad comercial, permitir que personas no autorizadas vivan con usted, involucrarse en actividades ilícitas, etc.)
6. Tener un perro, gato u otro animal que no sea de servicio si no lo permite el contrato
7. Ruidos molestos que perturban a otros arrendatarios
8. Falta de mantenimiento del césped y de la vivienda si el acuerdo de arrendamiento lo exige
9. Depósito o eliminación de basura de forma inapropiada y, como consecuencia la atracción de insectos, roedores, etc.
10. No cumplir con las normas y reglamentaciones correspondientes establecidas en el contrato o adjuntas al contrato o proporcionadas al firmar el contrato.

El desalojo es la única forma en la que el proveedor de vivienda puede obligar al arrendatario a desocupar el apartamento o casa. El desalojo implica un proceso judicial. La duración del proceso judicial dependerá de las circunstancias del desalojo. El desalojo es una acción legal iniciada por el proveedor de vivienda para una propiedad con el fin de obligar al arrendatario a desocupar la propiedad. Por lo general, es el resultado de no haber cumplido con el contrato. Si el arrendatario y arrendador tienen un contrato verbal, el arrendador tiene derecho a recibir una notificación escrita si el arrendador/propietario inicia un proceso judicial de desalojo. (Ver *"Cronogramas de notificación de desalojo"* en la página 45).

En los contratos de arrendamiento escritos, el contrato podría establecer que el arrendador/propietario no está obligado a notificar previamente en absoluto o que puede enviar una notificación específica con menor antelación. Esto se denomina "Renuncia al derecho de notificación". Consulte en el contrato la notificación previa establecida.

Diligencias del proceso de desalojo

Si el arrendatario no ha pagado la renta o ha infringido el contrato de arrendamiento, el arrendador podría intentar desalojar al arrendatario de la vivienda de arrendamiento. Incluso si el arrendatario se encuentra en circunstancias especiales, deberá cumplir con el contrato y pagar la renta en el plazo establecido. Si tiene preguntas con respecto a Jueces Magistrales de Distrito, *vea la sección de preguntas y respuestas: Tribunal del Juez Magistral de Distrito, en la página 46.*

NOTIFICACIÓN DE DESALOJO

1. El arrendador probablemente primero envíe al arrendatario una notificación de desalojo. El plazo que debe dar el arrendador al arrendatario depende del contrato de arrendamiento. Su contrato debe especificar la cantidad de días. El plazo que debe dar el arrendador al arrendatario antes de presentar una demanda ante el Juez Magistral de Distrito varía. Esta notificación se puede colocar en la puerta del arrendatario o el arrendador la puede entregar a un adulto que se encuentre en la vivienda. **NO** se debe enviar por correo regular o certificado.
 - a. **Consulte el contrato escrito:** El contrato establece con cuánta antelación el arrendador debe que notificarlo. Si el contrato establece que la antelación debe ser de cinco días, el arrendatario deberá recibir la notificación cinco días antes. La notificación debe ser por escrito. El contrato incluso podría establecer que el arrendador no tiene la obligación de notificar al arrendatario con antelación alguna.
 - b. **Si el contrato es verbal:** El arrendador debe notificar al arrendatario **por escrito**. Con cuánta antelación se enviará la notificación dependerá del motivo del desalojo.

AUDIENCIA ANTE EL TRIBUNAL

1. Si el arrendatario no desocupa la vivienda dentro del plazo establecido en la notificación de desalojo, el arrendador debe presentar una *queja contra el arrendatario* ante el Juez Magistral de Distrito.
 - a. Se establecerá una audiencia ante el tribunal a realizarse de siete (7) a quince (15) días después de que el arrendador haya presentado la queja.
 - b. El arrendatario y el arrendador recibirán una notificación de la audiencia para la recuperación de un bien inmueble y una copia de la queja por un agente de policía y por correo prioritario.
2. Antes de la audiencia, el demandado puede presentar una contrademanda o manifestar otra queja en contra del demandante.
 - a. Al presentar una contrademanda o una demanda contra el demandado, la audiencia para ambas demandas se deberá realizar entre siete (7) y quince (15) días después de haber presentado la demanda contra el demandado (arrendatario).
 - b. La contrademanda del demandado debe notificarse al demandante al menos cinco (5) días antes de la audiencia.
3. Las partes tienen derecho a citar testigos para declarar en la audiencia.

4. Durante la audiencia, las partes pueden presentar pruebas como documentación y declaraciones de testigos.
 - a. La documentación permitida son ciertas facturas, estimaciones, recibos, y estados de cuentas que reflejan las actividades comerciales habituales; sin embargo, la documentación se puede contradecir por el demandante (arrendador).
5. **Sea puntual y tenga preparada toda la documentación posible.**
6. Si no puede asistir, comuníquese con la oficina del Juez Magistral de Distrito lo antes posible antes de la fecha de la audiencia y pida que re programe la audiencia para que pueda asistir.
7. Si ambas partes llegan a un acuerdo **antes de la fecha de la audiencia**, planifique asistir a la audiencia, incluso si alguien que no sea parte del tribunal le dice que "ya está todo arreglado". Planifique estar presente, ser puntual y tener preparada la mayor cantidad de documentación que pueda. Si no asiste y no presenta su caso, o su acuerdo, el Juez Magistral de Distrito podría emitir un fallo en su contra y perderá su caso.

SENTENCIA

1. Después de la audiencia, el Juez Magistral de Distrito tomará una determinación ese mismo día o dentro de los tres (3) días. Si el Juez Magistral de Distrito confiere la posesión del bien inmueble al arrendador, el arrendador puede pedir una *orden de posesión* el undécimo (11.º) día después de la sentencia.

ORDEN DE POSESIÓN

1. Si el arrendador obtiene una *orden de posesión*, el arrendatario recibirá una notificación entregada por un agente de policía.
 - a. La notificación del agente de policía indicará que el arrendatario tiene diez (10) días adicionales para desocupar la vivienda.
 - b. Esta notificación es el plazo **final** para desocupar la vivienda.
 - c. Si el arrendatario no desocupa la vivienda al finalizar el plazo de diez (10) días en la fecha y hora indicadas en la notificación, el agente de policía podría desalojarlo por la fuerza y cerrar la puerta de la unidad de arrendamiento con candado.

Los arrendatarios deben quitar todas sus pertenencias al renunciar a la posesión de la unidad de arrendamiento (incluso en el momento del desalojo). Las pertenencias que no saque el arrendatario serán retenidas por el arrendador. El arrendatario debe notificar al arrendador dentro de los diez (10) días de haber entregado la posesión si desea recuperar las pertenencias. Si el arrendatario no se comunica con el arrendador, el arrendador podrá deshacerse de las pertenencias. Si el arrendatario desea recuperar sus pertenencias, el arrendador debe retener las pertenencias durante treinta (30) días (en un sitio razonablemente cercano a la unidad de arrendamiento). Para obtener más información, visite www.LHOP.org/fhc.

PROCESO DE APELACIÓN

1. Por lo general, existen dos aspectos que debe decidir el juez: Posesión (desalojo) y sentencia monetaria.
 - a. Después de que el Juez Magistral de Distrito emite una sentencia, el arrendatario o arrendador tiene diez (10) días para apelar la sentencia con respecto al desalojo.
 - b. El arrendatario o arrendador tiene treinta (30) días para apelar la sentencia monetaria.
 - c. Si el arrendatario o arrendador decide apelar la sentencia del Juez Magistrado de Distrito, deberá apelar la sentencia en la Oficina del Protonotario (50 North Duke Street, Lancaster, Pennsylvania, 2do piso) para pagar la sentencia monetaria más las costas o el monto de la renta de tres meses, lo que sea menor.
 - d. Este dinero se depositará en una cuenta de depósito en garantía.
 - e. El arrendatario deberá continuar realizando los pagos mensuales de la renta en la Oficina del Protonotario y se depositarán en una cuenta de depósito en garantía.
 - f. Si el arrendatario presenta la apelación en la Oficina de Protonotario, deberá indicar que desea apelar la sentencia de desalojo y detener el proceso.
 - g. Para ello, el arrendatario debe presentar una ***orden de suspensión de la ejecución de la sentencia***.
 - h. Si el arrendatario no informa a la Oficina del Protonotario que desea presentar una ***orden de suspensión de la ejecución de la sentencia***, estará apelando únicamente a la sentencia monetaria y el proceso de desalojo continuará.

RECUERDE

- La ley prohíbe a su arrendador cerrar con candado su morada sin una orden judicial.

- La ley prohíbe a su arrendador intentar impedirle el acceso, cambiar las cerraduras o suspender el suministro de calefacción o agua sin una orden judicial.

(NOTA)

Las reglas para ocupar viviendas son diferentes. Las viviendas ocupadas son consideradas hoteles. Si el arrendatario renta una habitación y no paga la renta, el propietario puede cerrar la puerta con candado.

Como se indicó anteriormente, el arrendador debe esperar al menos veinte (20) días después de la audiencia para que suceda el desalojo legal. Sin embargo, el arrendatario debería estar buscando otra vivienda. Si el arrendatario no ha encontrado un lugar para vivir, se puede alojar con su familia o amigos o en un albergue local y guardar sus pertenencias de forma temporaria.

Situaciones y preguntas habituales

A continuación encontrará situaciones y preguntas habituales que puede tener un arrendatario después de haber recibido una notificación de desalojo.

Mi arrendador me ha amenazado con impedirme el acceso a la vivienda. ¿Puede hacerlo?

El arrendador no puede impedirle el acceso a su vivienda hasta el día veintiuno (21) después de la sentencia de la audiencia. El arrendador tampoco puede suspender los servicios (por ej.: agua, electricidad, calefacción) de la morada. Si arrendador hace esto, puede mencionarlo ante el Juez Magistrado de Distrito en la audiencia.

Admito que debo la renta, pero necesito más tiempo para desocupar la vivienda.

Mi situación es especial. ¿Es esto relevante?

No tiene derecho a exigir más tiempo para encontrar otro lugar para vivir o para quitar sus pertenencias. Todos los arrendatarios tienen las mismas obligaciones. Sin embargo, podría pedir al arrendador que firme un acuerdo que le permita permanecer en la vivienda durante más tiempo.

No tengo un lugar a donde ir. ¿Qué debo hacer?

Deberá encontrar un lugar tanto para usted como para sus pertenencias. No deje sus pertenencias. El arrendador no está obligado a conservarlas por usted y, de hecho, puede cobrarle un cargo por depósito si deja sus pertenencias. No obstante, el arrendador no puede retener sus pertenencias hasta que pague la renta que debe. Si no encuentra un lugar donde vivir, comuníquese con su familia o amigos. También puede comunicarse con albergues locales o viviendas temporales.

Cronogramas de notificación de desalojo

| | |
|---|---|
| Si el motivo del desalojo es: | El arrendador debe dar al arrendatario: |
| CRONOGRAMA DEL PROCESO DE DESALOJO/NO RENOVACIÓN DEL APARTAMENTO/CASA PARA EL ARRENDADOR/ARRENDATARIO | |
| Falta de pago de la renta | Notificación previa de 10 días |
| Condena por drogas | Notificación previa de 10 días |
| Vencimiento del contrato de arrendamiento mensual | Notificación previa de 30 días |
| Vencimiento del contrato de arrendamiento anual o de plazo indefinido | Notificación previa de 30 días |
| Vencimiento del contrato cuyo plazo es superior a un año | Notificación previa de 30 días |
| CRONOGRAMA DEL PROCESO DE DESALOJO DE PARQUE DE VIVIENDA MÓVIL PARA EL ARRENDADOR/ARRENDATARIO | |
| Contrato cuyo plazo es menor a un año | 30 días |
| Contrato cuyo plazo es mayor a un año | 3 meses |
| Notificación de falta de pago de la renta entre: | |
| • el 1.º de abril y el 31 de agosto | 5 días |
| • el 1.º de septiembre y el 31 de marzo | 30 días |
| PROCESO LEGAL DEL CRONOGRAMA DEL PROCESO DE DESALOJO PARA EL ARRENDADOR/ARRENDATARIO | |
| Audiencia programada ante el Juez Magistral de Distrito | de 7 a 15 días después de que el arrendador presenta la queja |
| El Juez Magistral de Distrito emitirá la sentencia al finalizar la audiencia o dentro de | 3 días |
| Orden de posesión del arrendador | 10 días después del día en que se emitió la sentencia |
| El agente de policía que ejecuta la orden de posesión puede desalojar a los ocupantes si permanecen en la vivienda después de | diez días de haber recibido la orden |
| APELACIÓN ANTE EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA | |
| Si la sentencia afecta la entrega de la posesión de propiedad residencial, apelar | dentro de los 10 días después de la sentencia |
| Si la sentencia es monetaria, o la posesión de propiedad no residencial, apelar | dentro de los 30 días después de la sentencia |

RECUERDE

Estas reglamentaciones se deben seguir únicamente si las reglamentaciones de desalojo no están establecidas en el contrato escrito.

Preguntas y respuestas: Tribunal del Juez Magistral de Distrito

¿Quién es el Juez Magistral de Distrito?

El Juez Magistral de Distrito es un funcionario elegido en el distrito local que puede dictar sentencias en pequeñas demandas civiles tales como conflictos entre arrendadores y arrendatarios.

¿Necesito un abogado?

No, no necesita un abogado durante la audiencia. Sin embargo, si prefiere que un abogado esté presente, puede contratar a uno.

¿Debo asistir a la audiencia del Juez Magistral de Distrito?

Sí. Si no asiste a la audiencia, se podría emitir una sentencia en su contra por rebeldía. Es decir, si no se presenta, perderá la audiencia y deberá pagar la sentencia emitida en su contra incluso si la ha pagado antes de la audiencia. Su presencia es sumamente importante en la audiencia, incluso si alguna persona que no forma parte del tribunal dice que la audiencia ha sido suspendida. Asimismo, en la audiencia tendrá la oportunidad de presentar su defensa o contrademanda contra la otra parte. Si no puede asistir en la fecha programada de la audiencia o surge una emergencia, comuníquese con la oficina del Juez Magistral de Distrito y pídale que se re programe la audiencia.

¿Qué es una defensa?

La defensa son sus motivos por los cuales los alegatos contra usted no son verdaderos. Una defensa común es que el arrendador no notificó al arrendatario con la antelación suficiente para desocupar la vivienda. Si el arrendatario tiene un contrato escrito, el arrendador, por ley, deberá notificar al arrendatario según el contrato. (Ver "*Cronogramas de notificación de desalojo*" en la página 45). Sea cual fuere su defensa, deberá contar con documentación y/o testigos para probar su defensa.

¿Qué es una contrademanda?

Una contrademanda es una demanda de que la otra parte le debe dinero. Por ejemplo, si el arrendatario pagó reparaciones (después de haber notificado al arrendador que iba a hacerlo) con el fin de que la vivienda sea habitable y el arrendador no reembolsó al arrendatario los costos, el arrendatario puede presentar una contrademanda. Debe presentarla en un *formulario de demanda civil* en la oficina del Juez Magistral de Distrito. No se aplica ninguna tarifa por presentar una contrademanda; sin embargo, la persona que presente la contrademanda deberá pagar el costo de la notificación de la contrademanda a la otra parte.

¿Cómo debo prepararme para la audiencia?

Si contrató a un abogado, él o ella debería revisar la información que será presentada en la audiencia. Si no contrató a un abogado, usted debería realizar una descripción secuencial de lo que sucedió. Sea breve y conciso. Prepárese para explicar todas las pruebas y medidas que

tomó para resolver la situación. Si ha tomado fotografías, este es el momento de utilizarlas. Vístase lo mejor que pueda y llegue puntual a la audiencia.

¿Puedo objetar a algo que está diciendo un testigo?

El arrendatario o arrendador pueden objetar si la información presentada no es relevante a la situación que se intenta resolver en la audiencia. También puede objetar a los testimonios sobre declaraciones realizadas por otras personas que no están presentes en la audiencia. Esto se denomina "testimonio de referencia" y está prohibido.

¿Qué sucede después de la audiencia?

El Juez Magistral de Distrito tomará una determinación en la audiencia o por correo dentro de tres (3) días. Si la sentencia es a favor del arrendatario, el arrendador deberá hacer lo que le ordene el Juez Magistral de Distrito. Si la sentencia es a favor del arrendador, el arrendatario deberá hacer lo que le ordene el Juez Magistral de Distrito. El arrendador puede presentar una *orden de posesión/orden de ejecución* si el arrendatario no puede pagar el dinero adeudado. El arrendatario o el arrendador pueden presentar una apelación, que debe ser presentada dentro de diez (10) a treinta (30) días dependiendo del motivo del desalojo.

Conclusión

La discriminación en el arrendamiento de viviendas y el trato desigual puede no ser tan evidente como lo era hace muchos años. Por lo tanto, es importante que las personas conozcan sus derechos y obligaciones. Es ilegal discriminar a las personas que pertenecen a las siguientes categorías protegidas: Raza, color, religión, linaje, origen nacional, sexo, edad (mayores de cuarenta años), estado familiar o incapacidad/discapacidad. Si cree que ha sido discriminado dentro de una o más de estas categorías protegidas, comuníquese con el Centro de Vivienda Justa de LHOP.

Si es arrendatario y cree que su arrendador no está cumpliendo con el contrato, es importante que entienda sus derechos como arrendatario. Sus derechos como arrendatario dependen de su cumplimiento de las obligaciones establecidas y/o implícitas en su contrato de arrendamiento. Si tiene dificultades financieras **no espere hasta el último momento**. Comuníquese con su arrendador e infórmele que tiene problemas financieros imprevistos.

Si es arrendador y desea asistir a un seminario sobre derechos y obligaciones de arrendadores y arrendatarios de vivienda justa, comuníquese con el Centro de Vivienda Justa de LHOP.

Algunas diferencias podrían solucionarse con la ayuda de un servicio de mediación. El servicio de mediación del condado de Lancaster asiste en dichos conflictos. Puede llamar al (717) 293-7231.

Centro de Vivienda Justa de LHOP

123 East King Street

Lancaster, Pennsylvania 17602

Teléfono: (717) 291-9945, extensión 7

Correo electrónico: info@LHOP.org

Ejemplo de carta

PROBLEMAS GRAVES QUE AFECTAN LA HABITABILIDAD

Fecha

Su dirección

Nombre del arrendador

Dirección del arrendador

Estimado *{ingrese el nombre del arrendador}*:

Le escribo con respecto a las reparaciones que se deben realizar en el apartamento/casa (*elija una opción*) ubicada en *{ingrese la dirección}* que le estoy rentando.

Los problemas específicos que se deben reparar son:

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

No hay agua caliente

Problema de plomería (*especifique*)

No hay calefacción

Cielo raso con grietas, etc.

Estos problemas son graves y los considero un incumplimiento de su obligación de mantener la vivienda segura y en buenas condiciones sanitarias y de habitabilidad.

Le agradecería si realizara estas reparaciones lo antes posible. Si estos problemas no se solucionan dentro de un plazo razonable, ejerceré mi derecho a reducir la renta, realizar las reparaciones yo mismo, y deducir los costos de la renta o retener los pagos de la renta, etc. (*elija una opción*)

Agradecería que se ocupara de este asunto a la brevedad.

Atentamente,

Su firma

Nombre con letra de molde

Ejemplo de carta CONFIRMACIÓN DE QUE SE NECESITAN REPARACIONES

Fecha

Su dirección

Nombre del arrendador

Dirección del arrendador

Estimado *{ingrese el nombre del arrendador}*:

Esta carta es para dejar constancia de nuestra conversación *{telefónica}* el *{fecha}* en la que le informé que se necesitan reparaciones en mi apartamento/casa (*elija una opción*) ubicada en *{dirección}*.

Los problemas específicos que se deben reparar son:

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

No hay agua caliente

Problema de plomería (*especifique*)

No hay calefacción

Cielo raso con grietas, etc.

Prometió que las reparaciones estarían terminadas el *{ingrese la fecha acordada}*.

Gracias por su cooperación al respecto.

Atentamente,

Su firma

Nombre con letra de molde

Ejemplo de carta REPARACIÓN Y DEDUCCIÓN DE COSTOS

Fecha

Su dirección

Nombre del arrendador

Dirección del arrendador

Estimado *{ingrese el nombre del arrendador}*:

Le escribo con respecto a las reparaciones que se deben realizar en el apartamento/casa (*elija una opción*) ubicada en *{ingrese la dirección}* que le estoy rentando.

Los problemas específicos que se deben reparar son: (*haga una lista*).

Como recordará, hablamos sobre estos problemas el *{ingrese la fecha de la conversación}*. (*Use este renglón únicamente si corresponde*).

Estos problemas son graves y los considero un incumplimiento de su obligación de mantener la vivienda segura y en buenas condiciones sanitarias y de habitabilidad.

Si estos problemas no se resuelven en *{ingrese la cantidad de días}*, ejerceré mi derecho a realizar las reparaciones necesarias y deducir el costo del pago de la renta.

Agradecería que se ocupara de este asunto a la brevedad.

Atentamente,

Su firma

Nombre con letra de molde

Ejemplo de carta RETENCIÓN DE PARTE DE LA RENTA

Fecha

Su dirección

Nombre del arrendador

Dirección del arrendador

Estimado *{ingrese el nombre del arrendador}*:

Le escribo con respecto a las reparaciones que se deben realizar en el apartamento/casa (*elija una opción*) ubicada en *{ingrese la dirección}* que le estoy rentando.

Los problemas específicos que se deben reparar son: (*haga una lista*).

Como recordará, hablamos sobre estos problemas el *{ingrese la fecha de la conversación}*. (*Use este renglón únicamente si corresponde*).

Estos problemas son graves y los considero un incumplimiento de su obligación de mantener la vivienda segura y en buenas condiciones sanitarias y de habitabilidad.

Si estos problemas no se resuelven en *{ingrese la cantidad de días}*, ejerceré mi derecho a retener parte o la totalidad de la renta mensual hasta que estas cuestiones sean resueltas.

Agradecería que se ocupara de este asunto a la brevedad.

Atentamente,

Su firma

Nombre con letra de molde

Ejemplo de carta

RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR CUESTIONES DE HABITABILIDAD: PRIMERA CARTA

Fecha

Su dirección

Nombre del arrendador

Dirección del arrendador

Estimado *{ingrese el nombre del arrendador}*:

Le escribo con respecto a las reparaciones que se deben realizar en el apartamento/casa (*elija una opción*) ubicada en *{ingrese la dirección}* que le estoy rentando.

Los problemas específicos que se deben reparar son: (*haga una lista*).

Estos problemas son graves y los considero un incumplimiento de su obligación de mantener la vivienda segura y en buenas condiciones sanitarias y de habitabilidad.

Si estos problemas no se resuelven en *{ingrese la cantidad de días}*, ejerceré mi derecho a desocupar la vivienda.

Atentamente,

Su firma

Nombre con letra de molde

**Ejemplo de carta
RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR CUESTIONES DE HABITABILIDAD:
SEGUNDA CARTA**

Fecha

Su dirección

Nombre del arrendador

Dirección del arrendador

Estimado *{ingrese el nombre del arrendador}*:

Le escribo para informarle que desocuparé mi apartamento/casa (*elija una opción*) ubicada en *{ingrese la dirección}* el *{ingrese la fecha}*.

Mi nueva dirección es *{ingrese la nueva dirección}*. Por favor, devuelva mi depósito de garantía a la dirección indicada anteriormente dentro del plazo legal de treinta días después de haber desocupado el inmueble.

Atentamente,

Su firma

Nombre con letra de molde

Ejemplo de carta NOTIFICACIÓN DE DESOCUPACIÓN DE VIVIENDA

Fecha

Su dirección

Nombre del arrendador

Dirección del arrendador

Estimado *{ingrese el nombre del arrendador}*:

De conformidad con la disposición 62 P.S. §250-512(e), le indico mi nueva dirección a continuación:

{Ingrese el nombre

dirección

ciudad/estado/código postal}

Rescindo mi contrato de arrendamiento el *{ingrese la fecha}*. Estaré disponible para una inspección final de la unidad cuando lo disponga durante la última semana de *{ingrese la fecha}*. Por favor, comuníquese conmigo para acordar el horario de la inspección.

Por favor, envíe la totalidad del depósito o una lista de los daños reclamados que deben pagarse con un reembolso del saldo de mi depósito de garantía junto con los intereses acumulados a la dirección mencionada anteriormente dentro del plazo legal de treinta días.

Atentamente,

Su firma

Nombre con letra de molde

Ejemplo de carta
NOTIFICACIÓN DE DESALOJO

Fecha de la notificación de desalojo:

Nombre del arrendador:

Nombre del arrendatario:

Fecha del contrato de arrendamiento:

Vivienda arrendada:

Estimado *{ingrese el nombre del arrendatario}*:

No ha cumplido con el contrato debido a que:

{ingrese la infracción del contrato aquí}

Ejemplos: — No pagó la renta durante los meses de: Junio de 2007 y julio de 2007.

— Ingresó una mascota a la vivienda cuando existe una política que no admite mascotas.

— No mantuvo la limpieza de la vivienda arrendada, a pesar de las numerosas advertencias de que debía limpiar el inmueble.

Debido a que no ha pagado la renta, debe desocupar la vivienda dentro de *{ingrese la cantidad de días}*.

Si no desocupa la vivienda arrendada y entrega la posesión de la vivienda arrendada al arrendador dentro de *{ingrese la cantidad de días}*, el arrendador iniciará una demanda ante el tribunal para desalojarlo de la vivienda.

Firma del arrendador_____

Ejemplo de carta PEDIDO DE MODIFICACIÓN RAZONABLE DEL ARRENDATARIO

Fecha

Su dirección

Nombre del arrendador

Dirección del arrendador

Estimado *{ingrese el nombre del arrendador}*:

Vivo en *{ingrese la dirección}*. Yo (*u otra persona que vive conmigo*) tengo una discapacidad.

Debido a mi discapacidad, el médico me ha recomendado un animal de servicio para asistirme en las actividades cotidianas.

Entiendo que según las reglamentaciones del edificio no se admiten mascotas. Sin embargo, estoy pidiendo que realice una modificación razonable en las reglamentaciones del edificio y me permita tener un animal de servicio en mi apartamento.

Por favor, responda por escrito a mi pedido de modificación razonable dentro de una semana. Espero recibir su respuesta y agradezco su atención en esta cuestión.

Atentamente,

Su firma

Nombre con letra de molde

Ejemplo de carta

RESPUESTA DEL ARRENDADOR AL PEDIDO DE MODIFICACIÓN RAZONABLE

Fecha

Su dirección

Nombre del arrendatario

Dirección del arrendatario

Estimado *{ingrese el nombre del arrendatario}*:

He recibido su pedido de modificación razonable, específicamente *{ingrese el pedido específico}*, junto con la carta de su médico en la que documenta la discapacidad y la necesidad de la modificación. Le proporcionaremos la modificación solicitada de la siguiente forma: *{ingrese la forma en la que proporcionará la modificación}*.

Atentamente,

Su firma

Nombre con letra de molde

Notas

PENNSYLVANIA 2-1-1 EAST ES LA LÍNEA DE AYUDA A SU COMUNIDAD



**LLAME AL 2-1-1.
RECIBA AYUDA.
CONÉCTESE.**

El 2-1-1 le brinda información sobre:

Servicios para la tercera edad
Servicios para niños y jóvenes
Consejería
Educación y capacitación
Alimentos, albergues y vestimenta
Servicios de salud
Paternidad
Grupos de apoyo
Abuso de sustancias
Oportunidades de voluntariado

Información gratuita y confidencial y referencias disponibles las 24 horas del día, los 7 días de la semana:

Teléfono: 2-1-1 ó 717-297-5462

Sitio web: www.pa211east.org

Correo electrónico: 211@uwlanc.org

