

CONOZCA
SUS
DERECHOS
como

**Inquilino en
Pensilvania**

Housing Equality Center of Pennsylvania es una organización sin fines de lucro que encabeza la iniciativa de erradicar la discriminación en relación con la vivienda en Pensilvania a través de educación, defensa y la aplicación de leyes que promueven la equidad en materia de vivienda. Brindamos educación sobre derechos de equidad en la vivienda a consumidores y organizaciones que trabajan con miembros de las clases protegidas; y ofrecemos capacitación y asistencia técnica a proveedores de vivienda privados y sin fines de lucro, así como gobiernos locales. Housing Equality Center ofrece servicios de asesoramiento en equidad de vivienda y de investigación de análisis para víctimas de discriminación en la vivienda en la ciudad de Filadelfia y en los condados de Bucks, Chester, Delaware, Lehigh, Montgomery y Northampton en Pensilvania.

Si este manual le ha resultado útil y desea apoyar los esfuerzos para ayudar a los residentes de Pensilvania con respecto a sus derechos de equidad de vivienda, considere hacer una contribución a Housing Equality Center visitando equalhousing.org y haciendo clic en **Donate Now** (haga una donación ahora).



info@equalhousing.org
equalhousing.org

Este manual no pretende sustituir el asesoramiento legal adecuado.

Housing Equality Center no se hace responsable por errores, omisiones o cambios a la ley.

Publicado en noviembre de 2020



Charitable Foundation

Muchas gracias a Lancaster Housing Opportunity Partnership, Citizens Bank, Patricia Kind Family Foundation, al Proyecto de Salud, Educación y Asesoramiento Legal de la Facultad de Derecho de Widener University, PNC Foundation, Montgomery Bar Foundation, The Philadelphia Foundation y TD Charitable Foundation por su apoyo para hacer posible este manual. Un agradecimiento especial al Colegio de Abogados de Montgomery por su apoyo en la traducción de este manual.

CONOZCA SUS DERECHOS *como*

Inquilino en Pensilvania

Índice

Introducción	7
Equidad de vivienda	8
Leyes de equidad de vivienda	8
Tipos de viviendas que cubre la Ley de Equidad de Vivienda	8
Viviendas exentas de las leyes de equidad de vivienda	8
Declaraciones discriminatorias y publicidad discriminatoria	9
Familias con niños	9
Víctimas de violencia doméstica	10
Acoso sexual	10
Protecciones para personas de la comunidad LGBT	10
Nacionalidad, condición migratoria y dominio limitado del idioma inglés	10
Personas con discapacidades	11
Adaptaciones y modificaciones razonables para personas con discapacidades	11
Consejos para escribir cartas de solicitud de adaptaciones o modificaciones razonables	13
Ejemplo de carta: Solicitud de adaptación razonable	14
Ejemplo de carta: Solicitud de adaptación razonable (inglés)	15
Ejemplo de carta: Solicitud de modificación razonable	16
Ejemplo de carta: Solicitud de modificación razonable (inglés)	17
Verificación de discapacidad y necesidad	18
Animales de asistencia	18
Accesibilidad y construcción nueva	19
Qué hacer si cree que ha sufrido discriminación con respecto a la vivienda	19
Aspectos a considerar antes de alquilar	20

La solicitud de alquiler	22
Preguntas que puede hacerle un propietario a un posible inquilino	22
Normas de calificación financiera	22
La solicitud de alquiler	22
Rechazo de un solicitante	23
Antecedentes penales	23
¿Qué sucede si un propietario se niega a aceptar un bono de vivienda o el Seguro Social o ingresos por discapacidad?	23
El contrato de alquiler	24
Comprensión de las disposiciones del contrato de alquiler	24
Fecha de vencimiento del alquiler	25
Cambios en el contrato de alquiler	25
Disposiciones comunes del contrato de alquiler	25
Términos inaplicables del contrato de alquiler	26
Evite caer en una estafa de alquiler	26
Antes de instalarse en la propiedad	27
Registre los daños antes de instalarse en la propiedad	27
Consulte con el inspector local de viviendas	27
Pintura a base de plomo	28
Detectores de humo/Detectores de monóxido de carbono	28
Lista de verificación para la inspección de la unidad de alquiler	29
Derechos y responsabilidades de los inquilinos	33
Sus responsabilidades como inquilino	33
Seguro para inquilinos	34
Relaciones vecinales	34
Problemas con otros inquilinos	34
Invitados	35
Permitir que se instalen con usted otras personas	35
Derecho de los inquilinos a la privacidad	35

Reparaciones y la garantía implícita de habitabilidad **36**

El derecho a un lugar decente para vivir	36
¿Qué es el calor adecuado?	37
Qué hacer si su unidad no es habitable	37
Recursos legales del inquilino por incumplimiento de la garantía implícita de habitabilidad	38
¿Quién debe hacerse cargo de exterminar?	41
Reparaciones no cubiertas por la garantía implícita de habitabilidad	41
Ejemplo de carta: Problemas graves que afectan la habitabilidad	42
Ejemplo de carta: Problemas graves que afectan la habitabilidad (inglés)	43
Ejemplo de carta: Confirmación de reparaciones necesarias	44
Ejemplo de carta: Confirmación de reparaciones necesarias (inglés)	45
Ejemplo de carta: Reparación y deducción	46
Ejemplo de carta: Reparación y deducción (inglés)	47
Ejemplo de carta: Retención de alquiler parcial	48
Ejemplo de carta: Retención de alquiler parcial (inglés)	49
Ejemplo de carta: Terminación del contrato de alquiler por razones de habitabilidad, 1.a carta	50
Ejemplo de carta: Terminación del contrato de alquiler por razones de habitabilidad, 1.a carta (inglés)	51
Ejemplo de carta: Terminación del contrato de alquiler por razones de habitabilidad, 2.a carta	52
Ejemplo de carta: Terminación del contrato de alquiler por razones de habitabilidad, 2.a carta (inglés)	53

Depósito de garantía **54**

Límites sobre el importe del depósito de garantía	55
Interés sobre el depósito de garantía	55
Devolución del depósito de garantía	56
Objeción de daños deducidos del depósito de garantía	56
¿Qué es uso y desgaste normales?	56
¿Para qué se puede usar el depósito de garantía?	56
Pasos para recuperar su depósito de garantía cuando se mude	57
Ejemplo de carta: Aviso de desalojo/Dirección de envío para la devolución del depósito de garantía	58
Ejemplo de carta: Aviso de desalojo/Dirección de envío para la devolución del depósito de garantía (inglés)	59
Qué hacer si el propietario no le devuelve el depósito de garantía	60

Aumentos de alquiler	61
Desconexiones de servicios públicos	62
Pasos para evitar desconexiones de servicios públicos	63
¿Qué sucede si el propietario debe pagar las facturas de servicios públicos?	64
Reconexión de servicios públicos	64
¿Quién debe pagar las facturas de servicios públicos?	64
¿Tiene que haber un medidor individual para cada apartamento?	64
¿El propietario puede tomar represalias contra mí por hacer valer mis derechos con respecto a los servicios públicos?	65
¿El propietario puede desconectar mis servicios públicos porque estoy atrasado en el alquiler?	65
Problemas para pagar facturas de servicios públicos	66
Atraso en el pago del alquiler	67
Desalojo	68
Procedimientos por orden de desalojo	68
Audiencia judicial	69
Juicio	70
Orden de posesión	71
Proceso de apelación	72
Cronogramas de aviso de desalojo	73
Preguntas y respuestas: Desalojo	74
Preguntas y respuestas: Tribunal de Distrito Judicial	76
¿Qué debo hacer si la casa o el apartamento que estoy alquilando entra en ejecución hipotecaria o se vende en remate judicial por ejecución hipotecaria?	79
Recursos	80

INTRODUCCIÓN



Esperamos que este manual lo ayude a orientarse en una experiencia de alquiler exitosa al proporcionarle información general y recursos de autoayuda sobre las leyes estatales y federales de Equidad de Vivienda (Fair Housing) y la Ley de Inquilinos y Propietarios de Pensilvania (Pennsylvania Landlord Tenant Law) en lo que respecta al alquiler de propiedades residenciales privadas.

Este manual abarca dos tipos principales de regulaciones que protegen los derechos de los inquilinos en Pensilvania. Las primeras, las leyes federales y estatales de Equidad de Vivienda, protegen a los inquilinos contra la discriminación o un trato injusto o perjudicial, por formar parte de una categoría protegida por estas leyes. Un propietario que se niega a alquilarle su propiedad a alguien debido a su raza u origen étnico es un ejemplo de discriminación en relación con la vivienda que es ilegal según las leyes de equidad de vivienda. El segundo tipo de protecciones para los inquilinos es el que abarca la Ley de Inquilinos y Propietarios. La Ley de Inquilinos y Propietarios de Pensilvania protege tanto a los inquilinos como a los propietarios al establecer regulaciones básicas para el alquiler de propiedades residenciales. Los problemas de alquiler, como reparaciones y mantenimiento y procedimientos de desalojo, se rigen por la Ley de Inquilinos y Propietarios.

Las viviendas públicas, las viviendas subsidiadas, las pensiones, las casas móviles y las propiedades comerciales pueden tener diferentes leyes y requisitos, y no se tratan en el alcance de este manual.

Este manual no pretende sustituir el asesoramiento legal adecuado.

Housing Equality Center no se hace responsable por errores, omisiones o cambios a la ley.

EQUIDAD DE VIVIENDA

Leyes de equidad de vivienda

El Título VIII de la Ley de Derechos Civiles (Civil Rights Act) de 1968, según enmienda, se conoce como Ley de Equidad de Vivienda (**Fair Housing Act**).

La Ley de Equidad de Vivienda es la ley federal que hace ilegal discriminar en cualquier transacción relacionada con la vivienda según siete clases protegidas.

- Raza
- Color
- Nacionalidad
- Religión
- Sexo
- Discapacidad
- Condición familiar (o la presencia de niños menores en un hogar, mujeres embarazadas o cualquier persona en el proceso de obtener la custodia legal de un niño)

La Ley de Relaciones Humanas de Pensilvania (Pennsylvania Human Relations Act) es la ley estatal que protege a los consumidores contra la discriminación en la vivienda y agrega otras dos clases protegidas.

- Edad (más de 40)
- Personas que usan, manipulan o entrenan animales de asistencia para personas con discapacidades

Las leyes de equidad de vivienda hacen que sea ilegal discriminar a cualquier persona según una clase protegida de cualquiera de las siguientes maneras:

- Negarse a alquilar o vender viviendas
- Negarse a negociar la venta o el alquiler de viviendas
- Hacer que la vivienda no esté disponible o negar que la vivienda está disponible
- Establecer diferentes términos, condiciones o privilegios para la venta o el alquiler de viviendas, un préstamo hipotecario, un seguro para propietarios o inquilinos, o cualquier otra transacción relacionada con una vivienda
- Hacer publicidad de manera discriminatoria
- Amenazar o intimidar a cualquier persona que ejerza un derecho de equidad de vivienda o ayudar a cualquier otra persona a ejercer sus derechos de equidad de vivienda

Tipos de viviendas que cubre la Ley de Equidad de Vivienda

La Ley de Equidad de Vivienda y la Ley de Relaciones Humanas de Pensilvania abarcan todos los tipos de vivienda, a saber:

- Apartamentos
- Parques de casas móviles
- Condominios
- Casas unifamiliares
- Viviendas públicas
- Hogares de ancianos
- Dormitorios
- Hogares comunitarios para personas con discapacidades

Viviendas exentas de las leyes de equidad de vivienda

Los siguientes tipos de vivienda no están obligados a cumplir con algunas partes de las leyes de equidad de vivienda.

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

Las viviendas administradas por organizaciones religiosas pueden limitar la ocupación a miembros siempre que no discriminen por motivos de raza.

Las viviendas para personas mayores (mayores de 55 o 62 años) que cumplan con ciertos requisitos pueden negarse a alquilar a familias con niños.

Nunca existe una exención para declaraciones discriminatorias o publicidad discriminatoria.

Declaraciones discriminatorias y publicidad discriminatoria

La Ley de Equidad de Vivienda establece que es ilegal hacer o publicar cualquier declaración o anuncio que indique una preferencia o limitación basada en una clase protegida. Los siguientes son ejemplos de publicidad ilegal:

- “Sin niños”
- “Apartamento no apto para persona discapacitada”
- “Ideal para solteros o parejas”
- “Barrio italiano”
- “Hogar cristiano”

En general, un anuncio de vivienda debe describir la propiedad que se alquila y no el inquilino deseado.

Familias con niños

El estado familiar es una clase protegida por la Ley de Equidad de Vivienda. Es ilegal discriminar a personas y familias que tienen niños menores en el hogar, mujeres embarazadas o cualquier persona que busque obtener la custodia legal de un niño. Los ejemplos de discriminación ilegal contra familias con niños incluyen:

- Políticas del tipo “Sin niños”
- Rechazar familias debido a la edad de sus hijos (por ejemplo, no permitir niños menores de 7 años)
- Rechazar familias por presencia de pintura a base de plomo
- Segregar la vivienda para que solo se permitan niños en ciertos pisos o en ciertos edificios
- Negarse a alquilar a una familia con niños debido a “condiciones inseguras” o a que el apartamento “no es adecuado para niños”
- Afirmar que padres e hijos o niños y niñas no pueden compartir una habitación: este tipo de decisiones queda a criterio de los padres
- Desalojar a una familia o un individuo debido a un embarazo o a que un niño se une a la familia por nacimiento, adopción o custodia legal
- Las políticas de ocupación excesivamente restrictivas y los cargos per cápita por cada ocupante adicional pueden violar la Ley de Equidad de Vivienda en algunas circunstancias



Víctimas de violencia doméstica

- Es ilegal discriminar a alguien debido a un historial de violencia doméstica.
- Negarse a alquilarle una vivienda a alguien porque ha sido víctima de violencia doméstica infringe la Ley de Equidad de Vivienda.
- Una política de tolerancia cero por delitos aplicada a **víctimas** de violencia doméstica infringe la Ley de Equidad de Vivienda. (Ejemplo: Un propietario tiene una política de tolerancia cero por delitos cometidos en la propiedad. Una de las inquilinas es víctima de violencia doméstica y llama a la policía cuando su abusador aparece en su apartamento infringiendo una orden de protección contra el abuso. El abusador es arrestado. Se estaría violando la Ley de Equidad de Vivienda si el propietario desaloja a la inquilina debido a la política de tolerancia cero).

Acoso sexual

El acoso sexual es ilegal en virtud de la Ley de Equidad de Vivienda. Es ilegal que un proveedor de vivienda exija favores sexuales a cambio de vivienda o reparaciones. Declaraciones como “Sal conmigo y reduciré tu alquiler” o “Sal conmigo y arreglaré tu techo” constituyen acoso sexual ilegal según la Ley de Equidad de Vivienda. También es ilegal que un proveedor de vivienda cree o permita un entorno hostil. La conducta ofensiva o sexual no deseada, las observaciones de naturaleza sexual o el contacto no deseado por parte del propietario o de un empleado del propietario constituyen un ambiente hostil y son ilegales.

Protecciones para personas de la comunidad LGBT

Ni la Ley de Equidad de Vivienda ni la Ley de Relaciones Humanas de Pensilvania incluyen orientación sexual, expresión de género o identidad de género como clases protegidas. Sin embargo, algunos municipios han aprobado ordenanzas que prohíben la discriminación basada en la orientación sexual, la expresión de género o la identidad de género. Consulte con su gobierno local para obtener más información.

Además, el Código de Ética de la Asociación Nacional de Agentes Inmobiliarios (National Association of Realtors®) prohíbe que los agentes inmobiliarios (Realtors®) discriminen por motivos de orientación sexual. La Regla de igualdad de acceso del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Housing and Urban Development, HUD) prohíbe que los programas de vivienda financiados por el HUD discriminen por orientación sexual, identidad de género o estado civil.

Nacionalidad, condición migratoria y dominio limitado del idioma inglés

Todas las personas en los Estados Unidos están protegidas por la Ley de Equidad de Vivienda. La condición migratoria de una persona no afecta sus derechos de equidad de vivienda. Es ilegal discriminar a alguien por su lugar de origen propio o ancestral, o bien, por su origen cultural o étnico o su idioma. Es ilegal discriminar a alguien que parece ser de un determinado origen étnico, aunque no lo sea.

Los propietarios pueden solicitar documentación migratoria y llevar a cabo consultas para determinar si un inquilino potencial cumple los criterios para el alquiler, siempre y cuando se aplique el mismo proceso a **todos** los inquilinos potenciales. Señalar solo a algunas personas para que demuestren su condición migratoria debido a su nacionalidad es una violación de la Ley de Equidad de Vivienda (por ejemplo, solicitar pruebas de su condición migratoria a inmigrantes mexicanos o latinos y no a otros solicitantes).

Además, es ilegal discriminar a alguien por tener un conocimiento limitado del idioma inglés. Declaraciones tales como “todos los inquilinos deben hablar inglés” o tratar a los inquilinos de manera diferente porque su nivel de inglés no es competente viola la ley. Los programas que reciben fondos federales tienen la responsabilidad adicional de contar con intérpretes y traductores para las personas que no dominan el inglés.



Personas con discapacidades

En la Ley de Equidad de Vivienda se define discapacidad como un impedimento físico o mental que limita sustancialmente una o más de las “actividades principales de la vida” de una persona. Las actividades principales de la vida pueden incluir el cuidado de uno mismo, caminar, ver, oír, hablar, respirar, estudiar y trabajar. La definición de discapacidad según la Ley de Equidad de Vivienda también incluye a personas que tienen un historial de discapacidad y personas que se percibe que tienen una discapacidad (aunque en realidad no estén discapacitadas).

Las discapacidades pueden incluir enfermedad mental o emocional, dificultades asociadas con el envejecimiento, VIH/SIDA y quienes se recuperan de alcoholismo o adicción a las drogas (los individuos que actualmente consumen drogas ilegales **no** están protegidos).

Adaptaciones y modificaciones razonables para personas con discapacidades

Una **adaptación razonable** es un cambio en las reglas, las políticas, las prácticas o los servicios que le permite a una persona con discapacidad estar en igualdad de oportunidades para usar y disfrutar una vivienda. Una persona con discapacidad debe notificar al proveedor de vivienda si necesita una adaptación razonable y, si es razonable, este deberá acceder a la solicitud. Debe haber relación entre la discapacidad y la necesidad de hacer una adaptación. Por lo general, las adaptaciones serán una cuestión de negociación de lo que servirá mejor tanto al proveedor de vivienda como a la persona discapacitada.

Los ejemplos de adaptaciones razonables incluyen:

- Asignar a una persona con discapacidad un lugar de estacionamiento reservado cerca de su unidad a pesar de que el estacionamiento del inquilino generalmente se establece por orden de llegada
- Permitir que una persona con discapacidad conserve un animal de asistencia a pesar de tener una política que diga “sin mascotas”
- Permitir que un inquilino discapacitado que recibe cheques por discapacidad el 5 de cada mes pague el alquiler después del 1.º de cada mes sin recargo

Una **modificación razonable** es un cambio en la estructura física de una vivienda que le permite a una persona con discapacidad estar en igualdad de oportunidades para usar y disfrutar la vivienda. En muchos casos, las modificaciones individualizadas de una vivienda le permiten a una persona con discapacidad vivir en un espacio en el que de otra forma no podría vivir físicamente. Esto incluye el interior y el exterior de un edificio o una unidad, como las áreas públicas y de uso común.

Los ejemplos de modificaciones razonables incluyen:

- Permitir que un inquilino que usa una silla de ruedas instale una rampa de acceso a la entrada de la vivienda
- Permitir que un inquilino instale barras de apoyo en el baño
- Permitir que un inquilino instale dispositivos de alerta visual o táctil

Normalmente, el costo de las modificaciones razonables corre por cuenta del inquilino, a menos que la vivienda esté subsidiada por el gobierno federal (como un Ministerio de Vivienda Pública). Es posible que los proyectos de vivienda financiados con fondos federales deban cubrir las modificaciones razonables solicitadas por un inquilino discapacitado.

Los proveedores de viviendas privadas pueden exigir que el inquilino use un contratista certificado para hacer el trabajo y restaure la vivienda a su condición original al mudarse de la unidad si la modificación afectará el uso y el disfrute del próximo inquilino. Por ejemplo, si un inquilino tiene una rampa hacia el cuarto de lavado construido en un complejo de apartamentos de varias unidades, no es necesario quitar la rampa porque está ubicada en un área de uso común y puede ser beneficiosa para futuros inquilinos. Sin embargo, si la alacena de la cocina de un inquilino se coloca más abajo para darle más movilidad a un usuario de silla de ruedas, es posible que haya que colocarla nuevamente a la altura original.

Si será necesario restaurar la vivienda cuando el inquilino la desocupe, un proveedor de vivienda puede solicitar que el inquilino efectúe pagos en una cuenta de depósito en garantía que devengue intereses. Dichos pagos pueden hacerse durante un período razonable y el importe debe ser razonable y no puede exceder el costo de las restauraciones. El interés de la cuenta se acumula en beneficio del inquilino. Si necesita hacer muchas modificaciones a una unidad de alquiler, considere negociar con el propietario un contrato de alquiler más largo.

¿Cuándo un proveedor de vivienda debe acceder a una solicitud de adaptación o modificación razonable?

Un proveedor de vivienda debe acceder a una solicitud de adaptación razonable o modificación razonable **si**:

- la persona que la solicita responde a la definición de persona con discapacidad,
- la persona necesita lo que solicita debido a su discapacidad y
- la solicitud es “razonable”.

Un proveedor de vivienda no debe andar con rodeos ni demorarse en dar respuesta a una solicitud de adaptación razonable o modificación razonable.

¿Qué es razonable?

Una solicitud de adaptación o modificación se considera razonable si dicha solicitud:

- No constituye una carga financiera ni administrativa indebida para el proveedor de vivienda
- No provoca un cambio básico en la naturaleza del programa de vivienda disponible
- No causará perjuicio ni daño a otros
- Es tecnológicamente posible

Ejemplo 1: No sería razonable que una persona con discapacidad le pida al propietario que la ayude con sus comidas, a menos que el proveedor de la vivienda ya se dedicara a proporcionar alimentos (como en un centro de asistencia).

Ejemplo 2: Si una persona queda discapacitada y ya no puede acceder a su apartamento del tercer piso en un edificio sin ascensor, no sería razonable (y probablemente imposible desde el punto de vista arquitectónico) solicitarle al propietario que le permita al inquilino construir un ascensor. Una solicitud más razonable sería pedir el traslado a un apartamento en el primer piso. Si eso no es posible, el inquilino podría negociar con el propietario la cancelación anticipada del contrato de alquiler.

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

Consejos para escribir cartas de solicitud de adaptaciones o modificaciones razonables

Es responsabilidad del inquilino (o un representante del inquilino) solicitar una adaptación o modificación. No se puede esperar que un propietario prediga o anticipe las necesidades de un individuo. Aunque la Ley de Equidad de Vivienda no lo exige, se recomienda que las solicitudes de adaptaciones o modificaciones razonables se realicen por escrito para contar con la documentación adecuada y que incluyan pruebas de que el inquilino tiene una discapacidad cubierta y la necesidad de una adaptación o modificación.

Su carta debe:

1. Indicar dónde vive y quién es responsable del edificio.
2. Indicar que usted califica como persona con discapacidad según lo define la Ley de Equidad de Vivienda. No es necesario revelar la naturaleza o la gravedad de su discapacidad.
3. Describir la política, la norma o el impedimento arquitectónico que le es problemático.
4. Describir cómo interfiere esta política o este impedimento con sus necesidades, sus derechos o el disfrute de su vivienda.
5. Con lenguaje claro y conciso, describir la adaptación que desea respecto de la política, la norma o el impedimento.
6. Citar la ley vigente que protege sus derechos.
7. Para adaptaciones use: Enmiendas a la Ley de Equidad de Vivienda Sec. 804 (42 U.S.C. 3604)(f)(3)(B)
8. Para modificaciones use: Enmiendas a la Ley de Equidad de Vivienda Sec. 804 (42 U.S.C. 3604)(f)(3)(A)
9. Solicite una respuesta por escrito dentro de un cierto plazo.
10. Firme y feche la solicitud. Recuerde guardar una copia de su solicitud en archivo.

Consulte *Ejemplos de cartas; Adaptación razonable y Ejemplos de cartas; Solicitudes de modificación razonable*

EJEMPLO DE CARTA

Solicitud de adaptación razonable

Su nombre
Su dirección

Fecha

Nombre del propietario
Dirección del propietario

Estimado {ingrese el nombre del propietario}:

Vivo en {ingrese la dirección}. Yo (o un miembro de mi familia) soy una persona con discapacidad según lo define la Ley de Equidad de Vivienda. Le escribo para solicitar una adaptación razonable en virtud de la Ley Federal de Equidad de Vivienda.

POSIBLE SOLICITUD 1:

Solicito permiso para tener un animal de asistencia que me ayude con mi vida diaria. Entiendo que las reglas de nuestro edificio establecen una política que prohíbe tener mascotas. Sin embargo, le solicito que haga una adaptación razonable a las reglas del edificio para permitirme tener un animal de asistencia en mi apartamento.

POSIBLE SOLICITUD 2:

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

POSIBLE SOLICITUD 3:

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

De acuerdo con las Enmiendas de la Ley de Equidad de Vivienda, Sec. 804 (42 U.S.C. 3604) (f) (3) (B), (3) A los efectos de esta subsección, la discriminación incluye: (B) negarse a hacer adaptaciones razonables en las reglas, las políticas, las prácticas o los servicios, cuando tales adaptaciones pueden ser necesarias para brindarle a esa persona la misma oportunidad de usar y disfrutar una vivienda.

Puede consultar la declaración conjunta del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano y del Departamento de Justicia de EE. UU. que detalla las obligaciones de los proveedores de vivienda en virtud de la Ley de Equidad de Vivienda de hacer adaptaciones razonables para personas con discapacidad. Para acceder a esta declaración conjunta, visite equalhousing.org y haga clic en Landlord Resource Center.

Responda por escrito a mi solicitud dentro de los diez días a partir de la fecha de esta carta. Espero su respuesta y agradezco su atención a este asunto importante.

Atentamente.

Su firma

Su nombre en letra de imprenta

EJEMPLO DE CARTA

Solicitud de adaptación razonable (inglés)

Your Name
Your Address

Date

Landlord's Name
Landlord's Address

Dear {Enter Landlord's Name}:

I live at {enter address}. I (or a member of my household) am a person with a disability as defined by the Fair Housing Act. I am writing to request a reasonable accommodation under the federal Fair Housing Act.

POSSIBLE REQUEST 1:

I am requesting permission for an assistance animal to assist with daily living. I understand that our building's rules state a no-pet policy. However, I am requesting that you make a reasonable accommodation in the building's rules to permit an assistance animal in my apartment.

POSSIBLE REQUEST 2:

I am requesting a reserved parking space closest to my unit. I understand parking is on a first come, first serve basis, but due to my limited mobility, I am requesting a reserved parking space closest to my unit.

POSSIBLE REQUEST 3:

I am requesting to pay my rent on the 6th of the month without being assessed a late fee. I receive my disability checks on the 5th of the month.

According to the Fair Housing Act Amendments Sec. 804 (42 U.S.C. 3604) (f)(3)(B), (3) *For purposes of this subsection, discrimination includes-- (B) a refusal to make reasonable accommodations in rules, policies, practices, or services, when such accommodations may be necessary to afford such person equal opportunity to use and enjoy a dwelling.*

You can refer to the Joint Statement from the U.S. Department of Housing and Urban Development and the Department of Justice detailing the obligations of housing providers under the Fair Housing Act to make reasonable accommodations for persons with disabilities. You can access this Joint Statement by visiting equalhousing.org and clicking on the Landlord Resource Center.

Please respond in writing to my request within ten days from the date of this letter. I look forward to your response and appreciate your attention to this critical matter.

Sincerely,
Your Signature
Print Your Name

EJEMPLO DE CARTA

Solicitud de modificación razonable

Su nombre
Su dirección

Fecha

Nombre del propietario
Dirección del propietario

Estimado {ingrese el nombre del propietario}:

Vivo en {ingrese la dirección}. Yo (o un miembro de mi familia) soy una persona con discapacidad según lo define la Ley de Equidad de Vivienda. Le escribo para solicitar permiso para hacer una modificación razonable en virtud de la Ley Federal de Equidad de Vivienda.

POSIBLE SOLICITUD 1:

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

POSIBLE SOLICITUD 2:

Solicito permiso para instalar barras de apoyo en el baño.

POSIBLE SOLICITUD 3:

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

De acuerdo con las Enmiendas de la Ley de Equidad de Vivienda (42 U.S.C. 3604) (f)(3) (A) y la Ley de Equidad de Vivienda del estado de Pensilvania, los proveedores de vivienda deben permitir que los inquilinos realicen modificaciones razonables según sea necesario para que una persona con discapacidad pueda disfrutar por completo la propiedad. Negar una solicitud de modificación razonable para una persona con discapacidad es una violación de la Ley Federal de Equidad de Vivienda.

Puede consultar la declaración conjunta del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano y del Departamento de Justicia de EE. UU. que detalla las obligaciones de los proveedores de vivienda en virtud de la Ley de Equidad de Vivienda de hacer adaptaciones razonables para personas con discapacidad. Para acceder a esta declaración conjunta, visite equalhousing.org y haga clic en Landlord Resource Center.

Responda por escrito a mi solicitud dentro de los diez días a partir de la fecha de esta carta. Espero su respuesta y agradezco su atención a este asunto importante.

Atentamente.

Su firma

Su nombre en letra de imprenta

EJEMPLO DE CARTA

Solicitud de modificación razonable (inglés)

Your Name
Your Address

Date

Landlord's Name
Landlord's Address

Dear {Enter Landlord's Name}:

I live at {enter address}. I (or a member of my household) am a person with a disability as defined by the Fair Housing Act. I am writing to request permission to make a reasonable modification under the federal Fair Housing Act.

POSSIBLE REQUEST 1:

I am requesting permission to install a ramp at the entrance to my apartment.

POSSIBLE REQUEST 2:

I am requesting permission to install grab bars in the bathroom.

POSSIBLE REQUEST 3:

I am requesting permission to install visual smoke detectors in my apartment.

According to the Fair Housing Act Amendments (42 U.S.C. 3604) (f)(3)(A), and Pennsylvania state fair housing law, housing providers must allow tenants to make reasonable modifications as necessary to afford a person with a disability full enjoyment of the premises. Denying a reasonable modification request for a person with a disability is a violation of the Federal Fair Housing Act.

You can refer to the Joint Statement from the U.S. Department of Housing and Urban Development and the Department of Justice detailing the obligations of housing providers under the Fair Housing Act to make reasonable accommodations for persons with disabilities. You can access this Joint Statement by visiting equalhousing.org and clicking on the Landlord Resource Center.

Please respond in writing to my request within ten days from the date of this letter. I look forward to your response and appreciate your attention to this critical matter.

Sincerely,

Your Signature
Print Your Name

Verificación de discapacidad y necesidad

¿En qué momento un proveedor de vivienda puede solicitar la verificación de una discapacidad y la necesidad de una adaptación o modificación razonable?

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

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

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

Un proveedor de vivienda **no puede** consultar sobre lo siguiente:

- La naturaleza o la gravedad de una discapacidad
- Preguntas que requieren que renuncie a sus derechos de confidencialidad con respecto a su condición médica o historia clínica
- Para ver sus registros médicos

Animales de asistencia

Los animales de asistencia para personas con discapacidad no son mascotas. Son animales que trabajan, brindan asistencia o realizan tareas en beneficio de una persona con discapacidad, incluido el apoyo para discapacidades mentales o emocionales. Los animales de apoyo emocional alivian uno de los síntomas o efectos más identificados de la discapacidad de una persona. Un proveedor de vivienda no puede negarle la ocupación o desalojar a una persona con discapacidad porque requiere un animal de asistencia.

Según la Ley de Equidad de Vivienda, no se requiere que un animal de asistencia tenga capacitación o certificación formal, y un proveedor de vivienda no puede exigir pruebas de que el animal haya sido certificado, entrenado o tenga licencia como animal de servicio. Las políticas que limitan el tamaño, el peso o el tipo de mascotas permitidas no se aplican a los animales de asistencia. Los cargos por mascota o los depósitos de garantía por mascotas deben quedar exentos en el caso de animales de asistencia.



Accesibilidad y construcción nueva

Según la Ley de Equidad de Vivienda, las unidades de un solo piso en viviendas multifamiliares nuevas construidas para la primera ocupación después del 13 de marzo de 1991 deben ser accesibles si los edificios contienen cuatro o más unidades y estas están ubicadas en el primer piso o cuentan con ascensor. Para cumplir con los requisitos de accesibilidad que establece la Ley de Equidad de Vivienda, la vivienda debe incluir las siguientes características:

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

Qué hacer si cree que ha sufrido discriminación con respecto a la vivienda

Si cree que ha sufrido discriminación con respecto a la vivienda, es importante mantener registros y documentación con nombres, fechas y detalles sobre el incidente para ayudar a probar su caso. Hay varias opciones para presentar un reclamo contra un propietario por discriminación con respecto a una vivienda.

Los reclamos por equidad de vivienda se pueden presentar ante el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. hasta un año después del incidente o ante la Comisión de Relaciones Humanas de Pensilvania hasta 180 días después del incidente. Además, se puede presentar una demanda en un tribunal federal en un plazo de dos años. Si se descubre que un propietario ha discriminado, las víctimas de esa discriminación con respecto a una vivienda pueden recibir reembolsos por los costos incurridos al buscar una vivienda alternativa y cualquier costo adicional asociado con esa vivienda. También se puede obtener un resarcimiento en concepto de daños y perjuicios no económicos por humillación, angustia mental u otras lesiones psicológicas.

Si vive en la ciudad de Filadelfia o en los condados de Bucks, Chester, Delaware, Lehigh, Montgomery o Northampton en Pensilvania, puede llamar a Housing Equality Center

por asesoramiento, investigación y opciones de cumplimiento en función de las circunstancias de su caso. Llámenos al 267-419-8918 o 866-540-FAIR (3247), envíe un correo electrónico a info@equalhousing.org o visite equalhousing.org.

Para presentar un reclamo ante el **Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU.**, llame a la línea directa del HUD para casos de discriminación con respecto a la vivienda al 1-800-669-9777 o visite www.hud.gov.

Para presentar un reclamo ante la **Comisión de Relaciones Humanas de Pensilvania**, llame al 215-560-2496 o visite www.phrc.pa.gov.

ASPECTOS A CONSIDERAR ANTES DE ALQUILAR

Al buscar un apartamento hay muchos factores a considerar. A continuación se presentan algunos de los aspectos más importantes para pensar y tener en cuenta al comenzar su búsqueda de vivienda y ver las unidades disponibles.

El costo

¿El apartamento es económico? El alquiler y los servicios públicos solo deben sumar aproximadamente el 40 % de sus ingresos mensuales. ¿Hubo aumentos de alquiler en los últimos años? ¿Cuánto? ¿Qué incluye el alquiler? Averigüe quién es responsable de pagar los servicios de calefacción, gas, electricidad, agua caliente, agua/cloacas, reciclaje y recolección de basura. Solicite un historial de gastos mensuales de servicios públicos para saber qué esperar.

La ubicación

¿La residencia es conveniente para su lugar de trabajo, escuela, guardería, transporte público, compras y atención médica?

La seguridad

¿La propiedad y los alrededores están bien mantenidos y son seguros? ¿Las puertas, las ventanas y las entradas al edificio tienen cerraduras seguras y en buen estado, que se pueden usar para salir en caso de emergencia?

La salud

¿Hay evidencia de roedores o insectos? Si surge tal problema, ¿el propietario se hará cargo de fumigar? ¿Hay pintura descascarada? Tenga cuidado con el envenenamiento por plomo de la pintura con plomo, especialmente si tiene hijos.

Seguridad contra incendios/Detectores de humo

¿Es fácil llegar a las escaleras de incendios? ¿Hay un extintor de incendios fácilmente disponible? ¿Hay detectores de humo? ¿Los detectores de humo están en buenas condiciones? ¿Quién debe hacerse cargo de su mantenimiento? La legislación de Pennsylvania requiere que el propietario proporcione un detector de humo que funcione en cada unidad.

Los vecinos

¿El apartamento es tranquilo? ¿Puede escuchar a los vecinos de al lado, de arriba o de abajo? Pregúnteles a otros en el complejo de apartamentos sobre los aspectos positivos y negativos de vivir allí.

El aspecto estructural

¿Las escaleras son seguras y están bien iluminadas? ¿Las ventanas se están deteriorando? ¿La madera está agrietada, podrida, dañada por el agua o infestada de termitas? ¿El propietario proporciona contraventanas para tormentas, pantallas y cortinas? ¿Los pisos son sólidos y no presentan agujeros, grietas o astillas? Asegúrese de que no falten baldosas o tablas del piso. ¿Hay grietas o agujeros en las paredes? Asegúrese de que no haya yeso suelto o caído. ¿Las paredes y los techos están pintados o empapelados y sin grietas?

Los servicios públicos

Calor: Verifique el horno u otra fuente de calor. Asegúrese de que la fuente de calor sea accesible y funcione de manera eficaz. Verifique si hay corrientes de aire en ventanas y puertas.

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

Desagües: ¿Los inodoros se descargan correctamente? Verifique si hay problemas de drenaje en lavabos y bañeras. ¿El piso alrededor de las bañeras y los inodoros es sólido y está en buen estado?



Bernard Kleina

Electricidad: ¿Hay suficientes tomacorrientes? ¿El cableado es adecuado para manejar cualquier electrodoméstico que desee llevar a la unidad? Busque cables o artefactos de iluminación rotos o deshilachados que cuelguen de un cable sin soportes, ya que estos son riesgos de seguridad. Ubique cajas de fusibles y disyuntores.

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

Calefacción, ventilación y aire acondicionado

¿Tiene acceso a los controles de temperatura de aire acondicionado y calefacción? ¿Podrá controlar el calor usted o lo hará el propietario? Por lo general, si el calor está incluido en el alquiler, el propietario lo controla.

El almacenamiento

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

Muebles y electrodomésticos

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

Cuarto de lavado

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

LA SOLICITUD DE ALQUILER

Preguntas que puede hacerle un propietario a un posible inquilino

Los proveedores de vivienda pueden preguntar sobre la capacidad del solicitante para cumplir con los requisitos de alquiler. Esto significa que el propietario puede preguntarle si tiene ingresos suficientes para poder pagar el alquiler, si está dispuesto a cumplir con las reglas del edificio y otras preguntas relacionadas directamente con el alquiler. Un proveedor de vivienda también puede adoptar y aplicar criterios uniformes, objetivos y no discriminatorios diseñados para evaluar la solvencia crediticia de un posible inquilino, como imponer verificaciones de antecedentes penales o de crédito. Cualquier pregunta hecha por un proveedor de vivienda debe hacerse a todos los solicitantes en igualdad de oportunidades, sin importar raza, color, religión, origen nacional, género, estado familiar ni discapacidad. Consulte la sección sobre la Ley de Equidad de Vivienda para obtener una explicación sobre discriminación ilegal con respecto a la vivienda. No puede ser rechazado para alquilar un apartamento debido a su raza, color, religión, nacionalidad, sexo, discapacidad, porque tiene hijos o porque es mayor de 40 años.

Normas de calificación financiera

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

Ingreso neto mensual x 40 % = lo que un inquilino puede pagar por el alquiler y los servicios públicos combinados

Por ejemplo: USD 1500/mes x 0,40= USD 600 por mes para alquiler y servicios públicos combinados.

Otros propietarios pueden exigir que las familias paguen tres o cuatro veces más el alquiler mensual para calificar para un apartamento. Si un posible inquilino solicita alquilar un apartamento y no cumple con los requisitos de ingresos, es más probable que esta persona tenga dificultades para pagar el alquiler porque también debe poder cubrir otros gastos, como pagos de automóviles, cuidado de niños, gastos médicos, alimentos, ropa, etc.

La solicitud de alquiler

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

- Referencias de crédito y demás información de antecedentes crediticios
- Una lista de propietarios anteriores con números de teléfono y direcciones
- Un historial de empleo, con información salarial
- Un cargo por solicitud que puede no ser reembolsable
- Primer mes de alquiler, más un depósito de garantía

Los posibles inquilinos siempre deben leer la solicitud cuidadosamente para estar al tanto de las posibles consecuencias si deciden no tomar la unidad de alquiler.

Si el propietario exige un depósito de garantía al momento de la solicitud, pregunte si el depósito es no reembolsable. Asegúrese de obtener un recibo por todo el dinero pagado.

Solicite leer el contrato de alquiler propuesto antes de firmar la solicitud de alquiler, ya que podría estar accediendo al contrato tal como está sin negociar los términos.

Rechazo de un solicitante

Hay diversas razones legales por las cuales un propietario puede rechazar a un posible solicitante de alquiler. Además de no cumplir con las normas de calificación financiera, tener puntajes de crédito bajos, no contar con buenas referencias de propietarios o haber tenido juicios anteriores en su contra en un tribunal podrían ser motivos de rechazo de su solicitud. Si un inquilino o posible solicitante se niega a cumplir o no puede cumplir con las reglas que se aplican a todos los inquilinos, o si el individuo representa una amenaza física directa para la salud o la seguridad de los demás, el proveedor de vivienda puede rechazar a ese solicitante.

Antecedentes penales

¿Un propietario puede negarse a alquilarle una vivienda a alguien con antecedentes penales?

Sí, pero depende de las circunstancias. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. (HUD) ha publicado una guía que indica que debido a las disparidades raciales en el sistema de justicia penal, las prohibiciones generales (o negarse a alquilar a cualquier persona con cualquier tipo de antecedente penal, independientemente de las circunstancias) probablemente afectarían más a los solicitantes negros o latinos, y como tal, podrían violar la Ley de Equidad de Vivienda.

La guía del HUD establece que los proveedores de vivienda deben considerar la *naturaleza* y *gravedad* de un delito y la *cantidad de tiempo* que ha pasado para determinar si la persona representaría una amenaza directa para la salud y la seguridad de otros residentes. La guía publicada por el HUD establece que un simple arresto no indica culpabilidad y que no se debe negar la vivienda a una persona por un arresto sin condena. Además, los proveedores de vivienda deben aplicar criterios por igual a **todos** los solicitantes e inquilinos, independientemente de la clase protegida. Usar los antecedentes penales como pretexto para discriminar por clase protegida es ilegal.

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

¿Qué sucede si un propietario se niega a aceptar un bono de vivienda o el Seguro Social o ingresos por discapacidad?

En Pensilvania, la fuente de ingresos no es una clase protegida, lo que significa que un propietario puede negarse a alquilar su vivienda a personas que poseen un bono de elección de vivienda (Housing Choice Voucher) del Ministerio de Vivienda. Varias localidades dentro de Pennsylvania han agregado la fuente de ingresos como clase protegida. Comuníquese con su gobierno o municipio local para averiguar si la fuente de ingresos es una clase protegida en su área y qué recurso ofrece su comunidad si le han negado la vivienda en función de su fuente de ingresos.

El Seguro Social o el Ingreso del Seguro Social por discapacidad constituye un ingreso verificable que está directamente relacionado con ser miembro de una clase protegida (mayores de 40 años o discapacitados). Negarse a aprobar una solicitud porque un posible inquilino no está empleado podría constituir discriminación ilegal si el posible inquilino tiene otros ingresos verificables, como Seguro Social o seguro por discapacidad, que lo calificaría financieramente para alquilar.

EL CONTRATO DE ALQUILER



Bernard Kleina

Comprensión de las disposiciones del contrato de alquiler

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

El contrato de alquiler debe definir los derechos y las obligaciones del propietario y del inquilino, respectivamente. La Ley de Contratos del Consumidor en Lenguaje Sencillo (Plain Language Consumer Contract Act) establece que todos los contratos de alquileres residenciales deben escribirse, organizarse y diseñarse de manera que sean fáciles de leer y comprender. Si tiene dificultades para entender un contrato de alquiler, solicite ayuda o comuníquese con una agencia local que pueda ayudarlo.

- Recuerde, un contrato de alquiler es un contrato **legalmente vinculante**. Usted es legalmente responsable de todas las disposiciones de un contrato de alquiler que haya firmado.
- Asegúrese de comprender los términos del contrato **antes** de firmarlo. Al firmarlo, acepta sus términos y condiciones durante la vigencia del mismo.
- Asegúrese de que todos los espacios en blanco estén tachados o completados antes de firmar cualquier cosa.
- Asegúrese de obtener una copia del contrato de alquiler **completo**. No acepte que el propietario le diga que le dará una copia más tarde.

Deberá asegurarse de que lo siguiente esté incluido en su contrato de alquiler y que comprenda los términos:

- Nombre, dirección y número de teléfono del propietario para emergencias
- Su nombre y el nombre de otras personas a las que se les permite ocupar la unidad
- Dirección de la propiedad en alquiler
- Importe de alquiler mensual: asegúrese de averiguar cómo, dónde, cuándo y a quién se le pagará el alquiler

- Fecha de vencimiento del alquiler
- Cargos por mora: ¿son razonables?
- Fecha de inicio y finalización del contrato de alquiler, ¿es un contrato de un año o un contrato mensual? Asegúrese de que puede comprometerse a pagar el alquiler durante todo el período correspondiente.
- Requisitos para avisos de renovación/terminación de contratos de alquiler: ¿cuánto aviso tiene que darle el propietario a usted para que desocupe la vivienda y cuánto aviso tiene que darle usted al propietario cuando desee desocuparla? (Tenga en cuenta que en Pensilvania, los contratos de alquiler pueden eximir o acortar el período de notificación legal obligatorio antes de presentar orden de desalojo).
- ¿El contrato de alquiler se renueva anualmente o se revierte a un contrato mensual después del primer año?
- Depósito de garantía: asegúrese de comprender lo que se le exigirá cuando desocupe la unidad de alquiler para que pueda recibir su depósito de garantía.
- Servicios públicos: ¿quién es responsable de pagar cada servicio?
- Mantenimiento: ¿cuáles son las responsabilidades del inquilino para el mantenimiento y con quién debe comunicarse cuando se necesitan reparaciones?
- ¿Qué electrodomésticos están incluidos en el contrato de alquiler?
- Acuerdo sobre mascotas y cualquier depósito de garantía por mascotas (recuerde, los depósitos de garantía y los cargos por mascotas no rigen para animales de asistencia)

Fecha de vencimiento del alquiler

La mayoría de los contratos de alquiler indican que el alquiler vence el primer día del mes. Usted tiene la obligación de

asegurarse de que su alquiler esté pago en la fecha de vencimiento especificada en el contrato de alquiler. Aunque el propietario le diga que no pasa nada si se atrasa unos días, aún estará sujeto a los términos del contrato de alquiler con respecto a cargos por mora y otras sanciones.

Cambios en el contrato de alquiler

Cualquier cambio en el contrato de alquiler no debe realizarse hasta el comienzo de un nuevo período de alquiler, que es cuando usted y el propietario renuevan el contrato de alquiler, a menos que ambas partes acuerden un cambio propuesto antes del final del plazo de alquiler. A menos que el contrato especifique cómo se deben hacer los cambios, el propietario deberá conceder un período de alquiler completo antes de que el cambio tenga lugar.

Disposiciones comunes del contrato de alquiler

- Los inquilinos deben mantener limpia la vivienda
- Se puede prohibir a los inquilinos subalquilar la vivienda sin consentimiento del propietario
- Se puede prohibir a los inquilinos que se muden o rompan el contrato de alquiler sin el debido aviso previo
- Los propietarios pueden ingresar a la propiedad en momentos razonables para su inspección, reparación o para mostrarla a posibles inquilinos, siempre que los inquilinos actuales reciban aviso previo
- Nombre de la persona a contactar y cómo contactar a esa persona por mantenimiento y reparaciones
- Se puede incluir una lista de normas que se espera que el inquilino cumpla en el contrato de alquiler

Términos inaplicables del contrato de alquiler

Los inquilinos generalmente están sujetos a los términos y las condiciones del contrato de alquiler que firman, pero algunos términos y condiciones no se pueden exigir legalmente en tribunales.

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

- Aunque los inquilinos pueden ser declarados responsables por daños en un apartamento, no se los puede responsabilizar por todo el mantenimiento y las reparaciones normales, o todas las reparaciones menores de cierta cantidad de dinero.
- No se puede obligar al inquilino a aceptar la casa o el apartamento “tal como está”. Según la Garantía implícita de habitabilidad, las instalaciones y los servicios proporcionados en la propiedad alquilada deben permitir que la unidad sea ocupada para su propósito razonable como unidad de vivienda. (Consulte la sección sobre *Reparaciones y la garantía implícita de habitabilidad*).
- El inquilino no puede renunciar al derecho de representarse a sí mismo en un tribunal de justicia.
- No se puede obligar al inquilino a aceptar que si rompe cualquier promesa establecida en el contrato de alquiler, el propietario tiene derecho a entrar en el apartamento, cambiar las cerraduras y confiscar las posesiones del inquilino.
- El propietario no puede hacer que el inquilino acepte renunciar a sus derechos a una audiencia o confesión de sentencia.

RECUERDE: ¡Lea el contrato de alquiler atentamente antes de firmarlo! **¡Deje todo sentado por escrito!**

Evite caer en una estafa de alquiler

Algunos anuncios de alquiler pueden no ser legítimos. Los estafadores normalmente anuncian alquileres que no existen, que no poseen o que no están disponibles. También copian listados de alquileres reales, cambian la información de contacto y correo electrónico, y publican los anuncios alterados en periódicos y sitios web para engañar a tantas personas como puedan sin dinero.

Para evitar caer en estafas de listados de alquileres, recuerde estos consejos:

- Nunca envíe dinero ni un cheque a alguien desconocido por un apartamento que no ha visto. Si no puede conocer al propietario en persona porque vive o está de viaje fuera del país, o si no puede ver el apartamento real antes de pagar los cargos por solicitud, un depósito de garantía o firmar un contrato de alquiler, siga buscando. Transferir dinero es lo mismo que enviar dinero en efectivo: una vez que lo envía, no puede recuperarlo.
- No se apresure a tomar una decisión. Si recibe un correo electrónico presionándolo para que tome una decisión en el acto al momento de alquilar, podría ser una señal de alerta. Ignórelo y siga adelante.
- Cuanto más bajo sea el precio de una lista premium, más probable es que sea una estafa. ¿Un alquiler por debajo del precio de mercado por un apartamento espectacular en una ubicación excelente con una vista de un millón de dólares? A los estafadores les encanta captar el interés de la gente haciendo promesas demasiado buenas para ser verdad.

ANTES DE INSTALARSE EN LA PROPIEDAD



Bernard Kleina

Registre los daños antes de instalarse en la propiedad

Es aconsejable tomar nota de cualquier defecto (en presencia del propietario o del administrador de la propiedad) **antes** de instalarse en la propiedad. Cuando llegue el momento de desocupar la propiedad, no se le deben descontar esos daños que advirtió originalmente de su depósito de garantía, ya que ocurrieron antes de que usted se instalara en la propiedad. Las notas escritas y las fotografías son muy útiles para que no haya confusión más adelante. Tome fotos para documentar el estado del apartamento y los daños existentes. Es derecho del inquilino tener la condición de la vivienda descrita por escrito.

Puede usar la *Lista de verificación para la inspección de la unidad de alquiler* a fin de registrar cualquier daño en el apartamento si decide instalarse. Esta lista lo ayudará en caso de que surjan problemas con futuras reparaciones. El propietario no está obligado a firmar su lista, pero usted puede solicitar que la firme y entregarle una copia de su lista. Asegúrese de fechar sus notas.

Si la unidad de alquiler necesita reparaciones, le conviene establecer **por escrito** una fecha y hora para que se realicen las reparaciones. Si las reparaciones son numerosas y sustanciales, no acepte el apartamento.

Consulte con el inspector local de viviendas

Esto es muy importante. Usted podría estar en proceso de alquilar una casa declarada no apta para uso o que tiene un historial de problemas estructurales, eléctricos o de plomería. Verifique con el inspector local de viviendas antes de instalarse en la propiedad para ver si hay alguna violación actual de vivienda en la unidad de alquiler. Pregúntele al inspector de viviendas si ha habido quejas de inquilinos anteriores contra su futuro propietario por no realizar las reparaciones necesarias. Algunos municipios requieren que las unidades de alquiler tengan licencia. Averigüe si la unidad de alquiler tiene licencia.

Pintura a base de plomo

Las casas construidas antes de 1978 pueden tener pintura a base de plomo y las casas construidas antes de 1950 tienen más probabilidades de tenerla. La única forma de saber con certeza si hay pintura a base de plomo es que un inspector certificado haga una prueba para detectar la presencia de plomo. Cuando la pintura vieja se agrieta y se descascara, se genera polvo de plomo. Los niños pueden envenenarse con plomo al tragar restos de pintura o polvo de pintura que quede en las manos y los juguetes. También pueden respirar polvo de plomo. Incluso pequeñas cantidades de plomo pueden causar daños muy graves al cerebro y otras partes del sistema nervioso. El plomo en el cuerpo de un niño puede causar retraso en el crecimiento y el desarrollo, dañar la audición y el habla, y causar problemas de comportamiento y discapacidades de aprendizaje. Podría haber otras fuentes de plomo en las casas antiguas, como en las tuberías o en el suelo que rodea la casa. El propietario debe proporcionar a los inquilinos información sobre pintura a base de plomo en cualquier propiedad que se alquile. Un propietario o arrendador que no brinde la información adecuada puede ser demandado por el triple del monto de los daños. El propietario también puede estar sujeto a sanciones civiles y penales. Póngase en contacto con su municipio o ciudad para ver si su área tiene requisitos específicos con respecto a la divulgación y la reparación de pintura con plomo.

Detectores de humo/Detectores de monóxido de carbono

La legislación de Pennsylvania requiere que el propietario proporcione detectores de humo que funcionen en cada unidad. El inquilino no puede renunciar a este requisito ni desconectar los detectores de humo. Su contrato de alquiler debe indicar quién debe verificar los detectores de humo y cambiar las baterías.

La Ley de Normas sobre Detectores de Monóxido de Carbono (Carbon Monoxide Alarm Standards Act) establece que los propietarios deben instalar detectores de monóxido de carbono en todas las unidades de alquiler que tengan calentadores, artefactos o chimeneas que funcionan con combustibles fósiles, o garajes anexos. Los inquilinos u ocupantes deben cambiar las baterías según sea necesario y reemplazar cualquier dispositivo robado, extraído, perdido o que haya dejado de funcionar durante la ocupación. Asimismo, deben notificar al propietario o al agente a cargo de la propiedad en alquiler, por escrito, sobre cualquier deficiencia relacionada con los detectores de monóxido de carbono.



Stew Bradley

Lista de verificación para la inspección de la unidad de alquiler

Fecha de inspección: _____

Dirección del apartamento: _____

Nombre del propietario: _____

Dirección del propietario: _____

Número de teléfono: _____

Asegúrese de que todos los electrodomésticos y accesorios estén funcionando correctamente. Además, tome nota de la presencia de muebles, alfombras y accesorios y del estado de todo en la propiedad de alquiler. Anote la ubicación y el número de marcas, marcas de quemaduras u otros daños. Tome fotos para documentar el estado de la propiedad antes de instalarse. Solo marque “Sí” si está seguro de que un artículo está en buenas condiciones de funcionamiento o no tiene defectos. Si no está seguro, marque “No estoy seguro”.

Exterior del edificio:

Artículo de la lista de verificación	Sí	No	No estoy seguro	Comentarios
¿Los cimientos y las paredes exteriores son sólidos y no presentan peligros?				
¿Todas las escaleras, las barandas y los pórticos exteriores están sanos y no presentan peligros?				
¿El techo, los tubos de desagüe y los tubos de bajada están sanos y no presentan peligros?				
¿La chimenea está sana y no presenta peligros?				
¿Todas las superficies exteriores están libres de pintura descascarada?				
Si la unidad es una casa móvil, ¿está correctamente ubicada y atada?				

Todas las habitaciones:

Artículo de la lista de verificación	Sí	No	No estoy seguro	Comentarios
¿Hay al menos dos tomacorrientes en buen estado o un tomacorriente en buen estado y una lámpara en buen estado?				
¿La habitación no presenta peligros eléctricos?				
¿Se pueden cerrar todas las ventanas y las puertas accesibles desde el exterior?				
¿Hay al menos una ventana que se abre y todas las ventanas están en buenas condiciones sin paneles faltantes o rotos?				
¿El techo, las paredes y los pisos están sanos y no presentan grietas, agujeros o defectos peligrosos importantes?				
¿Todas las superficies interiores están libres de pintura descascarada?				
¿Hay alarmas o detectores de humo que funcionan?				

Baño:

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

Cocina:

Artículo de la lista de verificación	Sí	No	No estoy seguro	Comentarios
¿Hay un horno que funciona y hay una estufa (u hornillo) con quemadores superiores en buen estado?				
¿Hay un refrigerador que funciona y mantiene una temperatura lo suficientemente fría como para evitar que la comida se eche a perder?				
¿Hay un fregadero que funciona con agua corriente fría y caliente?				

Calor, plomería y electricidad:

Artículo de la lista de verificación	Sí	No	No estoy seguro	Comentarios
¿El equipo de calefacción es capaz de proporcionar calor adecuado a todas las habitaciones utilizadas para vivir?				
¿La unidad no tiene calentadores de espacio que queman combustible u otros tipos de condiciones de calefacción inseguras?				
¿La unidad tiene ventilación adecuada?				
¿El sistema de calor por medio de agua caliente se encuentra ubicado, equipado e instalado de manera segura?				
¿Hay un suministro de agua potable seguro, público o privado?				
¿Las tuberías no presentan fugas?				
¿Las tuberías están conectadas a un sistema de desagüe público o privado aprobado y no tienen atascamiento en las alcantarillas?				
¿El sistema eléctrico no presenta peligros (por ejemplo, mal cableado, servicio gravemente inadecuado, etc.)?				

Salud y seguridad generales:

Artículo de la lista de verificación	Sí	No	No estoy seguro	Comentarios
¿La unidad tiene al menos un detector o una alarma de humo en buenas condiciones en cada nivel de la sala de estar?				
¿Se puede ingresar a la unidad sin tener que pasar por otra unidad?				
¿Hay una salida de incendios aceptable? ¿Es accesible?				
¿La unidad está libre de ratas, ratones, cucarachas, etc.?				
¿Está la unidad libre de basura o escombros?				
¿Las escaleras y los pasillos comunes no presentan peligros causados por escalones sueltos, falta de pasamanos, poca iluminación u otros peligros?				
¿El sitio y el vecindario inmediato están libres de condiciones peligrosas?				

Firma del inquilino: _____ Fecha: _____

Firma del propietario: _____ Fecha: _____

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

DERECHOS Y RESPONSABILIDADES DE LOS INQUILINOS

Sus responsabilidades como inquilino

Como inquilino, usted alquila la propiedad de otra persona. Para establecer una tenencia responsable, debe cumplir con su contrato de alquiler junto con la siguiente lista de deberes:

1. **Pagar el alquiler cuando corresponde**, no el día después o 5 días después. Si el alquiler vence el 1.º de cada mes, páguelo el 1.º de cada mes. Como inquilino, usted tiene la obligación legal de pagar el importe total del alquiler a tiempo, de acuerdo con su contrato de alquiler. Si no paga el alquiler a tiempo, el propietario puede iniciar una demanda de desalojo en su contra. No importa si está discapacitado o perdió su trabajo, si tiene un familiar enfermo, si tiene hijos o si es durante los meses de invierno, igualmente puede ser desalojado. Si cree que no podrá pagar el alquiler en su totalidad y a tiempo, debe informarlo al propietario lo antes posible. No espere hasta que venza el alquiler o después de la fecha de vencimiento. El propietario asumirá lo peor si no recibe un cheque de alquiler suyo. Explíquele por qué no puede pagar y solicite hacer un acuerdo de pago. Si el propietario acepta un acuerdo de pago, hágalo por escrito y conserve una copia. Si no cumple con el acuerdo, el propietario podrá desalojarlo.
2. **Obtenga un recibo. Guarde los recibos de todos los pagos hechos al propietario.** Pague el alquiler con cheque, si es posible, porque el cheque cancelado constituye un registro de que ha pagado el alquiler. Si el propietario no acepta cheques personales y usted paga el alquiler en efectivo o con giro postal, obtenga un registro del pago. Insista en que el propietario le entregue un recibo por cada pago de alquiler que realice y guarde todos los recibos.
3. Si debe pagar algún servicio público, debe hacerlo a tiempo. De lo contrario, podría ser motivo de desalojo.
4. Cumpla con todos los términos y las condiciones del contrato de alquiler.
5. Cumpla con las reglas y las normas del contrato de alquiler o los anexos firmados por separado.
6. Cumpla con los requisitos de la legislación de Pensilvania, las ordenanzas locales y los códigos de vivienda.
7. Absténgase de perturbar la paz de otros inquilinos y vecinos.
8. Absténgase de hacer daños en la propiedad. Asegúrese de que nadie que viva con usted o lo visite dañe la propiedad, ya que en ese caso deberá responder financieramente por los daños.
9. Notifique al propietario sobre cualquier defecto grave (o reparaciones necesarias) en la vivienda que puedan deteriorar el edificio. Asegúrese de seguir las disposiciones de notificación descritas en su contrato de alquiler. Si el contrato de alquiler no establece instrucciones específicas de notificación, envíe su solicitud de reparación por escrito y no olvide guardar una copia para sus registros.
10. Hágase cargo financieramente de cualquier daño provocado por acciones o negligencia (fuera del desgaste normal) por su parte o la de su familia.
11. Mantenga la propiedad limpia.
12. Permita que el propietario, los representantes del propietario o el inspector del gobierno local tengan acceso razonable para inspección y reparaciones.
13. No permita que las personas que no están en el contrato de alquiler vivan en la unidad de alquiler.
14. No participe ni permita que nadie participe en actividades delictivas, que incluyan drogas ilegales o que permitan el consumo de alcohol a menores en la propiedad. Cualquiera de estos aspectos podría ser motivo de desalojo.
15. Si cambia las cerraduras, solicite primero permiso del propietario y luego entréguele copias de las llaves. El propietario está legalmente autorizado a tener un juego completo de llaves para cualquier cerradura que usted instale.

Seguro para inquilinos

La mayoría de los propietarios tiene seguro inmobiliario, que cubre daños a la propiedad pero no sus pertenencias. Se puede contratar un seguro para inquilinos (que es opcional, pero que algunos propietarios pueden llegar a exigir) para cubrir muebles y otras pertenencias personales. El costo del seguro para inquilinos es de aproximadamente USD 175 a USD 200 por año, lo que promedia aproximadamente cincuenta centavos por día. Generalmente se puede contratar en cualquier compañía de seguros que venda seguros para propietarios de viviendas.

Relaciones vecinales

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

Una de las formas de terminar teniendo malas relaciones en el vecindario es molestar a los vecinos con mucho ruido. Si planea hacer una fiesta, manténgala bajo control y termínela a una hora decente. También es buena idea informar a sus vecinos cuando planifique la reunión e intentar cooperar con ellos en circunstancias especiales, como cuando su vecino tiene una enfermedad. Quizá deba modificar o cambiar los planes para poder cumplir con su solicitud especial. Es más probable que cooperen con usted si usted coopera con ellos.

La buena relación con los vecinos también significa un buen uso, cuidado y mantenimiento del exterior del edificio. Esto implica que el césped y los arbustos deben mantenerse bien y que no se debe dejar basura afuera. En los edificios de apartamentos es importante respetar todas las áreas comunes: pasillos, escaleras o terrenos. No deje basura en estas áreas ni obstruya la entrada al edificio. También es buena idea no jugar ni hacer mucho ruido en los vestíbulos públicos y las escaleras por razones de seguridad, así como en consideración de sus vecinos.

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

Si un inquilino o los invitados de un inquilino hostigan o amenazan con dañar a otros en el edificio o en el vecindario, es posible que el propietario tenga la obligación de desalojar al inquilino para proteger la seguridad de los vecinos y demás inquilinos, de conformidad con las leyes de equidad de vivienda o las ordenanzas municipales.

Problemas con otros inquilinos

Si tiene problemas con otros inquilinos, informe el problema al propietario. Según la Ley de Equidad de Vivienda, si un inquilino acosa a otro inquilino por su raza, nacionalidad, discapacidad u otra clase protegida, la ley establece que el propietario debe abordar el problema y evitar que continúe el acoso. Si se siente amenazado por otra persona, llame a la policía. Haga un seguimiento por escrito para el propietario. Guarde una copia para usted. Explique el problema y pídale al propietario que lo resuelva. Por lo general, es mejor que la carta clara sea y concisa y se atenga a los hechos. Haga un seguimiento si el problema persiste. Guarde copias de toda la correspondencia.

Usted está sujeto a los términos del contrato de alquiler, por eso si lo rescinde y desocupa la propiedad, es posible que aún deba pagar el alquiler por el resto del término correspondiente. Si el propietario toma medidas contra usted en un tribunal, usted deberá demostrar que el propietario estaba violando los términos del contrato de alquiler al no hacer cumplir su derecho a disfrutar tranquilo de la propiedad o al no evitar el acoso discriminatorio. Deberá poder presentar evidencia de que hizo todo lo posible por notificar al propietario sobre el problema y le pidió que lo resolviera antes de que usted desocupara la propiedad.

Invitados

Tiene derecho a recibir visitas sociales durante períodos de tiempo razonables y a recibir visitas de negocios en su unidad de alquiler sin la interferencia del propietario. Las visitas deben cumplir con todas las normas relativas a las áreas comunes que se aplican a los inquilinos.

Permitir que otras personas se instalen con usted

Su contrato de alquiler especificará quién puede compartir la propiedad de alquiler con usted. Si desea que alguien se instale con usted o se quede por un período prolongado, deberá solicitar el permiso del propietario. Es posible que este desee verificar los antecedentes del inquilino nuevo, aumentar el alquiler o solicitar que se agregue a este inquilino al contrato de alquiler. Asegúrese de que cualquier acuerdo que permita que otros se instalen con usted se haga por escrito.

Derecho de los inquilinos a la privacidad

La legislación de Pensilvania establece que en cada contrato de alquiler (ya sea escrito o verbal) existe la promesa de que el propietario no interferirá injustificadamente con su derecho a tomar posesión de la propiedad alquilada. Este **Convenio de pleno uso y disfrute** también incluye el derecho a la privacidad. El alquiler pagado no solo le da a usted como inquilino un techo sobre su cabeza, sino que también le garantiza el derecho a disfrutar de las instalaciones sin intrusiones razonables ni excesivas por parte del propietario.

Los propietarios solo tienen derecho a un acceso razonable a la propiedad alquilada. Si el propietario ingresa a su unidad de alquiler sin motivo o lo molesta por la noche, puede estar incumpliendo el contrato de alquiler. El propietario tiene derecho a ingresar ocasionalmente a la propiedad alquilada con fines razonables, incluida la inspección y el mantenimiento, reparaciones o para mostrar la propiedad a compradores o inquilinos potenciales. Razonable también significa que el propietario debe venir a una hora razonable, avisarle por adelantado y llamar primero, a menos que haya una emergencia. Si hay una emergencia, como tuberías de agua rotas o detectores de humo activados, el propietario tiene derecho a ingresar de inmediato sin previo aviso.

Si el contrato de alquiler establece que el propietario puede ingresar sin previo aviso en horarios razonables, es posible que el inquilino no tenga derecho a solicitar aviso previo. Sin embargo, si el propietario o los empleados del propietario ingresan repetidamente sin previo aviso, envíele una carta solicitando un mínimo de 24 horas de anticipación antes del ingreso en una situación que no sea de emergencia. Guarde una copia de la carta y envíe el original por correo certificado que diga "se solicita acuse de recibo". Aunque el propietario no está obligado a cumplir con su solicitud de notificación anticipada, la cortesía común lo llevaría a notificar al inquilino antes de ingresar a la unidad de alquiler. Si el propietario no cumple con los estándares generales descritos anteriormente e ingresa repetidamente en la unidad de alquiler sin previo aviso, puede ser citado por ingreso ilegal. Para obtener más información, llame al departamento de policía local.

REPARACIONES Y LA GARANTÍA IMPLÍCITA DE HABITABILIDAD

El derecho a un lugar decente para vivir

La Corte Suprema de Pensilvania se ha asegurado de que los inquilinos tengan derecho a un lugar digno para vivir. Esta garantía de vivienda de alquiler decente se llama **garantía implícita de habitabilidad**.

La Garantía significa que en cada contrato de alquiler residencial en Pensilvania (ya sea oral o escrito) hay una promesa (la Garantía) de que el propietario proporcionará un hogar seguro, sanitario y saludable. Una casa de alquiler debe estar en condiciones para vivir y el propietario debe mantenerla así durante todo el período de alquiler haciendo las reparaciones necesarias. Aunque el propietario firme un contrato de alquiler para alquilar la vivienda “tal como está”, la Garantía protege al individuo. **El derecho a una vivienda habitable no se puede renunciar en el contrato de alquiler.** Recuerde que la Garantía está en el contrato de alquiler, ya sea que este la indique o no. Cualquier cláusula de alquiler que intente anular esta Garantía será inaplicable.

La Garantía no exige que el propietario realice reparaciones estéticas. Por ejemplo, no se requiere que el propietario repare pintura descolorida, instale alfombras nuevas o realice otras mejoras o modificaciones estéticas. **Sin embargo, el propietario debe remediar defectos graves que afecten la seguridad o la capacidad de vivir en la unidad de alquiler.**

Los siguientes son ejemplos de defectos cubiertos por la garantía implícita de habitabilidad:

- Falta de agua corriente fría o caliente
- Sistema de aguas residuales obsoleto
- No se puede cerrar la propiedad alquilada con cerraduras (en puertas, ventanas)
- Falta de calor adecuado en invierno
- Infestación de insectos o roedores
- Techo con goteras
- Pisos, escaleras, porches y pasamanos inseguros
- Cableado eléctrico inadecuado (riesgo de incendio) o falta de electricidad
- Incapacidad para almacenar alimentos de manera segura porque la unidad de refrigeración no funciona (cuando el propietario sea responsable del mantenimiento y de la reparación del refrigerador)
- Componente estructural inseguro que hace que sea peligroso ocupar la propiedad

¿Qué es el calor adecuado?

El “calor adecuado” depende de los códigos de mantenimiento de su propiedad local. Deberá consultar con su municipio local para ver cuáles son los requisitos para una calefacción adecuada en una unidad de alquiler en su comunidad. Muchos municipios han adoptado el Código Internacional de Mantenimiento de Propiedades como estándar para el mantenimiento de propiedades. Este código generalmente establece que los propietarios deben ofrecer un sistema de calefacción que pueda mantener una temperatura mínima de 68 °F (20 °C) durante los meses de invierno. En Filadelfia, los propietarios deben mantener un sistema que dé calor a 68° como mínimo de octubre a abril. Si el inquilino controla su propio sistema de calefacción a través de un termostato, no se requiere que el propietario mantenga la temperatura a 68° como mínimo, eso queda a criterio del inquilino. Consulte con el departamento local de cumplimiento de códigos cuáles son los requisitos mínimos de calefacción en su área.

¿Qué hacer si su unidad no es habitable?

Si el problema es lo suficientemente grave como para constituir un incumplimiento de la **garantía implícita de habitabilidad**, usted puede tener derecho a buscar uno o más recursos legales. Siga estos pasos para establecer y proteger sus derechos:

- Debe determinar que el defecto interfiere con la habitabilidad de su unidad de alquiler (su capacidad de vivir en la vivienda se ve seriamente afectada).
- Una vez que determine que el defecto interfiere con su habitabilidad, tome fotografías del problema. Si debe comparecer ante el tribunal, será ventajoso tener fotografías.
- **Debe notificar al propietario acerca del problema. Si hay disposiciones en su contrato de alquiler que describen cómo notificar al propietario sobre defectos, asegúrese de seguir estrictamente esos procedimientos de notificación.** Si habla con este, asegúrese de hacer un seguimiento por escrito y guarde una copia de la carta. Para los inquilinos, siempre es una buena práctica notificar al propietario sobre cualquier defecto por escrito. Esto proporciona la evidencia que necesita para mostrar que el propietario fue notificado de las condiciones defectuosas. (Ver “Ejemplos de cartas a los propietarios”)
- Debe darle al propietario un **tiempo razonable** para que repare la condición defectuosa. ¿Cuánto tiempo es razonable? No hay una respuesta universal. La razonabilidad estará determinada por la naturaleza del defecto y si la capacidad de corregirlo está o no al alcance inmediato del propietario. Un tiempo razonable para reparar un techo dañado puede medirse en semanas; pero la falta de calefacción en los meses de invierno debe remediarse en un día o dos como máximo.
- **Antes de utilizar un recurso legal para solucionar el problema, usted debe poder demostrar que el propietario no quiso o no pudo reparar la propiedad dentro de un período de tiempo razonable después de haber recibido notificación del defecto.**
- Si decide buscar un recurso legal o una combinación de recursos legales, deberá proceder con cautela y estar bien preparado porque el propietario podría tomar medidas para cobrar el alquiler o incluso tratar de desalojarlo. **El asesoramiento legal adecuado es invaluable.** La legislación de Pensilvania impide que el propietario lo desaloje en represalia porque usted ejerció sus derechos adecuadamente en virtud de la garantía de habitabilidad. Podrá ser desalojado si un tribunal determina que ejerció un recurso legal incorrectamente y, en consecuencia, no cumplió con el contrato de alquiler.

Recursos legales del inquilino por incumplimiento de la garantía implícita de habitabilidad

Existen pocos recursos legales por incumplimiento de la garantía implícita de habitabilidad que se pueden usar solos o en combinación:

1. **Rescindir el contrato de alquiler y desocupar la propiedad**
2. **Retener todo o parte del alquiler**
3. **Reparar y deducir el gasto**
4. **Entablar una demanda para obtener resarcimiento**

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

- Cada uno de estos recursos tiene un riesgo asociado. Cualquiera de ellos podría hacer que el propietario intente desalojarlo. Si el propietario no le proporciona una unidad de alquiler habitable, no puede desalojarlo en represalia por haber usado usted uno de estos recursos adecuadamente. Pero aún puede desalojarlo por falta de pago del alquiler si usted retuvo el alquiler incorrectamente o si ha violado el contrato de alquiler de otras maneras.
- Antes de utilizar cualquiera de estos recursos, puede contactar a un abogado o una organización de derechos de los inquilinos a fin de obtener asesoramiento legal relevante para su situación. Asegúrese de haber tomado las medidas correctas para establecer y proteger sus derechos. Existen limitaciones que se aplican a estos recursos y procedimientos. Cualquiera de estos recursos puede ser complicado y cada circunstancia individual es diferente. El asesoramiento legal adecuado es invaluable.
- Asegúrese de poder demostrar que el problema existe. El testimonio en un tribunal de amigos y familiares es aceptable, pero las fotografías que muestran claramente el defecto que desea señalar son mejores y lo ideal es tener una carta o una notificación de la autoridad de aplicación del código.
- Siempre piense con anticipación y esté preparado en caso de que el propietario termine llevándolo a juicio. Deberá tener documentación de los defectos que hicieron que su apartamento fuera inhabitable: fotos, informes de casos de inspección del código, prueba de que le notificó al propietario por escrito sobre los defectos y prueba de que le dio al propietario un tiempo razonable para hacer las reparaciones, prueba de que las reparaciones no se realizaron y, por lo tanto, tenía derecho legal a utilizar uno de estos recursos.

Recurso n.º 1: Rescinda el contrato de alquiler y evite cualquier obligación adicional de pagar el alquiler.

El inquilino tiene derecho a rescindir el contrato de alquiler y desocupar la propiedad si le ha notificado los defectos al propietario y, después de un período de tiempo razonable, el propietario no estaba dispuesto a hacer las reparaciones o no podía hacerlas.

Si decide usar este recurso, **deberá** desocupar la propiedad alquilada. No puede rescindir el contrato de alquiler y permanecer en la propiedad. Si no desaloja la propiedad, podría perder el depósito de garantía o ser demandado por falta de pago del alquiler. Se deben seguir todos los procedimientos para desocupar la propiedad, incluida la entrega de todas las llaves al propietario.

Recurso n.º 2: Retenga el alquiler total o parcialmente hasta que se solucione el defecto.

Según la legislación de Pensilvania, usted puede retener el alquiler si puede probar que la unidad de vivienda no es habitable, ha tomado las medidas adecuadas para informar al propietario sobre el problema y le ha dado un tiempo razonable para reparar el defecto que provocó que la unidad de alquiler no fuera habitable. Mientras exista evidencia de que la unidad de vivienda no es habitable, debe tener una defensa si el propietario da curso a un procedimiento legal por falta de pago del alquiler.

- Asegúrese de notificar por escrito al propietario de que existe el problema.
- Asegúrese de haber dado un tiempo razonable para la reparación y de poder demostrar que el propietario no ha realizado las reparaciones que usted solicitó.
- Si no está seguro de cómo proceder, si le preocupa probar una violación de la garantía implícita o si necesita información adicional, consulte a un abogado.

¿Cuánto puede retener del alquiler?

No existe una fórmula exacta para determinar cuánto puede retener del alquiler legalmente. Una forma de calcularlo es deducir cuánto de su hogar no podría usar y por cuánto tiempo.

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

Ejemplo 2: Si no tuvo calefacción y se vio obligado a quedarse en casa de un amigo o en un hotel durante una semana, puede deducir 1/4 (un cuarto) o el 25 % del alquiler por no haber podido usar la vivienda completa durante una de cuatro semanas.

Depósito del alquiler en una cuenta de depósito en garantía

Si bien la ley no exige que deposite el dinero retenido del alquiler en un banco o en una cuenta de depósito en garantía, es muy buena idea hacerlo. Si no puede abrir una cuenta bancaria separada, asegúrese de poder documentar que tiene el dinero del alquiler reservado. Esto podría brindarle cierta protección si el propietario lo lleva a juicio por falta de pago del alquiler. Los jueces a menudo preguntan a los inquilinos si depositaron el dinero del alquiler retenido. Al ahorrar el dinero en una cuenta bancaria, le mostrará al juez que no estaba tratando de vivir sin pagar alquiler.

Recurso n.º 3: Repare los defectos y deduzca el costo de las reparaciones del alquiler mensual.

Este recurso le permite al inquilino reparar el defecto o corregir las condiciones que hacen que la propiedad alquilada sea inhabitable. El inquilino puede deducir el costo de las reparaciones del alquiler. El importe del costo de las reparaciones que puede deducirse del alquiler es limitado.

- Debe ser **razonable** y **necesario** para que la unidad de vivienda sea habitable.
- No está permitido deducir gastos que hacen que la unidad de vivienda sea más deseable. Solo son deducibles los costos de hacer que las instalaciones sean seguras y cumplan con la garantía de habitabilidad.
- Antes de continuar, notifique al propietario por escrito que tiene la intención de hacer uso de este recurso y presente estimaciones de costos.
- Debe esperar un tiempo razonable antes de continuar.
- Deberá notificar al propietario nuevamente cuando se complete el trabajo.
- Esta opción puede ser buena para usted si su problema es algo específico que una persona que trabaja en reparaciones puede arreglar y el costo de las reparaciones será menor de lo que paga por el alquiler de un mes.
- Asegúrese de guardar todos los recibos de los costos que tuvo y entregárselos al propietario.



Recurso n.º 4: Inicie una demanda legal para obtener resarcimiento por el costo de las reparaciones, un reembolso de alquiler retroactivo o compensación por cualquier otro daño sufrido mientras la unidad de vivienda no estaba habitable.

Esta puede ser una buena opción para usted si ya ha gastado parte del dinero en reparaciones o si desocupa la propiedad y cree que merece una reducción retroactiva del alquiler porque esta tenía serios problemas de habitabilidad.

- Puede iniciar esta acción legal si aún vive en el hogar o si desocupa la propiedad.
- El inquilino tiene la responsabilidad de demostrar que se siguieron los requisitos previos de la garantía implícita de habitabilidad y que hubo gastos u otras pérdidas debido al incumplimiento por parte del inquilino de la garantía implícita de habitabilidad.

¿Quién debe hacerse cargo de exterminar?

La garantía implícita de habitabilidad exige que el propietario brinde condiciones sanitarias y seguras para los inquilinos. Un apartamento o una casa infectados con chinches, cucarachas, pulgas, ratones u otras alimañas no está en condiciones seguras ni sanitarias. Si el propietario se niega a contratar a un exterminador, puede comunicarse con el departamento local de cumplimiento de códigos. Una autoridad a cargo del cumplimiento de los códigos debe venir a la propiedad para inspeccionar y emitir una citación al propietario en caso de infestación. Si el propietario se rehúsa a exterminar las alimañas, usted puede hacer uso de recursos legales para resolver la infestación usted mismo. Consulte *Recursos legales del inquilino por incumplimiento de la garantía implícita de habitabilidad*.

Reparaciones no cubiertas por la garantía implícita de habitabilidad

Las reparaciones estéticas como volver a pintar, cambiar alfombras, cambiar baldosas e instalar mejores armarios no están incluidas en la garantía implícita de habitabilidad. Siempre revise el contrato de alquiler. Si el contrato no establece que hay que volver a pintar el apartamento y usted altera la condición de la propiedad al volver a pintar, entonces, por lo general, el propietario **no** tiene la obligación de reembolsarle ese costo, pero podrá exigirle que deje la propiedad en su estado original cuando la desocupe. Para evitar problemas, pida permiso al propietario (preferentemente por escrito) antes de volver a pintar o realizar cambios en la propiedad.

EJEMPLO DE CARTA

Problemas graves que afectan la habitabilidad

Su nombre
Su dirección

Fecha

Nombre del propietario
Dirección del propietario

Estimado {ingrese el nombre del propietario}:

Le escribo con respecto a las reparaciones necesarias en el apartamento/la casa (elijá una opción) ubicado/a en {escriba la dirección} que le estoy alquilando. Los problemas específicos que deben repararse son los siguientes:

Haga una lista: (Los ejemplos se detallan a continuación)

No hay agua caliente

Problema de plomería (sea específico)

No hay calefacción

Hay grietas en el techo, etc.

Considero que estos defectos constituyen un incumplimiento de nuestro contrato de alquiler y una violación de la garantía implícita de habitabilidad.

Le agradecería que hiciera estas reparaciones lo antes posible. Si estas condiciones no se corrigen dentro de un período de tiempo razonable, tengo la intención de hacer valer mi derecho legal de reducir el alquiler, hacer las reparaciones yo mismo y deducirlo del alquiler, o retener los pagos de alquiler, etc. (seleccione uno).

Agradecería su pronta atención a este asunto.

Atentamente.

Su firma
Nombre en letra de imprenta
Información de contacto

EJEMPLO DE CARTA

Problemas graves que afectan la habitabilidad (inglés)

Your Name
Your Address

Date

Landlord's Name
Landlord's Address

Dear {Enter Landlord's Name}:

I am writing to you regarding repairs that are needed to the apartment/house (choose one) located at {enter address} that I am renting from you. The specific problem(s) that must be repaired are:

Make a list: (Examples are listed below)

No hot water

Plumbing problem (be specific)

No heat

Ceiling cracking, etc.

I believe that these defects are a breach of our lease agreement and a violation of the Implied Warranty of Habitability.

I would appreciate it if you would make these repairs as soon as possible. If these conditions are not corrected within a reasonable period of time, I intend to exercise my legal right to reduce the rent, make the repairs myself and deduct it from the rent, or withhold my rental payment(s), etc. (pick one)

I would appreciate your prompt attention to this matter.

Sincerely,

Your Signature
Print Your Name
Your Contact Information

EJEMPLO DE CARTA

Confirmación de reparaciones necesarias

Su nombre
Su dirección

Fecha

Nombre del propietario
Dirección del propietario

Estimado {ingrese el nombre del propietario}:

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

Los problemas específicos que deben repararse son los siguientes:

Haga una lista: (Los ejemplos se detallan a continuación)

No hay agua caliente

Problema de plomería (sea específico)

No hay calefacción

Hay grietas en el techo, etc.

Usted prometió que las reparaciones se realizarían antes del {ingrese la fecha acordada}. Gracias por su cooperación en este asunto.

Atentamente.

Su firma

Nombre en letra de imprenta
Información de contacto

EJEMPLO DE CARTA

Confirmación de reparaciones necesarias (inglés)

Your Name
Your Address

Date

Landlord's Name
Landlord's Address

Dear {Enter Landlord's Name}:

This letter is to confirm our {telephone} conversation on {date} in which I informed you that the following repairs are needed in my apartment/house (choose one) located at {address}.

The specific problem(s) that must be repaired are:

Make a list: (Examples are listed below)

No hot water

Plumbing problem (be specific)

No heat

Ceiling cracking etc.

You promised the repairs would be completed by {enter date agreed}. Thank you for your cooperation in this matter.

Sincerely,

Your Signature
Print Your Name
Your Contact Information

EJEMPLO DE CARTA

Reparación y deducción

Su nombre
Su dirección

Fecha

Nombre del propietario
Dirección del propietario

Estimado {ingrese el nombre del propietario}:

Le escribo con respecto a las reparaciones necesarias en el apartamento/la casa (elija una opción) ubicado/a en {escriba la dirección} que le estoy alquilando.

Los problemas específicos que deben repararse son los siguientes:

Haga una lista: (Los ejemplos se detallan a continuación)

No hay agua caliente

Problema de plomería (sea específico)

No hay calefacción

Hay grietas en el techo, etc.

Como recordará, hablamos de estos problemas el {ingrese la fecha de la conversación}. (Use esta línea solo si corresponde).

Considero que estos defectos constituyen un incumplimiento de nuestro contrato de alquiler y una violación de la garantía implícita de habitabilidad.

Si estas condiciones no se corrigen en {ingrese un número de días}, tengo la intención de hacer valer mi derecho legal de hacer las reparaciones necesarias y deducir el costo del pago del alquiler. (Incluya cualquier estimación que pueda tener que muestre el costo previsto de las reparaciones).

Agradecería su pronta atención a este asunto.

Atentamente.

Su firma

Nombre en letra de imprenta
Información de contacto

EJEMPLO DE CARTA

Reparación y deducción (inglés)

Your Name
Your Address

Date

Landlord's Name
Landlord's Address

Dear {Enter Landlord's Name}:

I am writing regarding repairs that are needed to the apartment/house (choose one) located at {enter address} that I am renting from you.

The specific problems that must be repaired are:

Make a list: (Examples are listed below)

No hot water

Plumbing problem (be specific)

No heat

Ceiling cracking etc.

As you may recall, we discussed these problems on {enter date of discussion}. (Use this line only if it applies.)

I believe that these defects are a breach of our lease agreement and a violation of the Implied Warranty of Habitability.

If these conditions are not corrected in {enter a number of days}, I intend to exercise my legal right to make the necessary repairs and deduct the cost from my rental payment. (Include any estimates you may have that show the anticipated cost of the repairs.)

I would appreciate your prompt attention to this matter.

Sincerely,

Your Signature

Print Your Name

Your Contact Information

EJEMPLO DE CARTA

Retención total/parcial del alquiler

Su nombre
Su dirección

Fecha

Nombre del propietario
Dirección del propietario

Estimado {ingrese el nombre del propietario}:

Le escribo con respecto a las reparaciones necesarias en el apartamento/la casa (elijan una opción) ubicado/a en {escriba la dirección} que le alquilo.

Los problemas específicos que deben repararse son los siguientes:

Haga una lista: (Los ejemplos se detallan a continuación)

No hay agua caliente

Problema de plomería (sea específico)

No hay calefacción

Hay grietas en el techo, etc.

Como recordará, hablamos de estos problemas el {ingrese la fecha de la conversación}. (Use esta línea solo si corresponde).

Considero que estos defectos constituyen un incumplimiento de nuestro contrato de alquiler y una violación de la garantía implícita de habitabilidad.

Si estas condiciones no se corrigen en {ingrese un número de días}, tengo la intención de hacer valer mi derecho legal de retener el pago del alquiler mensual, total o parcialmente, hasta que se corrijan estos problemas.

Agradecería su pronta atención a este asunto.

Atentamente.

Su firma

Nombre en letra de imprenta
Información de contacto

EJEMPLO DE CARTA

Retención total/parcial del alquiler (inglés)

Your Name
Your Address

Date

Landlord's Name
Landlord's Address

Dear {Enter Landlord's Name}:

I am writing regarding repairs that are needed to the apartment/house (choose one) located at {enter address} that I rent from you.

The specific problems that must be repaired are:

Make a list: (Examples are listed below)

No hot water

Plumbing problem (be specific)

No heat

Ceiling cracking etc.

As you may recall, we discussed these problems on {enter date of discussion}. (Use this line only if it applies.)

I believe that these defects are a breach of our lease agreement and a violation of the Implied Warranty of Habitability.

If these conditions are not corrected in {enter a number of days}, I intend to exercise my legal right to withhold some or all of my monthly rent payment until these items are corrected.

I would appreciate your prompt attention to this matter.

Sincerely,

Your Signature

Print Your Name

Your Contact Information

EJEMPLO DE CARTA

Terminación del contrato de alquiler por razones de habitabilidad, 1.a carta

Su nombre
Su dirección

Fecha

Nombre del propietario
Dirección del propietario

Estimado {ingrese el nombre del propietario}:

Le escribo con respecto a las reparaciones necesarias en el apartamento/la casa (elijan una opción) ubicado/a en {escriba la dirección} que le alquilo.

Los problemas específicos que deben repararse son los siguientes:

Haga una lista: (Los ejemplos se detallan a continuación)

No hay agua caliente

Problema de plomería (sea específico)

No hay calefacción

Hay grietas en el techo, etc.

Considero que estos defectos constituyen un incumplimiento de nuestro contrato de alquiler y una violación de la garantía implícita de habitabilidad.

Si estas condiciones no se corrigen en {ingrese un número de días}, tengo la intención de hacer valer mis derechos legales de desalojar la propiedad.

Atentamente.

Su firma

Nombre en letra de imprenta
Información de contacto

EJEMPLO DE CARTA

Terminación del contrato de alquiler por razones de habitabilidad, 1.a carta (inglés)

Your Name
Your Address

Date

Landlord's Name
Landlord's Address

Dear {Enter Landlord's Name}:

I am writing regarding repairs that are needed to the apartment/house (choose one) located at {enter address} that I rent from you.

The specific problems that must be repaired are:

Make a list: (Examples are listed below)

No hot water

Plumbing problem (be specific)

No heat

Ceiling cracking etc.

I believe that these defects are a breach of our lease agreement and a violation of the Implied Warranty of Habitability.

If these conditions are not corrected in {enter a number of days}, I intend to exercise my legal rights to vacate the premises.

Sincerely,

Your Signature
Print Your Name
Your Contact Information

EJEMPLO DE CARTA

Terminación del contrato de alquiler por razones de habitabilidad, 2.a carta

Su nombre
Su dirección

Fecha

Nombre del propietario
Dirección del propietario

Estimado {ingrese el nombre del propietario}:

Esta carta es para avisarle que desalojaré mi apartamento/casa (elija una opción) ubicado/a en {ingrese la dirección} el {ingrese la fecha}. He seguido todos los procedimientos prescritos para desocupar la propiedad.

Mi dirección de envío es {ingresar nueva dirección}. Le agradeceré la devolución del depósito de garantía a la dirección anterior dentro de los 30 días posteriores al desalojo de la propiedad.

Atentamente.

Su firma
Nombre en letra de imprenta
Información de contacto

EJEMPLO DE CARTA

Terminación del contrato de alquiler por razones de habitabilidad, 2.a carta (inglés)

Your Name
Your Address

Date

Landlord's Name
Landlord's Address

Dear {Enter Landlord's Name}:

This is to advise you that I will vacate my apartment/house (choose one) located at {enter address} on {enter date}. I have followed all the prescribed move out procedures.

My forwarding address is {enter new address}. Please return my security deposit to the above address within 30 days after I vacate the premises.

Sincerely,

Your Signature
Print Your Name
Your Contact Information

DEPÓSITO DE GARANTÍA



Un depósito de garantía es dinero que pertenece al inquilino pero que el propietario retiene como protección contra daños. El inquilino debe pagar el alquiler durante toda la duración del contrato. Cuando el contrato vence, debe recibir el depósito de garantía, menos el descuento por daños a la propiedad.

El depósito de garantía podrá retenerse, total o parcialmente, al final del plazo de alquiler si usted:

- Provoca daños en la propiedad
- No limpia adecuadamente
- No paga el último o cualquier mes de alquiler
- No notifica adecuadamente al propietario que se va a desocupar la propiedad

Sin acuerdo del propietario, el depósito de garantía no puede usarse como último mes de alquiler. No debe usarse para pagar daños de otros inquilinos antes de que usted se instalara en la propiedad o el uso y desgaste normal de la propiedad. Consulte *Devolución del depósito de garantía*

Límites sobre el importe del depósito de garantía

La legislación de Pensilvania limita el importe que puede exigir el propietario en concepto de depósito de garantía. Durante el primer año de alquiler, el depósito de garantía no puede ser más de dos meses de alquiler. Un propietario puede pedirle al inquilino que pague un depósito de seguridad más “el último mes”.

Independientemente de cómo lo llame el propietario, este pago del “alquiler del último mes” sigue siendo parte del depósito de garantía máximo de dos meses por el primer año.

Durante el segundo año o durante cualquier renovación del contrato de alquiler original, el depósito de garantía no puede exceder el alquiler de un mes. Si el alquiler de un inquilino aumenta, el propietario también puede aumentar el depósito de garantía para igualar el alquiler de un mes a la nueva tarifa durante los primeros cinco años del contrato de alquiler. Después de cinco años, el propietario no puede aumentar el depósito de garantía, ni aunque aumente el alquiler.

Si un inquilino ha pagado un depósito de garantía de dos meses (o el depósito de garantía de un mes y “el último mes de alquiler”), luego del primer año, puede pedirle al propietario que le devuelva la cantidad de dinero retenida que sea mayor que el alquiler de un mes. Para ello, debe escribir una carta solicitando este dinero y guardar una copia. La carta debe enviarse por correo certificado, que diga “se solicita acuse de recibo”, para que haya pruebas de que el propietario la recibió. El inquilino debe hacer un seguimiento del correo certificado con correo común si no recibe un comprobante firmado de la oficina de correos.

Interés sobre el depósito de garantía

Si se cobra un depósito de garantía de más de USD 100:

1. Los fondos deben depositarse en una cuenta separada
2. La cuenta debe estar en una institución regulada por las autoridades bancarias federales o de Pensilvania
3. El propietario debe notificar al inquilino por escrito con el nombre y la dirección del depositario (banco) y el importe del depósito
4. **Después del segundo año**, los intereses correspondientes al dinero del inquilino (menos una tarifa administrativa del 1 % para el propietario) deben pagarse al inquilino anualmente en la fecha de aniversario del contrato de alquiler
5. La ley no especifica cuánto interés debe recibir un inquilino

Recuerde que las tasas de interés actuales son muy bajas. Por lo tanto, después de que el propietario deduzca la tarifa del 1 %, es posible que el inquilino no tenga intereses. Sin embargo, para hacer buenos negocios, el propietario debe notificar al inquilino por escrito que no se adeudan intereses.

Devolución del depósito de garantía

Dentro de **treinta (30) días** después de la terminación del contrato de alquiler, el propietario debe entregarle al inquilino:

1. Una lista escrita de los daños por los cuales afirma que el inquilino debe responder, con el pago de la diferencia entre el dinero del depósito de garantía más los intereses (si corresponde) y el dinero utilizado para pagar los daños o
2. Un cheque por el importe total del depósito de garantía

Si el propietario no cumple con ninguno de los puntos anteriores dentro de los 30 días, habrá renunciado al derecho de retener el depósito de garantía o los intereses y al derecho de demandar al inquilino por daños y perjuicios. El día 31, el inquilino puede demandar al propietario por **el doble** del importe del depósito de garantía en la cuenta correspondiente más intereses (si corresponde). Tenga en cuenta que si el inquilino no consignó una dirección de envío o devolvió las llaves, el propietario no puede atenerse al plazo de 30 días.

Objeción de daños deducidos del depósito de garantía

El propietario no debe cobrarle al inquilino por el desgaste normal. Por ejemplo, si un propietario decidió que había que volver a pintar el apartamento al final de un contrato de alquiler, no se le cobrará al inquilino por ese trabajo a menos que este haya causado un desgaste mayor al normal.

¿Qué es uso y desgaste normales?

El uso y el desgaste normales son el deterioro ordinario de una propiedad debido al uso diario normal. No es daño causado por abuso o negligencia. Hay una diferencia entre el uso y el desgaste normales y el daño causado a una propiedad. La alfombra apelmazada es un desgaste normal. Las quemaduras o las manchas en una alfombra son daños causados por negligencia. La pintura descolorida o amarillenta se considera uso y desgaste normal. Grandes manchas en la alfombra o agujeros en la pared son daños resarcibles para el propietario.

¿Para qué se puede usar el depósito de garantía?

El propietario puede retener el depósito de garantía total o parcialmente para hacer reparaciones por daños que no sean producto del uso y del desgaste normales. Además puede conservar el depósito de garantía para cubrir cualquier alquiler impago al final del plazo del contrato de alquiler. El depósito de garantía también se puede perder si se rompe el contrato de alquiler. El propietario puede cobrarle por limpiar una unidad de alquiler después de desocuparla si usted no lo hizo, pero los cargos deben ser razonables y solo para que la propiedad vuelva al estado en que estaba antes de que usted la habitara.

No se le debe cobrar por los daños causados por inquilinos anteriores. Al usar la **Lista de verificación para la inspección de la unidad de alquiler**, un inquilino puede advertir cualquier daño dentro de la propiedad alquilada que existía antes de mudarse a la unidad. La evidencia documental, los testigos presenciales y las fotografías son particularmente útiles para establecer el hecho de que los daños existían antes de alquilar la propiedad. Este tipo de evidencia es extremadamente valiosa en caso de que el inquilino desee demandar al propietario para recuperar un depósito de garantía retenido injustamente.

Pasos para recuperar su depósito de garantía cuando desocupe la propiedad

- **Notifique adecuadamente al propietario que usted se mudará.**
- **Esta notificación debe respetar las disposiciones de su contrato de alquiler.** Léalo para ver dónde debe entregarse el Aviso de desalojo y con cuánto aviso se puede rescindir el contrato de alquiler.
- **Asegúrese de darle al propietario su nueva dirección por escrito al momento de desocupar la propiedad o antes.** Deberá hacerlo aunque no se establezca en el contrato de alquiler. Consulte *Ejemplo de carta: Aviso de desalojo/Dirección de envío para la devolución del depósito de garantía*
- Es mejor enviar este aviso por correo certificado que diga “se solicita acuse de recibo”. Si no está seguro de cuál será su dirección nueva, dele al propietario la dirección de un pariente. Guarde copias de todas las cartas que envíe, los recibos de envío de cartas por correo certificado y los acuses de recibo.
- **Antes de mudarse, limpie la unidad de vivienda lo más a fondo posible.** Guarde los recibos por el alquiler o la compra de cualquier equipo de limpieza, por ejemplo, el alquiler de un limpiador de vapor para limpiar la alfombra. Recuerde limpiar el interior de la estufa y del refrigerador, y desechar la basura. No deje nada.
- **Asegúrese de que no debe ningún alquiler.**
- **Intente que el propietario inspeccione la unidad de vivienda con usted.**
- **Tome fotografías de la propiedad vacía.** Este es el momento de repasar sus fotos, la lista de verificación o cualquier otra documentación de daños que preparó al instalarse en el apartamento o la casa.
- **Devuelva las llaves al propietario.** Si es posible, obtenga un recibo por el dinero adeudado que le pague al propietario en este momento.

Recuerde que si no da aviso adecuado, podría estar incumpliendo el contrato de alquiler y perder el depósito de garantía. Si no rescinde formalmente el contrato de alquiler, si debe el alquiler o si no ha devuelto las llaves, el propietario puede negarse a devolverle el depósito de garantía.

EJEMPLO DE CARTA

Aviso de desalojo/Dirección de envío para la devolución del depósito de garantía

Su nombre
Su dirección

Fecha

Nombre del propietario
Dirección del propietario

Estimado {ingrese el nombre del propietario}:

Según 68 PSS250-512 (e), le indico la siguiente dirección de envío por escrito:
{Ingrese nombre, dirección postal, ciudad/estado/código postal}

Mi contrato de alquiler finaliza el {ingrese la fecha}. Estaré disponible para una inspección final de la unidad a su conveniencia durante la última semana de {ingrese la fecha}. Comuníquese conmigo para acordar un horario para la inspección.

Le agradeceré que me envíe a la dirección anterior el depósito completo o una lista de los daños que considere que debo resarcir junto con el reembolso del saldo del depósito de garantía más los intereses correspondientes dentro del plazo legal de 30 días.

Atentamente.

Su firma
Nombre en letra de imprenta
Información de contacto

EJEMPLO DE CARTA

Aviso de desalojo/Dirección de envío para la devolución del depósito de garantía (inglés)

Your Name
Your Address

Date

Landlord's Name
Landlord's Address

Dear {Enter Landlord's Name}:

Pursuant to 68 P.S. §250-512(e), I am providing you with the following forwarding address in writing:

{Enter Name Street Address City/State/Zip}

My lease terminates on {enter date}. I will be available for a final inspection of the unit at your convenience during the last week of {enter date}. Please contact me to arrange a time for the inspection.

Please forward my full deposit or a list of any damages claimed to be due with a refund of the balance of my security deposit together with accrued interest to the above address within the legal time limit of 30 days.

Sincerely,

Your Signature
Print Your Name
Your Contact Information

Qué hacer si el propietario no le devuelve el depósito de garantía

Si el propietario no le devolvió el depósito de garantía y le proporcionó una lista de daños por escrito dentro de los treinta (30) días, o no le pagó la diferencia entre el importe del depósito de garantía y los daños reales en la unidad de alquiler dentro de treinta (30) días, este habrá perdido:

- Todos los derechos de retener una parte del depósito de garantía (incluidos los intereses) **y** daños a la unidad de alquiler (aunque aún puede demandarlo por el cobro del alquiler impago o por incumplimiento del contrato de alquiler).
- Todos los derechos de demandar al inquilino por

Usted puede iniciar una demanda civil ante el Tribunal de Distrito Judicial y demandar al propietario por el doble del importe del depósito de garantía (con intereses, si corresponde). El propietario no podrá hacer una contrademanda por daños.

Si el propietario le entrega una lista de daños y un reembolso dentro de los treinta (30) días y usted no está de acuerdo con el importe por los daños, puede iniciar una demanda civil ante el Tribunal de Distrito Judicial. Deberá demostrar que el propietario le ha cobrado indebidamente por daños y perjuicios. Nuevamente, las fotografías, la lista de verificación y otra documentación serán útiles para este proceso. El propietario **tiene** derecho a hacerle una contrademanda a usted.

Usted deberá pagar los costos del juicio al Tribunal de Distrito Judicial para iniciar una demanda civil, pero puede solicitar que el propietario le haga un reembolso. Si el juez falla a su favor, los costos y los gastos del juicio corren por cuenta del propietario. Si usted va a juicio, debe presentar los siguientes documentos (si existen):

- El contrato de alquiler escrito
- Documentación o prueba de que devolvió las llaves
- Documentación o prueba de que le dio al propietario una dirección de envío
- Una copia de cualquier correspondencia que haya enviado solicitando la devolución del depósito de garantía
- Una copia de cualquier correspondencia del propietario explicando por qué no se devolvió el importe total del depósito de garantía
- Todos los recibos de alquiler (o cheques cancelados)
- Recibo del depósito de garantía (o cheque cancelado)
- Lista de daños presentes al instalarse en la propiedad
- Fotos o videos (esté preparado para decir quién las tomó y cuándo)
- Testigos que lo vieron pagar el depósito o que saben en qué estado estaba el apartamento cuando usted se instaló y lo desocupó

Si no ha proporcionado una dirección de envío, igualmente tiene derecho a recibir el depósito de garantía. Sin embargo, debido a la dificultad que puede tener el propietario para localizarlo, este no tiene que devolverlo dentro de los 30 días.

Cualquier cláusula del contrato de alquiler que diga que usted ha renunciado a estos derechos es inaplicable y, por lo tanto, nula.

AUMENTOS DE ALQUILER



Bernard Kleina

Pensilvania no tiene una ley de control de alquileres. Los propietarios pueden aumentar el alquiler tanto como quieran. Sin embargo, los cambios deben realizarse de acuerdo con el contrato (el contrato de alquiler).

1. El aumento del alquiler debe seguir los procedimientos de notificación adecuados descritos en el contrato de alquiler escrito o verbal.
2. El propietario no puede aumentar el alquiler en la mitad del plazo del contrato a menos que usted acepte el aumento.
3. El propietario no puede aumentar el alquiler en represalia porque el inquilino ejerció un derecho legal. El propietario no puede aumentar el alquiler porque un inquilino presentó un reclamo por discriminación o se puso en contacto con las autoridades a cargo del cumplimiento de los códigos de vivienda. Si el alquiler aumenta debido a que presentó un reclamo por discriminación en la vivienda, debe informarlo a la agencia donde presentó el reclamo.

DESCONEXIONES DE SERVICIOS PÚBLICOS



Si recibe un aviso de desconexión de servicio público, debe actuar rápidamente para proteger sus derechos. Es más difícil rehabilitar el servicio después de desconectarlo. Sin importar quién sea responsable de pagar los servicios públicos, una compañía de servicios públicos no puede cortar el servicio sin lo siguiente:

- Un aviso de desconexión por escrito 10 días antes
- Un intento de localizarlo personalmente a usted o a un adulto del hogar al menos 3 días antes de la desconexión
- Un intento de localizarlo personalmente a usted o a un adulto del hogar al momento de la desconexión
- De diciembre a marzo, si la compañía no ha hecho contacto personal antes de desconectar el servicio, debe publicar un aviso en un lugar obvio en su casa que indique que sus servicios públicos se desconectarán, y debe avisarle con al menos 48 horas de anticipación

Después de que una compañía de servicios públicos haya dado aviso a un inquilino 10 días antes, la compañía tiene 60 días para desconectar el servicio del inquilino sin otro aviso de 10 días.

Si la compañía de servicios públicos desconectó el servicio sin previo aviso, ha violado la ley. Póngase en contacto con esta y exija que se restablezca el servicio de inmediato. Solicite hablar con el supervisor y escriba el nombre de la persona con la que habla. Si es necesario, llame a la Comisión de Servicios Públicos al 1-800-692-7380. Si necesita asistencia legal, consulte a un abogado privado o llame a la oficina local de Asesoramiento Legal.

Pasos para evitar desconexiones de servicios públicos

Para evitar la desconexión de servicios públicos, usted debe ponerse en contacto con la compañía de servicios públicos de inmediato por cualquier disputa de facturación o problema de pago.

1. Póngase en contacto con la compañía de servicios públicos al número de teléfono que figura en el aviso. Solicite establecer un acuerdo de pago. La duración de los acuerdos de pago se determina por ley. Si su hogar es de bajos ingresos, asegúrese de informarlo a la compañía de servicios públicos, ya que para los hogares de bajos ingresos se encuentran disponibles acuerdos de pago más extensos. La compañía de servicios públicos solo debe acceder a un acuerdo de pago por la misma deuda. Si considera que una compañía de servicios públicos no le ofrece un plazo de pago, puede informarlo a la Comisión de Servicios Públicos (Public Utility Commission, PUC) al 1-800-692-7380. La PUC puede establecer un acuerdo de pago.
2. Demuestre que pagó la factura o que hay un desacuerdo (una disputa) sobre la factura. Si disputa la factura o no está de acuerdo con las lecturas del medidor, debe notificarlo a la compañía de servicios públicos y decirles que disputa la factura. No se le podrá desconectar el servicio durante el período en que espera una respuesta a su consulta o disputa. Aún deberá pagar todas las facturas de servicios públicos que no dispute, incluidas las que reciba mientras el reclamo esté en curso. Si usted y la compañía de servicios públicos no pueden ponerse de acuerdo, llame a la Comisión de Servicios Públicos (PUC) al 1-800-692-7380.
3. La compañía de servicios públicos no puede desconectar el servicio si usted obtiene un certificado médico de que alguien en su hogar está gravemente enfermo o tiene una afección médica que empeorará si se desconecta el servicio. Después de informarle a la compañía de servicios públicos sobre esta afección médica, deberá pedirle a un médico o enfermero practicante que llame o envíe una declaración a la compañía de servicios públicos que confirme la afección médica. La desconexión puede detenerse por un máximo de 30 días por vez. El certificado médico se puede renovar dos veces más. Si ya se le desconectó el servicio, la compañía de servicios públicos deberá restablecerlo. Igualmente usted deberá hacer acuerdos de pago por cualquier factura de servicios públicos no disputada.
4. Si es víctima de violencia doméstica y tiene una orden de protección contra el abuso (Protection from Abuse, PFA) válida, existen procedimientos y protecciones especiales para manejar su servicio público. Llame a la compañía de servicios públicos para informarles sobre su PFA de modo que estos procedimientos y protecciones especiales puedan implementarse para usted. Es posible que deba entregarles una copia de la PFA.
5. Si vive en un hogar de bajos ingresos, puede haber acuerdos especiales para ayudarlo. Consulte *Problemas para pagar facturas de servicios públicos* para obtener información sobre programas que ayudan a clientes de bajos ingresos.

¿Qué sucede si el propietario debe pagar las facturas de servicios públicos?

Si el propietario debe pagar el servicio público y no lo hace o le indica a la compañía de servicios públicos que le desconecte el servicio, la Ley de Derechos de los Inquilinos respecto de los Servicios Públicos (Utility Services Tenants Right Act) establece que la compañía debe notificarle al menos 30 días antes.

Una vez desconectado el servicio, la situación puede volverse más complicada. Primero, intente que el propietario haga los pagos necesarios de inmediato para restablecer el servicio. Si el propietario no realiza los pagos necesarios para restablecer el servicio, es posible que usted y cualquier otro inquilino deban realizar los pagos para restablecer el servicio. Cualquier factura que pague para restablecer el servicio podrá deducirse de los pagos de alquiler. También es posible que pueda transferir el servicio público a su nombre. Sin embargo, tenga cuidado: es posible que deba hacer un depósito considerable y esto también puede afectar el contrato de alquiler. En ese caso, busque asesoramiento legal lo antes posible.

Reconexión de servicios públicos

Entre el 1.º de abril y el 30 de noviembre, si paga el importe adeudado en su totalidad o realiza un acuerdo de pago (si es elegible) y cumple con cualquier otra condición requerida por la compañía de servicios públicos, el servicio debe restablecerse dentro de 3 días.

Entre el 1.º de diciembre y el 31 de marzo, el servicio debe restablecerse en 24 horas si paga el importe adeudado en su totalidad o realiza un acuerdo de pago (si es elegible) y cumple con cualquier otra condición requerida por la compañía de servicios públicos.

¿Quién debe pagar las facturas de servicios públicos?

Independientemente de que un contrato de alquiler sea escrito o verbal, ambas partes deben acordar cuál es la responsable de pagar las facturas de servicios públicos. Es posible que el inquilino sea responsable de pagar la electricidad y el gas, mientras que el propietario es responsable de pagar el agua y el desagüe. Si el contrato de alquiler es por escrito, asegúrese de que describa quién debe pagar los servicios públicos.

¿Tiene que haber un medidor individual para cada apartamento?

Si el inquilino debe pagar la factura de servicios públicos, el Código de Servicios Públicos de Pensilvania establece que el propietario debe asegurarse de que cada unidad residencial tenga su medidor individual. Esto significa que no puede haber una “carga ajena” en la factura de servicios públicos del inquilino; el cableado del inquilino no puede incluir las áreas comunes u otro apartamento. Si hay tres unidades en un edificio, entonces debe haber tres medidores separados para cada uno de los apartamentos y un medidor separado para las áreas comunes.

Si una unidad de alquiler no se mide individualmente, entonces el propietario debe pagar la factura de servicios públicos, incluido cualquier saldo vencido. La compañía de servicios públicos no debe permitir que se le facture el servicio al inquilino hasta que se confirme que el cableado se ha corregido.

¿El propietario puede tomar represalias contra mí por hacer valer mis derechos con respecto a los servicios públicos?

Existe una disposición dentro del Código de Servicios Públicos de Pensilvania que determina que es ilegal que un propietario tome represalias contra un inquilino por hacer valer este último sus derechos en virtud del Código de Servicios Públicos de Pensilvania. Cualquier propietario, agente o empleado del propietario que amenace a un inquilino o tome represalias contra un inquilino puede ser responsable por daños equivalentes a dos meses de alquiler o los daños reales sufridos por el inquilino, lo que sea mayor, y los costos de la demanda y los honorarios razonables de los abogados.

Existe una disposición legal contra las represalias que presume represalias ilegales si un propietario busca aumentar el alquiler o desalojar a un inquilino dentro de los 6 meses posteriores a que el inquilino haya hecho valer sus derechos en virtud del Código de Servicios Públicos de Pensilvania, excepto en casos de falta de pago del alquiler. Tenga en cuenta que estos derechos no se pueden quitar aunque el contrato de alquiler diga que usted renunció a ellos.

¿El propietario puede desconectar mis servicios públicos porque estoy atrasado en el alquiler?

El propietario no tiene permitido legalmente interferir con su servicio público, aunque usted esté atrasado en el pago del alquiler. Incluso cuando el pago mensual del alquiler incluya el pago de agua, desagüe, gas o electricidad, el propietario no puede desconectar su servicio público legalmente. Esto puede considerarse un intento ilegal de desalojarlo sin pasar por los procedimientos legales adecuados y si esto sucede o si el propietario lo amenaza, debe consultar a un abogado o llamar a asesoramiento legal. Consulte *Preguntas y respuestas sobre desalojo: El propietario ha amenazado con dejarme fuera de la propiedad*.



Problemas para pagar facturas de servicios públicos

Si no ha pagado facturas de servicios públicos o está atrasado, la compañía de servicios públicos puede desconectar el servicio a su propiedad de alquiler después de notificarlo adecuadamente. Consulte *Desconexiones de servicios públicos*. Sin embargo, aunque no pueda pagar el importe total adeudado, puede tomar medidas para mantener habilitado el servicio público.

- Las compañías de electricidad, gas y agua tienen **Programas de Asistencia al Cliente (Customer Assistance Programs, CAP)**. Los CAP están destinados a clientes de bajos ingresos que tienen dificultades para pagar la factura mensual completa. Estos programas ofrecen descuentos en la factura mensual, así como la exoneración de deudas anteriores a cambio de que el cliente realice pagos mensuales regulares. Consulte con la compañía si es elegible.
 - Las compañías de servicios públicos deben permitirle pagar las facturas con un **plan presupuestario**, para que los pagos en invierno no sean extremadamente altos y los pagos en verano sean bajos. Con un plan presupuestario, los pagos se promedian para que cada pago mensual sea el mismo.
 - Usted puede ser elegible para el **Programa de Asistencia Energética para Hogares de Bajos Ingresos (Low Income Home Energy Assistance Program, LIHEAP)**. Este programa puede ayudarlo a pagar las facturas de servicios públicos u otros costos para mantener la vivienda calefaccionada (calefactores y reparaciones en la vivienda). El Departamento de Bienestar Público (Department of Public Welfare) cuenta con tres programas energéticos: la subvención de asistencia energética en efectivo, la subvención en caso de crisis y la asistencia para la reparación de equipos climatizadores en caso de crisis. Si atraviesa una crisis de calefacción, puede ser elegible para recibir beneficios a través del programa LIHEAP para casos de crisis. Las situaciones de emergencia incluyen averías en equipos de calefacción o líneas de fugas que deben repararse o reemplazarse, falta de combustible, una fuente de calefacción principal o una fuente de calefacción secundaria (una fuente que se utiliza para hacer funcionar la fuente de calefacción principal o que se usa si la fuente de calefacción principal no funciona) que se ha desconectado por completo, y el peligro de quedarse sin combustible (un suministro para menos de 15 días) o de que se haya terminado el servicio público (recibió un aviso de que el servicio se desconectará en los próximos 60 días)
 - Cada compañía de electricidad y gas tiene un **Fondo para casos de dificultad** que pueden solicitar los clientes de bajos ingresos para evitar la desconexión o para la reconexión del servicio. Llame a la compañía para saber si es elegible.
 - El Programa de Asistencia de Climatización (Weatherization Assistance Program)** y el **Programa de Reducción de Uso Residencial para Usuarios de Bajos Ingresos (Residential Low Income Usage Reduction Program)** son servicios gratuitos proporcionados a clientes elegibles de servicios públicos de bajos ingresos. Los servicios prestados pueden incluir una encuesta de energía en el hogar, servicios de climatización y educación sobre reducción del uso. Para solicitar u obtener más información, póngase en contacto con la compañía de servicios públicos o con el Programa de Acción Comunitaria del área.
- La Comisión de Servicios Públicos de Pensilvania tiene muchos recursos para ayudar a mantener a personas y familias calientes durante los inviernos de Pensilvania. Para obtener más información, visite su sitio web en www.puc.state.pa.us.
 - Si vive **fuera de Filadelfia**, visite el Fondo de energía de \$1 (Dollar Energy Fund) en www.dollarenergy.org o comuníquese con la compañía de servicios públicos para obtener información sobre los programas que pueden ayudarlo a pagar la factura de servicios públicos.
 - Si vive **en Filadelfia**, visite el Fondo de servicios de emergencia de servicios públicos (Utility Emergency Services Fund, UESF) en www.uesfacts.org o llame al (215) 972-5170 para obtener información sobre un programa que pueda ayudarlo a pagar la factura de servicios públicos.

Para postularse para el programa u obtener más información sobre el **LIHEAP**, llame al Departamento de Servicios Humanos de Filadelfia al 1-800-692-7462, de lunes a viernes (las personas con discapacidad auditiva pueden llamar al 711). También puede postularse para el LIHEAP en www.compass.state.pa.us. Si necesita ayuda para completar su solicitud en COMPASS, llame a la LÍNEA DE AYUDA al 1-800-692-7462 de 8:30 a. m. a 4:45 p. m., de lunes a viernes. Si tiene problemas de audición, llame a TTY/TTD al 1-800-451-5886.

También puede llamar a la Junta de Asesoramiento del Condado o al Programa de Acción Comunitaria local que atiende su área.

ATRASO EN EL PAGO DEL ALQUILER

Como inquilino, usted tiene la obligación legal de pagar el importe total del alquiler a tiempo, de acuerdo con su contrato de alquiler. Si no paga el alquiler a tiempo, el propietario puede iniciar una demanda de desalojo en su contra. No importa si está discapacitado o perdió su trabajo, si tiene un familiar enfermo, si tiene hijos o si es durante los meses de invierno, igualmente puede ser desalojado. Si cree que no podrá pagar el alquiler en su totalidad y a tiempo, debe **informarlo al propietario lo antes posible**. No espere hasta que venza el alquiler o después de la fecha de vencimiento. El propietario asumirá lo peor si no recibe un cheque de alquiler suyo. Explíquelo por qué no puede pagar y solicite hacer un acuerdo de pago. Si el propietario acepta un acuerdo de pago, hágalo por escrito y conserve una copia. Si no cumple con el acuerdo, el propietario podrá desalojarlo.

Si tiene problemas para pagar las facturas, su prioridad principal debe ser **mantener un techo sobre su cabeza**. El alquiler debe ser una de sus principales prioridades. Quizás pueda obtener ayuda de una agencia local para pagos de alquiler de emergencia. La asistencia puede estar disponible solo durante ciertos meses del año y generalmente solo una vez al año. Las organizaciones religiosas y comunitarias locales también pueden ofrecer ayuda financiera de emergencia. La oficina de asesoramiento del condado local puede tener asistencia de refugio de emergencia para las personas que necesitan ayuda para pagar el alquiler o un depósito de garantía para un lugar nuevo donde vivir. También puede considerar solicitar una vivienda subsidiada a través del Ministerio Local de Vivienda.

Mantenga los servicios públicos habilitados. Si se ha retrasado en los pagos de servicios públicos, es posible que pueda organizar un plan de pagos con la compañía de servicios públicos. Esto le permitirá mantener las luces y el calor encendidos mientras busca resolver sus problemas financieros. Muchos contratos de alquiler establecen que el inquilino debe mantener los servicios públicos en la unidad durante el plazo del contrato de alquiler. Si permite que se dé de baja el servicio público, podría verse involucrado en una demanda de desalojo por incumplimiento de los términos del contrato de alquiler. Existen muchos programas para ayudar a las personas con ingresos bajos o nulos a pagar las facturas de calefacción y otros servicios públicos. Consulte *Problemas para pagar facturas de servicios públicos*

El propietario no tiene permitido legalmente interferir con su servicio público, aunque usted esté atrasado en el pago del alquiler. Incluso cuando el pago mensual del alquiler incluya el pago de agua, desagüe, gas o electricidad, el propietario no puede desconectar su servicio público legalmente. Esto puede considerarse un intento ilegal de desalojarlo sin pasar por los procedimientos legales adecuados y si esto sucede o si el propietario lo amenaza, debe consultar a un abogado o llamar a asesoramiento legal. Consulte *Preguntas y respuestas sobre desalojo: El propietario ha amenazado con dejarme fuera de la propiedad*.

PARA SABER SI ES ELEGIBLE PARA BENEFICIOS PÚBLICOS tales como **LIHEAP** (asistencia energética), **cupones de alimentos, asistencia médica, CHIP, ayuda con dinero en efectivo, el programa Child Care Works Program, comidas escolares, servicios de vida a largo plazo** y servicios de **intervención temprana, discapacidad intelectual o autismo**, visite www.compass.state.pa.us

Si necesita ayuda para completar su solicitud en COMPASS, llame a la LÍNEA DE AYUDA al 1-800-692-7462 de 8:30 a. m. a 4:45 p. m., de lunes a viernes. Si tiene problemas de audición, llame a TTY/TTD al 1-800-451-5886. Si tiene alguna pregunta fuera del horario comercial o prefiere usar el correo electrónico, puede comunicarse con ellos por correo electrónico a través de su sitio web.

DESALOJO

Un desalojo es una demanda legal iniciada por el dueño de una propiedad para obligar a un inquilino a desocupar la propiedad. Un desalojo por orden judicial es la única forma legal en que un propietario puede obligar a un inquilino a abandonar una propiedad alquilada. El desalojo legal requiere un procedimiento judicial. La duración del proceso varía según las circunstancias del desalojo.

Un propietario puede iniciar una demanda para desalojar a un inquilino si:

- el inquilino no paga el alquiler
- el inquilino no desocupa la propiedad al final del plazo del contrato de alquiler, o bien,
- el inquilino viola los términos del contrato de alquiler.

Ejemplos de violaciones del contrato de alquiler:

- Continúa demora en el pago del alquiler
- Dañar la unidad de alquiler más allá del uso y el desgaste normales
- Usar la unidad de alquiler para fines no permitidos según el contrato de alquiler (por ejemplo, tener un negocio, permitir que personas no autorizadas vivan con usted, etc.)
- Tener un perro, un gato o cualquier otro animal que no sea un animal de servicio cuando las mascotas no están permitidas en el contrato de alquiler
- Violaciones reiteradas de ruido que molesta a otros inquilinos
- Participar en actividades delictivas
- No mantener el césped cortado ni hacer el mantenimiento de las instalaciones si así lo acordó en el contrato de alquiler
- Guardar o desechar la basura de una manera inadecuada que atraiga insectos, roedores, etc.
- Incumplimiento de las reglas y las normas apropiadas establecidas en el contrato de alquiler, adjuntas al contrato de alquiler o dadas al firmar el contrato de alquiler

Orden de procedimientos de desalojo

Aviso de abandono de la propiedad

Un propietario probablemente comenzará por enviarle al inquilino un **“Aviso de abandono de la propiedad” (Notice to Quit)**. Este aviso se puede colocar en la puerta del inquilino o el propietario puede entregarlo a un adulto en la vivienda. **No se puede** enviar por correo común o certificado. Cualquier aviso que solo se envíe por correo debe considerarse nulo y se deberá disputar así en el juicio.

Verifique los términos del contrato de alquiler. La cantidad de tiempo que debe darle el propietario al inquilino para desalojar la propiedad debe estar escrita en el contrato de alquiler. Si el contrato de alquiler dice cinco días, el inquilino debe recibir cinco días. El contrato de alquiler puede tener una “Renuncia de aviso” que diga que el propietario no tiene que dar aviso previo al inquilino.

Verifique el *Cronograma de desalojo* para ver cuánto aviso se requiere si no se especifica en el contrato de alquiler. A menos que se especifique en el contrato de alquiler, el tiempo de aviso necesario depende del motivo del desalojo.

El Aviso de abandono de la propiedad debe incluir el nombre del propietario, el nombre del inquilino, la dirección de la propiedad alquilada, el motivo del aviso (como la falta de pago del alquiler por un período de tiempo específico o alguna otra violación del contrato de alquiler) y un fecha en la cual el propietario desea que el inquilino desocupe la propiedad alquilada. El aviso debe ser claro, decisivo y no debe tener ambigüedad.

¿Qué sucede si el propietario no ha dado el aviso apropiado?

Si el propietario no ha dado el aviso apropiado de acuerdo con el contrato de alquiler, el inquilino puede plantearlo ante el tribunal. Si el inquilino puede demostrar que no se dio el aviso apropiado (por ejemplo, el propietario solo notificó con 10 días de anticipación cuando el contrato de alquiler establece aviso de 30 días), entonces el juez debe desestimar el caso y exigir que el propietario reinicie el proceso dándole al inquilino el aviso apropiado antes de iniciar nuevamente la demanda. De esta manera solo se logrará que el inquilino esté más tiempo en la propiedad, no que eventualmente sea desalojado.

Audiencia judicial

Si el inquilino no ha desocupado la propiedad dentro del tiempo indicado en el aviso de desalojo, el propietario debe recurrir al Tribunal de Distrito Judicial para presentar un **Reclamo de propietario/inquilino**. Se fijará una audiencia en tribunal de siete (7) a quince (15) días después de que el propietario presente el reclamo.

Usted recibirá una copia del reclamo de propietario/inquilino del Tribunal de Distrito Judicial por correo de primera clase y un alguacil o un agente de policía le entregará una copia. Si recibe un aviso de audiencia judicial, comuníquese con la organización de derechos del inquilino o con un abogado para hablar sobre sus circunstancias específicas para conocer sus derechos y estar preparado.

¿Debo asistir a la audiencia?

¡Sí! Si llega tarde o no se presenta a la audiencia, por defecto se puede emitir un fallo en su contra.

Planifique llegar temprano porque, aunque llegue solo unos minutos tarde, por defecto se puede emitir un fallo en su contra. Su presencia es vital en la audiencia. Si alguien que no sea el Tribunal le dice que la audiencia fue cancelada o pospuesta, verifique con el Tribunal para determinar si esto es cierto. La audiencia le brinda la oportunidad de presentar su defensa o contrademanda contra la otra parte. Si no puede ir a la fecha programada de la audiencia o surge una emergencia, llame a la oficina del Tribunal de Distrito Judicial lo antes posible con anterioridad a la fecha del tribunal y pregunte si la audiencia puede continuar para permitirle asistir.

Si usted y el propietario llegan a un acuerdo antes de la fecha del tribunal o si alguien que no sea el tribunal le dice que “todo está resuelto”, planifique asistir a la audiencia de todos modos o verifique con el tribunal si la audiencia aún está programada. Consulte *Preguntas y respuestas: Tribunal de Distrito Judicial* para obtener más información sobre la audiencia y qué esperar.

En cualquier momento antes de la audiencia, puede presentar una contraquerella (o “contrademanda”) o hacer valer cualquier otro reclamo contra el propietario. Si presenta una contraquerella, la audiencia sobre ambos reclamos debe realizarse después de siete (7) días, pero no más de quince (15) días desde la presentación de la contraquerella. Si presenta una contrademanda, debe notificarse a la otra parte al menos cinco (5) días antes de la audiencia.

Juicio

Después de la audiencia, el Juez de Distrito Judicial tomará una decisión ese día o dentro de los tres (3) días. Emitirá una **Notificación de fallo por escrito**. Si el fallo es a su favor, el propietario deberá hacer lo que ordenó el juez, como no desalojarlo de la unidad de alquiler. Si el Juez de Distrito Judicial falla a favor del propietario, se dictará fallo en su contra. La Notificación le dirá el tipo de sentencia.

- Posesión concedida si no se cumple con la sentencia de pago de una suma de dinero
- Posesión concedida
- Posesión no concedida
- Sentencia de pago de una suma de dinero

Si la sentencia establece **Posesión concedida si no se cumple con la sentencia de pago de una suma de dinero** (comúnmente conocida como “pagar y quedarse”), usted tiene la oportunidad de pagar todo el dinero adeudado en cualquier momento antes de la fecha de desalojo para evitar el desalojo y permanecer en la vivienda.

- Si se le paga al propietario en su totalidad, incluidos los costos del juicio, dentro de los 10 días posteriores a la sentencia, no se puede solicitar ninguna orden de posesión.
- Si no paga dentro de 10 días o presenta una apelación y paga una fianza si es necesario, el propietario puede solicitar una orden de posesión. Los costos judiciales aumentarán si el propietario solicita una **Orden de posesión**, por eso es mejor pagar lo antes posible.
- Se programará una fecha de desalojo forzoso 10 días después de que un agente de policía publique en su puerta la Orden de posesión. Hasta esa fecha inclusive, aún podrá pagar lo que indica la sentencia en su totalidad para evitar el desalojo.
- Si paga antes de la fecha de desalojo, debe hacer arreglos con el propietario y el agente, y guardar un recibo como comprobante de pago.
- Si paga en la fecha de desalojo, deberá pagarle directamente al agente, en efectivo. El agente no recibirá cheques y el desalojo procederá según lo programado.

Tenga en cuenta: Hasta que pague lo que indica la sentencia por completo, esta tendrá vigencia en sus antecedentes. Puede afectar su calificación crediticia y perjudicar su capacidad de conseguir vivienda en el futuro.

Orden de posesión

Si la sentencia establece **Posesión concedida**, tendrá que desocupar la propiedad antes de la fecha de desalojo programada, aunque pague el dinero adeudado en su totalidad. Si no está de acuerdo con la decisión y desea permanecer en la vivienda, deberá presentar una apelación ante el tribunal en lo civil dentro de los 10 días posteriores a la fecha de la sentencia y pagar una fianza. Consulte *Proceso de apelación*

Después de transcurrido el período de apelación de 10 días, el propietario puede solicitar una orden de posesión. Cuando el propietario haya obtenido una orden de posesión, el inquilino recibirá notificación por parte de un agente, ya sea en persona o mediante publicación de la notificación en su puerta.

- La notificación del agente dirá que el inquilino tiene diez (10) días más para desocupar la propiedad desde la fecha del servicio.
- Esta notificación es una fecha límite final para desocupar la propiedad.
- Si el inquilino no lo hace al final del período de diez (10) días a la hora y en la fecha que establece la notificación, el agente podrá obligarlo a desocupar la propiedad por la fuerza y cerrar la puerta de la unidad de alquiler con candado.

Si no tiene previsto apelar, deberá hacer planes para desocupar la vivienda lo antes posible antes de la fecha de desalojo programada. Al menos retire todas sus pertenencias de la unidad de alquiler antes del desalojo programado, porque cuando llegue el agente solo tendrá unos minutos para desocupar la propiedad.

Los inquilinos deben retirar sus pertenencias al renunciar a la posesión de un alquiler (incluso en el momento del desalojo). Si no ha retirado sus pertenencias cuando el agente lo desaloja, tendrá que moverse rápidamente para recuperarlas. Consulte *Cómo recuperar sus pertenencias después de ser desalojado o desocupar la propiedad*

Tenga en cuenta: Deben transcurrir al menos veinte (20) días después de la audiencia para proceder al cierre legal de la vivienda con candado.

¿Qué sucede si el agente jamás se presenta a desalojarme?

Es posible que el propietario jamás ejecute la orden de posesión y el agente nunca sea notificado para desalojarlo. En general, esto sucede cuando el propietario y el inquilino llegan a un acuerdo de pago y el propietario acepta que el inquilino puede quedarse. Si puede llegar a un acuerdo, asegúrese de obtener un recibo por el dinero que le paga al propietario y deje el acuerdo asentado por escrito.

El propietario puede solicitar una nueva emisión de una orden de posesión generalmente dentro de los 120 días de la fecha de la sentencia.

Proceso de apelación

A menudo la decisión de un juez consta de dos partes: **Posesión** (desalojo) y **Sentencia de pago de una suma de dinero**.

Usted tiene derecho a apelar una sentencia dictada en su contra. Las apelaciones se llevan a cabo ante el Protonotario en el tribunal en lo civil. Para apelar una decisión de un Tribunal de Distrito Judicial, deberá llevar una copia de la sentencia a la oficina del protonotario. Se recomienda buscar asesoramiento legal si elige presentar una apelación, ya que el proceso en este nivel de tribunal es más complicado. Lo más probable es que el propietario tenga un abogado.

Si apela una sentencia de posesión y desea permanecer en la vivienda, tiene diez (10) días a partir de la fecha de la sentencia para apelar la decisión.

También debe presentar un **Auto de suspensión del juicio** para evitar que el alguacil o el agente lo retiren de la propiedad. Si no le informa a la Oficina del Protonotario que desea detener el cierre de la propiedad y presentar un auto de suspensión del juicio, solo estará apelando la sentencia de pago de una suma de dinero y el cierre de la propiedad seguirá en curso.

Tendrá que pagar gastos de juicio y el auto de suspensión establece que el inquilino debe pagar una fianza por el importe de la sentencia monetaria o 3 meses de alquiler, lo que sea menor. (Si tiene un ingreso muy bajo, al apelar es posible que solo tenga que pagar un tercio del alquiler como fianza). Este dinero se depositará en una cuenta de depósito en garantía. También deberá pagar el alquiler mensual al tribunal cada 30 días a partir de la fecha de la apelación. Si el inquilino no lo hace, se podrá concluir el auto de suspensión del juicio y dar curso al desalojo. Asegúrese de llevar un registro de este plazo, ya que algunos meses tienen más de 30 días.

Si no desea apelar una sentencia de posesión, pero solo desea apelar la sentencia monetaria, tiene treinta (30) días a partir de la fecha de la sentencia para apelar.

Las apelaciones se llevan a cabo ante el Protonotario en el tribunal en lo civil. Deberá traer una copia de la sentencia a la Oficina del Protonotario. No se requiere fianza para apelar una sentencia monetaria.

¿Qué sucede si no hay apelación?

Si el Tribunal de Distrito Judicial concede una **sentencia de posesión**, entonces el propietario debe esperar 10 días para solicitar un documento llamado Orden de posesión al Tribunal de Distrito Judicial. Un agente o un ayudante del alguacil le entregará la Orden de posesión que le otorga 10 días más para desalojar la propiedad. Si no desocupa la propiedad dentro de los 10 días posteriores a la recepción de la Orden de posesión, el agente o el ayudante del alguacil lo sacará físicamente de la propiedad.

Si el Tribunal de Distrito Judicial concede una **sentencia monetaria**, tiene 30 días para pagar lo que establece la sentencia. De lo contrario, la parte que lo demandó a usted a continuación podrá presentarse ante el Tribunal de Distrito Judicial y solicitar la emisión de un documento llamado **Orden de ejecución**. Un agente o el ayudante del alguacil le entregará la Orden de ejecución mediante entrega de notificación o colocándola en la puerta. En el momento en que se le dé la Orden de ejecución, el agente o el ayudante del alguacil hará una lista de los bienes que venderá para pagar la sentencia en su contra. Esta lista se llama **embargo**.

Llame de inmediato a un abogado o a asesoramiento legal para obtener más ayuda si se aplica un embargo sobre la propiedad. Si no hace nada, su propiedad puede venderse varias semanas después de que se realice el embargo en remate judicial o del alguacil, a menos que valga menos de USD 300 (USD 600 si está casado y se los demandó tanto a usted como a su cónyuge). Puede presentar una apelación u objeción al embargo (venta de propiedad).

Embargo salarial

La legislación de Pensilvania permite que un propietario cobre una sentencia por daños y perjuicios superior al importe del depósito de garantía mediante el embargo de hasta el 10 % del salario neto del inquilino, siempre que este importe no ubique los ingresos del deudor por debajo de la línea de pobreza.

Cronogramas de aviso de desalojo

Cronograma del proceso correspondiente a propietario/desalojo del inquilino/no renovación para apartamento o casa:

Si la razón del desalojo es:	El propietario debe darle al inquilino:
Falta de pago del alquiler	Aviso de 10 días
Actos relacionados con drogas ilegales	Aviso de 10 días
Vencimiento/Incumplimiento general de un contrato de alquiler mensual o contrato de alquiler con plazo indefinido	Aviso de 15 días
Vencimiento/Incumplimiento general de un contrato de alquiler de un año o menos	Aviso de 15 días
Vencimiento/Incumplimiento general de un contrato de alquiler de más de un año	Aviso de 30 días

Cronograma del proceso correspondiente a propietario/desalojo del inquilino para parque de casas móviles:

Si la razón del desalojo es:	El propietario debe darle al inquilino:
Incumplimiento general de un contrato de alquiler durante menos de un año o plazo indefinido	30 días
Incumplimiento general de un contrato de alquiler durante más de un año	3 meses desde la fecha de servicio
Falta de pago de alquiler entre: Abril y agosto	15 días
Falta de pago de alquiler entre: Septiembre y marzo	30 días

Cronograma del proceso correspondiente a propietario/desalojo del inquilino para procedimientos legales y apelación en lo civil:

El juez de distrito judicial programa audiencia	1 a 15 días después de la demanda del propietario
El juez de distrito judicial dicta sentencia al concluir la audiencia o dentro de	3 días
Orden de posesión por parte del propietario	Después de los 10 días posteriores al día de la disposición
El agente que ejecuta la orden de posesión puede desalojar a los ocupantes si permanecen en la vivienda más de:	10 días después de la entrega de la orden de posesión
La sentencia afecta la entrega de la orden de posesión de propiedad residencial, apelar dentro de:	los 10 días después de la disposición
La sentencia es monetaria o establece posesión de propiedad no residencial, apelar dentro de:	los 30 días después de la disposición

Preguntas y respuestas DESALOJO

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

No tiene derecho a exigir más tiempo para encontrar un lugar nuevo para vivir o sacar sus pertenencias. Las responsabilidades son las mismas para todos los inquilinos. No importa si usted es un adulto mayor o tiene hijos, aún así tiene la obligación legal de cumplir con el contrato de alquiler o el contrato que acordó y el propietario tiene el derecho legal de desalojarlo si usted no ha cumplido con el contrato. Si no ha pagado el alquiler, el propietario tiene el derecho absoluto de desalojarlo. No importa si se atrasa en el alquiler porque se enferma o pierde su trabajo o porque tiene otras facturas que pagar. Puede intentar negociar más tiempo con el propietario. Si este acepta, pídale que firme un acuerdo que indique que usted puede quedarse más tiempo.

No tengo a dónde ir. ¿Qué tengo que hacer?

Deberá buscar un lugar para usted y sus pertenencias. No deje sus pertenencias. El propietario no tiene obligación de guardarlas y, de hecho, puede cobrarle una tarifa de almacenamiento si usted deja sus pertenencias. Si no puede encontrar un lugar para vivir, comuníquese con familiares o amigos. Es posible que desee colocar sus pertenencias en almacenamiento temporal hasta que encuentre un lugar nuevo para vivir. También puede comunicarse con refugios locales o viviendas de transición.

¿Podré detener un desalojo?

Si el caso de desalojo fue **solo** por falta de pago del alquiler, puede detener el desalojo en cualquier momento antes de ser desalojado pagando el importe que ordenó el Tribunal de Distrito Judicial, incluidos los costos judiciales. Esto se llama derecho a pagar y quedarse. Los costos judiciales aumentarán si el propietario solicita una **Orden de posesión**, por eso es mejor pagar lo antes posible. También puede tratar de llegar a un acuerdo con el propietario para hacer pagos por el monto que debe. Si puede llegar a un acuerdo, asegúrese de dejarlo asentado por escrito para que tenga pruebas si el propietario trata de desalojarlo.

El propietario ha amenazado con dejarme fuera de la propiedad. ¿Puede hacerlo?

*El propietario no puede dejarlo fuera de su apartamento o casa sin una orden judicial. Esto se conoce como desalojo **por cuenta propia**. Aunque el propietario esté justificado para desalojar a un inquilino, el desalojo por cuenta propia es ilegal. El propietario **debe** proporcionarle al inquilino **Aviso de abandono de la propiedad** según se establece en el contrato de alquiler y pasar por el procedimiento adecuado para el desalojo ante el Tribunal de Distrito Judicial. Solo un agente o alguacil puede sacar legalmente las pertenencias de un inquilino y dejarlo afuera con una orden judicial.*

Ejemplos de desalojos ilegales por cuenta propia:

- Colocar candados o cambiar las cerraduras
- Sacar las pertenencias personales de la propiedad
- Desconectar algunos servicios públicos o todos
- Retirar puerta o ventanas

Nota: Las reglas para las pensiones son diferentes. Las pensiones se tratan como los hoteles. Si un inquilino alquila una habitación y no paga el alquiler, el propietario puede cerrar la puerta con candado. Llame a una organización de derechos de los inquilinos o a Asesoramiento legal para ver si su situación habitacional responde a la definición de pensión. El hecho de que el propietario denomine la propiedad como “pensión” o “casa de huéspedes” no necesariamente significa que usted no tenga algunas protecciones en virtud de la Ley de Propietarios e Inquilinos de Pennsylvania.

El inquilino puede tener algunas opciones si el propietario hace un desalojo por cuenta propia. Consulte a un abogado con respecto a sus opciones.

1. Llame a la policía. Deberá demostrar que tiene derecho a ocupar la propiedad. Por lo tanto, si prevé que esto podría suceder, guarde una copia del contrato de alquiler y de las facturas actuales de servicios públicos en algún lugar fuera de la casa, como su automóvil o cartera. Algunos departamentos de policía intervendrán con el propietario para lograr que usted vuelva a ingresar al apartamento y algunos departamentos de policía se negarán a involucrarse. Sea amable y mantenga la calma.
2. Llame a Asesoramiento legal o un abogado privado para pedir ayuda.
3. Solicite que un juez de un tribunal en lo civil emita un requerimiento judicial contra el propietario. En este caso, un requerimiento judicial sería una orden judicial que establece que el propietario debe permitirle regresar a su residencia, conectar sus servicios públicos o dejar de interferir con el uso legal de su residencia.
4. Trate de obtener resarcimiento del propietario por daños efectivos. Los daños efectivos serían todas las pérdidas que pueda probar que sufrió. Un ejemplo puede ser el costo razonable de una habitación de hotel si se ve obligado a mudarse porque el propietario lo echó de su residencia.
5. Trate de obtener resarcimiento por daños punitivos si la conducta del propietario fue escandalosa y le provocó una grave angustia emocional y daños corporales.

¿Cómo recupero mis pertenencias después de ser desalojado o abandonar una propiedad?

Si recientemente desocupó una propiedad o fue desalojado de una propiedad alquilada, puede recuperar los artículos personales que dejó por un tiempo limitado.

Si es desalojado o desocupa una propiedad alquilada, tiene **diez días** para comunicarse con el propietario e informarle que tiene la intención de recuperar sus pertenencias personales. Para notificar al propietario sobre su intención de recuperar cualquier pertenencia personal que le quede, llámelo y envíele una carta. Guarde una copia de la carta que le envía. Si no se comunica con el propietario dentro de los primeros 10 días después de ser desalojado o de recibir una notificación del propietario de que usted dejó pertenencias personales, el propietario puede deshacerse de todas las pertenencias personales.

Después de comunicarse con el propietario para indicarle que desea obtener sus pertenencias, tiene **30 días** a partir del día del desalojo o de la fecha del sello postal del aviso del propietario para poder recuperar sus pertenencias personales.

Si se mudó y dejó bienes personales, el propietario debe enviarle un aviso informándole al respecto. Si usted no le dio una dirección de envío, el aviso se enviará a su dirección anterior. Si es desalojado, el propietario **no** tiene la obligación de enviarle un aviso de que dejó bienes personales. Deberá comunicarse con este por su cuenta.

Después de 10 días desde el día en que fue desalojado o la fecha de envío del aviso por correo postal del propietario para recuperar sus pertenencias, el propietario puede comenzar a cobrarle una tarifa por almacenarlas.

Preguntas y respuestas

Tribunal de Distrito Judicial

¿Qué es un juez de distrito judicial?

Un juez de distrito judicial es un funcionario elegido localmente que puede fallar en demandas civiles pequeñas, como problemas entre propietarios e inquilinos. El juez de distrito judicial solía llamarse magistrado o juez de paz.

¿Necesito un abogado?

No. No se necesitan abogados durante la audiencia. Pero si prefiere tener un abogado presente, puede tener uno y traerlo.

¿Debo ir a la audiencia del Tribunal de Distrito Judicial?

¡Sí! Si llega tarde o no se presenta a la audiencia, por defecto se puede emitir un fallo en su

contra. Es decir, si no se presenta, podría perder la audiencia y se le exigirá que pague lo que establezca la sentencia dictada en su contra. Su presencia es vital en la audiencia, aunque alguien que no sea el tribunal le diga que la audiencia fue cancelada. Además, la audiencia le brinda la oportunidad de presentar su defensa o contraquerella contra la otra parte. Si no puede ir a la fecha programada de la audiencia o surge una emergencia, llame a la oficina del Tribunal de Distrito Judicial y pregunte si la audiencia puede reprogramarse.

Si tiene una buena razón para llegar tarde o no asistir a la audiencia, debe presentar una petición inmediatamente después de enterarse de la sentencia predeterminada, y debe tener una declaración de defensa válida y meritoria.

¿Qué es una “defensa”?

Una defensa contiene las razones por las cuales las acusaciones presentadas en su contra no son ciertas. No necesitará presentar ningún documento para poder presentar su defensa. Una defensa común es que el propietario no le dio al inquilino la notificación adecuada para desalojar la unidad de alquiler de acuerdo con el contrato de alquiler. Si el inquilino tiene un contrato de alquiler por escrito, la ley le exige al propietario que notifique al inquilino de acuerdo con el contrato de alquiler. Si no tiene un contrato de alquiler por escrito, la ley establece cuánto tiempo debe darle el propietario. Consulte *Cronogramas de aviso de desalojo*. Otra defensa común es que el apartamento tenía defectos graves. Cualquiera sea su defensa, necesitará documentación o testigos para probar su defensa.

¿Qué es un demandante?

Un demandante es la persona que inicia la demanda, la persona que está demandando al acusado. El acusado es la persona demandada.

¿Qué es una “contrademanda”?

Una contrademanda es una demanda de que la otra parte le debe dinero. Por ejemplo, si un inquilino pagó las reparaciones (después de notificar al propietario) para que la vivienda sea habitable y el propietario no le reembolsa el costo, el inquilino puede presentar una contrademanda. Debe presentarse con un **Formulario de demanda civil** en la oficina del Tribunal de Distrito Judicial. No se aplica ningún cargo por presentar la



contrademanda, pero la persona que lo haga tendrá que pagar el costo de iniciar la contrademanda a la otra parte. Si planea presentar una contrademanda, debe hacerlo tan pronto como reciba el aviso de la audiencia. Tanto la demanda del propietario como su contrademanda se decidirán en la audiencia.

¿Cómo debo prepararme para la audiencia?

Si tiene un abogado, debe revisar la información que se presentará en la audiencia con su abogado. Si no tiene un abogado, debe hacer una lista de verificación de puntos importantes y un resumen secuencial de las cosas que sucedieron. Sea breve y conciso. Esté listo para explicar cada elemento de evidencia. Practique contar su versión del caso. Si ha tomado fotos, deberá traerlas a la audiencia. Debería poder decir quién tomó las fotos y cuándo lo hizo. Vístase lo mejor posible y llegue a tiempo a la audiencia.

¿Qué sucederá en la audiencia?

En la audiencia, todo testimonio está bajo juramento. El demandante (la persona que lo demandó) puede testificar primero. Los testigos también pueden testificar en su nombre. Cuando el demandante termine de testificar, usted tendrá la oportunidad de hacerles preguntas a las personas que testificaron. No está obligado a hacerles ninguna pregunta. También se le dará la oportunidad de presentar su caso y sus testigos. Diga “Su señoría, me gustaría presentar una defensa” o “Su señoría, me gustaría hacerle una pregunta al Sr. o la Sra. X”. Usted y sus testigos pueden ser interrogados por el juez de distrito judicial o por el demandante.

Recuerde mantener la compostura y ser amable. Sea breve y conciso. Trate de no divagar o el juez puede interrumpirlo. Dirija todas sus preguntas y comentarios al juez utilizando “Su señoría” para dirigirse a este formalmente. Si desea hacerle una pregunta a otra parte, primero pida permiso al juez para hacer una pregunta. No interrumpa al juez ni a la otra parte. Tendrá la oportunidad de hablar y explicar su caso.

Preguntas y respuestas

Tribunal de Distrito Judicial

¿Puedo objetar algo que dice un testigo?

Sí. Las dos objeciones más comunes son debido a Relevancia y Testimonio de oídas.

Objeción por relevancia: El inquilino o el propietario pueden objetar si la información presentada no es relevante para la situación que la audiencia tiene la intención de resolver. Ejemplo: El propietario testifica que su hermano fue arrestado hace 10 años por asalto. Diga amablemente pero con firmeza. “Su señoría, objeto. Eso no es relevante”.

Objeción por testimonio de oídas: También puede objetar el testimonio sobre declaraciones hechas por personas que no están en la audiencia. Esto se llama “testimonio de oídas” y no debe permitirse. Ejemplo: Un testigo afirma que una vecina le dijo que lo vio a usted romper una ventana. Diga: “Su señoría, objeto. Eso es testimonio de oídas”.

Tenga cuidado de no interrumpir al juez de distrito judicial a menos que esté haciendo una objeción legal al testimonio presentado.

¿Puedo traer documentos?

Sí, puede traer cualquier documento que ayude a probar su caso. Cualquier documento importante para el caso debe presentarse en la audiencia. El juez de distrito judicial no le dará la oportunidad de ir a casa a buscar ningún documento que haya olvidado llevar a la audiencia. El juez de distrito judicial no puede considerar declaraciones escritas de personas que no acuden a la audiencia para testificar si la otra parte se opone a las declaraciones escritas. Si alguien tiene algo importante que decir sobre su caso, deberá asistir a la audiencia.

Sin embargo, el juez de distrito judicial puede considerar una factura, un presupuesto, un recibo, un cheque cancelado o un extracto bancario si ayuda a probar su defensa o contrademanda. Asegúrese de traer el contrato de alquiler y cualquier correspondencia relevante entre usted y el propietario. Traiga fotos y testigos.

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

Sí. Usted tiene derecho a citar testigos. Es posible que desee citar a una autoridad a cargo del cumplimiento de los códigos, a un inspector de vivienda o una persona que trabaja en reparaciones para que testifique sobre el estado de su apartamento. Una citación es un documento que requiere que un individuo se presente en el tribunal y testifique, aunque no quiera ir. El testigo también puede ser citado para traer ciertos documentos necesarios para probar su defensa o su contrademanda. Usted debe obtener y entregar las citaciones lo antes posible para asegurarse de que los testigos las reciban a tiempo para la audiencia en el tribunal.

¿Qué sucede después de la audiencia?

El juez de distrito judicial tomará una decisión en la audiencia o por correo dentro de tres (3) días. Si el fallo es a favor del inquilino, el propietario debe hacer lo que le ordene el juez de distrito judicial. Si el fallo es a favor del propietario, el inquilino debe hacer lo que le ordene el juez de distrito judicial. Consulte *Desalojo: Juicio*

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

Usted tiene derecho a apelar una sentencia dictada en su contra. Las apelaciones se presentan ante el protonotario en el juzgado del condado. Consulte *Desalojo: Proceso de apelación*

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

Si el propietario deja de pagar la hipoteca, pueden comenzar los procedimientos de ejecución hipotecaria. Si el propietario de una propiedad no logra hacer un acuerdo de pago de la deuda municipal gravada sobre la propiedad, esa propiedad puede venderse en un remate judicial por ejecución hipotecaria para permitirle al municipio cobrar la deuda impaga. Estas deudas pueden incluir facturas pendientes de agua y desagüe, impuestos escolares e impuestos a la propiedad.

Cuando un inquilino vive en una propiedad que ha sido embargada o vendida en remate judicial, el propietario nuevo (incluido un banco) debe cumplir ciertas reglas. No puede cambiar las cerraduras ni tomar medidas para obligar a los ocupantes a salir a la calle. A usted solo pueden dejarlo afuera de la propiedad mediante orden judicial. El propietario debe ir al tribunal y presentar una acción de expulsión. Esto es totalmente independiente de los procedimientos de ejecución hipotecaria y tiene similitudes, pero es diferente de un procedimiento de desalojo entre propietario e inquilino.

- Si se entregan o publican avisos de una posible ejecución hipotecaria en su propiedad, comuníquese con el remitente de inmediato y hágale saber que usted es inquilino. También debe comunicarse con el propietario.
- Es posible que el propietario le dé información confusa sobre la ejecución hipotecaria. Por ejemplo, puede pedirle que pague por adelantado el alquiler en contra de lo que establece su contrato o acuerdo de alquiler. También puede decirle que la ejecución hipotecaria es un “error” o que el problema se ha resuelto. No se deje engañar con pagarle el alquiler al propietario anterior cuando la propiedad ya se haya vendido a otra parte. Para estar seguro, consulte con la oficina donde se registran las escrituras en el condado donde se encuentra la propiedad. También puede verificar las demandas judiciales contra el propietario.
- Llame a Asesoramiento legal o consulte con un abogado para averiguar cuáles son sus opciones, cuánto tiempo puede llevar la ejecución hipotecaria y cuánto tiempo tiene para desocupar la propiedad después de una ejecución hipotecaria o remate judicial.
- Si el propietario no puede pagar la hipoteca, es posible que tampoco pague los servicios públicos y que estos se le desconecten. Si se envía un aviso de desconexión o si sus servicios están desconectados, usted debe comunicarse de inmediato con la compañía de servicios públicos y el propietario. Para evitar la desconexión, comuníquese con la compañía de servicios públicos y páguelos directamente, aunque los servicios estén a nombre del propietario. Consulte *Desconexiones de servicios públicos*.
- No se deje engañar. Si alguien se comunica con usted alegando ser el propietario nuevo, solicite ver documentos que demuestren su titularidad. Hágalo antes de pagar el alquiler, firmar un nuevo contrato de alquiler o permitirle entrar a la propiedad. Los estafadores revisan los registros de ejecuciones hipotecarias disponibles para el público y pueden comunicarse con los inquilinos que viven en propiedades embargadas para exigirles falsamente que paguen el alquiler.
- Negocie un pago para desocupar la propiedad. Si el propietario nuevo quiere que usted desocupe la propiedad, pregúntele si le dará algo de dinero para ayudarlo a pagar los gastos de mudanza. Esto a veces se conoce como un acuerdo de “dinero por llaves”. A veces, el banco o el propietario nuevo después de una venta por ejecución hipotecaria está dispuesto a hacer esto si el inquilino acepta mudarse dentro de un cierto período de tiempo.
- Debe retirar todas sus pertenencias cuando desocupe la propiedad para que el propietario nuevo no las tome ni las destruya.
- Si el propietario no le reembolsó el depósito de garantía ni lo transfirió al propietario nuevo después de la venta por ejecución hipotecaria, es posible que usted deba tomar medidas legales para recuperar el depósito. Consulte *Qué hacer si el propietario no le devuelve el depósito de garantía*.

Llame a Asesoramiento legal o consulte a un abogado sobre sus derechos.

RECURSOS

Para obtener información sobre asuntos legales que incluyen **Propietario/Inquilino**, Consumidor, Niños y familias, Empleo, Ley de Salud, Vivienda y refugio, Beneficios públicos, Discapacidad, Ley de Ancianos, Asuntos de inmigración, Asuntos de Veteranos y militares, visite el sitio web PALawHELP.org

Si considera que ha sido víctima de discriminación en la vivienda o desea denunciar discriminación en la vivienda

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU.

Para presentar una queja por discriminación en la vivienda basada en raza, color, religión, nacionalidad, sexo, discapacidad o estado familiar:

- Llame al HUD al 1-888-799-2085.
- Para presentar una queja en línea: visite www.hud.gov y haga clic en "File a Discrimination Complaint" (presentar una queja por discriminación).
- También puede enviar una queja por correo electrónico a complaintsoffice03@hud.gov o enviar una queja a la Oficina de Equidad en la Vivienda e Igualdad de Oportunidades (Fair Housing and Equal Opportunity, FHEO) del HUD, a la atención de: Intake Branch, 100 Penn Square East, Filadelfia, PA 19107.
- El número TDD del HUD es 1-800-877-8339.

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

Comisión de Relaciones Humanas de Pensilvania

Para presentar una queja por discriminación en la vivienda basada en raza, color, religión, nacionalidad, sexo, discapacidad, estado familiar, edad (más de 40), o porque usted usa, manipula o entrena animales de asistencia para personas con discapacidades:

- Llame al 215-560-2496 o visite www.phrc.pa.gov para descargar los formularios de queja.

Las quejas deben presentarse ante la Comisión de Relaciones Humanas de Filadelfia dentro de los 180 días posteriores al incidente.

Housing Equality Center

Si vive en la ciudad de Filadelfia o los condados de Bucks, Chester, Delaware, Lehigh, Northampton o Montgomery, puede comunicarse con Housing Equality Center a fin de obtener ayuda para presentar una queja por discriminación en la vivienda:

- Llame al 267-419-8918 o 866-540-FAIR (3247), envíe un correo electrónico a info@equalhousing.org o visite www.equalhousing.org

Tribunal de Distrito Judicial

Para buscar el Tribunal de Distrito Judicial de su área, visite www.pacourt.us, haga clic en “Minor Courts” y luego haga clic en “Magisterial District Judge”. Puede buscar por condado o código postal para obtener la información de contacto del juez de distrito judicial correspondiente a su área.

Para contactar a la autoridad local a cargo del cumplimiento de los códigos

Cada municipio tiene su propio Departamento de Aplicación de Códigos. Llame a la municipalidad (municipio, distrito o ciudad) donde vive.

Oficina del Fiscal General de Pensilvania, Oficina de Protección al Consumidor

La Oficina del Fiscal General de Pensilvania, Oficina de Protección al Consumidor investiga las quejas de los consumidores, e intenta mediar y corregir los problemas por usted.

- La línea directa de protección al consumidor es 1-800-441-2555.

Senior LAW Center

Senior LAW Center atiende a residentes de Pensilvania de 60 años de edad y mayores. Asesoramiento legal, consultoría, información y servicios de referencia están disponibles en 1-877-PASRLAW (727-7529) o www.seniorlawcenter.org

Disability Rights PA

Disability Rights PA protege y defiende los derechos de las personas con discapacidad para que puedan vivir la vida que elijan, sin abuso, negligencia, discriminación ni segregación. Visite el sitio web www.disabilityrightspa.org, envíe un correo electrónico a intake@disabilityrightspa.org o comuníquese con la oficina más cercana a usted:

Oficina de Harrisburg

301 Chestnut Street Suite 300
Harrisburg, PA 17101
1-800-692-7443 (voz)
1-877-375-7139 (TDD)
(717) 236-8110 (voz)
(717) 236-0192 (fax)
drnpa-hbg@drnpa.org

Oficina de Filadelfia

The Philadelphia Building
1315 Walnut Street, Suite 500
Filadelfia, PA 19107-4798
(215) 238-8070 (voz)
(215) 772-3126 (fax)
drnpa-phila@drnpa.org

Oficina de Pittsburgh

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

Colegio de Abogados de Pensilvania

El Servicio de Referencia de Abogados (Lawyer Referral Service, LRS) de PBA remite a las personas que llaman a abogados en los condados que no tienen un servicio de referencia propio. Este servicio cubre 45 de los 67 condados de la Mancomunidad de Pensilvania, y usted puede comunicarse llamando al 800-692-7375 (solo para personas que llaman dentro del estado), 717-238-6807 o <http://www.pabar.org>.

Servicios de referencia de abogados locales de Pensilvania

Si está buscando un abogado en uno de los siguientes condados, comuníquese directamente con el servicio de referencia de abogados del colegio de abogados de ese condado.

Condado de Allegheny, Pittsburgh (412) 261-5555	Condado de Dauphin, Harrisburg (717) 232-7536	(570) 822-6029
Condado de Beaver, Beaver (724) 728-4888	Condado de Delaware, Media (610) 566-6625	Condado de Mercer, Mercer (724) 342-3111
Condado de Berks, Reading (610) 375-4591	Condado de Erie, Erie (814) 459-4411	Condado de Monroe, Stroudsburg (570) 424-7288
Condado de Blair, Hollidaysburg (814) 693-3090	Condado de Franklin, Chambersburg: (717) 267-2032	Condado de Montgomery, Norristown (610) 279-9660
Condado de Bucks, Doylestown (215) 348-9413 (888) 991-9922	Condado de Lackawanna, Scranton (570) 969-9600	Condado de Northampton, Easton (610) 258-6333
Condado de Butler, Butler (724) -841-0130	Condado de Lancaster, Lancaster (717) 393-0737	Condado de Filadelfia, Filadelfia (215) 238-6333
Condado de Carbon, Lehighton (610) 379-4950	Condado de Lebanon, Lebanon (717) 273-3133	Condado de Washington, Washington (724) 225-6710
Condado de Chester, West Chester (610) 429-1500	Condado de Lehigh, Allentown (610) 433-7094	Condado de Westmoreland, Greensburg (724) 834-8490
Condado de Cumberland, Carlisle (717) 249-3166	Condado de Luzerne, Wilkes- Barre	Condado de York, York (717) 854-8755

Pennsylvania Legal Aid Network, Inc.

Si cree que puede reunir los requisitos para recibir asistencia legal gratuita, puede encontrar la oficina de Asesoramiento legal más cercana en www.palegalaid.net. Haga clic en Service/Staff Locator y luego en su condado de Pensilvania. O llame al 717-236-9486 y siga las indicaciones para escuchar la información de contacto de la oficina de Asesoramiento legal de su condado.

Si no califica para recibir asesoramiento legal o si la oficina de Asesoramiento legal con la que se comunica no puede ayudarlo por alguna razón, visite PALawHELP.org para ver qué recursos e información legal adicional están disponibles para usted.

Proyecto de ley de servicios públicos de Pensilvania

¿Se le ha desconectado un servicio público? ¿Ya se encuentra sin servicio? Los residentes de Pensilvania pueden ser elegibles para recibir asistencia legal gratuita.

- Llame al 1-844-645-2500 o envíe un correo electrónico a utilityhotline@palegalaid.net

Búsqueda de viviendas en Pensilvania

- www.pahousingsearch.com
- Número gratuito: 1-877-428-8844. TTY: 7-1-1.
- La herramienta de búsqueda de la Agencia de Financiación de Vivienda de Pensilvania ayuda a buscar vivienda por temas tales como importe del alquiler, área de interés, accesibilidad o disponibilidad de transporte público. En el sitio web, también puede encontrar información y recursos adicionales en todo el estado, incluida una lista de verificación de alquiler, calculadora de alquiler, información sobre servicios, transporte, preguntas frecuentes relacionadas con el alquiler y mucho más en la sección “Info and Links” del sitio web.

Beneficios públicos

Para ver si es elegible para recibir beneficios públicos, como LIHEAP (Asistencia energética), cupones de alimentos, asistencia médica, CHIP, ayuda con dinero en efectivo, el programa Child Care Works Program, comidas escolares, servicios de vida a largo plazo y servicios de intervención temprana, discapacidad intelectual o autismo, visite www.compass.state.pa.us.

Si necesita ayuda para completar su solicitud en COMPASS, llame a la LÍNEA DE AYUDA al 1-800-692-7462 de 8:30 a. m. a 4:45 p. m., de lunes a viernes.

Si tiene problemas de audición, llame a TTY/TTD al 1-800-451-5886. Si tiene alguna pregunta fuera del horario comercial o prefiere usar el correo electrónico, puede comunicarse con ellos por correo electrónico a través de su sitio web.

2-1-1 United Way

- www.pa211.org o marque 2-1-1.
- PA 2-1-1 es un centro de recursos e información gratuitos que puede conectarlo con información personalizada sobre salud, vivienda y servicios sociales.
- Al llamar al 211, puede recibir información relacionada con alimentos, vivienda, empleo, atención médica, junto con una variedad de otros servicios.

Autoridades de vivienda pública

Si necesita asistencia con la vivienda pública o información sobre programas de vivienda pública, como bonos de elección de vivienda (Housing Choice Vouchers, HCV), comuníquese con el ministerio local de vivienda pública (Public Housing Authority, PHA). El programa de HCV es el principal programa del gobierno federal que ayuda a familias de muy bajos ingresos, adultos mayores e individuos con discapacidades a obtener viviendas decentes, seguras y sanitarias en el mercado inmobiliario privado. Si necesita ayuda para localizar al ministerio local de vivienda pública, llame al 2-1-1 (United Way) para obtener información.

Recursos de vivienda de inicio rápido

- www.phfa.org/mhp/serviceprovider
- Use esta página web para encontrar la información de contacto, por condado, de diversos proveedores de vivienda, como autoridades de vivienda, proveedores de vivienda para personas indigentes, agencias de acción comunitaria, etc. Haga clic en el botón “Hot Topics” para ver un menú desplegable de condados en Pensilvania y seleccione el condado para ver.

Comisión de servicios públicos de Pensilvania

Los clientes de servicios públicos pueden llamar a la línea directa de la PUC al 1-800-692-7380 por quejas, cancelaciones o acuerdos de pago. Le piden que primero llame a la compañía de servicios públicos para intentar resolver el problema. Pu www.puc.state.pa.us

LINK de Pensilvania a recursos para ancianos y discapacitados

- LÍNEA DE AYUDA gratuita: 1-800-753-8827.
- Los centros de recursos para ancianos y discapacitados (Aging and Disability Resource Centers, ADRC) son una iniciativa nacional para asistir a adultos mayores y personas con discapacidades que necesitan ayuda con las actividades de la vida diaria. El ADRC en Pensilvania se conoce como LINK.
- El Link de Pensilvania puede: conectarlo fácilmente con servicios locales a través de cualquier agencia asociada de LINK; ayudarlo a explorar las opciones existentes para garantizar un plan seguro para la independencia; ayudarlo con las solicitudes para determinar la elegibilidad; y ayudarlo a permanecer en su comunidad o regresar a ella.

Modificaciones de accesibilidad

Si tiene una discapacidad y necesita hacer modificaciones en su hogar o necesita dispositivos o servicios de tecnología de asistencia para mejorar su calidad de vida, **Pennsylvania Assistive Technology Foundation** puede ayudar a las personas con discapacidad y los adultos mayores de Pensilvania a obtener la tecnología de asistencia que necesitan con préstamos financieros a bajo interés y 0 % de interés, información y asistencia sobre posibles recursos de financiación, incluidas subvenciones públicas y privadas, educación financiera a través de diversas publicaciones y asesoramiento individual. Pennsylvania Assistive Technology Foundation ayuda a residentes de Pensilvania de todas las edades, todos los niveles de ingresos y todas las discapacidades. www.patf.us

Pennsylvania Assistive Technology Foundation

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

Otros servicios para personas con discapacidad

Self-Determination Housing Project (SDHP) of Pennsylvania es una organización estatal sin fines de lucro que trabaja con el fin de expandir las opciones de vivienda para personas con discapacidad en Pensilvania. SDHP proporciona información y recursos a las personas con discapacidad y sus familias sobre las opciones de vivienda. También administra varios programas de vivienda en todo el estado o el condado, incluido el Programa del Coordinador de Vivienda Regional (Regional Housing Coordinator Program) y el Programa de Vivienda Accesible de PA (PA Accessible Housing Program), un programa de subsidios para modificaciones en el hogar. www.sdhp.org

711 East Lancaster Ave.
Downingtown, PA 19335
(610) 873-9595 (voz)
1-877- 550-7347 (gratis)
(610) 873-9597 (fax)

Línea directa nacional de violencia doméstica

1-800-799-7233 (SAFE)
1-800-787-3224 (TTY)

Coalición de Pensilvania en contra de la Violencia Doméstica (Pennsylvania Coalition Against Domestic Violence)

Entre los servicios prestados a las víctimas de violencia doméstica se encuentran los siguientes: intervención en crisis; asesoramiento; acompañamiento a centros policiales, médicos y judiciales; y refugio temporal de emergencia para víctimas e hijos dependientes. Se ofrecen programas educativos y de prevención para disminuir el riesgo de violencia doméstica en la comunidad en general.

1-800-932-4632 (en Pensilvania)
1-800-537-2238 (nacional)

Justice at Work

Ofrece servicios legales, defensa y educación legal comunitaria en relación con los derechos legales de los trabajadores inmigrantes con bajos salarios. jatwork.org

990 Spring Garden Street, Suite 300
Philadelphia, PA 19123
(215) 733-0878 (voz)
(215) 733-0876 (fax)

5907 Penn Ave, Suite 320
Pittsburgh, PA 15206
(412) 701-4368 (voz)
(412) 361-1731 (fax)

1-800-729-1607 (gratis)
001-800-51-41-349 (gratis de México)



Bernard Kleina