

Introducción

Propósito

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

Descargo de responsabilidad (advertencia legal)

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

¿Necesita ayuda legal?

Un abogado puede ayudarle a entender las leyes que se apliquen a su situación específica. Si no está en condiciones de pagar los servicios de un abogado, comuníquese con los Servicios Legales de North Penn (NPLS, por sus siglas en inglés). Si sus ingresos son bajos, podría reunir los requisitos para recibir ayuda legal gratuita. Para solicitar ayuda legal llame al 1-877-953-4250 (1-877-9-LEGAL-0). Si ha sido víctima de discriminación en la vivienda o tiene preguntas sobre las leyes de vivienda justa (discriminación en la vivienda) en el Valle Lehigh, llame a la línea de ayuda sobre vivienda justa de los Servicios Legales de North Penn al 610-317-5322.

Agradecimientos

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

Uso

Este manual está dirigido a los inquilinos, y a veces se hace referencia a los inquilinos como "usted". Sin embargo, la información puede ser de utilidad para los arrendadores,

propietarios y administradores de propiedades en alquiler, y en este manual se hace referencia a todos ellos como “el arrendador”.

Versión en línea y recursos de video

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

Antes de buscar un apartamento o casa

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

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

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

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

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

¿Qué es un contrato de arrendamiento?

Un contrato de arrendamiento es un acuerdo entre el propietario y el inquilino en relación con el alquiler de la propiedad. El inquilino recibe la posesión exclusiva de la unidad