

La duplicación de un depósito retenido indebidamente no es automática y se reducirá en función de los daños reales que haya causado. Para obtener más información sobre cómo presentar una demanda ante un juez de distrito judicial, comuníquese con la Asociación de Abogados de Pensilvania para obtener el folleto "Presentar una demanda ante un juez de distrito judicial".

Propiedad personal

Es mejor llevar su propiedad personal cuando se muda. Si olvida algo, o si no puede recuperar sus pertenencias por algún motivo, el propietario no puede botar sus pertenencias. El arrendador debe guardar todo y enviarle un aviso por escrito sobre sus derechos sobre la propiedad. Tiene 10 días a partir de la fecha del correo postal de ese aviso para recoger su propiedad o solicitar que se guarden por 30 días adicionales. El arrendador paga por el almacenamiento los primeros 10 días. Después será su responsabilidad el almacenamiento durante los 30 días adicionales. Los propietarios que violen estas disposiciones pueden ser responsables de pagar al inquilino el triple del valor de la propiedad, más los honorarios de abogados y los costos judiciales.

Encontrar un abogado

La Asociación de Abogados de Pensilvania puede ayudarlo a encontrar un abogado o conectarlo con el Servicio de Referencia de Abogados de la asociación de abogados de su condado. Verifique en línea en www.pabar.org o llame gratis al 800-692-7375.

Este folleto se ha puesto a su disposición como servicio público.
Por la Asociación de Abogados de Pensilvania.

Visite nuestro sitio web en www.pabar.org o llame al 800-932-0311 para obtener una lista de otros folletos o para solicitar copias adicionales.

Asociación de Abogados de Pensilvania
100 South Street, PO Box 186, Harrisburg, PA 17108
© Asociación de Abogados de Pensilvania
Todos los derechos reservados. REV 09/2020

Nota: Este folleto se ha publicado para informar y no para aconsejar. Se basa en la ley de Pensilvania. Las declaraciones son generales y los hechos individuales en un caso dado pueden alterar su aplicación o involucrar otras leyes a las que no se hace referencia aquí.

Alquilando una Casa o Apartamento

Alquilar una casa o apartamento

Un contrato de arrendamiento es un acuerdo entre un propietario y un inquilino. En el acuerdo, el arrendador cede la posesión temporalmente de un apartamento, casa o propiedad al inquilino a cambio de un alquiler. El alquiler suele ser dinero, pero puede ser propiedad o servicios. Se pueden aplicar diferentes leyes a los residentes de casas prefabricadas en comunidades de casas prefabricadas.

Búsqueda de vivienda

Decida su presupuesto y prioridades antes de comenzar su búsqueda.

Investigación

Utilice las herramientas disponibles para obtener más información sobre el propietario y la propiedad.

- Habla con inquilinos actuales o pasados.
- Inspeccione la propiedad por dentro y por fuera.
- Reúna información de recursos en línea (Better Business Bureau, reseñas en línea o un sitio de búsqueda en la web).
- Realice una búsqueda de registros públicos en <https://ujportal.pacourts.us/>.
- Comuníquese con el municipio para ver si la propiedad tiene un certificado de ocupación, si es necesario.

Evite las estafas

Existen estafas de alquiler. Las señales de advertencia comunes incluyen:

- Solicitud de pagos en efectivo, Western Union, Bitcoin, tarjeta de crédito prepaga u otras formas de pago rastreables.
- Técnicas de venta de alta presión.

- Un propietario que no puede reunirse con usted o mostrarle la propiedad.
- El trato parece demasiado bueno para ser verdad.

Vivienda justa

Las leyes federales y estatales lo protegen de la discriminación al alquilar una vivienda. En Pensilvania, la discriminación en la vivienda está prohibida por motivos de raza; color; sexo; religión;

origen nacional; ascendencia; edad (40 y más); el embarazo; estado familiar; minusvalía o discapacidad; el uso de un animal de servicio o de apoyo o porque el usuario es un manejador o adiestrador de dichos animales de servicio o de apoyo. Los municipios locales pueden extender las protecciones a clases adicionales de personas. Existen algunas excepciones de vivienda justa bajo la ley estatal y federal para ciertos propietarios que poseen pocas propiedades.

El alquiler

Hay dos tipos de arrendamientos: un arrendamiento oral y un arrendamiento escrito.

Un contrato de arrendamiento oral es un acuerdo verbal entre el arrendador y el inquilino por un período de arrendamiento menor a tres años. No se recomiendan los arrendamientos verbales porque puede haber desacuerdos sobre los términos más adelante.

Un contrato de arrendamiento por escrito no tiene que estar en una forma particular. Tiene que estar escrito en "lenguaje sencillo". El contrato de arrendamiento debe ser fácil de leer y comprender, utilizando palabras cotidianas en lugar de términos legales. El contrato de arrendamiento debe indicar claramente si se renuncia a algún derecho y qué podría sucederle al inquilino.

El hecho de que un contrato de arrendamiento no esté escrito en un lenguaje sencillo no significa que pueda cancelarlo. Es posible que pueda acudir a la corte para solicitar daños especiales o para evitar la aplicación de una disposición que no esté escrita en un lenguaje sencillo.

Revisar un contrato de arrendamiento

Una vez que se firma un contrato de arrendamiento, es un contrato legalmente ejecutable. Revíselo detenidamente antes de firmar. Mientras revisa el contrato de arrendamiento, asegúrese de poder responder estas preguntas:

- ¿Cuáles son las promesas del contrato de arrendamiento?
- ¿Cuál es el plazo de arrendamiento? Un contrato de arrendamiento puede ser mensual o por un plazo específico, como un año.

- ¿Hay otras tarifas además del alquiler? Si es así, ¿se siente cómodo con el costo total del arrendamiento?
- ¿Se le permite alquilar el espacio a otra persona, ya sea como un subarrendamiento a largo plazo o un alquiler tipo Airbnb a corto plazo?
- ¿Cuanto es la renta? ¿Cómo y dónde se paga?
- ¿Están todas las promesas que hizo el arrendador en el contrato de arrendamiento?
- ¿Hay reglas adicionales? ¿Te sientes cómodo cumpliendo con ellas?

Revise el contrato de arrendamiento nuevamente cada vez que haya un problema con el contrato de arrendamiento o con el propietario, y cuando se esté preparando para mudarse.

Depósito de seguridad

Un depósito de seguridad es dinero que se le da al arrendador para proporcionar un fondo para que el arrendador pague los daños que puedan ocurrir durante el tiempo del contrato de arrendamiento o el alquiler impago.

Durante el primer año de un contrato de arrendamiento, el depósito de seguridad no puede exceder los dos meses de alquiler. Durante el segundo año o más, el depósito no puede exceder un mes de alquiler.

Después de dos años, el arrendador debe poner el depósito en una cuenta de depósito en garantía que devenga intereses e informarle dónde se encuentra. Si el interés supera el 1% anual, el interés adicional debe pagarse al inquilino cada año.

El seguro para inquilinos

El seguro de su arrendador no cubre daños a sus pertenencias ni demandas personales. El seguro de inquilino es económico. Puede obtenerlo a través de la mayoría de las principales compañías de seguros. Busque una póliza que tenga cobertura tanto de propiedad como demandas personales.

Durante el plazo del arrendamiento

Derechos de los inquilinos

Además de cualquier derecho provisto en su contrato de arrendamiento, tiene derechos provistos por ley, que incluyen:

- El derecho a invitar invitados. El número de invitados y la duración de las visitas deben ser razonables.
- El derecho a comprar bienes y servicios de cualquier proveedor que elija.
- Un medidor separado para su unidad para los servicios públicos por los que paga.
- Adaptaciones razonables si tiene una discapacidad y necesita que las adaptaciones son para disfrutar de la propiedad de alquiler.

También tiene derecho a una propiedad habitable y al disfrute tranquilo de su propiedad.

El derecho a una propiedad habitable

Los propietarios de Pensilvania que alquilan bienes residenciales deben proporcionar a los inquilinos un espacio habitable que sea seguro y limpio. Este derecho se denomina "garantía de habitabilidad". El término “habitabilidad” se refiere a condiciones básicas como agua potable, calor en invierno, alcantarillado y sistema eléctrico en funcionamiento, detectores de humo y cerraduras funcionales para las puertas y ventanas exteriores. El derecho a vivir en una propiedad habitable no puede ser renunciado o renunciado en un contrato de arrendamiento por un inquilino.

Si la propiedad no es habitable, debe darle al arrendador un aviso por escrito del defecto y una oportunidad razonable para arreglarlo antes de poder ejercer otros remedios.

Muchas áreas tienen oficiales de cumplimiento de códigos que pueden inspeccionar la propiedad, identificar cualquier condición que la haga inhabitable y asegurarse de que el propietario haga las reparaciones necesarias.

El derecho de disfrutar tranquilo.

Esta no es una protección tan amplia como puede parecer. 'tranquilo' no se refiere a la cantidad de sonido. Significa el derecho a usar y disfrutar de la

propiedad arrendada sin interferencia ilícita de otros, generalmente el propietario. Por ejemplo, el propietario no puede mantener el contenedor de basura en su patio.

Ten cuidado. Puede renunciar este derecho en su contrato de arrendamiento.

Responsabilidades del inquilino

La mayoría de sus responsabilidades se enumerarán en su contrato de arrendamiento. Si no cumple con sus responsabilidades, el arrendador puede ir a la corte para desalojarlo o para exigirle que pague el dinero que debe. Las responsabilidades más comunes incluyen:

- Pagar tu renta.
- Siga la ley.
- Notifique al propietario cuando es necesario realizar reparaciones. Es particularmente importante notificar al propietario rápidamente si nota fugas de agua o daños por agua.
- Mantenga el apartamento limpio y en buenas condiciones. Usted no es responsable del desgaste normal, pero es responsable de los daños a la unidad. Esto puede incluir la creación de condiciones que permitan que las tuberías se congelen o que fomenten la infestación de plagas.

Desalojo

Si el plazo del arrendamiento termina o usted, como inquilino, lo rompe, el arrendador puede desalojarlo si usted no se muda voluntariamente. El arrendador no puede cambiar las cerraduras, quitar sus pertenencias o apagar los servicios públicos para forzarlo a salir. El arrendador debe pasar por un proceso judicial para desalojarlo.

Si el desalojo es solo por no pagar el alquiler, entonces puede "pagar y quedarse". Esto significa que, como inquilino, puede permanecer en la propiedad de alquiler si paga el alquiler adeudado, más los costos judiciales y los cargos por mora en cualquier momento antes de que se lleve a cabo el desalojo.

El arrendador inicia el desalojo con un aviso de desalojo por escrito. El inquilino puede renunciar a este aviso por escrito. Tal acuerdo es

llamado "Renuncia a la notificación de desalojo". Si no paga el alquiler, se requiere un aviso de 10 días. Para otras infracciones de contratos de arrendamiento, el aviso debe ser de 15 días para los contratos de arrendamiento de menos de un año y de 30 días para los contratos de arrendamiento de más de un año.

Una vez que expire el tiempo de notificación, o si renunció al derecho de notificación, el propietario puede presentar una acción de desalojo en su contra en la corte. Si el juez ordena el desalojo, tiene 10 días a partir de la fecha del fallo para presentar una apelación. Si desea permanecer en la casa durante el tiempo de la apelación, debe pagar tres meses de alquiler, o el monto del alquiler que el juez determinó adeudado, lo que sea menor, más el alquiler adeudado mientras la apelación esté pendiente.

Cuando te mudes

Devolución del depósito de seguridad

Tanto cuando se mude como cuando se muda, es una buena idea tomar fotografías y completar listas de verificación para documentar el estado de la propiedad. Usted y el arrendador deben firmar y conservar esas listas de verificación para sus respectivos registros.

Si proporciona una dirección de reenvío por escrito, el propietario debe enviarle una lista detallada de los daños por los que se le está cobrando y un reembolso de cualquier depósito de seguridad no utilizado dentro de los 30 días. Hay algunas excepciones, pero los 30 días generalmente comienzan cuando entregas las llaves y la nueva dirección.

Si cree que los cargos en la lista de reparación no son razonables, escriba una carta o correo electrónico a su arrendador. Sea específico y mantenga el tono profesional.

Si no puede resolver su desacuerdo con su arrendador, o si el arrendador no le proporciona una lista detallada o un reembolso de su depósito de seguridad, tiene derecho a ir a la corte para solicitar hasta el doble de la cantidad retenida indebidamente.