

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

en alquiler y el propietario recibe el dinero por el alquiler. En el pasado, el contrato de arrendamiento a menudo se redactaba con términos legales complejos. El contrato de arrendamiento debe ser escrito en un lenguaje claro y sencillo para que sea más fácil de entender, en cumplimiento de la Ley sobre Lenguaje Sencillo en los Contratos en Materia de Consumo que rige en Pensilvania

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

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

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

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