

también debe haber un extintor en el vestíbulo principal del edificio.

- La ley de Pensilvania establece que el arrendador debe instalar en cada unidad un detector de humo en buenas condiciones de funcionamiento. En el contrato de arrendamiento se indicará si el inquilino o el arrendador es responsable de verificar el detector de humo y reemplazar las baterías cuando sea necesario. Si el detector de humo no está funcionando, el inquilino debe informar al arrendador por teléfono y por escrito. El arrendador tiene 72 horas (3 días) para reemplazar el detector de humo. Si el arrendador no lo reemplaza en ese plazo, el inquilino puede enviarle una carta en la que le explique que comprará un detector de humo y descontará su precio del pago del alquiler del siguiente mes. Cuando el inquilino pague el alquiler el siguiente mes, debe incluir el recibo del detector de humo. En un edificio de varias unidades normalmente se requerirán detectores de humo conectados por cable, y la Oficina que Supervisa la Aplicación de los Códigos ordenará al arrendador que cumpla con la ley.

Seguro de inquilino

- El seguro del arrendador **no** cubre la propiedad personal del inquilino. El arrendador **no** es responsable de las pertenencias del inquilino; el inquilino es responsable de sus posesiones. Usted tendrá que obtener un seguro de inquilino para cubrir el robo, la pérdida o el daño de sus pertenencias.
- Comuníquese con varios agentes de seguros y compare costos. El seguro de inquilino es muy asequible. Una póliza puede costar aproximadamente entre \$120 y \$240 al año. Verifique si se ofrecen descuentos.
- Si la propiedad del inquilino sufre daños por negligencia del arrendador, el inquilino puede presentar una queja contra el arrendador. Pero podría tener que entablar una demanda, demostrar la negligencia y luego cobrar su indemnización de acuerdo con el fallo. Esto es muy difícil de hacer, especialmente si todavía está viviendo en la propiedad o tiene recursos limitados. Si usted tiene un seguro de inquilino y la compañía de seguros tiene evidencias de que otra persona es responsable de los daños, la compañía de seguros puede contratar a un abogado y demandar a esa parte. Pero de todas maneras la compañía de seguros reparará o reemplazará su propiedad de forma oportuna.

Manejo de las situaciones que surgen mientras alquila

¿Qué sucede si no puedo pagar el alquiler?

El arrendador puede desalojarlo por incumplimiento del pago del alquiler. Como inquilino, usted es legalmente responsable de pagar la totalidad del alquiler de forma oportuna.

En el contrato de arrendamiento se establecen los términos del pago del alquiler. Generalmente, el pago del alquiler vence el primer día del mes. Si no paga el alquiler a tiempo, el arrendador puede presentar una demanda de desalojo en su contra. No importa si usted tiene una discapacidad, le robaron su dinero, acaba de perder su empleo, es invierno o tiene hijos. De todas maneras puede ser desalojado por no pagar el alquiler.

Si no va a poder pagar su alquiler, debe informar a su arrendador lo más pronto posible. No debe esperar hasta el día en que el pago vence o pocos días después. Explique a su arrendador los motivos por los que no puede pagar el alquiler y pídale que lleguen a un acuerdo de pago. Si el arrendador acepta hacer un acuerdo de pago, obtenga este acuerdo por escrito y conserve una copia para sus archivos. Recuerde que si no cumple con el acuerdo, el arrendador podrá desalojarlo. El proceso de desalojo se explica a partir de la página 35.

Cuando usted pierde sus ingresos de forma inesperada, es posible que pueda obtener ayuda de un organismo de la zona o de la oficina de asistencia del condado en relación con los pagos del alquiler. La asistencia puede estar disponible solamente durante ciertas épocas del año y normalmente solo una vez al año. Las organizaciones religiosas y comunitarias locales también pueden ofrecer ayuda financiera de emergencia. Revise nuestra guía “Getting Help” sobre la obtención de ayuda o llame al 211 para pedir referencias en su área.

Cuando firma un contrato de arrendamiento junto con otras personas, usted debe entender los términos del contrato. Cada persona puede ser responsable del pago completo del alquiler si los demás inquilinos se van de la propiedad sin pagar. Esto se denomina “responsabilidad conjunta y solidaria”. Por consiguiente, si una de las personas que firmó el contrato de arrendamiento se muda o no puede pagar el alquiler, los demás serán responsables de pagar la suma total adeudada. Si usted cree que solo será responsable de su parte del alquiler, lea el contrato de arrendamiento cuidadosamente o busque asesoramiento legal antes de firmar.

¿Qué debo hacer si el arrendador no paga las facturas de servicios públicos?

Si su arrendador es responsable de pagar los servicios públicos según el contrato de arrendamiento, pero no hace los pagos, usted puede estar aún protegido contra interrupciones de los servicios públicos. En Pensilvania, las empresas de servicios públicos deben notificar al arrendador acerca de las interrupciones de servicios que tienen previsto aplicar. El arrendador debe enviar a la compañía de servicios públicos los nombres y las direcciones de los inquilinos que se verían afectados.

Seguidamente, la compañía de servicios públicos debe informar a los inquilinos con 30 días de antelación la suspensión del servicio prevista y el derecho del inquilino de seguir recibiendo el servicio si paga una cantidad equivalente a la factura de 30 días más reciente. Si se paga esta cantidad antes de la fecha propuesta, la compañía de servicios públicos no suspenderá el servicio. Si se paga después de la suspensión del servicio, la

compañía de servicios públicos deberá restablecer el servicio. El inquilino puede seguir pagando la factura mensual de los servicios y deducir esa cantidad del pago del alquiler.

Si pago la factura del servicio público, ¿tiene que haber un medidor separado para cada apartamento?

Sí. Si el arrendador quiere que usted pague los servicios públicos regulados por separado, debe haber un medidor independiente para esos servicios. Por ejemplo, en un edificio de tres unidades, debe haber medidores para cada uno de los apartamentos y para el área común. El área común es responsabilidad del arrendador. Si las unidades no tienen medidores independientes, el arrendador debe pagar la factura de los servicios públicos e incluir el monto como parte del precio del alquiler.

Si el inquilino sospecha que los medidores no están por separado, puede pedir a la compañía de servicios públicos que investigue si hay una “carga ajena”. De ser así, la compañía de servicios públicos emitirá la factura a nombre del arrendador y no la cambiará hasta que se haya corregido el cableado. El arrendador no podrá iniciar una demanda de desalojo o aumentar el alquiler debido a que el inquilino notifique la existencia de una carga ajena en la factura del servicio. Está prohibido tomar represalias conforme a lo dispuesto en la ley. El tribunal debe negarse a desalojar al inquilino y puede conceder una indemnización por daños y perjuicios si el inquilino presenta una contrademanda.

¿Cuándo puede mi arrendador entrar a mi apartamento?

Como inquilino, usted tiene derecho a usar y disfrutar tranquilamente la propiedad que está alquilando. Esto significa que a menos que su contrato de arrendamiento diga lo contrario o se presente una emergencia grave, su arrendador no debe entrar a la propiedad sin su permiso.

Puesto que su arrendador es el dueño de la propiedad le es permitido tener las llaves de su apartamento. Sin embargo, esto no significa que el arrendador puede entrar en la vivienda en cualquier momento. El contrato de arrendamiento puede establecer un período en el que se permita la entrada del propietario en el apartamento para hacer reparaciones, realizar inspecciones o mostrar la propiedad a posibles compradores o inquilinos.

Generalmente, si es necesario hacer reparaciones, el arrendador debe avisarle con al menos 24 horas de antelación. Si usted quiere estar en casa en ese momento, es posible que tenga que reorganizar su horario. Si no le importa estar en casa o no, le puede dar permiso al arrendador para entrar en la vivienda.

Si hay una emergencia, como por ejemplo, la ruptura de una tubería de agua o la activación de los detectores de humo, su arrendador tiene derecho a entrar para resolver la situación. El arrendador debe llamarle, enviarle un mensaje de texto o dejarle una nota para informarle al respecto. Si usted tiene razones para creer que alguien estuvo en su apartamento, comuníquese con el arrendador y converse sobre la situación de inmediato.

¿Qué puedo hacer si soy víctima de acoso sexual?

Las leyes de vivienda justa prohíben el acoso sexual y lo consideran un tipo de discriminación sexual. Esto significa que es ilegal que el arrendador pida favores sexuales a cambio de vivienda o reparaciones. También es ilegal que el arrendador cree o permita un ambiente hostil en la vivienda debido a situaciones de acoso sexual. Un ambiente hostil en la vivienda significa que el arrendador, un empleado del arrendador o un agente inmobiliario asume un comportamiento sexual indeseado que crea un ambiente intimidatorio, hostil o abusivo en la vivienda o que interfiere indebidamente en la vivienda de un inquilino. Usted puede presentar una queja relacionada con la vivienda justa contra su arrendador si él está cubierto por las leyes de vivienda justa.

¿Qué hago si creo que el arrendador me discrimina por motivos de identidad de género, expresión de género u orientación sexual?

El arrendador puede estar violando las leyes de vivienda justa si le da a usted un trato diferente debido a que es lesbiana, homosexual, bisexual o transgénero. Esto incluye que el arrendador no alquile la propiedad a solicitantes transgéneros. Asimismo, incluye la negativa de un agente inmobiliario a prestar servicio a una pareja del mismo sexo debido a su orientación sexual. Existe una diversidad de leyes que cubren la discriminación por motivos de orientación sexual o identidad de género. Usted tendrá más protecciones si alquila a una autoridad pública de vivienda o si su arrendador recibe financiamiento federal. Debe consultar a un abogado para determinar si su situación está cubierta.

¿Qué hago si tengo problemas con otros inquilinos?

Si usted tiene problemas con otros inquilinos que molesten, informe el problema a su arrendador por escrito. Siempre es mejor **conservar una copia** de cualquier carta que usted envíe a su arrendador. Explique el problema y pida a su arrendador que aborde la situación. Las cartas breves y claras son más eficaces. Si no tiene noticias de su arrendador en unos días, haga seguimiento con otra carta. Posiblemente el arrendador haya hablado con los inquilinos y les haya indicado que deben ponerle fin al comportamiento molesto.

En algunos casos, el arrendador no abordará el problema y entonces dependerá de usted si quiere seguir viviendo en el apartamento. Si usted siente que está siendo amenazado por otros inquilinos, puede tener que llamar a la policía o presentar una denuncia penal privada en el tribunal del distrito judicial de la zona.

Recuerde que usted está obligado a cumplir los términos del contrato de arrendamiento, así que si lo incumple y se muda debido a problemas con otros inquilinos, el arrendador puede iniciar acciones en su contra. Si el arrendador acude a los tribunales, usted tendrá que mostrarle al juez que el arrendador estaba violando el contrato de arrendamiento al no hacer valer su derecho de disfrutar tranquilamente la propiedad. Es importante tener pruebas de que usted hizo todo lo posible para conseguir la ayuda del arrendador y resolver la situación antes de mudarse de la vivienda.

¿Mis familiares o amigos pueden mudarse conmigo?

En su contrato se indicará quién está autorizado a vivir en su casa. Si usted desea que alguien que se mude a su vivienda o se quede con usted durante un período prolongado, debe pedir permiso al arrendador. Es posible que el arrendador quiera aumentar el alquiler por personas adicionales. Si el arrendador acepta dejar que alguien más se mude de forma permanente o temporal, usted debe obtener el acuerdo por escrito.

Si está embarazada o tiene que incluir a un niño en el contrato de arrendamiento, revise la sección de vivienda justa de este manual cuidadosamente. Un arrendador cubierto por las leyes de vivienda justa no puede discriminar a una mujer embarazada que sea integrante de la familia o a una familia por incluir a un niño en el contrato si se trata del padre/la madre, el tutor legal o la persona designada por el padre/la madre del niño. Esto incluye a los niños en adopción temporal y los nietos. La discriminación puede radicar en que el arrendador diga que la familia tiene que mudarse de la vivienda porque no hay suficiente espacio para todos.

A veces un inquilino queda discapacitado y necesita que un cuidador lo acompañe de forma permanente o durante parte del día. El inquilino puede solicitar que se permita a esa persona mudarse a su vivienda, como una adaptación razonable en vista de su discapacidad. Si el inquilino vive en una vivienda pública, el ingreso del cuidador no debe incluirse como parte del ingreso de la familia a efectos del cálculo del alquiler.

Igualdad de derechos de los inquilinos con discapacidades para disfrutar la vivienda

Los arrendadores no pueden tratar de manera diferente a las personas con discapacidades. Eso significa que es ilegal que se nieguen a alquilar una vivienda a alguien con discapacidad o que le pidan a una persona con discapacidad que haga más de lo que le pedirían a alguien sin discapacidad.

Las leyes de vivienda justa establecen quién reúne los requisitos como persona con discapacidad. Alguien tiene una discapacidad si tiene un impedimento físico o mental que limita su capacidad para realizar una actividad vital importante. Las actividades vitales importantes incluyen caminar, ver, escuchar, respirar, aprender o cuidar de sí mismo. Usted puede reunir los requisitos como alguien con discapacidad incluso si no recibe beneficios de discapacidad de la Administración del Seguro Social.

El objetivo de las leyes de vivienda justa es permitir que las personas con discapacidades vivan de forma independiente en la comunidad. Las personas con discapacidades gozan de protecciones adicionales en virtud de las leyes de vivienda justa que les permiten llevar una vida independiente. Existen dos tipos de protecciones adicionales, uno de ellos se