

La mudanza de su apartamento o casa

Dar aviso

A medida que se acerque el fin del contrato de arrendamiento, usted debe conversar sobre la renovación o la terminación del contrato de arrendamiento. Si desea mudarse de su apartamento o casa, debe dar aviso a su arrendador. Revise su contrato para precisar con cuánta antelación debe notificar a su arrendador y cómo debe entregar la notificación. Su notificación al arrendador debe ser por escrito y debe enviarla por correo certificado o entregarla en persona.

Mudarse

Siga los procedimientos para mudarse que se establecen en su contrato de arrendamiento para asegurarse de que cumple todas sus responsabilidades en relación con el apartamento antes de irse.

- Proporcione a su arrendador por escrito su nueva dirección o una dirección en la que recibirá el correo.
- Retire todas sus pertenencias y basura.
- Limpie el apartamento. Haga los arreglos para desconectar o transferir los servicios públicos que están a su nombre.
- Deje el apartamento igual que lo encontró cuando se mudó a la vivienda.
- Recorra el apartamento junto con el arrendador y revise la lista de control y las fotos de cuando se mudó al apartamento. Pida el arrendador que firme la lista de control.
- Tome fotos nuevas si se han producido cambios.
- Cierre todas las puertas y ventanas. Luego, devuelva sus llaves al arrendador.

Su depósito de garantía

Propósito

El depósito de garantía es el dinero que el inquilino da al arrendador al comienzo del alquiler del apartamento o casa. Se destina a cubrir los daños que podría ocasionar el inquilino durante el plazo del contrato de arrendamiento.

Importe del depósito

En Pensilvania, el depósito de garantía puede ser de hasta dos meses de alquiler en el

primer año. El importe del depósito de garantía pagado al arrendador debe estar escrito en el contrato de arrendamiento, y usted debe obtener un recibo por el depósito de garantía para sus archivos. Si pagó un depósito de más de un mes de alquiler cuando se mudó a la vivienda, la cantidad por encima del mes de alquiler le debe ser reembolsada al final del primer año. **¡Nunca dé a su arrendador el dinero sin que le entregue un recibo! No pague el depósito de garantía completo hasta que haya firmado el contrato de arrendamiento y el arrendador le entregue las llaves.**

Cuenta bancaria e intereses

Si el depósito de garantía es de más de \$100, el arrendador debe depositarlo en una cuenta bancaria después del segundo año y notificarle por escrito al inquilino el nombre y la dirección del banco y la suma del depósito. Los intereses sobre el depósito de garantía durante el primer año pertenecen al arrendador. Después del primer año, el inquilino tiene derecho a los intereses sobre un depósito de garantía de más de \$100.

Exoneración del depósito en caso de animales de asistencia

Las leyes de vivienda justa permiten que una persona con discapacidad solicite adaptaciones razonables de las normas y reglamentos que propicien la igualdad de oportunidades para disfrutar la vivienda. Esto incluye una solicitud para tener un animal de asistencia. Un animal de asistencia es un animal de servicio o de apoyo emocional para una persona con una discapacidad. Usted puede solicitar que le sea exonerado el depósito de garantía o el pago de alquiler adicional por mascotas como una solicitud de adaptación razonable.

Es posible que necesite una carta de un médico, terapeuta o trabajador social que indique que su animal es un animal de apoyo emocional. La carta debe explicar que usted tiene una discapacidad y la manera en que el animal le brindará ayuda. Es útil tener una constancia de un médico o terapeuta, pero no es necesario proporcionar la historia médica o un certificado de entrenamiento del animal. El arrendador debe permitir el animal de asistencia si la solicitud es razonable y no impondrá dificultades excesivas. El arrendador no puede cobrar un “depósito por mascotas” o una comisión adicional, tal como un “alquiler por mascota”.

Reembolso de su depósito

Usted va a mudarse de la unidad en alquiler al final del contrato de arrendamiento y quiere recuperar su depósito de garantía completo. Debe estar al día con el pago de su alquiler cuando se mude del apartamento. Debe dar al arrendador por escrito una dirección en la que recibirá el correo y debe entregar la posesión de la unidad. Esto normalmente significa devolver las llaves al arrendador o administrador, aunque a veces se pide que dejen las llaves en la unidad. Algunos arrendadores o administradores aceptarán hacer un recorrido de inspección por el apartamento cuando se mude, y se recomienda que use una lista de control para confirmar las condiciones de la propiedad tras la mudanza.

El arrendador debe hacer lo siguiente en el transcurso de los 30 días siguientes a la

entrega de la posesión del apartamento por parte del inquilino, siempre que tenga la dirección donde el inquilino recibirá el correo:

- Reembolsar el depósito de garantía completo, o
- Dar al inquilino una lista detallada de los daños y reembolsar el resto del depósito de garantía después de descontar los daños.

Si usted no proporciona al arrendador su nueva dirección por escrito, el arrendador no es responsable de reembolsar el depósito en el plazo de 30 días. Si el arrendador no entrega por escrito la lista detallada de los daños al inquilino, el arrendador renuncia a su derecho de demandar al inquilino por daños en la unidad.

Cuándo demandar al arrendador en relación con su depósito de garantía

La ley de Pensilvania permite que los inquilinos demanden por daños al arrendador si este se niega indebidamente a reembolsar la totalidad o parte del depósito de garantía. Usted puede demandar a su arrendador en el tribunal del distrito judicial de la zona donde esté ubicado su apartamento. Si no está seguro de cuál es la oficina del juez del distrito judicial que tiene jurisdicción en la zona, verifique la información consultando al administrador del tribunal del condado correspondiente al tribunal de causas comunes o busque un mapa en su sitio web.

La oficina del juez del distrito judicial tiene formularios de denuncia para llenar con instrucciones sencillas y hay formularios disponibles en línea. Usted tendrá que pagar las tasas judiciales de presentación de la denuncia, a menos que tenga activos y recursos limitados, en cuyo caso puede pedir al tribunal la exoneración de estas tasas. Para solicitar la exoneración de las tasas, debe llenar un solicitud IFP (in forma pauperis). Si usted paga las tasas judiciales y gana el caso, estos costos normalmente se sumarán a la cantidad adjudicada en la sentencia.

El inquilino puede demandar por el doble del importe del depósito de garantía si el arrendador no envía la lista de los daños detallados o no reembolsa el depósito en el plazo de 30 días. Los 30 días comienzan a contar cuando el arrendador recibe el aviso de la dirección para envío de correo del inquilino y la posesión del apartamento, la que sea posterior. Si este es el caso, asegúrese de decir que usted está pidiendo el doble de la suma del depósito de garantía en la denuncia.

El juez del distrito judicial programará la audiencia, le dará una copia de su denuncia y entregará una copia a su arrendador.

Lleve con usted lo siguiente a la audiencia:

- 1) Todos los recibos del alquiler (o cheques cancelados o recibos de los giros postales) o las pruebas de que no debía nada al final del contrato de arrendamiento;
- 2) El recibo del depósito de garantía, el cheque cancelado o el contrato de arrendamiento;
- 3) La lista de control o las fotografías de cuando se mudó al apartamento, si están

disponibles, y fotografías de cuando dejó el apartamento;

- 4) Testigos que hayan visto que usted pagó el depósito o que conocen la condición de su apartamento cuando usted se mudó al apartamento y cuando lo dejó, y
- 5) Una copia de la carta, el correo electrónico o el mensaje de texto que usted envió al arrendador, en el que le daba su dirección para envío de correo.

En la audiencia, usted tendrá que probar que:

- 1) Estaba al día con el pago de su alquiler;
- 2) Pagó un depósito de garantía;
- 3) No causó ningún daño y dejó la unidad en el mismo estado que estaba cuando se mudó al apartamento, menos el desgaste normal derivado de su uso, y
- 4) Le dio al arrendador aviso por escrito de la dirección en la que recibirá el correo.

Siempre es una buena idea hablar con un abogado antes de demandar al arrendador en relación con su depósito de garantía. Un abogado puede ayudarle a decidir si usted tiene un buen caso. Si cualquiera de las partes está en desacuerdo con la decisión del juez del distrito judicial, tiene 30 días para apelar ante el tribunal de causas comunes en ese condado. El procedimiento en el tribunal de causas comunes es más formal y difícil para aquellos que no tienen abogado (pro se). Si usted gana y la otra parte apela, puede que tenga que contratar los servicios de un abogado u obtener asesoramiento adicional para proceder por su propia cuenta.

El arrendador que habitualmente se niega a reembolsar los depósitos o que detalla daños que no son ciertos puede estar cometiendo fraude al consumidor. La Ley de Prácticas Comerciales Desleales y Protección al Consumidor (UTPCPL, por sus siglas en inglés) ofrece protecciones y da a los consumidores y al fiscal general de Pensilvania el derecho de demandar por daños. Esto puede incluir hasta tres veces los daños reales y los honorarios de abogados.

Proceso de desalojo

El proceso de desalojo es el único medio **legal** por el cual un arrendador puede obligar a un inquilino a abandonar su vivienda. Los arrendadores suelen presentar acciones de desalojo a causa de alguna violación de los términos del contrato de arrendamiento, tales como la falta de pago del alquiler o daños causados por los inquilinos.

Notificación de desalojo

Por lo general, un proceso de desalojo se inicia cuando el arrendador entrega al inquilino un aviso por escrito para que desocupe la vivienda, llamado “Notificación de desalojo”, que indica que el arrendador quiere que el inquilino deje la vivienda.

Estos avisos suelen dar al inquilino entre 10 y 30 días para desocupar la vivienda. En