

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

algunos contratos de arrendamiento se contempla la renuncia al derecho del inquilino de recibir este aviso, pero esta renuncia puede no ser aplicable si no se enuncia de forma clara y en lenguaje sencillo. Revise su contrato de arrendamiento para determinar si hay alguna cláusula sobre los avisos requeridos para el desalojo.

SI USTED ESTÁ SIENDO DESALOJADO POR:	EL AVISO DEBE DARLE:
Falta de pago del alquiler:	10 días
Cierta actividad delictiva relacionada con drogas realizada por usted, los integrantes del hogar o invitados en o cerca de su apartamento	10 días
Incumplimiento del contrato de arrendamiento que no sea la falta de pago del alquiler	15 días
Fin del contrato de arrendamiento (un año o menos)	15 días
Fin del contrato de arrendamiento (más de un año)	30 días
INQUILINO DE UNA VIVIENDA EN UN PARQUE DE CASAS MÓVILES	
Falta de pago entre el 1 de abril y el 1 de agosto	15 días
Falta de pago entre el 1 de septiembre y el 31 de marzo	30 días

Preguntas frecuentes sobre el desalojo

Las siguientes son situaciones y preguntas comunes que pueden presentarse después de recibir un aviso de desalojo o después de una decisión del juez del distrito judicial.

Mi arrendador me ha amenazado con dejarme fuera de la vivienda. ¿El arrendador puede hacer esto?

No está permitido que el arrendador lo deje fuera de su apartamento aunque usted esté atrasado en el pago del alquiler. El arrendador debe seguir el procedimiento de desalojo que se describe en este manual si quiere que el inquilino desocupe el apartamento o casa. El arrendador tampoco puede desconectar los servicios del apartamento (por ejemplo, agua, electricidad o calefacción). Si el arrendador ha amenazado con dejarle fuera de la vivienda, usted debe llevar consigo una copia de su contrato de arrendamiento, si la tiene, o copias de las facturas de servicios públicos actuales como prueba de que usted