

¿Que Sucede Si Todavía Hay Renta Atrazada?

Aun si el periodo del contrato ha expirado y el deposito inicial se ha aplicado hacia la renta en atrasos, el inquilino sigue siendo responsable por renta que se le deba al arrendador o por daños que todavía se le deban al arrendador. El arrendador puede usar otros procesos legales para cobrar lo que se le deba. Si el arrendador toma acción legal, el inquilino puede perder propiedad, incluyendo dinero en el banco o vehiculos de motor.

¿Donde Puedo Conseguir Un Abogado?

Pongase en contacto con el servicio de referidos de abogados en Pennsylvania al (800) 692-7375. Muchos condados tienen el mismo tipo de servicio a nivel local. Consulte las Páginas Amarillas bajo “Attorneys” o “Lawyers” para mas detalles.

Este folleto se ha preparado como servicio público de la Asociación de Abogados de Pennsylvania. La información fue traducida del ingles por el Comité de Diversidad de la Asociación de Abogados en Lancaster. Visite la pagina electronica del PBA a la direccion www.pabar.org o llame a 800-932-0311 para un listado de nuestro folletos o ordenar copias adicionales.

Asociación de Abogados de Pennsylvania
100 South Street, PO Box 968 • Harrisburg, PA 17108
© REV 07/05 Asociación de Abogados de Pennsylvania.
Todos Derechos Reservados



Your Other Partner

Renta

Folleto de Información Legal
para Consumidores
preparados por

LA ASOCIACIÓN DE ABOGADOS EN PENNSYLVANIA

Traducción en Español
provista por

EL COMITÉ DE DIVERSIDAD DE
LA ASOCIACIÓN DE ABOGADOS EN LANCASTER



Your Other Partner

Un contrato de arrendamiento debe incluir:

- nombre y dirección del inquilino y del arrendador (dueño de la propiedad);
- el término (período de tiempo) del contrato;
- cantidad de la renta (alquiler) y los términos de pago;
- cantidad del depósito inicial;
- terminos de renovación;
- aviso requerido para terminar el contrato;
- persona responsable de pagar las utilidades y otros gastos; y
- las responsabilidades tanto del inquilino como del arrendador respecto a la propiedad, tales como quien es responsable de hacer reparaciones.

Es muy importante que usted lea y entienda el contrato ANTES de firmarlo. No lo firme a menos que usted este de acuerdo con todos sus términos. Esto sera un contrato por escrito.

¿Que Es Un Contrato De Arrendamiento?

Un contrato de arrendamiento es un acuerdo entre el arrendador y el inquilino respecto a los derechos y responsabilidades de cada uno. En el acuerdo, el arrendador le da posesión de un apartamento, casa o propiedad al inquilino a cambio de renta (alquiler), la cual es usualmente en dinero, aunque puede tambien ser a cambio de otra propiedad o servicios provistos al arrendador. En un contrato de arrendamiento residencial, el inquilino tiene tanto el uso como la posesión de la propiedad.

Entienda que hay leyes diferentes que aplican en el caso de residencias moviles.

¿Es Un Acuerdo Oral Efectivo?

Sí. Un acuerdo verbal es válido en Pennsylvania si es un

acuerdo de arrendamiento típico y es por menos de un término de tres años. Sin embargo, siempre es mejor tener el acuerdo por escrito. Sin un acuerdo por escrito, las partes pueden discordar en cuanto a los términos y condiciones. Si el acuerdo es por mas de tres años, tiene que ser por escrito.

¿Tiene Que Estar El Acuerdo En Un Documento Especial?

No, pero tiene que ser escrito en un lenguaje basico. La ley en Pennsylvania requiere que todos los acuerdos de arrendamiento por escrito sean fácil de leer y entender. Por ejemplo, no puede haber terminos escondidos (“fine print”), solo palabras comunes de uso cotidiano tiene que ser usadas en el documento. Cuando el contrato indica que el inquilino tiene que renunciar a ciertos derechos legales, el lenguaje utilizado tiene que indicar claramente que derechos han sido renunciados y que le puede ocurrir al inquilino como resultado.

Nota Especial: Este folleto se ha preparado para informar y no para proveer asesoría legal. Esta basado en la ley del estado de Pennsylvania. Las declaraciones son en terminos generales, dado que los datos individuales de cada caso puede alterar su aplicación o envolver otras leyes no indicadas en este folleto.

Es una violación de la ley que el arrendador le requiera al inquilino que firme un contrato que no cumpla con la ley que requiere el uso de lenguaje simple. Sin embargo, si un inquilino firma un contrato de arrendamiento que no cumple con este requisito, el contrato es aun valido y el inquilino tiene que cumplir con todos los terminos del contrato. Si esto sucede, el inquilino puede tener el derecho de radicar una demanda en corte en contra del arrendador por daños especiales o para impedir la implementacion de cualquier provision que no este escrita en lenguaje simple.

¿Que Es El Deposito Inicial?

El deposito inicial es una suma de dinero que se le paga al arrendador, usualmente antes de que el inquilino se mude a la propiedad, para proteger la propiedad rentada de daños que puedan ocurrir durante la duración del contrato o para cubrir renta no pagada.

¿Se Puede Requerir Un Deposito Inicial?

Sí. El arrendador tiene la opción de requerir un deposito inicial. Durante el primer año del contrato, el deposito no puede exceder la cantidad de dos meses de renta. A partir del segundo año, no puede exceder un mes de renta. A partir del tercer año del contrato, el arrendador tiene que depositar todo deposito de mas de \$100 en una cuenta que genere intereses y tiene que pagar parte de esos intereses al inquilino anualmente.

¿Sera Devuelto El Deposito Inicial?

Cuando el contrato termina o cuando el inquilino devuelve la posesión de la propiedad al arrendador, el inquilino debe pedirle al arrendador, por escrito, la devolución del depósito inicial, como tambien debe proveer la fecha en que se va a mudar y la nueva dirección. El inquilino debe mantener una copia de esta carta. Dentro de 30 dias despues que termine el contrato o dentro de 30 dias a partir de la fecha en que la propiedad sea devuelta al arrendador, cual quiera

ocurra primero, el arrendador tiene que devolver el depósito completo o enviarle al inquilino una lista detallada de todos los gastos y deducciones que se hicieron del depósito, junto con el balance, si hay alguno.

Si el arrendador no provee dicha lista o no devuelve el depósito apropiado, el inquilino tiene ciertos derechos, incluyendo el derecho de radicar una demanda en contra del arrendador de hasta el doble de la cantidad del depósito. Si el inquilino recibe una lista de los daños y entiende que la lista es incorrecta, el inquilino tambien puede demandar al arrendador. Para mas información de como radicar una demanda frente a un juez de distrito, póngase en contacto con la Asociacion de Abogados de Pennsylvania para obtener una copia del folleto “Como Radicar una Demanda frente a un Juez de Distrito.”

¿Hay Restricciones En Cuanto A Aumentos En La Renta?

A menos que la unidad que se rente este bajo un programa especial del gobierno o sujeto a control de renta por el gobierno, la cantidad de la renta no tiene limites. El arrendador puede aumentar la cantidad de la renta a la expiración del período basico del contrato. Aunque el período de aviso requerido no esta especificado en la ley, el arrendador tiene que darle al inquilino por lo menos 30 dias de aviso antes de un aumento en la renta, o como provea el contrato.

¿Que Pasa Si El Arrendador No Hace Reparaciones?

Muchos de los contratos por escrito especifican quien esta obligado a hacer reparaciones menores. Si usted firma un contrato por escrito, lealo cuidadosamente. Muchas veces indica que el inquilino es responsable por reparaciones menores.

Sin embargo, bajo la ley en Pennsylvania, cada acuerdo de arrendamiento residencial incluye una garantía implícita de habitabilidad, la cual es parte del acuerdo aun si no es especifica por escrito. Esto quiere decir que si la propiedad necesita reparaciones o no es segura, el inquilino tiene que notificar al arrendador y el arrendador tiene la obligacion de

reparar la condicion para que la propiedad sea habitable.

Si el arrendador no hace las reparaciones durante un período de tiempo razonable, hay reglas especificas en cuanto a que puede hacer el inquilino. El inquilino puede tomar varias acciones, incluyendo el mudarse, reparar el defecto y deducir el costo de la renta, u obtener una orden de corte para que el arrendador repare los defectos. El inquilino debe consultar con un abogado antes de decidir cual de estas acciones es apropiada, si alguna. El inquilino debe tambien mantener evidencia de los contactos que hizo con el arrendador respecto a estos problemas.

¿Puede El Inquilino Incumplir El Contrato?

Si el contrato es de mes a mes, tanto el arrendador como el inquilino pueden terminarlo al final de cada mes. Aun si el contrato no lo requiere, el inquilino debe darle al arrendador 30 dias de aviso por escrito de que se va a mudar.

Si hay un contrato por escrito, el contrato usualmente indica la cantidad de tiempo para que el inquilino le de aviso al arrendador antes de mudarse. Si el inquilino se muda antes de que el contrato expire o sin dar aviso apropiadamente, el inquilino puede ser legalmente responsable por pagar el monto de la renta que se deba durante el término completo del contrato.

Si el inquilino quiere terminar un contrato sin dar el aviso apropiado, el inquilino debe hablar con el arrendador para tratar de llegar a un acuerdo aceptable para ambas partes. De otro modo, el inquilino debe discutir el asunto con un abogado antes de incumplir un contrato o violar sus términos.

¿Como Puede Ser Desalojado El Inquilino ?

Si el termino del contrato termina o si el inquilino incumple con el contrato, el arrendador puede desalojar al inquilino si este no se muda voluntariamente. Sin embargo, mientras el inquilino esta en posesión de la propiedad, el arrendador no tiene derecho a cambiar las cerraduras, mover la propiedad personal del inquilino, o desconectar las utilidades para forzar al inquilino a mudarse. El arrendador tiene

que ir a la corte y utilizar el proceso legal.

En ausencia de otro acuerdo entre las partes, el arrendador tiene que darle al inquilino 30 dias de aviso de desalojo por escrito. Si el desalojo es por no pagar la renta cuando le fue requerida, el aviso tiene que ser por lo menos de 10 dias. Si el desalojo es por alguna otra razon, tiene que ser de 15 dias si el contrato es por un año o menos o de 30 dias en casos de contratos de mas de un año.

Si el desalojo es solo por falta de pago de la renta, el inquilino puede impedir el desalojo pagando la renta que debe y los costos de corte en cualquier momento antes de que el desalojo ocurra.

¿Tiene Que Pagar La Rental El Inquilino Si Recibe Un Aviso De Desalojo?

Probablemente. En general, siempre y cuando el inquilino se mantenga en la casa o apartamento, la renta tiene que ser pagada al arrendador, aun si un aviso de desalojo ha sido recibido.

¿Que Sucede Si La Corte Expide Una Orden De Desalojo?

El inquilino tiene el derecho de radicar una apelación, pero tiene que hacerlo dentro de 10 dias a partir de la fecha en que el juez de distrito expida la orden. Si el inquilino quiere mantenerse en la propiedad durante el tiempo que tome la apelación, el inquilino tiene que pagar tres meses de renta o la cantidad que el juez de distrito determino debe, cual quiera sea menos, mas la renta que deba durante el periodo de apelación. Un inquilino que sea victima de violencia domestica quizá solo tiene que pagar la renta futura. Un inquilino que quiera radicar una apelación debe consultar con un abogado.