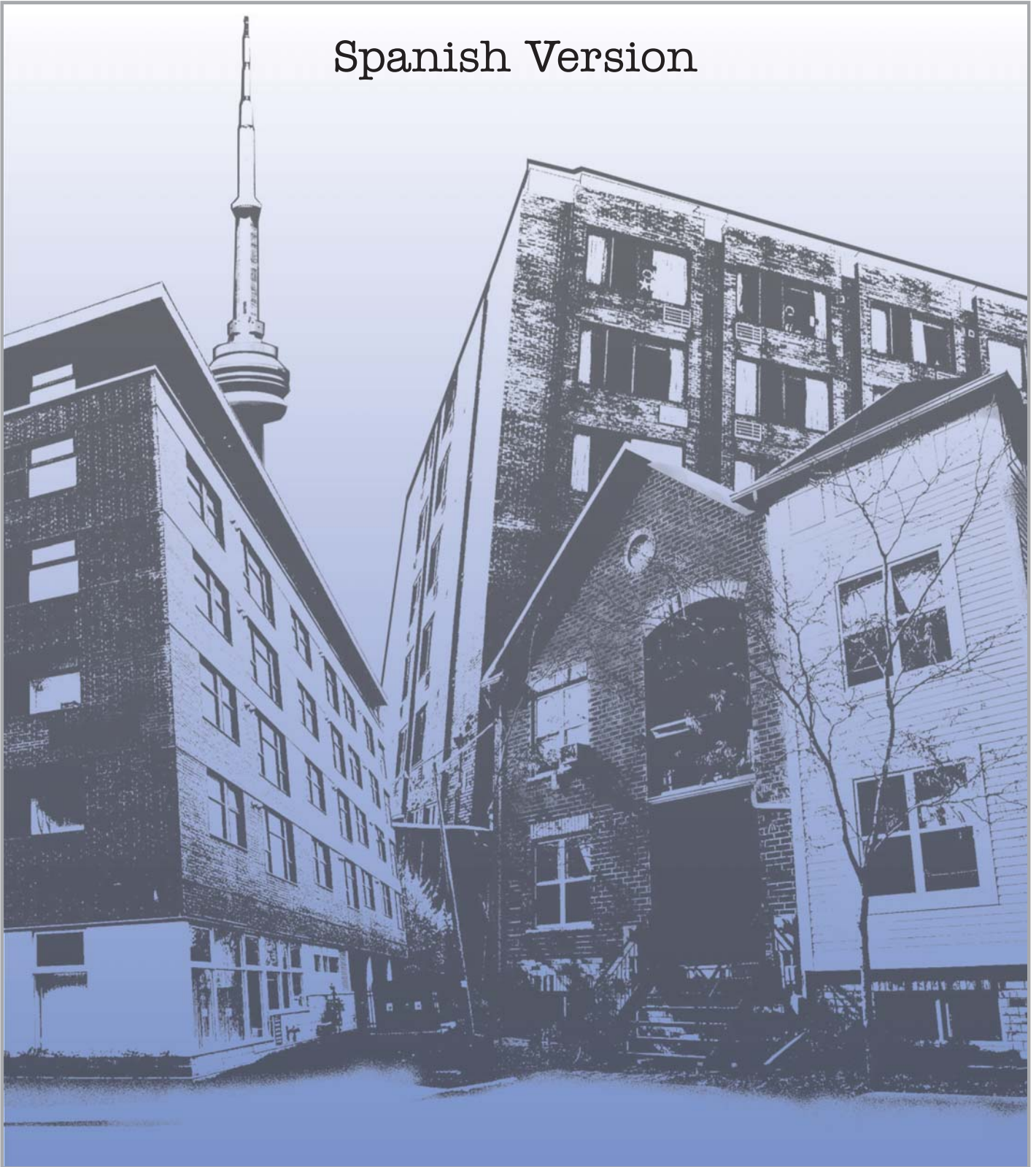


# Manual de Supervivencia para Inquilinos

Spanish Version



**Federation of Metro Tenants' Associations**

# Gracias

---

Este manual no existiría si no fuera por la bondad y generosidad de muchas personas.

El apoyo financiero para producir y traducir el Manual de Supervivencia del Inquilino provino de la Law Foundation de Ontario. El Manual en sí mismo lo produjo la Federation of Metro Tenants' Associations, financiada por la Ciudad de Toronto.

Una vez más, Kenn Hale de South Etobicoke Community Legal Services brindó su habilidad y tiempo para examinar el Manual, prestándole atención a la sección de Desalojos específicamente, y David Spence de City of Toronto City Planning, revisó particularmente el capítulo sobre la Conversión en Condominios y la Demolición. Les agradecemos mucho [su] arduo trabajo y dedicación.

Muchas gracias a Jamie McEachern por diseñar la portada del manual.

Por último, deseamos agradecerle al personal de Federation of Metro Tenants' Associations, en particular a la coordinadora de la línea de ayuda Hotline, Emmy Pantin, cuya colaboración y apoyo fue indispensable para escribir este manual.

Jed Kilbourn  
Toronto, 2007

*Dedicamos la edición de este Manual de Supervivencia del Inquilino a la memoria de Fred Gloger, quien creó la primera "Guía para Inquilinos" en 1983. Lamentablemente, Fred falleció en 2005 a los 43 años.*



**The Law Foundation of Ontario**  
Building a better foundation for justice in Ontario



Federation of Metro  
Tenants' Associations

# Índice

---

- 2    Introducción**
- 3    La ley**
  - La Ley de Inquilinato
  - El Landlord and Tenant Board [Tribunal de Dueños e Inquilinos] [en español]
- 4    ¿Le afecta la *Ley de Inquilinato*?**
  - El mercado de viviendas privado
  - Viviendas de interés social
- 5    Antes de mudarse**
  - Contratos de alquiler
  - Discriminación
  - Información para nuevos inquilinos
  - Depósito del último mes de alquiler
  - Depósito para la llave
  - Cobros ilegales
- 10   El alquiler**
  - Aumentos del alquiler
    - ¿Con qué frecuencia pueden aumentarme el alquiler?
    - ¿En cuánto pueden aumentarme el alquiler?
    - Acuerdos para aumentar el alquiler
    - Aumentos de alquiler mayores que lo señalado por la directriz
  - Reducciones del alquiler
  - Reducciones del alquiler automáticas
  - Congelación de alquileres
  - ¿Tiene problemas para pagar el alquiler?
  - Alquilar en viviendas de interés social
- 15   Las reparaciones y el mantenimiento**
- 18   El trabajo en conjunto**
- 19   Privacidad**
  - Cerraduras y llaves
  - Acoso
- 21   Rescisión del contrato de alquiler**
  - Subarrendamiento
  - Cesión del contrato de alquiler

**24 Desalojos**

Procedimiento de desalojo  
Demolición y conversión de condominios

**31 Cómo presentar una solicitud**

**34 Audiencias**

Mediación

**37 Dónde buscar ayuda**

**41 Recursos para inquilinos**

Repair Request [Solicitud de reparación]  
Repair Request Follow-Up [Seguimiento de la solicitud de reparación]  
Assignment Request [Solicitud de cesión]  
Assignment Introduction [Introducción a la cesión]  
Sublet Request [Solicitud de subarrendamiento]  
Sublet Introduction [Introducción al subarrendamiento]  
Sublet Agreement [Contrato de subarrendamiento]  
Co-Tenancy Agreement [Contrato de copropiedad]  
Letter about Interest [Carta de interés]  
Notice of Termination [Aviso de Término de Alquiler]

# Introducción

---

El Manual de Supervivencia para Inquilinos se creó por primera vez en 1985, con el objetivo de proporcionarles a los inquilinos de Toronto una mayor comprensión de la Ley de Inquilinato en aquella época y cómo los afectaba. Desde esa fecha, el Manual de Supervivencia ha pasado por muchos cambios y ha sido actualizado constantemente para brindarles a los inquilinos información actual sobre sus derechos y responsabilidades.

El 31 de enero de 2007, la ley que regula las relaciones entre propietarios e inquilinos fue cambiada. La nueva ley se llama *Ley de Inquilinato (Residential Tenancies Act)*.

El Manual de Supervivencia para Inquilinos está diseñado para ofrecerles a los inquilinos una mejor comprensión de la *Ley de Inquilinato* y ayudarles a responder las preguntas que puedan tener sobre sus derechos y responsabilidades.

El Manual de Supervivencia para Inquilinos está también ideado para ser una fuente de información para los inquilinos que buscan servicios que los ayuden a hacer cumplir sus derechos. No es un sustituto de asesoría legal. Si necesita ayuda legal, contacte a un abogado, a un asistente de abogado titulado o a su Community Legal Clinic [Clínica Jurídica Comunitaria] más cercana. Si necesita ayuda para conseguir su Community Legal Clinic más cercana, por favor lea *Dónde buscar ayuda*, al final de este manual. Puede también llamar a la línea de ayuda **Tenant Hotline** al **416-921-9494**.

Además de la *Ley de Inquilinato*, existen otras dos leyes de Ontario que protegen los derechos de los inquilinos:

- La primera de ellas es el *Ontario Human Rights Code (OHRC)* [*Código de Derechos Humanos de Ontario*]. Su obligación es asegurar que las personas no sean discriminadas por su raza, color de piel, sexo, ciudadanía, sus habilidades, su género, estado civil, orientación sexual, o porque reciban asistencia social u otros apoyos financieros.
- La segunda ley, llamada *Social Housing Reform Act (SHRA)* [Ley de la Vivienda de Interés Social], determina la administración de las viviendas de interés social y especialmente cómo se calcula el alquiler.

La principal función del Manual de Supervivencia para Inquilinos es ayudar a los inquilinos a comprender *la Ley de Inquilinato*.

**NOTA:** Todo lo que lea en el Manual de Supervivencia le incumbe si es un inquilino de Ontario. Sin embargo, muchos de los recursos listados están solo disponibles en Toronto. Si no vive en Toronto, pero tiene preguntas sobre la ley, puede contactar al Landlord and Tenant Board [Tribunal de Dueños e Inquilinos], o a su Community Legal Clinic más cercana. Lea la sección **Dónde buscar ayuda** al final de este manual.

# La Ley

---

## **La Ley de Inquilinato**

La *Ley de Inquilinato* es la ley que regula las relaciones entre los propietarios y los inquilinos de Ontario. Esta entró en vigencia el 31 de enero de 2007.

En este manual encontrará referencias a **Secciones** de la *Ley de Inquilinato*. Esto le permitirá buscar cada sección en la Ley. Este manual también le remitirá a *RTA Regulations [Reglamento de la Ley de Inquilinato]*, que establece reglas más específicas basadas en la *Ley de Inquilinato*. Cuando lea la ley, sabrá dónde buscar en el Reglamento porque la ley lo indica con: "como se dicta". Si desea leer el texto completo de la *Ley de Inquilinato* en línea, visite **www.elaws.gov.on.ca**. También, puede comprar una copia de la ley en la librería del gobierno de Ontario. Para hacer el pedido de una copia, llame al **416-326-5300** o si vive fuera de Toronto, llame al **1-800-268-7095**.

## **Landlord and Tenant Board**

El Landlord and Tenant Board (algunas veces llamado por sus siglas en inglés LTB o Board [Tribunal]) fue creado el 31 de enero de 2007, al mismo tiempo que se introdujo la *Ley de Inquilinato*. Su objetivo es resolver disputas entre inquilinos y propietarios.

El Landlord and Tenant Board funciona como un tribunal. Acepta las solicitudes de inquilinos y propietarios que sienten que se han violado sus derechos o que desean hacer cumplir las obligaciones creadas por la *Ley de Inquilinato* o el contrato de alquiler. Hay tres oficinas del Landlord and Tenant Board en Toronto:

- Oficina Regional del Sur de Toronto  
79 St. Clair Avenue East, Suite 212  
Toronto, Ontario M4T 1M6
- Oficina Regional del Norte de Toronto  
47 Sheppard Avenue East, Suite 700  
Toronto, Ontario M2N 5X5
- Oficina Regional de Durham (para el Este de Toronto)  
2275 Midland Avenue, Unit 2  
Toronto, Ontario M1P 3E7

Puede llamar al **Landlord and Tenant Board** al **416-645-8080** (para Toronto) o al **1-888-332-3234** (fuera de Toronto) o visitar el sitio web del LTB **www.ltb.gov.on.ca** para encontrar su oficina local del Tribunal.

# ¿Le afecta la *Ley de Inquilinato*?

## El mercado de la vivienda privado

La *Ley de Inquilinato* afecta a la mayoría de los inquilinos y propietarios de viviendas del mercado privado. La ley se aplica si alquila una casa, un apartamento, un sótano, una habitación en una pensión o en una casa de huéspedes, un apartamento en un condominio, o vive en una casa de reposo, como una residencia para jubilados o una residencia de ayuda parcial.

Es importante que sepa que la *Ley de Inquilinato* no se aplica en ciertas situaciones:

**Las disposiciones de la ley no se aplican si usted comparte el uso de la cocina o el baño con el propietario de la vivienda o algún familiar cercano del mismo.**

Las disposiciones de la ley no se aplican si usted está:

- En una prisión
- En un hospital u otro centro médico
- En una residencia de estudiantes
- En un refugio de emergencia
- En un alojamiento temporal (como un hotel)
- En establecimientos para uso comercial
- En una vivienda sin fines de lucro de copropiedad

Si no está seguro si lo afecta la *Ley de Inquilinato*, llame a la línea de ayuda **Tenant Hotline** al **416-921-9494**. Vea la **Sección 5** de la Ley para tener la lista completa de excepciones.

### NOTA

Si comparte el apartamento con alguien, pero el nombre de usted no está en el contrato de alquiler, puede que no lo afecte la ley. Para obtener un ejemplo de un contrato de alquiler con el compañero de habitación, vea la sección de recursos al final de este manual.

## Vivienda de interés social

La *Ley de Inquilinato* también afecta a los inquilinos que viven en viviendas de interés social (algunas veces llamada vivienda subsidiada), excepto en aquellas disposiciones relacionadas con el alquiler y aumento de alquileres. La ley que regula el alquiler de las viviendas de interés social se llama *Social Housing Reform Act*.

Los inquilinos que viven en una vivienda de interés social tienen los mismos derechos y responsabilidades que los inquilinos que viven en unidades del mercado de viviendas privado, como por ejemplo, el derecho a vivir en un apartamento limpio, en buen estado y seguro.

# Antes de mudarse

---

Siempre asegúrese de ver su apartamento antes de firmar el contrato de alquiler. No solo vea la "suite modelo" o el "apartamento típico" del edificio. Revise todos los electrodomésticos para verificar que funcionen y busque problemas comunes como huecos en las paredes, grifos con goteras y plagas. Ese tipo de problemas son una señal del descuido del propietario ante el mantenimiento y las reparaciones que requiere el inmueble.

Para enterarse si actualmente su edificio no cumple con los estándares de inmuebles, revise los **Apartment Standards** de Toronto en el sitio web: **[www.toronto.ca/apartmentstandards/home.htm](http://www.toronto.ca/apartmentstandards/home.htm)**. Las solicitudes de trabajo pendientes indican que el propietario no atiende los problemas de reparación y mantenimiento.

## NOTA

Incluso, si decide alquilar un apartamento que está en mal estado, siempre tendrá el derecho a pedir reparaciones. El propietario no puede obligarlo a alquilar el apartamento "como está". Vea la **Sección 20. (2)** de la ley para obtener más información.

## Contratos de alquiler

Un contrato de alquiler es un acuerdo legal entre usted y el propietario de la vivienda que le permite vivir en un lugar determinado. El acuerdo puede llevarse a cabo verbalmente o por escrito. Si es por escrito, normalmente se le llama Contrato de Arrendamiento o Contrato de Alquiler. Los contratos de alquiler son normalmente semanales o mensuales, o por tiempo fijo. Todos los contratos de alquiler se renuevan automáticamente cuando se terminan y solo pueden ser terminados por medio de un aviso, un contrato o por una orden del Landlord and Tenant Board.

Cuando presenta una solicitud para alquilar un apartamento, al propietario de la vivienda se le permite preguntar varios tipos de información. Entre ellos:

- Su nombre completo y dirección actual
- Sus empleos anteriores y referencias de trabajo
- Referencias de los propietarios de las viviendas donde vivió previamente
- Ingresos e información bancaria
- Investigación de crédito y referencias crediticias
- Un fiador (alguien que legalmente puede hacerse responsable si usted no paga el alquiler)

No tiene que dar su número de seguridad social ni proporcionar pruebas de su ciudadanía. El Ontario Human Rights Code le permite al propietario hacer esas preguntas, siempre y cuando ninguna de ellas se usen como motivo para negarle el alquiler de la vivienda. Por ejemplo, un propietario podría preguntarle sobre sus



ingresos, siempre y cuando también le pidan referencias de los propietarios de las viviendas donde vivió previamente, e información sobre sus empleos anteriores.

Antes de firmar un contrato de arrendamiento, es importante que sepa lo siguiente:

- Quién es el propietario de la vivienda
- Cuánto tiempo durará el alquiler (generalmente 12 meses)
- Cuánto pagará por los servicios (electricidad, calefacción, estacionamiento, servicio de televisión por cable)
- Cuánto pagará por el alquiler
- Cuándo se espera que pague (mensualmente o semanalmente) y en qué fecha

Box below

#### NOTA

No firme un contrato de arrendamiento ni le dé dinero al propietario de la vivienda, a menos que esté seguro de que se quiere mudar. Una vez que ha firmado un contrato de arrendamiento o le ha dado dinero al propietario, ha asumido un acuerdo legal y puede estar en la obligación de cumplir con los términos del contrato de arrendamiento.

Es importante que sepa, que la *Ley de Inquilinato* reemplaza cualquier acuerdo escrito en el contrato de arrendamiento. Es decir, si existe algo que en el contrato de arrendamiento contradice la *Ley de Inquilinato*, deberá seguirse lo estipulado en la ley.

Si firmó un contrato de arrendamiento, el propietario de la vivienda deberá darle una copia del contrato dentro de los **21 días** siguientes a la firma. Si el propietario no le da una copia del contrato dentro de ese plazo de **21 días**, usted puede dejar de pagar el alquiler hasta que obtenga la copia del contrato.

Si acuerda alquilar una vivienda, pero no firmó el contrato de arrendamiento, el propietario debe darle su nombre y dirección dentro de **21 días**. Si un propietario no le da su nombre y dirección dentro de **21 días**, puede dejar de pagar el alquiler hasta que obtenga su nombre y dirección. Vea la **Sección 12** de la ley para obtener más información.

#### NOTA

El propietario no puede obligarle a firmar un contrato de arrendamiento después de que se ha mudado.

No necesita mudarse cuando el contrato de arrendamiento se vence y no requiere firmar una renovación del contrato para quedarse en su vivienda. Cuando su contrato se vence, usted automáticamente pasa a ser un "inquilino mensual". (El inquilinato mensual significa que escogió renovar su alquiler automáticamente cada mes, hasta que le dé un aviso por escrito al propietario, informándole que se mudará dentro de los **60 días** siguientes a la fecha del aviso). Un inquilino mensual está igualmente protegido por las disposiciones del contrato de arrendamiento original y lo ampara la *Ley de Inquilinato*. Vea la **Sección 38** de la Ley para obtener más información.

**Incluso si nunca firmó un contrato de arrendamiento, igualmente a usted lo ampara la ley.**

## Discriminación

Según el *Ontario Human Rights Code*, el propietario de la vivienda no puede negarse a alquilarle una vivienda por:

- Su raza, ascendencia, lugar de nacimiento, color de la piel, origen étnico, ciudadanía, religión, sexo, orientación sexual, edad, estado civil, o número de niños o personas en la familia
- Tener una discapacidad
- Recibir asistencia social (welfare, ODSP, etc.)

Un ejemplo de discriminación es el edificio que se anuncia como "para adultos solamente". El *Ontario Human Rights Code* sostiene que es ilegal impedir que las familias con niños alquilen una vivienda. Otro ejemplo de discriminación sería negarle el alquiler a una persona porque no tiene información crediticia o de empleos anteriores. El *código* dice que es ilegal que un administrador de inmuebles se niegue a alquilar porque la persona no tiene información crediticia o de empleos anteriores.

El *Ontario Human Rights Code* también dice que un propietario tiene el deber de alojar a personas con discapacidades, a menos que el propietario pueda probar que no puede pagar el trabajo que se requiere para alojarlo. Atender las necesidades de un inquilino con discapacidades puede requerir la construcción una rampa para silla de ruedas o instalar una barandilla de seguridad en la unidad.

Para aprender más sobre el *Ontario Human Rights Code*, visite el sitio web de **Ontario Human Rights Commission** en [www.ohrc.on.ca](http://www.ohrc.on.ca) o llame al **416-326-9511**.

Si piensa que ha sido objeto de algún tipo de discriminación, llame al **Centre for Equality Rights in Accommodation (CERA)** al **416-944-0087**. CERA también cuenta con un sitio web en [www.equalityrights.org/cera](http://www.equalityrights.org/cera).

## Información para los nuevos inquilinos

Cuando se mude, el propietario de la vivienda debe darle un folleto informativo del Landlord and Tenant Board. El folleto le informa sobre sus derechos y responsabilidades y le proporciona información sobre a quién dirigirse en el Tribunal. Vea la **Sección 11** de la Ley.

## Depósito del último mes de alquiler

Cuando se mude, el administrador de inmuebles puede pedirle que pague el último mes de alquiler por adelantado. A esto se le llama el depósito del último mes de alquiler, (Last Month's Rent, LMR), o depósito de seguridad. Su depósito del último mes de alquiler no puede ser más de un mes de alquiler, si su contrato establece el pago mensual, ni puede ser más de una semana de alquiler, si el contrato establece el pago semanal.

El depósito del último mes de alquiler puede usarse solamente para pagar el último mes o semana de alquiler. No puede usarlo para pagar los gastos de limpieza o las reparaciones de daños.

Una vez que se haya mudado, el propietario de la vivienda *no puede* exigirle pagar el depósito del último mes de alquiler. Debe cobrarlo antes de la mudanza.

Una vez al año, tienen derecho a recibir el interés del depósito del último mes de alquiler. **El monto del interés es igual al monto en que su alquiler puede aumentar**, el cual cambia todos los años. Si ya le han aumentado, el propietario puede exigirle que aumente su depósito del último mes de alquiler para que sea igual al monto de su alquiler actual. El propietario podría usar el monto del interés adquirido por el depósito del último mes de alquiler para "subir" su depósito. Eso significa que cuando se mude, su depósito del último mes de alquiler será automáticamente igual al alquiler mensual, y no se le pedirá ningún dinero adicional en su último mes.

Si no le han aumentado el alquiler y el propietario no le ha pagado el interés por el depósito del último mes, tiene derecho a deducir automáticamente el monto del interés del pago del próximo alquiler o después de la fecha de su aniversario [Fecha en la que su alquiler fue aumentado]. Vea la **Sección 106** de la *Ley* para mayor información sobre el depósito del último mes de alquiler.

#### NOTA

¡No se olvide de pedir su recibo cuando le dé dinero al propietario de la vivienda! La ley establece que el propietario debe siempre darle un recibo cuando usted lo solicite. Vea la **Sección 109.(1)** de la *Ley* para obtener más información.

## El depósito para la llave

Al propietario de la vivienda se le permite pedir un "depósito para la llave" antes de la mudanza. El depósito para la llave debe ser igual al costo actual de reemplazar la llave. Los depósitos para la llave también incluyen el costo de una "tarjeta" o llave magnética, la cual puede ser más cara que una llave común. El propietario puede igualmente pedirle pagar por llaves adicionales o tarjetas, o pedirle que pague por copias de las llaves en caso de que las pierda.

A usted debe devolverse el depósito para la llave cuando se mude.

## Cobros ilegales

Antes de que usted se mude, los únicos cobros que el propietario puede hacerle, además del primer mes de alquiler, son el depósito del último mes de alquiler y el depósito para la llave.

Una vez que se ha mudado, el propietario solo puede cobrarle costos adicionales por razones muy específicas. El cobro más común es el que se hace por la emisión de un cheque sin fondo que el banco devuelve. El propietario puede pedirle que pague un monto de **veinte dólares** por gastos administrativos, además de lo que el banco le cobró por la devolución. El banco también podría cobrarle a usted por cheques devueltos.

Con pocas excepciones, la mayoría de otros cobros que el propietario le haga son ilegales, *a menos que usted esté de acuerdo con pagarlos*. Si piensa que ha pagado un cobro ilegal, puede solicitar una Application for a Rent Rebate (T1) [Solicitud para Reembolso de Alquiler] en el Landlord and Tenant Board, para que le devuelvan el dinero. Debe hacer la solicitud dentro del año siguiente a la fecha en que hizo el pago del cobro ilegal. Vea la **Sección 134** de la *Ley de Inquilinato* y la **Sección 17** del reglamento de la Ley para obtener más información sobre cobros ilegales.

Si no está seguro si un propietario le ha hecho un cobro ilegal, llame a la línea de ayuda **Tenant Hotline** al **416-921-9494**

# El alquiler

---

No existe un límite a lo que el propietario de vivienda puede cobrarle por el alquiler de una unidad vacante. Eso se llama desregularización de alquileres. Sin embargo, una vez que se ha mudado, sí existen límites a la forma y el monto en que se le aumenta el alquiler.

El propietario no puede obligarle a pagar el alquiler con cheques girados con fecha adelantada o pagos automáticos, y la *Ley de Inquilinato* contempla que el propietario de la vivienda debe darle recibos cuando usted los solicite. ¡Sus recibos son una prueba de que usted ha estado pagando el alquiler, por lo tanto debe pedirlos y guardarlos para que lleve su propio registro! Vea las **Secciones 108 y 109. (1)** de la Ley para obtener más información.

## Aumentos de alquiler

### ¿Con qué frecuencia pueden aumentarme el alquiler?

El propietario puede aumentarle el alquiler solamente una vez cada **12 meses o más**. La fecha en la que su alquiler fue aumentado se llama fecha de aniversario. Vea la **Sección 119. (1)** de la Ley para obtener más información sobre la frecuencia en que le pueden aumentar el alquiler.

Para que un aumento de alquiler tenga carácter legal, el propietario debe avisarle por escrito **90 días** antes de aumentar el alquiler. Usted no tiene que pagar ningún aumento antes de que le hayan avisado por escrito y con **90 días de anticipación**; incluso, si implica que su fecha de aniversario cambie. Normalmente, el propietario usa un formulario llamado N1 para avisarles a los inquilinos que se les aumentará el alquiler. Una carta tiene carácter legal como aviso si incluye su nombre, la fecha, la fecha en que se hará el aumento, su dirección, el nombre del propietario, y el nuevo monto. Vea la **Sección 116. (1)** de la Ley para obtener más información sobre la frecuencia en que le pueden aumentar el alquiler.

#### NOTA

Algunas veces, los propietarios intentan que los inquilinos paguen extra si encuentran a un compañero de habitación en la unidad. Esto constituye un aumento de alquiler ilegal y usted no tiene que pagarlo.

### ¿En cuánto pueden aumentarme el alquiler?

Pueden aumentarle el alquiler hasta un cierto monto. El gobierno de la provincia anuncia en agosto de cada año, ese monto, llamado monto anual de referencia.

El monto anual de referencia es igual al aumento del índice de precios al consumidor. Por ejemplo, el monto anual de referencia para el año **2007** es **2,6%** y para el año **2008** es **1,4%**.

### **Acuerdos para aumentar el alquiler**

Puede estar de acuerdo con un aumento de alquiler mayor si el propietario introduce un nuevo servicio en la unidad (como aire acondicionado, un lavador de platos, o una secadora), o si el propietario realiza algunas mejoras en la unidad.

Si está de acuerdo con el aumento, el monto máximo que pueden aumentarle no debe exceder el **3%** más el monto anual de referencia. Vale la pena que calcule ese monto antes de aceptar el aumento. Por ejemplo, si le aumentarán el alquiler porque el propietario instalará un aire acondicionado, quizá resulte más barato que usted mismo compre uno.

Si estuvo de acuerdo con el aumento de alquiler pero cambió de opinión, debe avisarle por escrito al propietario que no lo aceptará dentro de los **cinco días** siguientes a su respuesta previa. Recuerde que una vez que pasaron los **cinco días**, el nuevo monto de alquiler tendrá efecto, pero el propietario debe también continuar prestándole el nuevo servicio. Vea la **Sección 121** de la Ley para obtener más información de los acuerdos para aumentar el alquiler.

### **Aumento de alquiler mayor que lo señalado por la directriz**

En algunas situaciones, un propietario puede aumentar el alquiler por encima de lo señalado por el monto anual de referencia, incluso si los inquilinos no están de acuerdo. A esto se le llama Above Guideline Increase (AGI) [Aumento de alquiler mayor que lo señalado por la directriz]. Para aumentar el alquiler por encima de lo señalado en la directriz, el propietario de la vivienda debe presentar una solicitud ante el Landlord and Tenant Board y debe llevarse a cabo una audiencia.

Los propietarios pueden solicitar un AGI si ellos:

- Han sufrido un aumento "extraordinario" de impuestos municipales o gastos de calefacción, electricidad, y agua.
- Han hecho gastos de capital en trabajos en el edificio (como reemplazar los elevadores o poner un nuevo techo en el edificio)
- Han hecho gastos en aumentar la seguridad del edificio

Si el propietario ha solicitado un AGI, este debe presentar evidencia sobre los gastos en los que ha incurrido al Landlord and Tenant Board. Después de haber presentado la evidencia, debe darle un Aviso de Audiencia y una copia de la solicitud (llamada una L5) **30 días** antes de la audiencia.

El propietario debe tener la evidencia sobre los gastos, disponible mediante una copia del expediente en la oficina de administración del inmueble, u ofrecerle el expediente en un disco compacto (no puede cobrarle más de **5 dólares**).

¡Tiene derecho a cuestionar el aumento!

La **Federation of Metro Tenants' Associations (FMTA)** [Federación de Asociaciones de Inquilinos de Toronto] recibe el apoyo financiero de la Ciudad de Toronto para ayudar a los inquilinos a pelear el Above Guideline Increase. Si le han avisado que le aumentarán el alquiler por encima de lo señalado por la directriz, o desea recibir más información, por favor llame al **FMTA Outreach & Organizing Team** al **416-413-9442**. Para obtener más información sobre el Above Guideline Increases vea la **Sección 126** de la Ley.

## Reducciones del alquiler

Hay varias razones por las cuales pueden reducirle el alquiler:

- Si al propietario se le ha otorgado un Above Guideline Increase debido a gastos extraordinarios en servicios esenciales, éste deberá reducir el alquiler si el costo de uno de los servicios disminuye. Asimismo, si al propietario le ha sido otorgado un Above Guideline Increase por gastos de capital, el monto otorgado deberá descontarse del alquiler cuando los gastos se hayan cancelado. Esta reducción es automática, y la fecha en que se le reducirá el alquiler se pondrá por escrito en la Orden que permite un Above Guideline Rent Increase.
- Si el propietario ha eliminado o reducido un servicio que se incluía en su alquiler, como la clausura de una piscina, o el cierre de algún área común, o la cancelación del servicio de televisión por cable, se le permite solicitar al Landlord and Tenant Board una reducción de su alquiler. La Application for a Rent Reduction (T3) [Solicitud para la Reducción del Alquiler] debe hacerse dentro de los **12 meses** de haber sufrido la disminución o la pérdida del servicio. Vea la **Sección 130** de la Ley para obtener más información.
- Si los impuestos a la propiedad de su edificio bajan por dos años consecutivos, tiene derecho a una reducción de su alquiler. Si la disminución del impuesto es de 2,49% o menos, tiene que solicitar al Landlord and Tenant Board una reducción de su alquiler. Si tiene más preguntas sobre cómo hacer la solicitud de una reducción de alquiler debido a impuestos a la propiedad, llame a la línea de ayuda **Tenant Hotline** al **416-921-9494**. Para obtener más información, vea la **Sección 131** de la Ley.

## Reducciones automáticas del alquiler

Si los impuestos a la propiedad de su edificio bajan por más del 2,49% en dos años consecutivos, la *Ley de Inquilinato* exige que el municipio notifique a los inquilinos de una reducción del alquiler automática hasta el 15 de diciembre de cada año. Si su edificio experimenta una reducción de impuestos de más de 2,49%, la Ciudad de

Toronto le notificará. Usted tiene derecho a una reducción *automática* de su alquiler por el monto del porcentaje que se muestre en la notificación, sin tener que solicitarlo al Landlord and Tenant Board. Si tiene preguntas sobre la notificación o cómo calcular el monto en dólares de la reducción del alquiler, llame a la línea de ayuda **Tenant Hotline** al **416-921-9494**. Para obtener más información sobre Automatic Rent Reductions, vea la **Sección 131** de la Ley y la **Sección 41** del Reglamento de la Ley.

## **Congelación del alquiler**

Si existen problemas de mantenimiento o reparación pendientes en su unidad o edificio, el Landlord and Tenant Board puede ordenar que el alquiler se le congele. Esto se llama Order Prohibiting Rent Increase (OPRI) [Orden de Prohibición de Aumento de Alquiler]. Esta orden establece que el propietario no puede aumentar el alquiler hasta que los trabajos terminen. Las OPRI no son automáticas, lo cual significa que para que entren en efecto, el inquilino debe presentar una Application About Maintenance [Solicitud de Mantenimiento] al Landlord and Tenant Board. Vea la **Sección 30. (1), 7 y 8** de la Ley para obtener más información. Una vez que se hagan las reparaciones, el propietario podrá aumentar el alquiler, sin notificación, por el monto que hubiese sido sin la Order Prohibiting Rent Increase.

Cuando se muda a una unidad vacante, el propietario debe comunicarle por escrito si existe una Order Prohibiting Rent Increase y cuál será el monto del alquiler cuando se levante la orden de prohibición. Vea las **Secciones 30. (1), 6 y 114 y 115** de la Ley para obtener más información.

## **¿Tiene dificultades para pagar el alquiler?**

Si tiene dificultades para pagar el alquiler, puede considerar entrar en la lista de vivienda con alquiler ajustado al ingreso (rent-geared-to-income housing). Este es el caso de los inquilinos que reciben un subsidio para que su alquiler sea igual a aproximadamente el 30% de sus ingresos brutos. La vivienda con alquiler ajustado al ingreso también se conoce como vivienda de interés social o vivienda subsidiada.

**Housing Connections** es una organización que ayuda a la gente que quiere solicitar viviendas de interés social en Toronto. Está encargada de mantener una lista de espera centralizada de los solicitantes de viviendas con alquiler ajustado al ingreso en la ciudad. Para obtener más información sobre **Housing Connections**, vea la sección *Dónde buscar ayuda* al final de este manual.

**Housing Help Centres** mantienen un registro de viviendas para ayudar a las personas que buscan viviendas económicas en el mercado de viviendas privado. Para obtener más información sobre **Housing Help Centres**, vea la sección *Dónde buscar ayuda* al final de este manual. Si tiene dificultades para pagar el alquiler y vive en una vivienda del mercado privado, podría obtener ayuda del programa **Rent Bank**. Vea la sección *Dónde buscar ayuda* al final de este manual para obtener más información sobre el



**Rent Bank.** Si tiene dificultades para pagar las facturas de calefacción o electricidad, podría acceder a varios programas que ayudan con el pago de las facturas. Contacte a Toronto **Neighbourhood Information Post** al **416-924-2543** para obtener más información.

Si recibe los beneficios de OW u ODSP, podría recibir dinero adicional para pagar por atrasos, gastos de mudanza, primer y último mes de alquiler u otros gastos. Contacte a su trabajador de OW u ODSP para obtener más información.

## **Alquiler en una vivienda de interés social**

Si vive en una vivienda de interés social, la mayoría de las reglas de alquiler no lo afectan. Por lo general, si paga un alquiler ajustado al ingreso, el monto que paga es aproximadamente **1/3** ó **30%** de sus ingresos totales. El monto que paga por el alquiler puede variar, dependiendo de los ingresos que tenga. Si tiene dudas sobre cómo se calcula el monto de su alquiler, llame a la línea de ayuda **Tenant Hotline** al **416-921-9494**.

# Las reparaciones y el mantenimiento

---

La *Ley de Inquilinato* dice que el propietario de la vivienda es responsable de limpiar y mantener las áreas comunes, y de reparar cualquier cosa que se dañe o no funcione adecuadamente en su apartamento. El propietario es también responsable de ayudar a eliminar plagas como cucarachas, ratones, ratas y hormigas.

Es su responsabilidad avisarle al propietario de la vivienda sobre cualquier reparación necesaria en su apartamento, mantenerlo limpio y reparar cualquier cosa que usted o sus huéspedes dañen. Vea las **Secciones 33 y 34** de la Ley para obtener más información sobre las responsabilidades de los inquilinos.

## NOTA

El propietario de la vivienda no puede interferir con sus servicios de calefacción, electricidad o agua. Si el propietario le corta el acceso a algunos de estos servicios esenciales, contacte a **Municipal Licensing and Standards** (algunas veces llamados Property Standards) o a su **Concejal (City Councillor)** local inmediatamente! En la Ciudad de Toronto, la temperatura en su apartamento debe mantenerse a **21 grados Celsius** o **70 grados Fahrenheit** entre el **15 de septiembre y el 31 de mayo**. Vea la **Sección 21** de la ley para obtener más información.

A pesar de que la *Ley de Inquilinato* establece que el propietario debe reparar las cosas que se dañen, algunas veces realizar reparaciones puede dificultarse. La Ley, provee soluciones para los inquilinos cuyos propietarios de vivienda tienen dificultades para reparar las cosas.

Si tiene problemas para hacer que se realicen las reparaciones necesarias, es probable que sus vecinos también los tengan. Si comienza a preguntarles a sus vecinos, quizás descubra que muchos de ustedes están dispuestos a ayudarse mutuamente para resolver problemas que tienen en común.

## Si es necesario realizar trabajos de mantenimiento o reparaciones:

1. Identifique el problema (nevera dañada, un hueco en la pared, cucarachas, etc.)
2. Hable con el propietario de la vivienda o el administrador del inmueble sobre el problema.

3. Pida la reparación **por escrito**

- Para obtener un carta de ejemplo, vea la sección de recursos al final de este manual
- La petición debe tener:
  - ✓ Su nombre
  - ✓ La fecha
  - ✓ Su número de apartamento
  - ✓ Lo que necesita ser reparado o arreglado

**Recuerde:** ¡Guarde una copia de la petición escrita!

4. Contacte a su oficina local
- |                       |              |
|-----------------------|--------------|
| • Scarborough         | 416-396-7071 |
| • Etobicoke/York      | 416-394-2535 |
| • North York          | 416-395-7011 |
| • Toronto & East York | 416-397-9200 |
- Municipal Licensing & Standards Office** (Property Standards)

5. Puede saber más sobre los **Municipal Licensing & Standards** y los **Apartment Standards** en el sitio web de la Ciudad de Toronto, listado en la sección *Dónde buscar ayuda* de este manual.

6. Haga una cita con un inspector de **Municipal Licensing & Standards** para que realice una inspección.

7. Después de la inspección, el inspector le enviará al propietario un "Notice of Violation" [Aviso de Violación] o "Order [to] Comply" [Orden de Cumplimiento]. Si el propietario no obedece la orden, será multado.

8. Algunas veces, su **Concejal** local puede ayudar a que se atienda su petición de reparación y mantenimiento. Para enterarse de cómo contactar al **City Councillor**, vea la sección *Dónde buscar ayuda* al final de este manual.

La *Ley de Inquilinato* establece que las reparaciones deben ser hechas en un periodo "razonable". La palabra "razonable" quizá confunda a los inquilinos porque no hay nada que determine cuánto tiempo la reparación llevará.

**"Razonable" es lo que USTED considere razonable y la duración que usted decida esperar por las reparaciones puede cambiar dependiendo del problema.**

**Si las reparaciones todavía no se han realizado:**

Puede enviar un formulario T6 (Application About Maintenance) al Landlord and Tenant Board.

Si presenta una solicitud al Landlord and Tenant Board para que se efectúen reparaciones y mantenimiento, puede pedir que le dejen realizar el pago del alquiler al

Tribunal en vez de al propietario. Vea las **Secciones 195. (1), (b)** de la Ley para obtener más información.

También puede pedirle al Tribunal:

- ✓ Una disminución del alquiler (una reducción temporal de su alquiler)
- ✓ Compensación por el costo de reparar o reemplazar cosas dañadas
- ✓ Compensación por gastos (como comida echada a perder, la compra de un calentador de sala)
- ✓ Una Order Prohibiting Rent Increases (Orden de Prohibición de Aumento del Alquiler)
- ✓ Una orden para que el propietario pague por las reparaciones que usted mando a hacer
- ✓ Una orden para que el propietario pague por las reparaciones que usted mismo hizo
- ✓ Una orden para que el propietario haga las reparaciones
- ✓ Una orden para terminar el contrato de alquiler

Vea las **Secciones 30 y 31** de la Ley para obtener más información sobre las soluciones.

Al prepararse para presentar una solicitud con el formulario T6, debe tener evidencia de que existen problemas de reparaciones y mantenimiento, y de que usted le pidió al propietario repararlos.

La evidencia puede ser:

- Cartas: Las cartas prueban que usted le pidió al propietario de la vivienda realizar las reparaciones, y prueban cuánto tiempo el propietario ha tomado para solucionar los problemas
- Fotos: Pueden ilustrar la magnitud del problema de reparación, o la magnitud del daño
- Testigos: Si hay otros inquilinos que tienen problemas, o si ellos han visto los problemas en su unidad, ellos pueden actuar como testigos. Los inspectores de Property Standards pueden actuar algunas veces como testigos.

Presentar una solicitud sobre mantenimiento al Landlord and Tenant Board cuesta **45 dólares**. Si hay otros inquilinos que resultan afectados por el mismo problema, pueden presentar la solicitud en conjunto. Cada solicitante adicional debe pagar **5 dólares**. Mientras más inquilinos solicitantes haya, más barata resultará la solicitud para cada inquilino.

Para obtener información detallada sobre cómo lograr que se realicen las reparaciones, descargue una copia de *Getting Repairs Done* del sitio web de FMTA, o llame a la línea de ayuda **Tenant Hotline** al **416-921-9494**. Le pueden enviar una copia por correo.

# El trabajo en conjunto

---

Si tiene problemas en su edificio, es muy probable que sus vecinos también los tengan. Intentar que el propietario arregle algo puede ser un proceso frustrante, pero si cuenta con la ayuda de los vecinos, puede compartir el trabajo que implica. Nosotros, como inquilinos, somos a menudo la mejor ayuda para nosotros mismos. Conocemos el edificio donde vivimos mejor que cualquiera, pero algunas veces requiere un poco de esfuerzo reunirse como grupo. Algunos edificios han establecido asociaciones de inquilinos, y en otros edificios los inquilinos se agrupan por razones específicas. No hay “una forma correcta” para formar grupos de vecinos. Cada edificio tiene sus propias necesidades, y usted sabe mejor que nadie cuáles son.

La Federation of Metro Tenants’ Associations tiene publicaciones disponibles para inquilinos que están interesados en agruparse y trabajar en conjunto. Nosotros operamos en un equipo Outreach & Organizing que puede visitar su edificio y ayudar a los inquilinos a agruparse para mejorar su edificio. Para obtener más información, llame al equipo **Outreach & Organizing** al **416-413-9442** o visite el sitio web **[www.torontotenants.org](http://www.torontotenants.org)**.

Incluso, si no existe ningún problema que requiera arreglo en su edificio, agrupar a los inquilinos puede crear una comunidad que se apoye mutuamente y mejore las condiciones de vida del lugar.

Además, es importante que sepa que el propietario no debe interferir con su derecho a formar una asociación de inquilinos o integrarse a una. Vea la **Sección 233. (h)** de la ley para obtener más información.

## Idiomas

Siempre tómese el tiempo para descubrir el idioma que hablan sus vecinos. Si en su edificio tendrá lugar una reunión de inquilinos, trate de invitar personas que hablan otros idiomas y puedan traducir. Si puede, lleve a las reuniones materiales en varios idiomas. La *Guide to Tenant Rights* [Guía de Derechos de los Inquilinos] de la Federation of Metro Tenants’ Associations y el *Tenant Survival Manual* [Manual de Supervivencia del Inquilino] están ambos en varios idiomas en el sitio web **[www.torontotenants.org](http://www.torontotenants.org)**.

# Privacidad

---

Cuando alquila cualquier tipo de unidad, tiene derecho a la privacidad. El propietario de una vivienda y sus empleados pueden entrar a su apartamento bajo ciertas condiciones solamente. Si usted está de acuerdo en que el propietario entre en su apartamento, no se requerirá un aviso; sin embargo, no tiene que estar de acuerdo en dejarlos entrar sin un aviso escrito, excepto en circunstancias muy especiales.

- En caso de una **emergencia**, el administrador de inmuebles puede entrar a su unidad **en cualquier momento**.
- Si le ha avisado al propietario que se mudará, y este desea mostrar el apartamento a futuros inquilinos, debe hacer un “esfuerzo razonable” para avisarle y la visita debe realizarse solamente entre las **8 a.m.** y las **8 p.m.**
- Si es necesario llevar a cabo reparaciones en su unidad, el propietario debe **avisarle por escrito 24 horas** antes de entrar en la unidad. Podrán entrar solamente entre las **8 a.m.** y las **8 p.m.** El aviso debe decir la fecha y la razón de la entrada. Si le han avisado con suficiente anticipación, el propietario podrá entrar a la unidad, *incluso si usted no se encuentra*.
- Al propietario de la vivienda se le permite entrar en su apartamento para:
  - ✓ Hacer una inspección de mantenimiento;
  - ✓ Mostrarle la unidad a un futuro inquilino;
  - ✓ O si usted ha indicado una razón para entrar (como para limpiar) en el contrato de alquiler

El propietario de la vivienda debe **avisarle por escrito 24 horas** antes de entrar en la unidad y podrá hacerlo solamente entre las **8 a.m.** y las **8 p.m.**

Para obtener más información sobre privacidad, vea las **Secciones 26 y 27** de la Ley.

## Cerraduras y llaves

Como inquilino, solo puede cambiar la cerradura de su unidad con el permiso previo del propietario de la vivienda. También necesitará permiso para cambiar cerrojos o candados con cadenas. Si está preocupado por su seguridad, puede legalmente instalar una alarma en la puerta. Vea la **Sección 35** de la Ley.

El propietario tiene el derecho de cambiar la cerradura de la puerta sin su permiso, pero debe darle una copia de la llave o de la tarjeta.

Si perdió sus llaves, el propietario puede cobrarle por una nueva copia, pero ese cobro no puede ser mayor que el precio actual de la llave o la tarjeta.

Si el propietario cambia la cerradura, pero no le da una copia de la llave o la tarjeta, esto se considera un desalojo ilegal. Solamente el Sheriff tiene el poder de desalojarlo de su apartamento, y solo podrá hacerlo después de que el propietario haya obtenido una orden de desalojo del Landlord and Tenant Board.

Si lo han desalojado ilegalmente, obtenga ayuda inmediatamente. Llame a **Investigations and Enforcement Unit** del **Ministry of Municipal Affairs and Housing** al **416-585-7214** para buscar ayuda. También, puede llamar a la línea de ayuda **Tenant Hotline** al **416-921-9494** o su **Community Legal Clinic** más cercana. Si el propietario lo ha desalojado en horas de la noche o durante el fin de semana, llame a la **Policía**.

## **Acoso**

El acoso es una grave preocupación de muchos inquilinos. El acoso puede suceder de muchas maneras. Se consideran acoso las amenazas de desalojo o de suspenderle los servicios de calefacción, electricidad o agua que haga el propietario de la vivienda. También se considera acoso si el propietario lo amenaza con desalojarlo por haber pedido una reparación en la vivienda; si usted presenta una solicitud al Landlord and Tenant Board; o si está tratando de formar una asociación de inquilinos. Vea las **Secciones 22 y 23** de la *Ley* para obtener más información.

La *Ley de Inquilinato* protege a los inquilinos contra el acoso. Si siente que ha sufrido acoso, llame a la línea de ayuda **Tenant Hotline** al **416-921-9494** o solicite una Application About Tenant Rights (T2) [Solicitud de Protección de los Derechos del Inquilino] en el Landlord and Tenant Board.

**Si el propietario de la vivienda lo ha agredido o lo ha amenazado, llame a la Policía inmediatamente!**

# Rescisión del contrato de alquiler

---

Si desea mudarse, la *Ley de Inquilinato* establece que le informe al dueño de la vivienda por escrito.

## Si usted es un inquilino mensual:

Si usted es un **inquilino mensual** (lo que significa que no ha firmado un contrato de arrendamiento, o no ha renovado el contrato existente) debe **darle un aviso por escrito** al propietario **con 60 días de anticipación**. Si alquila un apartamento por **semana**, debe darle al propietario al menos **aviso por escrito con 28 días** de anticipación.

Puede obtener el formulario de aviso de término del contrato en el Landlord and Tenant Board (Formulario N9) o puede escribir el aviso usted mismo. Si escribe su propio aviso, este debe tener lo siguiente:

- ✓ Su nombre
- ✓ El nombre del propietario de la vivienda
- ✓ La fecha de finalización (que es el último día antes de pagar el alquiler; por ejemplo, si paga el alquiler el 1 de junio, su fecha de finalización sería el 31 de mayo)

Si pagó el depósito del último mes de alquiler, este debe ser usado para el último mes que viva en su apartamento.

## Si tiene un contrato de arrendamiento:

Si ha firmado un contrato de arrendamiento y desea mudarse, su fecha de término debe ser el último día del contrato. De igual forma, tiene que dar aviso al menos **60 días** antes de que termine el contrato de arrendamiento. Por ejemplo, si firmó un contrato de arrendamiento de un año el 1 de junio de 2007, lo más temprano que puede mudarse es el 31 de mayo de 2008. Deberá avisarle al propietario el 1 de abril de 2008 o antes.

Si ha firmado un contrato, pero necesita irse antes de la fecha de término del contrato, tiene algunas opciones:

- Puede pedirle al propietario dejarle mudarse antes y hacer que firme un acuerdo para finalizar el contrato de arrendamiento. Este acuerdo tiene un formulario que está

**Recuerde:** No tiene que mudarse cuando su contrato de arrendamiento se vence y no necesita firmar una renovación del contrato para quedarse en el apartamento. Una vez que su contrato se vence, pasa a ser automáticamente un inquilino mensual bajo los términos y condiciones del contrato original.



disponible en el Landlord and Tenant Board (Formulario N11). El propietario no está obligado a hacer esto.

- Si el propietario se niega a firmar un acuerdo para finalizar el contrato, puede **subarrendar** o **ceder** su apartamento.

## Subarrendamiento

Subarrendar significa encontrar a alguien para vivir en la unidad mientras usted no está presente por un período específico. Al subarrendar su apartamento, su nombre está todavía en el contrato de arrendamiento, lo cual significa que aún es responsable si el pago del alquiler no es efectuado o si la persona que vive en su unidad daña algo.

Primero, debe pedirle al propietario permiso para subarrendar. Ponga su petición por escrito, y quédese con una copia de la carta.

Si el administrador de inmuebles o el propietario dice *no* a su petición de subarrendar o no responde a su petición, puede solicitarla al Landlord and Tenant Board. El Board puede:

- ✓ aprobar el subarrendamiento o aprobar subarrendarle a una persona diferente;
- ✓ terminar el contrato de arrendamiento; o,
- ✓ rembolsar algo del dinero o todo el alquiler

Si el propietario de la vivienda dice *sí* a su petición de subarrendar, debe encontrar a alguien para subarrendarle la unidad. Para obtener más información sobre subarrendamiento, vea la **Secciones 97, 98 y 99** de la Ley.

## Cesión del contrato de alquiler

Si ha firmado un contrato de arrendamiento y quiere salir del apartamento antes de la finalización del contrato de arrendamiento, puede pedirle permiso por escrito al propietario, para ceder su contrato de alquiler.

Ceder el contrato implica encontrar a alguien más para que se haga cargo del contrato de arrendamiento. El nombre del nuevo inquilino reemplazará su nombre en el contrato de arrendamiento. El nuevo inquilino será responsable por el apartamento y usted ya no deberá pagar el alquiler. Al pedir permiso para ceder el contrato, haga la petición por escrito y quédese con una copia de la carta.

Si el administrador de inmuebles o el propietario de la vivienda dice *no* a su petición de cesión de contrato, o no responde a su petición dentro de **7 días**, puede darle aviso por escrito con **30 días** de anticipación y mudarse sin tener ninguna otra obligación; o puede solicitar la cesión del contrato al Landlord and Tenant Board. El Tribunal podría :

- ✓ aprobar su petición de cesión del contrato o aprobar la cesión a otra persona;
- ✓ terminar el contrato de arrendamiento; o,

- ✓ reembolsar algo del dinero o todo el alquiler

Si el propietario dice *sí* a la petición de ceder el contrato, usted debe encontrar alguien para hacerse cargo del contrato de arrendamiento. El propietario puede pedirle que pague de su propio bolsillo algunos gastos como anunciar la unidad vacante, o la investigación de historia crediticia del nuevo inquilino, para de esa forma pagar el costo de la cesión del contrato. Para obtener más información, vea la **Sección 95 y 96** de la *Ley*.

# Desalojos

---

El desalojo, es un proceso legal que el propietario debe seguir para lograr que el inquilino se mude. Si el propietario de la vivienda no sigue el proceso, el desalojo no tendrá carácter legal. Vea la **Sección 37** de la *Ley*.

El propietario no puede forzarlo a mudarse de su apartamento sin una razón legítima. (Vea de la **Sección 58** a la **67** de la *Ley* para obtener una lista completa de las razones de desalojo). El propietario de la vivienda puede desalojarlo solamente por las razones siguientes:

- No pagar el alquiler
- Pagar el alquiler tarde continuamente
- Si el dueño lo necesita para uso propio, o el de su familia directa y proveedores de cuidados
- El comprador ocupará la unidad (en edificios pequeños o condominios)
- Actos ilegales
- Tergiversación de los ingresos
- Daños
- Perturbar la tranquilidad de los inquilinos
- Obstaculizar medidas de seguridad
- Hacinamiento
- Demolición, conversión o renovación

## NOTA

Si el administrador de inmuebles lo ha desalojado ilegalmente, llame a la línea de ayuda **Tenant Hotline** al **416-921-9494** o llame al **Investigations and Enforcement Team** al **1-888-772-9277** del **Ministry of Municipal Affairs and Housing**.

Cada razón de desalojo tiene reglas diferentes. En algunos casos, usted podría resolver la situación y frenar el desalojo antes de acudir a una audiencia. Esta clase de desalojos se resuelven antes de acudir a una audiencia:

- **No pagar el alquiler**  
Solución: Puede pagar el alquiler dentro de los 14 días siguientes al aviso
- **Daños**  
Solución: Tiene 7 días para arreglar el daño o pagar por el costo de la reparación.
- **Perturbar la tranquilidad de los inquilinos**  
Solución: Tiene 7 días para detener el comportamiento perturbador.
- **Hacinamiento**  
Solución: Tiene 7 días para disminuir el número de personas.

**¡IMPORTANTE!** En caso de desalojos por atrasos en el alquiler (no pagar el alquiler), puede pagar todo el alquiler que adeuda, además de otros gastos relacionados con el propietario de la vivienda o el Landlord and Tenant Board y detener el desalojo. En una audiencia sobre falta de pagos de alquiler, tiene el derecho de mencionar cualquier problema que podría haber mencionado si hubiese presentado su propia solicitud. Si planea hacer eso, vaya a la audiencia preparado para hacerlo. Lleve evidencia y téngala a la mano para plantear su caso.

En el primer paso para el desalojo, el propietario debe darle un Aviso de Término. El aviso debe decir la razón por la cual se le ha pedido el desalojo y darle una fecha de término. No tiene que mudarse el día en que reciba el aviso.

Si el propietario le da un Aviso de Término y el tiempo para solucionar la situación ya ha pasado, este podría solicitar el desalojo al Landlord and Tenant Board. El Landlord and Tenant Board le enviará por correo un Aviso para informarle que le han solicitado efectuar su desalojo. El propietario debe también presentarle un Aviso de Audiencia y una copia de la solicitud de desalojo. El Aviso de Audiencia le dirá la fecha, hora y lugar de la audiencia.

**¡Es muy importante que asista a la audiencia!** Si no puede asistir a la audiencia, busque apoyo legal porque la audiencia podrá todavía llevarse a cabo sin usted. Puede pedirle a un amigo, o representante legal asistir para que pida una nueva fecha para la audiencia. Sin embargo, el Tribunal puede negarle esa petición.

En la audiencia, se le brindará la opción de usar los servicios de Mediación disponibles en el Landlord and Tenant Board. Si usted y el propietario escogen la Mediación, no renuncie al derecho de tener una audiencia. Siempre puede detener el proceso de Mediación y optar por la audiencia. Si llegan a un acuerdo en la Mediación, no tendrá una audiencia, pero no podrá apelar el acuerdo.

Si no hay acuerdo, su caso será atendido por un Miembro del Landlord and Tenant Board, y el Miembro tomará la decisión sobre su caso. La decisión será puesta por escrito en forma de una Orden y se le enviará una copia por correo.

Si recibe una orden de desalojo del Landlord and Tenant Board que le ordena salir la vivienda, solo el Sheriff puede sacarlo físicamente de la propiedad. Después de que el Sheriff haya ejecutado la orden de desalojo, tiene **72 horas** para recuperar sus posesiones. El propietario de la vivienda debe determinar una fecha y un lugar que sean convenientes para que usted busque sus pertenencias. Después de eso, todo lo que esté en el apartamento será propiedad del dueño de la vivienda.

## **Procedimiento de desalojo**

Hay varios pasos que el propietario de la vivienda debe seguir para que usted desaloje. No pagar el alquiler es la causa más común de desalojo. La *Ley de Inquilinato* le brinda varias oportunidades para ponerse al día con el pago del alquiler y continuar con su contrato. Sin embargo, si el procedimiento de desalojo continúa, el propietario debe pagar los costos, y estos se añadirán al monto que usted deberá pagar para detener el desalojo. Si tiene el dinero para pagar el alquiler, pero el propietario se niega a tomarlo, será posible que le pague al Landlord and Tenant Board y detenga el desalojo.

### NOTA IMPORTANTE

También pueden desalojarlo si:

- ✓ Da aviso de que se muda;
- ✓ Usted llega a un acuerdo para mudarse;
- ✓ Causa 'daños excesivos y malintencionados' y usted vive con el propietario en un edificio de 6 o menos unidades; o,
- ✓ Se llegó a un acuerdo mediante la mediación o existe una orden del LTB que autoriza al propietario a desalojarlo sin aviso

El procedimiento para estos desalojos es diferente y debe actuar rápidamente para quedarse en su vivienda en esas situaciones. Contacte al **Tenant Hotline** al **416-921-9494** *inmediatamente* si tiene alguna pregunta.

Los pasos siguientes se aplican a todos los tipos de desalojo que un propietario puede exigir. Abajo, se expone el procedimiento legal de desalojo. Recuerde, en caso de un desalojo debido a pagos atrasados (que significa que no ha pagado el alquiler) la ley lo autoriza a pagarle el alquiler al Landlord and Tenant Board. Esto podrá hacerlo solamente una vez por cada contrato de alquiler.

#### 1. Aviso de término del contrato de alquiler

El Aviso de Término del Contrato de Alquiler es un formulario que el propietario debe llenar y hacerle llegar antes de la fecha de término (el día que el propietario quiere que se mude).

- El aviso debe exponer la razón de desalojo y por qué esa razón lo atañe
- El aviso debe establecer claramente la fecha de término
- La cantidad de tiempo que se otorgue para el desalojo depende de la razón que se esgrima para este. Por ejemplo, un aviso de desalojo por no pagar el alquiler debe enviarse **14 días** antes de la fecha de término mientras que un aviso de desalojo por reparaciones cuantiosas debe darse **120 días** antes de la fecha de término
- *No tiene que irse cuando llegue el aviso*, pero el propietario puede solicitarle al LTB una Orden de desalojo una vez que le han dado el aviso

#### 2. Solicitud del propietario de la vivienda

Una vez que le han dado el aviso de término del contrato de alquiler y el periodo para encontrar una solución ha pasado, el propietario puede llenar una solicitud y presentarla al Landlord and Tenant Board. La solicitud le pide al Tribunal que emita una orden para que el Sheriff lo desaloje. El propietario también puede pedir que a usted se le ordene pagar el alquiler en mora, daños, y otros gastos. El propietario también puede pedir al Tribunal que se le ordene a usted pagar **150 dólares**, que es el precio que el propietario debe pagar por presentar la solicitud.

#### 3. Aviso de Audiencia

El propietario debe darle una copia de la solicitud que este hizo, así como una copia del Aviso de Audiencia que el Landlord and Tenant Board le proporcionó. Estos documentos le comunican:

- Cuándo y dónde tendrá lugar la audiencia; y
- Por qué el propietario ha hecho la solicitud

El LTB le enviará además una carta comunicándole que se ha solicitado su desalojo. Usted debe recibir un Aviso de Audiencia de parte del Landlord and Tenant Board.

#### **4. Audiencia o Mediación**

¡Es importante que asista a la audiencia! Si no asiste a la audiencia, el caso se decidirá sin su presencia y podrán desalojarlo. Incluso, si usted debe dinero del alquiler o ha hecho algo incorrecto, tiene la oportunidad de detener el desalojo, extender el periodo para pagar, o al menos asegurarse de que el propietario diga la verdad sobre su caso. Considere si necesitará o no apoyo legal antes de la audiencia. Si tiene curiosidad por saber cómo encontrar ayuda legal, llame a la línea de ayuda **Tenant Hotline** al **416-921-9494**.

- La audiencia tiene lugar ante un Miembro del Landlord and Tenant Board.
- La asesoría del Tenant Duty Counsel [Abogados Asignados de la Ley de Inquilinato] está disponible para los inquilinos en las oficinas del Landlord and Tenant Board. Los abogados atienden a las personas por orden de llegada, y pueden brindarle información de último minuto y consejos.
- Antes de que la audiencia se lleve a cabo, se le dará la oportunidad de llegar a un acuerdo con el propietario de la vivienda sin necesidad de realizar una audiencia. El LTB tiene empleados llamados Mediadores quienes lo asistirán para llegar a un acuerdo. Llegar a un acuerdo en la mediación podría ayudarlo a evitar o posponer el desalojo sin el estrés o la incertidumbre de la audiencia.
- La Mediación es voluntaria, tanto para usted como para el propietario. No tiene que participar si no cree que logrará el resultado que desea. Si comienza las conversaciones de la mediación y no se produce ningún avance, puede detenerla en cualquier momento y pasar a la audiencia. Algunas veces, las conversaciones de mediación pueden ayudarlo a entender por qué el propietario quiere desalojarlo y de esa manera explicar mejor su caso en la audiencia.
- Si llega a un acuerdo con el administrador de inmuebles en la mediación, el mediador lo pondrá por escrito y el acuerdo será vinculante para las dos partes. La audiencia se cancelará. Si no se llega a un acuerdo, se procederá con la audiencia.

#### **5. Sentencia**

Después de la audiencia, el Miembro escribirá y firmará una Sentencia.

- La Sentencia le dirá lo que decidió el Miembro y si será desalojado. Si el Miembro decidió que debe ser desalojado, la Sentencia debe decirle la fecha en que el desalojo se efectuará. Si el Miembro decidió que no debe ser desalojado, la solicitud será rechazada y su contrato de alquiler continuará como si nunca hubiera existido un aviso de término.
- Si la solicitud de desalojo fue causada por no pagar el alquiler y a la fecha de realizarse la audiencia todavía debe dinero del alquiler, la Sentencia le dará un poco más de tiempo (normalmente 11 días) para pagar el alquiler y el costo de presentar la solicitud con el fin de detener el desalojo. La Sentencia le informará cuánto debe

pagar para detener el desalojo. Incluso después de la fecha, es posible que tenga la oportunidad de pagar lo que debe y detener el desalojo. Llame a la línea de ayuda **Tenant Hotline** al **416-921-9494** si tiene alguna pregunta sobre lo que implica la Sentencia y lo que puede hacer.

- Si lo desalojan porque no ha pagado el alquiler, podría irse debiendo el alquiler, y el propietario de la vivienda puede demandarlo en un tribunal de instancia.

## 6. Sheriff

Si todos sus esfuerzos han fallado y el Landlord and Tenant Board ordena que se le desaloje, el propietario debe notificar a la oficina de Court Enforcement Office y el Sheriff ejecutará el desalojo. Usted recibirá la notificación del Sheriff una semana antes de la fecha del desalojo. Haga lo posible por salir de la vivienda antes de que el Sheriff llegue.

- Si no se ha mudado, el Sheriff sacará a todas las personas y mascotas de la unidad y supervisará el cambio de las cerraduras. Se le dará solo un tiempo muy breve para recoger algunas de sus pertenencias.
- Después de que se cambien las cerraduras, debe acordar con el propietario para retirar todos sus muebles y otros bienes de la unidad dentro de **72 horas**. Después de las **72 horas**, el propietario podrá quedarse con sus pertenencias, venderlas, o tirarlas, y no podrá tomar acciones legales contra el propietario por hacerlo.

## Demolición, conversión en condominios y renovación

En Julio de 2007, la Ciudad de Toronto aprobó una nueva ordenanza municipal como parte de *City of Toronto Act*, **sección 111**, que regula los cambios en edificios de alquiler con **seis o más** unidades de vivienda. Bajo esta ordenanza, un propietario debe obtener un permiso de la Ciudad para convertir sus edificios de alquiler en edificios de otro uso, demoler edificios, hacer renovaciones que cambien la cantidad o tipo de unidades de alquiler, o eliminar propiedades de alquiler. La ordenanza municipal complementa el Aviso y las precauciones de compensación establecidas en la *Ley de Inquilinato*. Tanto la ordenanza como la ley se exponen a continuación:

Si después de leer esta sección, tiene preguntas específicas sobre conversión, demolición o renovación, llame a la línea de ayuda **Tenant Hotline** al **416-921-9494**.

Para obtener información detallada sobre la ordenanza municipal de demolición y conversión de viviendas de alquiler, llame al personal de **City Planning** al **416-397-4073** o **416-392-7863**, o visite el sitio web de la Ciudad: [www.toronto.ca/planning/housing.htm](http://www.toronto.ca/planning/housing.htm).

## **Conversión en condominios o uso no residencial**

La nueva ordenanza municipal se aplica a la conversión de edificios de alquiler, o copropiedades con unidades de alquiler (incluyendo cooperativas) en condominios. La nueva ordenanza exige que ahora la Ciudad regule la conversión de edificios de alquiler en copropiedades u otro uso no residencial. Antes de que esos tipos de conversión ocurran, el propietario necesita hacer una solicitud y recibir la aprobación de la Ciudad.

Si el edificio tiene **seis o más** unidades de alquiler, se efectuará una reunión con la comunidad y se les avisará a los inquilinos para que asistan a la reunión. El personal preparará un informe y el Community Council considerará la solicitud. Todos los inquilinos afectados pueden asistir y hablar en esa reunión. El City Council después tomará la decisión final.

Si el edificio tiene **seis o más** unidades de vivienda, pero menos de seis están alquiladas, el Jefe de Planeamiento podrá autorizar que se considere la solicitud sin necesidad de efectuar la reunión con la comunidad.

La *Ley de Inquilinato* también establece que los inquilinos que viven en edificios que están sujetos a la conversión en condominios tienen ciertos derechos:

- Si la conversión se aprueba y usted habita el edificio para ese momento, no podrá ser desalojado por el propietario de la vivienda u otra persona que compre la unidad.
- Si su unidad se vende como unidad de condominio, usted también tiene “el derecho a negarse primero” a comprar la unidad antes de que se le ofrezca a otra persona.

Las reglas en la *Ley de Inquilinato* son diferentes para los edificios que se convertirán en edificios de uso no residencial. Si la Ciudad aprueba la solicitud, el propietario puede presentar una solicitud ante el Landlord and Tenant Board para desalojarlo. Algunos asuntos importantes a tomar en cuenta sobre la conversión de edificios en edificios de uso no residencial son:

- Deben darle aviso de la conversión con al menos **120 días** de anticipación
- Si el edificio donde vive tiene **cinco o más** unidades, el propietario debe ofrecer tres meses de alquiler o alguna otra unidad que le convenga (dependiendo de la situación, los requisitos de la Ciudad pueden ser mejores que el aviso o la compensación de la ley)

La *Ley de Inquilinato* también les ofrece algo de protección a los inquilinos en edificios de alquiler que están en proceso de ser convertidos en copropiedad. En muchos casos, los inquilinos no podrán ser desalojados porque sus unidades vayan a ser usadas por copropietarios o accionistas.



## Demoliciones y renovaciones

La nueva ordenanza municipal de la Ciudad de Toronto se aplica a la demolición de edificios de alquiler o las renovaciones que se hagan en edificios de alquiler que modifiquen la cantidad o el tipo de habitaciones de las unidades existentes. El propietario de la vivienda debe primero hacer una solicitud a la Ciudad.

Si el edificio tiene **seis o más** unidades de alquiler, será necesario efectuar una reunión para consultar informalmente a la comunidad sobre los cambios, antes de que el personal de planeamiento le presente un informe al Community Council. Como inquilino, se le invitará a asistir y hablar tanto en la reunión para consultar a la comunidad y a la reunión del Community Council. El City Council tomará la decisión final de aprobar o negar la solicitud.

Cuando **menos** de **seis** unidades están alquiladas, o **menos** de **seis** unidades alquiladas serán afectadas por la propuesta, el Jefe de Planeamiento puede considerar la solicitud sin realizar la reunión de consulta a la comunidad o la reunión del Community Council.

Si la solicitud se aprueba, el City Council o el Jefe de Planeamiento puede poner condiciones sobre la aprobación. Las condiciones pueden incluir los siguientes requisitos:

- Que las unidades del alquiler sean reemplazadas y se preste asistencia a los inquilinos si el edificio será demolido, o
- Que el propietario notifique a los inquilinos sobre sus derechos contemplados en la *Ley de Inquilinato*

### NOTA

El propietario de la vivienda no puede acosarlo o perturbar su tranquilidad como una manera de evitar que participe en la aprobación del proceso.

Si la Ciudad aprueba la solicitud, el propietario puede solicitarle al Landlord and Tenant Board que lo desaloje. La ley tiene reglas específicas sobre los desalojos por demoliciones o renovaciones que usted debe saber:

- Usted debe recibir un aviso al menos **120 días** antes de que comience la demolición o renovación (el periodo de notificación de **120 días** puede ser extendido por la Ciudad a petición y en conformidad con lo que dispone la ordenanza)
- Si el edificio donde vive tiene **cinco o más** unidades, el dueño debe ofrecerle **tres meses de alquiler** o alguna otra unidad que le sea conveniente (a menos que el edificio vaya a ser demolido por otras razones)
- Además, si a su edificio lo reparan o renuevan y tiene **cinco o más** unidades, tiene el derecho de ocupar la unidad antes de que las renovaciones se hagan y pagar el mismo alquiler que hubiera pagado de no haberse mudado.

# Cómo presentar una solicitud

---

Los inquilinos pueden presentar una solicitud al Landlord and Tenant Board si tienen dificultades con el propietario de la vivienda. Los inquilinos pueden hacer varias solicitudes. Si le interesa hacer una solicitud, vaya a la oficina local del Tribunal, o descargue el formulario para hacer la solicitud del sitio web del Landlord and Tenant Board en [www.ltb.gov.on.ca](http://www.ltb.gov.on.ca). He aquí una lista de las solicitudes de los inquilinos más comunes:

## **Solicitud de Reembolso (T1)**

Precio: **45 dólares**

Use este formulario si el propietario:

- ✓ Cobra un alquiler ilegal
- ✓ Cobra un costo ilegal
- ✓ No le pagó dinero que le debe según *Ley de Inquilinato*.
- ✓ No le dio información sobre la Order Prohibiting a Rent Increase (OPRI) que afectaba su unidad, y le cobró un alquiler mayor al que la OPRI permite

## **Solicitud de Protección de los Derechos del Inquilino (T2)**

Precio: **Gratis**

Use este formulario si un propietario o su empleado:

- ✓ entró a su unidad ilegalmente
- ✓ cambió su cerradura sin darle copias de la llave
- ✓ se entrometió gravemente en sus actividades
- ✓ retuvo los servicios esenciales, servicios de cuidados o comidas, o interfirió con ellos
- ✓ lo acosó, coercionó, amenazó, u obstaculizó o se inmiscuyó en algún aspecto de su vida

También puede usar este formulario si el propietario:

- ✓ no le dio una copia escrita del contrato de alquiler para su casa de cuidados o; su contrato de alquiler no incluyó información sobre servicios de cuidados y comidas y/o los costos con los que usted estuvo de acuerdo
- ✓ no le dio **72 horas** para recoger sus pertenencias antes de que el Sheriff lo desalojara o el propietario de la vivienda vendiera, habitara o dispusiera de la unidad durante ese periodo de **72 horas**

## **Solicitud de Reducción del Alquiler (T3)**

Precio: **45 dólares**

Use este formulario si el propietario:

- ✓ redujo o interrumpió un servicio o instalación (como cerrar la lavandería, el estacionamiento, o el salón de fiestas)

- ✓ recibió una reducción en los impuestos municipales y otros costos y usted piensa que el su alquiler debería ser reducido.

### **El dueño no cumplió con el Acuerdo para aumentar el alquiler por encima de lo señalado por la directriz (T4)**

Precio: **45 dólares**

Use este formulario si:

- ✓ usted y el propietario de la vivienda firmaron un Acuerdo para aumentar el alquiler por encima de lo señalado por la directriz (Formulario N10), y el propietario no cumplió con todas o algunas de las disposiciones que el acuerdo establecía

### **El dueño le dio Aviso de Término del contrato de mala fe (T5)**

Costo: **Gratis**

Use este formulario si:

- ✓ el propietario de la vivienda dijo que él/ella, un miembro de su familia directa, o un proveedor de cuidados iba a mudarse a la unidad que usted alquila;
- ✓ el propietario dijo que un comprador, un miembro de la familia directa del comprador, o un proveedor de cuidados iba a mudarse en la unidad que usted alquila; o
- ✓ el propietario informó que su unidad iba a ser reparada, renovada, convertida en otro tipo de vivienda, o demolida

y el cambio informado no se llevó a cabo.

### **Solicitud de Mantenimiento (T6)**

Precio: **45 dólares**

Use este formulario si:

- ✓ el propietario no reparó o no le hizo el mantenimiento a la unidad de alquiler o complejo
- ✓ el propietario no cumplió con los estándares de salud, seguridad, vivienda o mantenimiento.

### **Solicitud para determinar si lo protege la *Ley de Inquilinato* (A1)**

Precio: **45 dólares**

Use este formulario si:

- ✓ no está seguro si la *Ley de Inquilinato* se aplica en su situación

Es importante que haga la solicitud usando el formulario correcto. Todos los formularios están disponibles en el Landlord and Tenant Board. Si no está seguro sobre cuál formulario usar, llame a la línea de ayuda **Tenant Hotline** al **416-921-9494**.

Si hace la solicitud con más de un inquilino, el precio es de **45 dólares** por el primer inquilino y **5 dólares** por cada inquilino adicional. También se le pedirá llenar un

formulario Schedule of Parties [Cronograma de las Partes Interesadas] por cada solicitante adicional. El formulario está disponible en el sitio web del Landlord and Tenant Board. Es importante que todos los que estén listados como solicitantes adicionales firmen el formulario.

Una vez que ha presentado la solicitud en la oficina local del LTB, se le dará un Aviso de Audiencia. En la solicitud, se establece el periodo que deberá darle al administrador del inmueble antes de la audiencia. Es su responsabilidad darle al administrador el Aviso de Audiencia y una copia de la solicitud antes de que el periodo termine.

Después de que usted le ha dado al propietario de la vivienda el Aviso de Audiencia y una copia de la solicitud, debe presentar un Certificate of Service [Certificado de Servicio] al Landlord and Tenant Board. El Certificate of Service funciona como prueba de que le dio al propietario el Aviso de Audiencia y una copia de la solicitud.

Si no está seguro cuál oficina de LTB es la más cercana, vea la sección *Dónde buscar ayuda* al final de este manual.

# Audiencias

---

Cuando una audiencia está programada, es muy importante que asista. Por ejemplo, si el propietario de la vivienda solicita su desalojo porque no ha pagado el alquiler, aún tiene derecho de asistir a la audiencia y explicar porqué no ha pagado. Esto puede prolongar o impedir el desalojo.

Las audiencias se llevan a cabo ante un Miembro del Landlord and Tenant Board, que actúa como juez. Es importante que sepa que el Landlord and Tenant Board no exige que lleve un representante legal. Si usted decide llevar a uno, puede contratar a un agente o representante, pero el Tribunal le permite que se represente a sí mismo. Hay también un Tenant Duty Counsel disponible en el Landlord and Tenant Board. Los consejeros asisten a los inquilinos por orden de llegada. Ellos les proporcionan a los inquilinos información de último minuto y asesoría, pero no siempre los representan.

Las audiencias pueden ser realmente intimidantes para los inquilinos. Una de las mejores maneras de manejar los sentimientos intimidantes es estar preparado:

## Consejos para estar preparado

- Recuerde que esta es una oportunidad para contar su versión de los hechos
- Traiga evidencia que apoye su caso (copias de órdenes de trabajo, cartas al propietario de la vivienda, fotos, copias de los estándares de la propiedad, informes, facturas recientes)
- Asegúrese de tener al menos tres copias de toda su evidencia: una para usted, una para el Tribunal, y otra para el propietario de la vivienda
- Los testigos también se consideran evidencia. Si usted tiene a un testigo que está dispuesto a testificar (por ejemplo, otro inquilino o inspector de estándares de vivienda), asegúrese de que estén presentes en la audiencia. Puede pedirle al Tribunal que le envíe un citatorio al testigo para que asista a la audiencia.
- Sea específico (por ejemplo, hable sobre cuándo se produjo el incidente, cuándo comenzó el problema o cuál es el problema)
- Sea educado (el Landlord and Tenant Board es como un tribunal, entonces recuerde dirigirse al Miembro, quien preside la audiencia)

## Cómo funciona la audiencia

Cada parte tendrá la oportunidad de contar su versión de los hechos. Si usted es quien hace la solicitud, comenzará la audiencia explicando la razón por la cual presentó una solicitud. Este es el momento en el que debe proporcionarle al Tribunal y al propietario toda la evidencia. También debe presentar a cualquier testigo que tenga.

Si usted presenta evidencia, asegúrese de que:

- ✓ Tiene una copia
- ✓ Hay una copia para el Miembro del Tribunal

- ✓ Hay una copia para el propietario de la vivienda

El propietario de la vivienda tendrá la oportunidad de hacerle preguntas a usted y al testigo. A esto se le llama sesión de repreguntas. Después de las repreguntas, se le permite hacerle a su testigo cualquier pregunta que piense aclarará la situación.

Una vez que ha terminado de contar su versión de los hechos, y de que todos sus testigos han hablado, el propietario contará su versión. Usted podrá repreguntarles al propietario y a los testigos que este lleve.

Después de que el propietario ha contado su versión, será su turno para hacer su declaración final. Las declaraciones finales generalmente resumen los argumentos y le dan la oportunidad de decirle al Miembro del LTB lo que dispone la ley y lo que a usted le gustaría que haga el Miembro.

Tras haber hecho su declaración final, se le dará el turno al propietario de la vivienda para que haga la suya.

Finalmente, a usted se le permitirá responder a la declaración final del propietario.

Durante toda la audiencia, el Miembro del LTB le podrá hacer preguntas a usted o al administrador de inmuebles sobre el caso.

## **La Orden**

Después de escuchar a las dos partes, el Miembro emitirá una Orden. Una Orden es un documento que comunica lo que el Miembro ha decidido. Si el Miembro no emite una Orden en la audiencia, le será enviada por correo.

## **Revisión de la Orden**

Si, después de recibir la Orden del Landlord and Tenant Board, cree que se ha cometido un grave error, usted podrá revisar la orden. Cuesta **50 dólares** pedir una revisión de la orden y debe pedirla dentro de los **30 días** siguientes a la emisión de la orden. También, tiene derecho a apelar la Orden ante el Tribunal Superior si se ha cometido un error de tipo legal. Probablemente necesitará asesoría legal para hacer esto. Si tiene preguntas sobre una Orden, por favor llame a la línea de ayuda **Tenant Hotline** al **416-921-9494**.

## **Mediación**

Antes de la audiencia, es probable que el Tribunal designe a un mediador para que emprenda un proceso de Mediación. La Mediación es una forma de intentar llegar a un acuerdo entre el propietario y usted. Se le permite llevar a la audiencia a un abogado o agente y todo lo que se diga durante esta tendrá carácter privado. Tanto el propietario como usted pueden pedir el final de la mediación en cualquier momento. Si la

mediación termina, el caso pasará a la audiencia. Si llega a un acuerdo con el propietario de la vivienda durante la Mediación, el acuerdo es vinculante. Es importante que recuerde que la mediación es siempre voluntaria. Si no se siente cómodo en la mediación, tiene derecho a pedir una audiencia.

# Dónde buscar ayuda

---

## **Federation of Metro Tenants' Associations (FMTA)**

Desde 1974, el FMTA ha ayudado a los inquilinos a pelear por sus derechos. Somos una organización sin fines de lucro y todos nuestros servicios y publicaciones son gratis. Vea nuestro sitio web y descubra más sobre nosotros, en **[www.torontotenants.org](http://www.torontotenants.org)**

Los servicios que nosotros ofrecemos son:

### **The Tenant Hotline**

**416-921-9494**

La línea de ayuda les ofrece a los inquilinos información sobre adónde dirigirse para buscar ayuda y asistencia legal en la Ciudad de Toronto de lunes a viernes, de las 8:30 a.m. a las 6 p.m.

### **Outreach and Organizing Team**

**416-413-9442**

El Outreach and Organizing Team ayuda a los inquilinos a frenar los aumentos de alquiler por encima de la directriz, a formar asociaciones de inquilinos en sus edificios, y los educa sobre sus derechos.

## **Community Legal Clinics**

Las Community Legal Clinics son financiadas por Legal Aid Ontario, y proporcionan asesoramiento financiero gratis para ayudar a los inquilinos de bajos ingresos. Cada clínica se encarga de ayudar a un vecindario. Para encontrar su Community Legal Clinic más cercana, llame a la línea de ayuda **Tenant Hotline** al **416-921-9494** o, si tiene acceso a una computadora, puede visitar el sitio web de Ontario Legal Aid en **[www.legalaid.on.ca/en/locate](http://www.legalaid.on.ca/en/locate)**. Legal Aid Ontario también apoya financieramente clínicas especializadas que trabajan con áreas específicas de la ley. Más información sobre clínicas especializadas está disponible en: **[www.legalaid.on.ca/en/specialty.asp](http://www.legalaid.on.ca/en/specialty.asp)**

## **Tenant Duty Counsel**

El Tenant Duty Counsel es un programa financiado por Legal Aid Ontario y tiene oficinas en cada despacho del Landlord and Tenant Board de Toronto. Los abogados del Tenant Duty Counsel pueden darles asesoría a los inquilinos el día de su audiencia. No siempre representan a los inquilinos, pero pueden ayudarlos antes de la audiencia.

## **Centre for Equality Rights in Accommodation (CERA)**



El Centre for Equality Rights in Accommodation es una organización que ayuda a los inquilinos a manejar los problemas de discriminación. Ellos aconsejan a los inquilinos para que hagan valer los derechos que salvaguarda el Ontario Human Rights Code. Para contactar a CERA, llame al **416-944-0087** o **1-800-263-1139**. Puede también visitar el sitio web en **[www.equalityrights.org/cera](http://www.equalityrights.org/cera)**

### **Investigations and Enforcement Unit**

La Investigations and Enforcement Unit forma parte del Ministry of Municipal Affairs and Housing del gobierno de la provincia. Ellos investigan y hacen cumplir la sección de la *Ley de Inquilinato* que trata de las "ofensas", la cual establece las medidas que deben tomarse en caso de producirse un desalojo ilegal. Puede llamar a Investigations and Enforcement Unit al **1-888-772-9277** o ir al sitio web en **[www.mah.gov.on.ca/Page142.aspx](http://www.mah.gov.on.ca/Page142.aspx)**

### **Landlord and Tenant Board**

El Landlord and Tenant Board administra la *Ley de Inquilinato*. Para contactar al Landlord and Tenant Board, llame al **416-645-8080** o **1-888-332-3234**. Su sitio web es **[www.ltb.gov.on.ca](http://www.ltb.gov.on.ca)**. El Landlord and Tenant Board tiene tres oficinas en Toronto:

**Oficina Regional del Sur de Toronto**  
79 St. Clair Avenue East, Suite 212  
Toronto, Ontario M4T 1M6

**Oficina Regional del Norte de Toronto**  
47 Sheppard Avenue East, Suite 700  
Toronto, Ontario M2N 5X5

**Oficina Regional de Durham (para el Este de Toronto)**  
2275 Midland Avenue, Unit 2  
Toronto, Ontario M1P 3E7

### **Municipal Licensing and Standards**

Municipal Licensing and Standards, es responsable de mantener los estándares de vivienda en la Ciudad de Toronto. Ellos manejan un sitio web, donde se presentan los estándares de vivienda, el cual es un buen recurso para los inquilinos que tienen preguntas sobre las reparaciones y el mantenimiento en su apartamento. El sitio web es:

**[www.toronto.ca/apartmentstandards/home.htm](http://www.toronto.ca/apartmentstandards/home.htm)** Municipal Licensing and Standards cuenta además con cuatro oficinas regionales en la Ciudad de Toronto. Para contactar su oficina local del Municipal Licensing and Standards llame a:

**Oficina de Scarborough 416-396-7071**

**Oficina de Etobicoke/York 416-394-2535**

**Oficina de North York 416-395-7011**

**Oficina de Toronto y East York 416-397-9200**

## **Housing Connections**

Housing Connections es una agencia para inquilinos que quieren solicitar un alquiler de la vivienda ajustado al ingreso. Si quiere ver el sitio web, visite **[www.housingconnections.ca](http://www.housingconnections.ca)**. Para contactarlos por teléfono, puede llamar al **416-981-6111**

## **Housing Help Centres**

Los Housing Help Centres pueden ayudar a las personas que buscan vivienda o que corren el riesgo de quedarse sin casa. Tienen varias oficinas en Toronto. Llame a la oficina más cercana para buscar ayuda. Si no está seguro de cuál oficina llamar, por favor llame al 211 y pregunte por el Housing Help Centre más cercano:

### **COSTI - North York Housing Help Centre (416) 244-0480**

Sheridan Mall, 1700 Wilson Avenue, Suite 114 (Cerca de Jane Street y Wilson Avenue)

### **East York East Toronto Housing Help Centre (416) 698-9306**

Secord Community Centre, 91 Barrington Avenue (Cerca de Main Street y Danforth Avenue)

### **Etobicoke North Housing Help Centre (416) 741-1553**

1530 Albion Road, Suite 205 (Cerca de Kipling Street y Albion road)

### **Etobicoke South Housing Help Centre (416) 252-6471**

185 Fifth Street (Cerca de Islington Avenue y Lakeshore Boulevard West)

### **Flemingdon Neighbourhood Services Housing Program (416) 424-2900**

10 Gateway Boulevard, Suite 104 (Cerca de Don Mills Road y Eglinton Avenue East)

### **Neighbourhood Information Post (416) 924-3862**

269 Gerrard Street East (Cerca de Gerrard Street East y Parliament Street)

### **Scarborough Housing Help Centre (416) 285-8070**

2500 Lawrence Avenue East, Unit 205 (Cerca de Kennedy Road y Lawrence Avenue East)

### **West Toronto Housing Help Services (416) 531-0841**

672 Dupont Street, Suite 315 (Cerca de Dupont Street y Bathurst Street)

**Woodgreen Community Centre - Housing Help Centre** (416) 469-5211 x1175  
835 Queen Street East (Cerca de Pape Avenue y Queen Street East)

**York Housing Help Centre** (416) 653-5400  
1651 Keele Street (Cerca de Keele Street y Rogers Road)

## **Rent Bank**

Rent Bank ofrece préstamos libres de interés para los inquilinos que corren el riesgo inminente de perder su vivienda porque no han pagado el alquiler. Los inquilinos deben cumplir con ciertos requisitos para tener acceso al préstamo. Para obtener más información, visite el sitio web de la Ciudad de Toronto en **[www.toronto.ca/housing/rentbank.htm](http://www.toronto.ca/housing/rentbank.htm)**. Puede llamar igualmente a la oficina central del Rent Bank al **416-924-3862**.

## **City Councillors [Concejales municipales]**

Para saber en cuál distrito electoral usted vive y la información de contacto de su Concejale Municipal, visite el sitio web de la Ciudad de Toronto en **<http://app.toronto.ca/wards/jsp/wards.jsp>**. Además, puede llamar a Access Toronto al **416-338-0338** y preguntar quién es su City Councillor.

## **Members of Provincial Parliament [Diputados de la Asamblea Legislativa]**

Para hacer escuchar nuestra voz como inquilinos, es importante que les expresemos nuestras preocupaciones a nuestros representantes. También podemos invitarlos a eventos de la comunidad o de inquilinos para que obtengan una visión de los problemas que los inquilinos enfrentan. Para obtener la información de contacto de su Member of Provincial Parliament, visite el sitio web **[www.ontla.on.ca/web/home.do](http://www.ontla.on.ca/web/home.do)** o llame al **416-326-1234** para preguntar.

# Recursos para inquilinos

---

Las páginas siguientes tienen como objetivo ayudarlo a escribir cartas al propietario de la vivienda y a esbozar diferentes tipos de acuerdos. Puede copiar estos formularios directamente o usarlos como ejemplos.

# Repair Request

---

Your Name: \_\_\_\_\_

Your Address: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Landlord's Name: \_\_\_\_\_

Landlord's Address: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Date: \_\_\_\_\_

Dear \_\_\_\_\_,

This letter is a written request for repairs to be done in my unit.

The following disrepair issues currently exist:

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_

4. \_\_\_\_\_

Please attend to these repairs as soon as possible. I will consider it reasonable if the work is done within the next:

24 hours

\_\_\_\_\_ days

\_\_\_\_\_ week(s)

Thank you,

\_\_\_\_\_

# Repair Request Follow-Up

Your Name: \_\_\_\_\_

Your Address: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Landlord's Name: \_\_\_\_\_

Landlord's Address: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Date: \_\_\_\_\_

Dear \_\_\_\_\_,

On this date: \_\_\_\_\_ I requested the following repairs to be made.

This letter is a second request for repairs to be done in my unit.

The following disrepair issues still exist:

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_

4. \_\_\_\_\_

In my first letter, I asked that the repairs be done as soon as possible. The repairs have still not been completed.

If the repairs are not completed within the next 24 hours, I may choose to call a City of Toronto Municipal Licensing and Standards investigator.

Thank you,

\_\_\_\_\_

# Assignment Request

---

Your Name: \_\_\_\_\_

Your Address: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Landlord's Name: \_\_\_\_\_

Landlord's Address: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Date: \_\_\_\_\_

Dear \_\_\_\_\_,

I am writing to request permission to assign my apartment.

I look forward to receiving your written response.

Thank you,

\_\_\_\_\_

# Assignment Introduction

---

Your Name: \_\_\_\_\_

Your Address: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Landlord's Name: \_\_\_\_\_

Landlord's Address: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Date: \_\_\_\_\_

Dear \_\_\_\_\_,

This letter is to introduce you to \_\_\_\_\_, to whom I am assigning  
[Sub-Tenant's Name]

my apartment on: \_\_\_\_\_  
[Month/Day/Year]

They fulfill the requirements of being a reasonable tenant.

Thank you,

\_\_\_\_\_



# Request for Sublet

---

Your Name: \_\_\_\_\_

Your Address: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Landlord's Name: \_\_\_\_\_

Landlord's Address: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Date: \_\_\_\_\_

Dear \_\_\_\_\_,

I am writing to request permission to sublet my apartment to a new tenant from the dates of:

\_\_\_\_\_ to \_\_\_\_\_

Upon receiving your written agreement, I will look for a suitable tenant.

Thank you,

\_\_\_\_\_

# Sublet Introduction

---

Your Name: \_\_\_\_\_

Your Address: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Landlord's Name: \_\_\_\_\_

Landlord's Address: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Date: \_\_\_\_\_

Dear \_\_\_\_\_,

This letter is to introduce you to \_\_\_\_\_, to whom I am subletting  
[Sub-Tenant's Name]

my apartment from the dates of:

\_\_\_\_\_ to  
[Month/Day/Year]

to

\_\_\_\_\_ [Month/Day/Year]

They fulfill the requirements of being a reasonable tenant.

During the time period of this sublet, my forwarding address will be:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Thank you,

\_\_\_\_\_

# Sublet Agreement

---

This agreement is made between:

\_\_\_\_\_  
[Tenant(s)]  
and  
\_\_\_\_\_  
[Subtenant(s)]

The Tenant(s) have signed a Tenancy Agreement or Lease dated: \_\_\_\_\_  
[Month/Day/Year]

Between:

\_\_\_\_\_  
[Tenant(s)]  
and  
\_\_\_\_\_  
[Landlord]

The Tenant(s) wish to sublet the premises at:

\_\_\_\_\_  
[Address]

**\*\*Rent charged to a sub-tenant may not exceed the rent paid by the tenant\*\***

1. The Sub-Tenant(s) shall pay the Tenant(s) the sum of \$ \_\_\_\_\_ per week/month for the period of \_\_\_\_\_ to \_\_\_\_\_  
[Month/Day/Year] [Month/Day/Year]
2. The Tenant(s) may direct the Sub-Tenant(s) to pay the aforementioned rent directly to the Landlord or to whomever the Tenant(s) direct.
3. The Sub-Tenant(s) shall abide by all terms and conditions in the Tenancy Agreement or Lease dated: \_\_\_\_\_  
[Month/Day/Year]

The Sub-Tenant(s) are in possession of a copy of said lease.

\_\_\_\_\_  
[Sub-Tenant(s)]                      \_\_\_\_\_  
[Tenant(s)]  
\_\_\_\_\_  
[Date]                                      \_\_\_\_\_  
[Date]

**NOTE:** This agreement may be considered legally binding and may have legal standing under the *Residential Tenancies Act*

# Co-Tenancy Agreement

---

This agreement between:

\_\_\_\_\_  
[Leaseholder or Head Tenant]

and

\_\_\_\_\_  
[Roommate]

states that both parties agree to share the rental unit located at:

\_\_\_\_\_  
[Address]

for the period beginning \_\_\_\_\_ and ending \_\_\_\_\_.  
[Month/Day/Year] [Month/Day/Year]

It is agreed that \_\_\_\_\_ will pay \_\_\_\_\_ the  
[Roommate] [Leaseholder or Head Tenant]  
amount of \$ \_\_\_\_\_ per month on the \_\_\_\_\_ day of each month.

It is also agreed that the following services or utilities:

\_\_\_\_\_  
will be paid in the following manner:  
\_\_\_\_\_

It is also agreed that both parties will observe the following house rules so that all parties will have reasonable enjoyment of the unit:

Both parties agree that if either party wishes to terminate the agreement to share the unit they will give \_\_\_\_\_ days written notice to the other party. The notice period will begin on the date of the month when rent is paid.

Both parties agree to respect the right to privacy and consideration of the other in their actions as co-habitants of a shared rental unit.

\_\_\_\_\_  
[Leaseholder or Head Tenant Signature]

\_\_\_\_\_  
[Roommate Signature]

\_\_\_\_\_  
[Date]

\_\_\_\_\_  
[Date]

**NOTE:** This agreement is intended as a way of facilitating good relations between individuals living in shared accommodations. It cannot be expected to have legal standing under the *Residential Tenancies Act*.

# Letter About Interest

---

Your Name: \_\_\_\_\_

Your Address: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Landlord's Name: \_\_\_\_\_

Landlord's Address: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Date: \_\_\_\_\_

Dear \_\_\_\_\_,

It has been more than one year since I have received interest on my Last Month's Rent deposit. According to the *Residential Tenancies Act*, [subsection 106.(6)] I am entitled to interest on my last month's rent equal to the amount of this year's annual guideline amount, which is \_\_\_\_\_%.

Because I have not received any interest payment, I am notifying you that I am deducting \$\_\_\_\_\_ from my rent cheque dated \_\_\_\_\_.  
[Month/Day/Year]

Thank you,

\_\_\_\_\_

# Notice of Termination

---

Your Name: \_\_\_\_\_

Your Address: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Landlord's Name: \_\_\_\_\_

Landlord's Address: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Date: \_\_\_\_\_

Dear \_\_\_\_\_,

I am giving you notice that I am terminating my tenancy. The last day of my tenancy will be \_\_\_\_\_. I will move out on or before this date.  
[Month/Day/Year]

Thank you,

\_\_\_\_\_









**Federation of Metro Tenants' Associations**

27 Carlton Street, Suite 500  
Toronto, Ontario M5B 1L2  
tel: 416-921-9494 fax: 416-921-4177  
**[www.torontotenants.org](http://www.torontotenants.org)**