

RECURSOS PARA LOS INQUILINOS

Línea directa de inquilinos (Tenant Hotline)

416-921-9494 (si usted no habla inglés, le podemos ofrecer

el servicio de interpretación en su idioma)

www.torontotenants.org

Centro para la igualdad de derechos de alojamiento (Centre for Equality Rights in Accommodation, o CERA)

416-944-0087

www.equalityrights.org/cera

Este folleto fue elaborado por
Federation of Metro
Tenants' Associations
Financiado por la ciudad de Toronto



Febrero de 2007
Español

Federation of
Metro Tenants'
Associations

GUÍA SOBRE LOS DERECHOS DE LOS INQUILINOS

LA LEY DE ARRENDAMIENTO RESIDENCIAL

La Ley de arrendamiento residencial (Residential Tenancies Act, o RTA) es la ley que regula la relación entre casi todos los dueños de propiedades y sus inquilinos en Ontario. El Consejo de Arrendadores y de Arrendatarios (Landlord and Tenant Board, o LTB) es la entidad que resuelve los conflictos entre los dueños de la propiedad y sus inquilinos.

¿A quiénes ampara la RTA?

La RTA ampara a cualquier persona que viva en una vivienda de alquiler, siempre que **no** comparta la cocina ni el cuarto de baño con el propietario. La RTA también ampara a quienes ocupan viviendas de entidades sin fines de lucro y viviendas administradas por el gobierno.

La RTA no ampara a:

- Los residentes de hospitales ni de casas de cuidado
- Las personas que se encuentren en prisión
- Las personas que se encuentren en refugios de emergencia
- Las personas que vivan en residencias estudiantiles o en viviendas institucionales

SUS DERECHOS

Los alquileres y los contratos de inquilinato:

Los contratos de alquiler e inquilinato son contratos establecidos entre el dueño de la propiedad y el inquilino. Generalmente indican la duración del inquilinato (por ejemplo, 12 meses), el monto del alquiler y las condiciones de la relación de inquilinato, como si los servicios públicos se incluyen en el alquiler, o si el dueño proporciona un aparato de aire acondicionado.

- Lea detenidamente su contrato de alquiler antes de firmarlo y **solicite ayuda** si no lo entiende (puede llamar a la Línea directa de ayuda a inquilinos (Tenant Hotline), al 416-921-9494.
- Según el Código de Derechos Humanos de Ontario, es **ilegal** que el dueño de la propiedad se niegue a alquilársela debido a su: *raza, color de piel, edad, sexo, orientación sexual, religión, ascendencia, origen étnico, situación familiar o país de origen*
- A usted **sí** se le permite tener niños en su apartamento
- La RTA lo ampara, incluso si no tiene un alquiler o un contrato de inquilinato
- Usted **no** tiene que renovar su alquiler cuando se venza; éste se convierte automáticamente en un alquiler mensual
- Todas las condiciones de su alquiler original se mantienen vigentes incluso si no firma un nuevo contrato de alquiler
- Su contrato de alquiler no lo puede obligar a tomar un apartamento "tal como está", incluso si usted estaba enterado del problema de mantenimiento antes de mudarse

- Usted se afilia a una asociación de inquilinos

El dueño debe presentar una solicitud ante el Landlord and Tenant Board (LTB) para poder desalojarlo. Se realizará una audiencia, a la cual es importante que usted asista. El dueño de la propiedad **no puede** cambiar los cerrojos de su apartamento o decirle que se vaya. La **única** persona que lo puede desalojar es el Comisario. El dueño de la propiedad debe permitirle sacar sus pertenencias durante un lapso de 72 horas después de su desalojo.

Si tiene dudas sobre un caso de desalojo, llame a Tenant Hotline, de inmediato, al 416-921-9494.

- Si usted retiene el monto del alquiler para hacer la reparación, el dueño puede solicitar su desalojo (si el dueño de la propiedad *ha* presentado una demanda en su contra, usted puede presentar en audiencia los problemas de reparaciones y de mantenimiento)

A muchos inquilinos de Toronto les preocupa que los dueños de las propiedades donde viven no cuiden el edificio debidamente o se nieguen a hacer reparaciones o a eliminar las plagas.

EL DESALOJO

El dueño de la propiedad **sólo** puede solicitar que lo desalojen por las siguientes razones:

- Si no paga el alquiler
- Si paga el alquiler tarde constantemente
- Si usted le ocasiona daños al edificio o a su apartamento
- Si usted comete actos ilícitos en su edificio o apartamento
- Si usted interfiere con el disfrute razonable del dueño o de los demás inquilinos
- Si el dueño de la propiedad, un familiar del dueño o quien preste cuidados médicos al dueño desea mudarse a su apartamento
- Si la propiedad se va a convertir en un condominio o si la van a demoler

No se le puede desalojar si...

- Sus niños hacen mucho ruido
- Usted solicita que se repare algo

Reglas sobre el alquiler:

- Si usted es un nuevo inquilino en esa propiedad, el dueño tiene derecho a cobrarle el monto de alquiler que desee
- *El único dinero que el dueño le puede pedir al momento de mudarse es el monto del **primer** y del **último** mes de alquiler.* El dueño de la propiedad también le puede pedir un depósito para darle la llave, pero éste no puede ser mayor que el costo de reponer tal llave. Es **ilegal** que el dueño de la propiedad le cobre un "depósito por daños" u otro cargo adicional.
- Cuando se mude a su vivienda, el dueño de la propiedad puede subirle el alquiler en un monto establecido **una vez** al año
- El monto de guía anual es establecido por el gobierno de Ontario cada año (por ejemplo, para 2007, es de 2.6%)
- Si el dueño de la propiedad quiere aumentarle el alquiler por sobre el monto de guía, éste primero debe pedir la autorización del Consejo de Arrendadores y Arrendatarios (Landlord and Tenant Board, o LTB) y avisarle con 90 días de anticipación. Si usted ha recibido una notificación de un aumento de la renta por encima de lo estipulado (Above Guideline Increase), sírvase llamar a Tenant Hotline, al 416-921-9494 (Federation of Metro Tenants' Associations también presta servicios a los inquilinos que reciben estas notificaciones)
- Si desea mudarse, debe dar al dueño una notificación con 60 días (dos meses *completos*) de anticipación (por escrito) antes de que termine su contrato

Su privacidad:

El dueño de la propiedad sólo puede entrar a su apartamento entre las 8 am y las 8 pm, y sólo...

- } si necesita reparar algo
- } si debe realizar una inspección de mantenimiento
- } si le ha notificado su intención de mudarse y el dueño desea mostrar el apartamento a un nuevo inquilino
- Si hay que reparar algo, el dueño le debe dar una notificación escrita con 24 horas de antelación antes de entrar al apartamento (usted *no* necesita estar presente para que el propietario pueda entrar)
- El dueño de la propiedad debe tener un motivo razonable para hacer una inspección de mantenimiento (no lo puede hacer como forma de acoso) y le debe dar una notificación escrita con 24 horas de antelación
- Si el dueño de la propiedad le está mostrando el apartamento a un nuevo inquilino, debe hacer "todo el esfuerzo posible" por darle un aviso a usted

Si se presenta una emergencia (como un incendio o una inundación), el dueño puede entrar en **cualquier** momento, sin tener que notificárselo

LAS REPARACIONES Y EL MANTENIMIENTO

Las responsabilidades del dueño de la propiedad:

- El dueño debe limpiar y cuidar todas las áreas comunes (por ejemplo, limpiar los pasillos, la lavandería y palear la nieve)

- El dueño debe mantener el edificio (y su apartamento) en buenas condiciones
- El dueño debe reparar todo lo que se rompa o que no funcione (por ejemplo, un refrigerador que no funcione, los drenajes atascados o las tuberías que tengan fugas)
- Usted debe reparar todo lo que *usted* descomponga
- El dueño le debe ayudar a eliminar las plagas (como las cucarachas y los ratones)
- El dueño de la propiedad se debe asegurar que la temperatura de su apartamento se mantenga en 21° Centígrados como mínimo, entre el 15 de septiembre y el 31 de mayo, según los reglamentos de la ciudad de Toronto

Qué hacer si el dueño de la propiedad no hace la reparación:

- Envíe su solicitud de reparación al dueño por escrito (el portal de la Oficina de permisos y normas de la ciudad de Toronto, www.toronto.ca/apartmentstandards ofrece formularios de solicitud de reparación en varios idiomas, o bien llame a Tenant Hotline, al 416-921-9494 para solicitar ayuda)
- Lleve un registro de sus solicitudes escritas (guarde una fotocopia o un duplicado de cada solicitud)
- Si puede, tome fotos
- Hable con sus vecinos – Averigüe si tienen el mismo problema
- Si el dueño de la propiedad sigue sin arreglar el problema y usted se lo ha solicitado por escrito, comuníquese con la Oficina municipal de permisos y normas de su zona