

**Para más información,
llame a CERA al
416-944-0087 anexo 27**

CERA

Centro para la igualdad de
derechos de alojamiento

Oficina en Toronto:

340 College Street
Oficina 101A, casilla postal 23
Toronto, Ontario M5T 3A9

Teléfono: 416-944-0087
Línea gratuita: 1-800-263-1139
Fax: 416-944-1803
Correo electrónico:
cera@equalityrights.org
Sitio Web: www.equalityrights.org

Oficina en Ottawa:

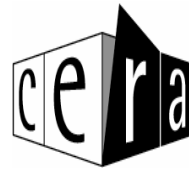
200 Maclaren Street, 2do piso,
Ottawa, Ontario
K2P 0L6

Financiado por:

La Ciudad de Toronto

Fondo de ayuda para las personas
sin hogar

Mayo del 2010



Centre for Equality Rights in Accommodation
Centre pour les droits à l'égalité au logement

La Ley y los derechos del inquilino



Lo que necesitas saber acerca de la Residential Tenancies Act

**El Programa de prevención de
desalojo de intervención
temprana del Centro para la
igualdad de derechos de
alojamiento**

La Residential Tenancies Act

La Residential Tenancies Act

La Residential Tenancies Act (RTA) es la ley que rige los derechos y las responsabilidades de los inquilinos y propietarios en Ontario. La RTA es vigente desde el 31 de enero del 2007 y contiene algunos cambios importantes desde la ley anterior.

Esta ley probablemente *no* se aplica a usted si:

- Comparte una cocina o un cuarto de baño con el propietario o un miembro de su familia inmediata,
- Vive en algún tipo de vivienda para estudiante,
- Forma parte de una cooperativa de viviendas sin fines de lucro, o
- Vive en un hotel u otra vivienda temporaria o estacional

La **Comisión sobre el alquiler inmobiliario** (la Comisión) es el organismo gubernamental encargado de resolver los conflictos entre propietarios e inquilinos (sitio Web: www.lt.gov.on.ca).

Empezando un alquiler

Contratos de alquiler: Un contrato de alquiler – o arrendamiento – es un contrato jurídico entre usted y el propietario. Aunque la gente piensa que el contrato de alquiler es un contrato firmado, escrito, también puede ser simplemente verbal. Un contrato verbal entre un inquilino y un propietario es legalmente vinculante.

Carpeta informativa: Cuando usted se muda, el propietario debe entregarle un folleto de la

Comisión para explicarle sus derechos y responsabilidades legales. Usted también debería poner por escrito cualquier otro detalle importante acerca de su contrato con el propietario.

Adelanto de renta: no existe un límite legal al monto que un propietario puede cobrarle cuando llegue. Su adelanto de renta es cualquier monto que acepte pagar.

Depósitos y cargos adicionales

El propietario **puede:**

- exigir un depósito para la renta del último mes (o de la última semana si pagas semanalmente), y un depósito equivalente al costo de cualquier llave o tarjeta proporcionada.
- usar el depósito de la renta para pagar la última renta que debe (el propietario no se la puede quedar por ninguna otra razón tal como pagar una limpieza, unos daños, etc.).

El propietario **debe:**

- pagarle un interés sobre el depósito cada año, pero lo puede deducir del monto de cualquier aumento de renta.

El propietario **no puede:**

- exigir un depósito en caso de daños o cualquier otro tipo de depósito.
- exigir un pago por adelantado, cobrar un cargo, una comisión o cualquier otro cargo adicional, o exigir cheques de fecha posterior u otros métodos de pago automático.

Si usted ha pagado un depósito ilegal o cargo alguno al propietario, puede enviar una solicitud a la Comisión para que se lo devuelvan pero tiene que hacerlo dentro del año desde la fecha que usted hizo el pago.

Problemas de renta

Pagar a tiempo: Asegúrese de pagar su renta a tiempo porque el propietario puede tomar medidas después de un solo día de retraso. Pagos atrasados continuos podrían llevar al desalojo.

Pida un recibo cada vez que pague: El propietario debe darle un recibo si usted se lo pide, y será importante si tienen un conflicto algún día. Un recibo de giro postal no es un recibo de renta a menos que esté firmado por el propietario.

Aumentos de renta: El propietario tiene que esperar 12 meses después de su llegada antes de aumentar la renta y debe esperar 12 meses entre cada aumento. También tiene que darle un aviso previo de 90 días antes de cualquier aumento.

La ley limita el monto de cualquier aumento de renta. Normalmente, el máximo es el mismo monto que la tasa de inflación, pero el propietario puede pedir un aumento más alto (“mas allá de la tasa legal”). La Comisión puede aprobar aumentos de hasta 3% más allá de la tasa legal si el propietario le agregó servicios de seguridad o le hizo mejoras a la propiedad fuera del mantenimiento normal. La Comisión puede aprobar aumentos ilimitados si el propietario sufrió aumentos excepcionalmente altos a sus impuestos sobre la propiedad o a los costos de servicios públicos.

Problemas relacionados con el mantenimiento, reparaciones y los servicios públicos

La ley dicta que el propietario debe conservar su vivienda en buenas condiciones para que sea un lugar adecuado para vivir. Esto se aplica aun cuando usted sabía de un problema antes de mudarse o cuando había reconocido en algún momento que la situación era aceptable. Esto se aplica a todas las partes de su vivienda, incluso los electrodomésticos y las áreas comunes como los pasillos, los ascensores y los estacionamientos. Esto se aplica a todo tipo de problemas con la excepción de los problemas que usted o sus invitados causaron deliberadamente o por negligencia.

El propietario también debe respetar reglas sobre el suministro de servicios vitales como la calefacción, el agua y la luz. El propietario no puede interrumpir esos servicios por ningún motivo y una temperatura adecuada (20 °C) debe estar disponible del 1ro de septiembre al 15 de junio.

Si usted tiene un problema relacionado con el mantenimiento, la reparación o algún servicio público, puede tomar varias medidas:

- Hable con el propietario acerca del problema. Si no funciona, entonces
- Envíe una carta para pedir al propietario que arregle el problema. Si no funciona, entonces
- Un funcionario municipal puede inspeccionar su vivienda y exigir al propietario que arregle el problema. En Toronto, marque el 416-338-0338 y pregunte por la oficina de licencias y normas municipales más cercana.

Si ninguna de esas medidas logra convencer al propietario para arreglar el problema en un período de tiempo razonable, usted puede enviar una solicitud a la Comisión. **No** puede retener la renta por problemas de reparaciones a menos

Cancelación del alquiler

Usted está obligado en informar al propietario con anticipación si desea terminar su alquiler. Aunque tenga un contrato de alquiler caducando en una fecha determinada (por ejemplo, un alquiler de un año), su alquiler seguirá como un alquiler de mes en mes después de esta fecha a menos que haga algo para cancelarlo debidamente.

Si quiere cancelar el alquiler **usted mismo**:

- Debe entregar un aviso por escrito al propietario indicando que quiere cancelar el alquiler en una fecha determinada.
- Debe avisar al propietario **por lo menos** 60 días antes de la fecha en la que quiere mudarse (o 28 días si paga semanalmente), y debe elegir una fecha de cancelación que sea al **final** de un período de alquiler.
- Si tiene un alquiler renovable **de mes en mes**, su fecha de terminación será el último día antes de la fecha de vencimiento de su renta. Por ejemplo, si debe pagar la renta el 1ro del mes y da su aviso el 15 de junio, su fecha de terminación legal más temprana no sería hasta el 31 de agosto, aproximadamente 75 días más tarde.
- Si su alquiler es por un **plazo fijo**, tal como un alquiler de un año, la fecha de terminación no puede ser antes del último día del plazo y debe avisar al propietario con 60 días de anticipación.

Si usted tiene un alquiler a plazo fijo y quiere mudarse antes del final del plazo, deberá **subarrendar** su departamento o bien **ceder** el alquiler a otra persona. El alquiler a otra persona. El proceso puede ser complicado, así que contacte su centro jurídico local si piensa hacerlo.

Desalojo

Si el propietario quiere terminar el alquiler en contra de su voluntad, éste tiene que tomar medidas para **desalojarlo** y **necesita una razón legal**, como:

- Usted no ha pagado su renta o paga muchas veces con retraso
- Usted molesta al propietario o a otros inquilinos
- Usted o sus invitados han causado daños y perjuicios o han puesto en riesgo la seguridad de otras personas en la propiedad
- Usted o sus invitados han cometido actos ilegales sobre la propiedad
- Usted tiene demasiada gente en su departamento e infringe la ley de hacinamiento municipal
- El propietario o un miembro de su familia cercana o un cuidador quiere mudarse en su vivienda
- Su vivienda se está vendiendo y el comprador o la familia inmediata o un cuidador quiere mudarse en su vivienda
- El propietario quiere hacer reparaciones o darle otro uso a la propiedad

Para desalojarlo a usted, el propietario debe enviar una solicitud a la Comisión sobre el alquiler inmobiliario. En la mayoría de los casos, una fecha de audiencia estará determinada y usted tendrá la oportunidad de explicar su versión de los hechos. También tendrá la oportunidad de llegar a un acuerdo con el propietario por medio de la **mediación**. El propietario solo puede desalojarlo si una orden de la Comisión termina su alquiler.

Para más información sobre el proceso de desalojo, consulte el folleto “**The Residential Tenancies Act and Evictions**” de CERA.