

## Discriminación de Vivienda

Está en contra de la Ley de Massachusets negarle vivienda a cualquier persona por las siguientes razones:

- ◆ Edad;
- ◆ Raza/Descendencia;
- ◆ Origen Nacional;
- ◆ Religión;
- ◆ Discapacidad;
- ◆ Tener hijos o Estado Civil;
- ◆ Género;
- ◆ Orientación Sexual;
- ◆ Ser veterano;
- ◆ Fuente de Ingresos;
- ◆ Subsidio de Vivienda o Asistencia de Renta.

## ¿Sospecha Discriminación de Vivienda?

**Contacte:**

**Oficina de Derechos Humanos  
y Discapacidades**

508-799-8486

humanrights@worcesterma.gov

## Preguntas Frecuentes

**P: ¿Cuándo puedo negarme a pagar renta?**

R: Usted puede negarse a pagar una porción de la renta cuando:

- Le ha solicitado al dueño por escrito que haga las reparaciones necesarias;
- La Junta de Salud de su localidad (Servicio de Inspecciones de Worcester) ha inspeccionado su apartamento, encontrado violaciones del código de salud y notificado al dueño;
- Usted está al día con el pago de su renta hasta el momento en que el dueño se da por enterado del problema, usted no es el causante del problema, y las condiciones de insalubridad no requieren que usted sea desalojado.

Vea MGLc239, Section 8A

⇒ Envíe al dueño una carta notificándole que usted se niega a pagar una porción de la renta y quédese con una copia; mantenga la porción de renta debida en una cuenta de banco aparte.

**P: ¿A quién debería llamar si hay chinches en mi apartamento y el dueño se rehúsa a fumigar?**

R: Los chinches son un problema para todo el edificio. Llame a los servicios de Inspección de la Ciudad de Worcester al 508-799-1198. Recuerde que usted o el dueño deben estar disponibles para dejar entrar al inspector a la propiedad.

**Recuerde:**

Guarde documentación de pagos de renta, quejas, contactos con su dueño, intentos de reparaciones, correpondencias, y otros eventos importantes relacionados con su inquilinato. Estos le ayudarán a resolver disputas en corte o fuera de ella.



## Derechos y Responsabilidades de los Inquilinos



**Ciudad de Worcester**

**Oficina de Derechos Humanos y  
Discapacidades**

[http://www.worcesterma.gov/  
ocm/human-rights](http://www.worcesterma.gov/ocm/human-rights)

**Se habla español**

## Consejos para instalarse en su apartamento

- \* Generalmente, los contratos de renta deben incluir: nombres, direcciones y número de teléfono de quienes se hagan responsables por el mantenimiento de la propiedad, cantidad del depósito de seguridad, y derechos establecidos por la ley.
- \* Antes de instalarse, el dueño sólo puede cobrarle el primer y último mes, depósito de seguridad y una llave. *MGLc186, §15B(1)(b)*
- \* Pida por escrito una declaración de la condición de la pintura de plomo.
- \* Al recibir el último mes y el depósito de seguridad, el dueño debe darle un recibo de cada pago. *MGLc186, §15B(2)(a) & (b)*
- \* El dueño tiene derecho al interés generado por el depósito de seguridad y el último mes de renta. En los primeros 30 días de recibir su depósito y último mes, el dueño debe darle un recibo que detalle el nombre del banco, dirección, número de la cuenta, y cantidad depositada. El interés se le debe pagar a usted cada año. Si usted no recibe este dinero al plazo de un mes después de cumplido el año, usted está en su derecho de deducir de su renta la cantidad de interés que se le debe. *MGLc186, §15B(2)(a)*
- \* El dueño debe darle una declaración del estado en que se encuentra la propiedad rentada al recibir su depósito de seguridad o durante los primeros 10 días de su instalación. Si usted no está de acuerdo con esta declaración, debe corregirla y entregársela al dueño durante los próximos quince días. El dueño tiene otro plazo de 15 días para responder. *MGLc186, §15B(2)*
- \* Si el dueño no le manda una declaración del estado en que se encuentra la propiedad, usted mismo debe escribir la declaración y mandarle una copia.
- \* El dueño puede entrar a su apartamento únicamente cuando: Deba inspeccionar la propiedad; \*Hacer reparaciones, \*enseñarle el apartamento a un prospecto inquilino, comprador, o agente de hipoteca, \*por orden de la corte, \*si la propiedad parece estar abandonada. *MGLc186, §15B(1)(a)*
- \* El dueño no puede cobrarle interés o penalizarlo hasta después de 30 días de deber renta. Sin embargo, el dueño puede empezar el proceso de desalojo al primer día tardío de pago. *MGLc186, §15B(1)©*

Actualizado 8/2016

## Lo que debe saber sobre su renta:

- \* Aumento de Renta—La renta para inquilinos puede aumentarse únicamente hasta después de que el contrato de renta previo haya finalizado. El inquilino sin contrato de renta puede sufrir un aumento de renta en cualquier momento, siempre y cuando se le notifique 30 días antes de que se haga efectivo.
  - \* **Un nuevo dueño** debe notificarle por escrito de la transferencia de propiedad durante los primeros 45 días de recibir su dinero. Si el dueño anterior no transfiere su pre-pago, el nuevo dueño también tendrá obligación sobre la cantidad de pagos anticipados. *MGLc186, §15B(5)*
  - \* **Calefacción durante el invierno** (Septiembre 16-Junio 14) no debe ser menos de 68 grados durante el día y 64 grados durante la noche. *105 CMR: Dept Public Health*
  - \* Para reportar **violaciones del código** llame a los Servicios de Inspección de Worcester, (508) 799-1198 (gratis para los inquilinos)
  - \* Si el dueño intenta aumentar la renta, terminar o cambiar su inquilinato durante los seis meses de contactar a la Comisión de Salud, únase a una organización de inquilinos, o ejerza otro tipo de derechos legales, ya que las acciones del dueño serán consideradas como represalias contra usted, a menos que el dueño pueda probar lo contrario. *MGLc186, §18*
- ### Consejos para desalojar su apartamento:
- \* Antes de mudarse, debería considerar programar una cita con el dueño para inspeccionar el apartamento.
  - \* El dueño debe regresarle el depósito de seguridad en los 30 días próximos al término del contrato. El dueño sólo puede deducir renta que no haya sido pagada, intereses de propiedad si se especifica en el contrato de alquiler, una cantidad razonable para reparaciones de cualquier daño causado por usted o cualquier persona en la propiedad, y daños de mascotas que deben estar incluidos en una lista de daños. No debe incluir desgaste o daños ocasionados por el uso razonable de la propiedad. *MGLc186, §15B(4)*

Se refiere: <http://www.mass.gov/ocabr/consumer/housing/tenant-and-landlord/tenant-rights.html>

## Tipos de Acuerdos de Renta:

**Inquilino por Contrato.** El dueño no puede incrementar su renta hasta finalizado su contrato de renta y no puede tratar de desalojarle a menos que usted viole los términos del contrato. Usted está obligado a pagar su renta hasta finalizado el contrato.

**Inquilino por Voluntad.** Puede ser un acuerdo por escrito o verbal. El dueño o inquilino pueden terminar el acuerdo en cualquier momento con tan solo notificar por escrito un período completo de renta o 30 días previos.

## Proceso de Desalojo

*MGLc239, MGLc186, §1*

- Usted no puede ser dejado por fuera o desalojado de su apartamento sin una orden del juez.
- **Inquilino por Contrato:** Si usted ha violado el contrato, el dueño debe mandarle una “Notification to Quit” o notificación para que se vaya. Si su desalojo es por no pagar renta, el dueño debe mandarle “14 days Notification to Quit” o Notificación de 14 días para que se vaya. Después de esta notificación usted debe esperar ser atendido por un comisario o alguacil con una convocatoria de resumen del proceso de desalojo, y un formulario de queja. *MGLc186§11A*
- **Inquilino por voluntad:** El inquilino tiene derecho a “14 days notice” o notificación de 14 días si está disiendo desalojado por no pagar renta. Cualquier otra razón requiere una notificación de 30 días previos. *MGLc186§11*