Selección de inquilinos

Derechos de los inquilinos en Massachusetts

Cuando busque un apartamento, los arrendadores deberán atenerse a la ley a la hora de decidir si lo aceptan o lo rechazan como inquilino. Esto se llama «selección» o «cribado» de inquilinos. Aunque los arrendadores a menudo utilizan criterios poco confiables, por lo general, dicen que quieren saber lo siguiente:

- Si usted pagará el alquiler a tiempo,
- Si mantendrá el apartamento en buenas condiciones, y
- Si será un buen vecino.

¿Dónde obtienen información los arrendadores respecto de mí?

Informes crediticios

Los arrendadores utilizan informes crediticios y dicen que predicen si usted puede pagar el alquiler. No hay pruebas que lo demuestren, pero lo hacen de todos modos y esto puede violar las leyes de vivienda justa.

Los informes crediticios muestran cómo usted pide prestado dinero y cómo lo devuelve. También muestran los importes que adeuda.

Antes de buscar una vivienda, obtenga una copia de su informe crediticio. Puede obtener una copia gratuita de cada uno de los tres informes todas las semanas si rellena el formulario de solicitud de informes crediticios. Para obtenerlos:

- Llame al 877-322-8228 o
- Ingrese a www.AnnualCreditReport.com

Informes de selección de inquilinos

Los arrendatarios pueden comprar informes de selección de inquilinos a empresas privadas. Estos informes pueden incluir el historial de desalojos, informes crediticios, casos judiciales, direcciones anteriores, verificación del número de la seguridad social y búsqueda de antecedentes penales.

Historial de alquileres y desalojos

Quienes le ofrezcan una vivienda en alquiler pueden pedirle referencias de arrendadores actuales y anteriores. Si le preocupa que un antiguo arrendador pueda darle una mala referencia de manera injusta, pídale una carta de referencia sencilla que diga que usted pagó el alquiler puntualmente o que no debe ningún alquiler.

Si no tiene historial de alquileres, intente utilizar otras fuentes de información que demuestren su capacidad para pagar el alquiler a tiempo y mantener un apartamento en buenas condiciones. Por ejemplo, el historial de un préstamo automotor, facturas de servicios públicos o una carta de su empleador o de un líder de la comunidad, por ejemplo, un líder religioso.

Información de antecedentes penales

Los arrendadores no deberían excluir a ninguna persona con antecedentes penales de manera automática. Al realizar la selección, los arrendadores deben tener en cuenta a cada solicitante en particular y, si tiene alguna condena, el tipo y gravedad.

Una consulta a la Información del registro de delincuencia criminal de Massachusetts (que se abrevia como CORI) es el tipo más común de comprobación de antecedentes penales. **Antes**

de que cualquier arrendador, gestor de propiedades o agente inmobiliario rechace su solicitud en base a su CORI, deberá notificárselo y darle la oportunidad de responder. Vea **Antecedentes penales y sus derechos:** www.masslegalhelp.org/criminal-records-and-your-rights.

Si solicita una vivienda pública o subvencionada, las normas del CORI son diferentes que en las viviendas de precio de mercado. Si se lo deniegan, puede impugnar la denegación. Sin embargo, incluso en el caso de los propietarios privados, debería impugnar la denegación si cree que es errónea.

Información judicial

Los tribunales de Massachusetts ponen información sobre los casos judiciales a disposición del público en Internet. Esta información puede incluir errores. Además, es posible que no cuente toda la historia.

A partir de mayo de 2025, existirá un proceso para el sellado de un desalojo. Consulte a los tribunales o a los proveedores de servicios legales de su zona para ver si puede sellar sus antecedentes judiciales. Si ha estado implicado en algún caso relativo a viviendas en los tribunales, compruebe si hay errores en Internet. Busque su caso en la página web del tribunal. Si encuentra un error, utilice el **Formulario de corrección de errores (Cuaderno 12).**

¿Qué puedo hacer si mi solicitud ha sido denegada?

Viviendas privadas

Si el arrendador o la empresa de gestión utilizaron un informe de crédito o de selección, deben decirle qué servicio utilizaron y cómo obtener una copia del informe. En la copia, usted podrá ver si hay alguna información engañosa o incorrecta. Puede rechazar cualquier cosa que no sea correcta y dar una explicación al respecto a la agencia de informes crediticios o de selección de inquilinos. Luego, ellos deberán incluir la explicación en futuros informes.

Viviendas públicas y subvencionadas

Cualquier carta de inadmisibilidad deberá indicarle el motivo de la denegación. Si desea impugnar un rechazo, deberá solicitar una audiencia por escrito antes de la fecha límite indicada en la carta de inadmisibilidad.

Violencia doméstica

En Massachusetts, ningún arrendador puede rechazar su solicitud de vivienda de manera legal si usted ha tenido que terminar otro contrato de arrendamiento antes de tiempo o cambiar las cerraduras de un apartamento anterior debido a violencia doméstica. Esto se aplica a todos los arrendadores y todas las viviendas de alquiler.

Protéjase

Corrija cualquier error. Obtenga copias de sus informes de crédito y de cualquier informe de antecedentes penales (CORI). Corrija los errores que aparezcan en ellos antes de solicitar un apartamento.

Obtenga referencias de sus arrendadores. Si tiene buenas referencias de sus arrendadores actuales y anteriores, lleve copias a los nuevos cuando presente la solicitud.

Pregunte los motivos. Si un arrendador le niega un apartamento, pregunte por qué. Podría denegar su solicitud de alquiler por varias razones. Sin embargo, los arrendadores no pueden aplicar criterios de selección de forma discriminatoria.

Corrija la información. Si el nuevo arrendador tiene información errónea o que no cuenta toda la historia, usted puede corregirla o demostrar que sus circunstancias han cambiado.

Impugne una denegación. Incluso si el motivo de la denegación es cierto, pida al arrendador que reconsidere su rechazo. Muéstrele cartas de referencia u otros documentos que demuestren que usted será un buen inquilino. El proceso puede ser diferente si solicita una vivienda pública o subvencionada.

¿Puede mi arrendador obligarme a pagar por los informes de selección?

No. Los arrendadores no pueden obligarle a pagar su informe de selección, comprobación de créditos, comprobación de antecedentes penales o cualquier otra forma de revisión. Consulte **Tasas de comprobación de antecedentes:** www.masslegalhelp.org/bg-check-fees

Para obtener más información, deberá escanear el código QR para ir a: **Tácticas jurídicas, Capítulo 2: Selección de inquilinos.** En inglés. MassLegalHelp.org/LT-tenant-screening