

## Renta: Viviendas privadas

### Derechos de los inquilinos en Massachusetts

---

#### ¿Cuánto puede cobrar el arrendador por la renta?

En Massachusetts, los arrendadores de viviendas privadas no subvencionadas pueden pedir la renta que quieran. No es necesario que ajusten la renta a un importe que usted pueda pagar. Para obtener más información acerca de los arrendamientos en viviendas públicas, vea Rentas en la vivienda pública en: [www.masslegalhelp.org/rents-public](http://www.masslegalhelp.org/rents-public)

#### ¿Dónde puedo obtener ayuda para pagar la renta?

Massachusetts cuenta con programas para ayudarle con la renta u otros gastos de vivienda si se enfrenta a un desalojo, una ejecución hipotecaria, el corte de los servicios públicos y otras emergencias. Consulte [mass.gov/how-to/apply-for-raft-emergency-help-for-housing-costs](http://mass.gov/how-to/apply-for-raft-emergency-help-for-housing-costs). Algunas ciudades y centros urbanos disponen de dinero para ayudar con la renta. Las redes de ayuda mutua, las iglesias y las organizaciones sin fines de lucro también pueden tener dinero para ayudar con la renta.

#### ¿Puede el arrendador aumentar mi renta?

La persona que le arrienda su vivienda solo puede aumentarle la renta si le avisa con la **debida antelación** y además **usted acepta el aumento**. El «aviso con la debida antelación» deberá indicarle que su locación actual está terminando y que se le ofrece una nueva locación con una renta más alta. El aviso puede ser mediante un documento o dos documentos separados.

Si tiene un contrato de arrendamiento, el arrendador no puede subir el importe antes de que finalice el periodo de alquiler sin

su acuerdo. Si quiere subirle la renta para el siguiente período de arrendamiento, debe darle un aviso que ponga fin a su locación antes de la renovación o prórroga. Se trata de un «aviso de desalojo».

Si su contrato de arrendamiento no contiene instrucciones especiales sobre los avisos, no será obligación del arrendador darle un aviso por separado. Su contrato de arrendamiento le indica cuándo finaliza su locación.

**Si no tiene un contrato de arrendamiento**, el arrendador debe avisarle por escrito con al menos treinta (30) días de antelación para poner fin al periodo de locación con el importe de renta que está pagando. El preaviso exacto exigido depende de la frecuencia y el día en que pague la renta.

#### ¿Cuándo es ilegal un aumento de la renta?

El arrendador no puede aumentar su renta en los siguientes casos:

- Si su contrato de arrendamiento (u otro acuerdo de renta por escrito) no ha finalizado y usted no ha recibido un «aviso con la debida antelación».
- Si el aumento es para vengarse de usted porque hizo algo como denunciar las malas condiciones o unirse a una organización de inquilinos. Esto se considera como una «represalia».
- Si no recibió el aviso con la debida antelación.

## Si se vende mi edificio, ¿podría el nuevo arrendador aumentar mi renta?

El nuevo arrendador tiene que respetar los acuerdos de su contrato actual. Esto significa que deben aceptar el importe de su antigua renta hasta que finalice su contrato, o hasta que le den aviso con la debida antelación. Usted no deberá pagar un aumento de la renta por encima de lo acordado en su contrato.

## ¿Qué puedo hacer si mi arrendador me aumenta la renta?

Tiene varias opciones. Puede hacer lo siguiente:

- **Negociar.** Intente negociar con su arrendador una renta más justa.
- **Organizarse.** Trabaje con otros inquilinos para negociar una renta justa.
- **Pagar el aumento y quedarse en la vivienda.** Si puede permitirse el aumento, pida un contrato de renta a largo plazo para protegerse de aumentos futuros.
- **Rechazar el aumento y mudarse.**

## ¿Pueden cobrarme recargos por demora?

Usted solamente debe pagar recargos por demora si firmó un acuerdo de arrendamiento que así lo establece. Incluso entonces, el arrendador no puede cobrarle una multa por demora hasta treinta (30) días después de que venza la renta.

## ¿Qué ocurre si el arrendador y yo estamos en desacuerdo acerca de la renta?

Si su arrendador y usted no coinciden en cuanto a su deuda, pague lo que sabe que debe y escriba lo siguiente en el cheque o giro postal:

«El cobro de este cheque significa que usted acepta que este importe representa el pago total de la renta adeudada hasta la fecha, incluido el correspondiente a [mes, año]» (*Cashing this check means you agree this amount is full payment of rent owed to date, including for [month, year]*).

Si el arrendador cobra su cheque y no «se reserva sus derechos», significa que acepta que usted está al día con la renta. Un arrendador puede escribir que se reserva sus derechos en el cheque, en un aviso de desalojo, en un contrato de arrendamiento o en otro documento si no está de acuerdo con que usted haya pagado la renta completa.

## ¿Pueden desalojarme por no pagar la renta?

Sí. Pero hay formas de detener un desalojo al pagar la renta antes de una fecha límite.

### Si no tiene un contrato de arrendamiento:

Puede detener el desalojo si paga toda la renta que adeuda en los diez (10) días siguientes a la recepción del aviso de desalojo, **y además**, si este es el único aviso de desalojo por falta de pago que ha recibido en los últimos doce (12) meses. Su aviso de desalojo debe informarle de que tiene derecho a «sanear los defectos en sus obligaciones». Si no lo hace, tiene hasta la «fecha de respuesta» para pagar la totalidad de la renta que adeuda.

**Si tiene un contrato de arrendamiento:** Hay dos formas de detener el desalojo:

- Pague al arrendador toda la renta que le debe en un plazo de diez (10) días a partir de la recepción del aviso de desalojo de catorce (14) días, o bien
- Si el arrendador ya ha iniciado un proceso judicial, pague toda la renta que debe y las costas judiciales en que incurrió el arrendador en la «fecha de respuesta» o antes. La «fecha de respuesta» es tres (3) días hábiles antes de la primera cita judicial.

**Retraso en la ayuda gubernamental:** Si su renta se retrasa porque se demoró su cheque de beneficios o el pago del alquiler por parte de una agencia del gobierno, el juez tiene que darle al menos siete (7) días más antes de celebrar una audiencia por el caso de su desalojo. Si paga toda la renta que debe más los intereses y las costas judiciales antes de la fecha de juicio «pospuesta», el juez deberá desestimar el caso.



Para obtener más información, deberá escanear el código QR para ir a: **Tácticas jurídicas, Capítulo 5: Renta.** En inglés. [MassLegalHelp.org/LT-Rent](https://MassLegalHelp.org/LT-Rent)

## **Solicite sus recibos**

- **Nunca pague la renta en efectivo sin un recibo. Vea el Formulario 2: Recibo de la renta.**
- **Pague la renta con cheque, giro postal u otro formato con registro.** Escriba el mes y el año al que corresponde la renta.
- **Haga una copia o saque una foto** del cheque o giro postal con el talón del recibo adjunto.
- **Obtenga un recibo** cada vez que pague la renta con el día, mes y año al que corresponde.
- **Guarde todos** los recibos de la renta, los cheques cancelados y las copias y fotos de los giros postales con sus talones de recibo en una carpeta especial.
- **Si tiene compañeros de piso,** cada uno de ellos deberá pagar su parte de la renta directamente al arrendador y guardar un comprobante del pago.