

¿Su apartamento se está convirtiendo en parte de un condominio?

Derechos de los inquilinos en Massachusetts

Si el arrendador quiere convertir su apartamento en parte de un condominio, y su edificio no está ocupado por el propietario o está ocupado por el propietario y tiene más de tres (3) apartamentos, usted tiene derechos según la ley estatal.

Algunos centros urbanos y ciudades también tienen leyes locales sobre condominios que le otorgan aún más derechos.

¿Qué derechos tengo como inquilino de un edificio que se está convirtiendo en condominio?

Protecciones contra los desalojos

El arrendador debe notificarle por escrito sus planes de convertir su apartamento en parte de un condominio. Debe enviarle la notificación por correo certificado o entregársela en mano. La notificación debe incluir una declaración de sus derechos.

Si el arrendador quiere que desocupe su apartamento como parte de la conversión a condominio, debe darle un aviso **al menos un (1) año** antes de la fecha en que quiere que se mude. La fecha de mudanza que figura en el aviso no puede ser anterior a la fecha de finalización que figura en su contrato de alquiler.

Después de notificarle su plan de reconversión, el propietario no puede enviarle un aviso de desalojo sin culpa a treinta (30) días. En el caso de un desalojo por reconversión a condominio, deberá respetar una mayor antelación en el aviso, beneficios de realojamiento y protecciones a la renta. Sin embargo, podrá iniciar un desalojo si usted no ha pagado la renta o ha incumplido el contrato.

Si usted tiene ingresos limitados, una edad de 62 años o más, o padece una discapacidad física, el arrendador debe darle aviso **al menos dos (2) años** antes de la fecha en que quiere que se mude. Algunas ciudades y centros urbanos exigen un periodo de preaviso más largo para este tipo de inquilinos.

Derechos locales para los condominios

Algunas ciudades y centros urbanos tienen leyes locales sobre condominios que le otorgan a usted **aún más** derechos, tal como las siguientes:

- En Lexington, los inquilinos con hijos en edad escolar, o que tengan problemas familiares, de salud o financieros, pueden calificar para un preaviso de cinco (5) años antes de tener que mudarse.
- En Boston y Somerville, se deben pagar mayores beneficios de reubicación a los inquilinos que no compren una unidad. Las vacantes anteriores y cualquier amenaza de desplazamiento se revisan como parte del proceso de aprobación.
- Las definiciones de «adulto mayor» y «persona discapacitada» para las protecciones adicionales de los inquilinos pueden diferir en virtud de las leyes locales.
- En New Bedford y Boston, las notificaciones deben estar en la lengua materna del inquilino, además del inglés.

Las comunidades con leyes locales para los condominios son las siguientes:

Abington	Marlborough
Acton	New Bedford
Amherst	Newburyport
Boston	Newton
Brookline	Salem
Lexington	Somerville

Solicite al ayuntamiento de su centro urbano o ciudad una copia de las leyes locales sobre condominios.

No es necesario que desocupe el apartamento automáticamente en la fecha de mudanza. Si su arrendador quiere que se mude, deberá presentar un caso por desalojo en los tribunales. Si un juez autoriza al arrendador a desalojarlo, usted deberá mudarse. Sin embargo, el tribunal puede darle más tiempo para que encuentre otro lugar donde vivir.

Derecho de compra

Cuando el arrendador le notifica la reconversión a un condominio, también debe darle a usted la primera oportunidad para comprar su apartamento. Esto se llama «derecho de preferencia» (right of first refusal).

Junto con el aviso de reconversión, el arrendatario debe incluir un «Acuerdo de compraventa» que detalle el precio de venta de su apartamento. No pueden anunciar la venta por noventa (90) días.

Si usted quiere comprar su apartamento, dispone de noventa (90) días para negociar con el arrendador.

Transcurridos los noventa (90) días, el arrendador podrá venderlo a otra persona. El nuevo propietario será su nuevo arrendador.

Encontrar un lugar nuevo

Si usted es un adulto mayor, tiene una discapacidad o dispone de bajos ingresos, su arrendador deberá ayudarle a encontrar un nuevo apartamento, como parte de su pedido para que desocupe el actual. El nuevo apartamento debe estar en la misma ciudad o centro urbano. Además, debe ser comparable a su apartamento actual. La renta debe ser la misma. Si su arrendador no encuentra un nuevo apartamento para usted, tiene derecho a quedarse dos (2) años más, una vez transcurrida la fecha de mudanza que aparece en el aviso.

Protección ante aumentos de la renta

Los arrendatarios no pueden aumentar el importe de su renta de manera desmedida para obligarlo a marcharse antes de la fecha de salida.

Si usted tiene un contrato de arrendamiento, el arrendador **solo** podrá aumentar su renta antes de que finalice el contrato si éste incluye una cláusula de escalamiento fiscal y aumentan los impuestos sobre la propiedad.

Si su contrato de arrendamiento finaliza **antes** de la fecha de mudanza o usted no tiene contrato de arrendamiento, el arrendador podrá aumentar su renta.

El aumento de la renta no puede ser superior al 10 % de su renta actual, o a la variación del índice de precios al consumidor desde el año pasado, si tal porcentaje fuera inferior. Por lo tanto, si el índice de precios al consumidor aumentó un 0.8 %, su renta no podría subir más de un 0.8 %.

Gastos de mudanza

Si se muda en forma voluntaria antes de la fecha que figura en el aviso para desocupar, y no tiene deudas en el pago de la renta, el arrendador debe pagarle los gastos de mudanza. Avise la fecha de su mudanza con antelación al arrendador. Conserve todos los recibos de sus gastos de mudanza.

Deberán pagarle hasta \$ 750 de beneficios por mudanza o hasta \$ 1,000 dólares si usted es un adulto mayor, es una persona discapacitada o tiene bajos ingresos.

Algunas ciudades y centros urbanos tienen beneficios por mudanzas más elevados. En Boston, los arrendadores deben pagar hasta \$ 10,000 a todos los inquilinos, y \$ 15,000 a los inquilinos que son adultos mayores, son discapacitados o tienen bajos ingresos.

Tras la reconversión

Si no compra su apartamento, pero continúa alquilándolo una vez reconvertida la propiedad en condominio, entonces usted es un inquilino. Si alquila un apartamento en un condominio, el propietario debe notificarle, por escrito, el nombre y el número de teléfono de la persona responsable de las reparaciones.



Para obtener más información, puede escanear el Código QR para ver **Tácticas jurídicas, Capítulo 17: Condominios.** En inglés.
MassLegalHelp.org/LT-Condos