

Guía de vivienda justa



**Fair Housing
Commission**

 CITY OF PHILADELPHIA

Índice

Acerca de nosotros	3
Comuníquese con nosotros	4
Responsabilidades del inquilino	5
Responsabilidades del propietario	6-7
Reparaciones	8
Prácticas desleales de alquiler	9-10
Presentar una denuncia	11
Recursos legales	12
Inquietudes frecuentes de los vecinos	13

¿QUÉ ES EL CÓDIGO DE FILADELFIA?

La Carta de Autonomía de Filadelfia otorga al Concejo Municipal de Filadelfia la capacidad de adoptar y publicar una codificación exhaustiva de todas las ordenanzas generales aprobadas por el Concejo.

El Código de Filadelfia es la compilación de todas las ordenanzas generales adoptadas por el Concejo Municipal de Filadelfia.



Acerca de nosotros



Hola,

La aplicación de las normas de vivienda justa es fundamental para que los residentes de Filadelfia a vivir en las comunidades que elijan, en entornos seguros y habitables. La vivienda influye en la salud, las oportunidades de empleo, la educación, el acceso al transporte y en muchos otros factores relacionados con la calidad de vida.

La Comisión de Vivienda Justa (FHC) de Filadelfia aplica la Ordenanza de Vivienda Justa de Filadelfia (Sección 9-800 del Código de Filadelfia).

La FHC protege los derechos de la comunidad que alquila vivienda en Filadelfia mediante las siguientes acciones:

- Recibir quejas de inquilinos de Filadelfia afectados por prácticas desleales de alquiler por parte del propietario.
- Realizar audiencias para resolver las quejas y determinar los derechos y responsabilidades de inquilinos y propietarios.
- Emitir órdenes para aplicar la Ordenanza de Vivienda Justa de la ciudad y resolver conflictos entre inquilinos y propietarios.

La FHC NO se encarga de lo siguiente:

- Ubicar viviendas asequibles.
- Proporcionar asistencia para alquilar.
- Brindar representación legal.
- Recibir quejas sobre propiedades administradas por la Autoridad de Vivienda de Filadelfia (PHA) o el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD).

La FHC opera como parte de la Comisión de Relaciones Humanas de Filadelfia (PCHR).

Director Ejecutivo
Comisión de Vivienda Justa de Filadelfia
Comisión de Relaciones Humanas de Filadelfia



Comuníquese con nosotros

Comisión de Vivienda Justa de Filadelfia

601 Walnut Street, Suite 300 South
Philadelphia, PA 19106

Horario de oficina: 9 a.m. - 2 p.m., De lunes a viernes

Teléfono: 215-686-4670

Fax: 215-686-4684

Correo electrónico: Fairhousingcomm@phila.gov

Póngase en contacto con nosotros

www.phila.gov/fairhousing

@PhillyPCHR on redes sociales



Responsabilidades del inquilino

Como inquilino, usted tiene ciertas responsabilidades. A continuación, se indica cómo cumplir de manera justa con sus obligaciones de alquiler:



Comportamiento

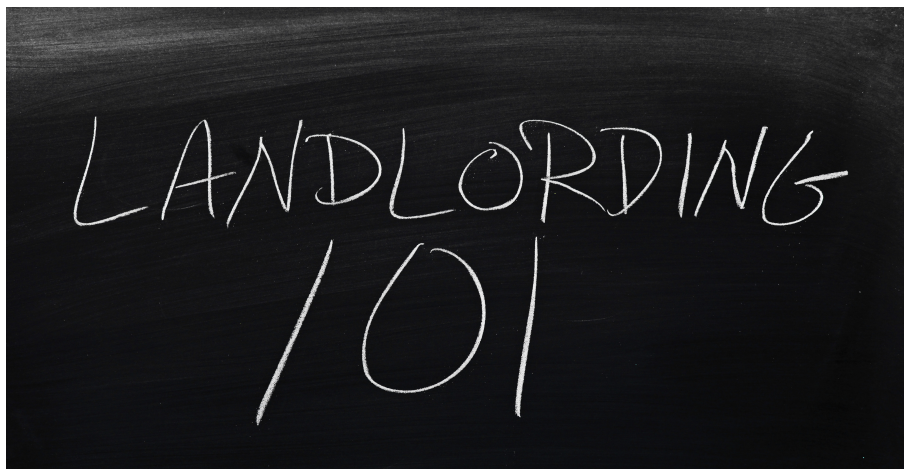
- Sea respetuoso con sus vecinos y con la propiedad.
 - Saque la basura en los días asignados.
 - Controle el volumen de su música y el ruido.
 - Comparta los espacios de estacionamiento.
- Cumpla con la cantidad de personas que el contrato de alquiler indica que pueden vivir en la propiedad.
- ¿Cambió las cerraduras?
Entregue una copia al propietario.

Pago

- Pague su alquiler a tiempo
- Obtenga un recibo de su pago de alquiler
 - Cheques cancelados
 - Recibos de giros postales
 - Efectivo
 - Si paga en efectivo y el propietario no le brinda un recibo, compre un talonario para registrar los pagos
 - Asegúrese de que el propietario los firme

Responsabilidades del propietario

A continuación, se indica cómo cumplir de manera justa con sus obligaciones de alquiler si es propietario:



Licencia de alquiler

- Los propietarios en Filadelfia deben contar con una licencia de alquiler para la cantidad correcta de unidades de alquiler en una propiedad.
- Las licencias suelen expirar luego de un año y el propietario debe renovarlas periódicamente.
- Las licencias de alquiler son emitidas por el Departamento de Licencias e Inspecciones (L&I).
- Puede llamar al 311 para verificar si su propietario tiene una licencia de alquiler.
- Si el propietario no cuenta con una licencia de alquiler vigente, no puede cobrarle el alquiler ni desalojarlo de la propiedad.

Certificado de plomo

- Todas las propiedades en alquiler en Filadelfia, construidas antes de 1978, deben ser sometidas a pruebas de plomo y contar con la certificación correspondiente, incluso si no hay niños que vivan en la propiedad. .
- Los propietarios deben enviar los resultados de las pruebas sobre el plomo de cada unidad en alquiler al municipio y obtener un certificado "Libre de plomo" o "Sin plomo".
- Si alquila una propiedad cubierta, el propietario está obligado a entregarle una copia del certificado de plomo de su unidad.
- Si no le proporciona el certificado, no puede cobrarle el alquiler ni desalojarlo de la propiedad.

Responsabilidades del propietario



Certificado de aptitud de alquiler (“CRS”)

- Si el propietario está obligado a contar con una licencia de alquiler, también debe obtener un “CRS” que demuestre que la propiedad no tiene infracciones del código de L&I.
- El propietario debe entregarle una copia del CRS vigente de la propiedad y una copia del folleto llamado “City of Philadelphia Partners for Good Housing Handbook”.
- Si no le entrega un CRS ni el folleto, no puede cobrarle el alquiler ni desalojarlo de la propiedad.

RECUROS



Certificate of Suitability



Partners in Good
Housing brochure

Reparaciones

Los propietarios deben entregarle una vivienda en condiciones habitables y realizar las reparaciones que afecten su capacidad de ocupar la propiedad de manera segura. NO están obligados a modificar la propiedad ni a realizar reparaciones que solo afecten la apariencia.

Retenga su alquiler

- Si el propietario no realiza las reparaciones en un tiempo razonable, informe por escrito que no pagará el alquiler hasta que se efectúen las reparaciones.
- En lugar de pagar el alquiler, resérvelo hasta que el propietario lleve a cabo las reparaciones.
- Prepárese para poder demostrar que los fondos de su alquiler están separados (por ejemplo, recibo de cajero automático, giro postal o extracto bancario).

***Consulte con un asesor legal antes de retener pagos de alquiler.**



Si el propietario no realiza las reparaciones

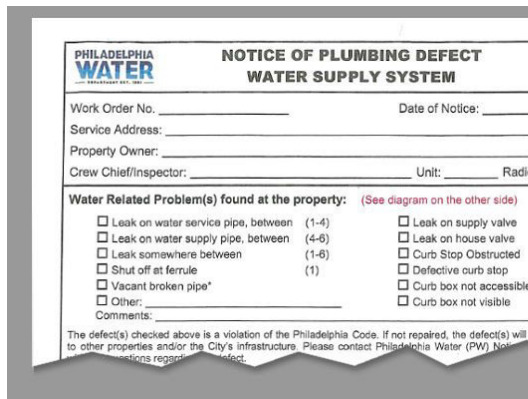
- Comuníquese con L&I.
 - Llame al 311 e informe las condiciones de la propiedad.
 - Asegúrese de solicitar y conservar su número de servicio de L&I.
 - Espere que L&I inspeccione la propiedad y determine si las condiciones infringen el Código de Filadelfia.
 - Si L&I detecta infracciones del código, el propietario está obligado a responder a dichos hallazgos y a resolver las infracciones en un plazo razonable.

Informe de reparaciones

- Realice todas las solicitudes de reparación de manera oportuna y por escrito, entréguelas al propietario por correo postal, correo electrónico o en persona, y conserve una copia de sus solicitudes.
- Otorgue un plazo razonable al propietario para realizar las reparaciones.
- Permita que el propietario o los contratistas accedan a la propiedad si avisan con 24 horas de anticipación. En casos de emergencia, no se requiere avisar 24 horas antes.

Prácticas desleales de alquiler

Infracciones abiertas: Una infracción abierta se refiere a un incumplimiento no resuelto de los códigos o regulaciones de vivienda, que a menudo requiere una medida correctiva por parte del arrendatario para garantizar el cumplimiento y la seguridad.



PHILADELPHIA WATER
NOTICE OF PLUMBING DEFECT
WATER SUPPLY SYSTEM

Work Order No. _____ Date of Notice: _____

Service Address: _____

Property Owner: _____

Crew Chief/Inspector: _____ Unit: _____ Radi _____

Water Related Problem(s) found at the property: (See diagram on the other side)

<input type="checkbox"/> Leak on water service pipe, between (1-4)	<input type="checkbox"/> Leak on supply valve
<input type="checkbox"/> Leak on water supply pipe, between (4-6)	<input type="checkbox"/> Leak on house valve
<input type="checkbox"/> Leak somewhere between (1-6)	<input type="checkbox"/> Curb Stop Obstructed
<input type="checkbox"/> Shut off at ferrule (1)	<input type="checkbox"/> Defective curb stop
<input type="checkbox"/> Vacant broken pipe*	<input type="checkbox"/> Curb box not accessible
<input type="checkbox"/> Other: _____	<input type="checkbox"/> Curb box not visible

Comments: _____

The defect(s) checked above is a violation of the Philadelphia Code. If not repaired, the defect(s) will be repaired by the City of Philadelphia. The City of Philadelphia is not responsible for any damage to other properties and/or the City's infrastructure. Please contact Philadelphia Water (PW) for more information regarding this defect.

Es ilegal que el propietario finalice su contrato de alquiler cuando L&I u otra agencia o departamento municipal relevante (por ejemplo, el Departamento de Salud o Philadelphia Gas Works) haya emitido infracciones en la propiedad y el propietario no haya resuelto los problemas.

Es ilegal que el propietario termine o modifique su contrato de alquiler en represalia por los siguientes motivos:

- Informar reparaciones a su propietario, a L&I o a otra agencia o departamento municipal relevante.
- Retener su alquiler hasta que se realicen las reparaciones.
- Unirse o formar un sindicato de inquilinos.
- Ser víctima de violencia doméstica o agresión sexual.

Represalias: Las represalias en materia de vivienda, como desalojar o acosar a los inquilinos por ejercer sus derechos legales, son poco éticas e ilegales según muchas leyes de vivienda, incluida la Ordenanza de Vivienda Justa.



Prácticas desleales de alquiler

Causa justificada: Si su contrato de alquiler es por menos de un año, es ilegal que su propietario lo finalice sin darle una causa justificada por escrito.



Ejemplos:

- La falta de pago habitual o el pago tardío del alquiler.
- Un incumplimiento grave del contrato.
- Actividades molestas.
- Causar daños importantes a la propiedad.

Desalojo por cuenta propia: Un desalojo por cuenta propia se produce cuando un propietario intenta sacar a un inquilino de una propiedad echándolo físicamente, amenazando la salud o seguridad del inquilino, intimidando al inquilino o tomando cualquier otra medida para impedir que el inquilino ocupe la propiedad.



Ejemplos:

- Cambiar las cerraduras de la propiedad sin entregarle una llave.
- Retirar o bloquear las puertas y ventanas exteriores.
- Desconectar los servicios públicos.



Consulte el blog de FHC sobre desalojos por cuenta propia.

Presentar una denuncia



Complete un formulario de admisión

Puede completar y presentar un formulario de admisión de la FHC en persona en la oficina de la FHC, por teléfono con la asistencia del personal de la FHC o puede descargar el formulario del sitio web de la FHC y enviarlo por correo electrónico.

Si el personal determina que hay evidencia suficiente para aceptar su denuncia, se programará una audiencia para usted y el propietario. NO se aceptan todas las denuncias.



Cuándo presentar una denuncia

- Si recibe una notificación por escrito de terminación del alquiler u otra modificación del contrato (por ejemplo, un aumento del alquiler) después de que L&I u otra agencia municipal haya emitido infracciones en la propiedad o usted haya ejercido un derecho como inquilino.
- Si el propietario lo deja afuera de la vivienda, le corta los servicios públicos o bloquea puertas y ventanas.

Cómo presentar una denuncia

- Reúna sus documentos:
 - Contrato de alquiler por escrito, si lo tiene;
 - Comprobantes de pago del alquiler o de alquiler retenido;
 - Comunicaciones entre usted y el propietario sobre reparaciones;
 - Fotografías de los problemas en cuestión;
 - Avisos de desalojo.

Recursos legales



Servicios de derivación de abogados, Colegio de Abogados de Filadelfia



La misión del Colegio de Abogados de Filadelfia es servir a la profesión y al público mediante la promoción de la justicia, la excelencia profesional y el respeto por el estado de derecho. Al hacerlo, el Colegio busca fomentar la comprensión, la participación y el acceso al sistema de justicia.

TURN: Red de Representantes de Sindicatos de Inquilinos

TURN es una organización de servicios y defensa de inquilinos que promueve el derecho humano a la vivienda. Su objetivo es garantizar que todos los habitantes de Filadelfia tengan igualdad de acceso a una vivienda segura, digna, accesible y asequible.



Community Legal Service

Community Legal Services (CLS) brinda ayuda legal civil gratuita a residentes de Filadelfia con bajos ingresos. CLS asiste a sus clientes cuando se enfrentan a la amenaza de perder sus hogares, ingresos, atención médica e incluso a sus familias.

Derecho a un abogado

PhillyTenant.org es el resultado de una colaboración entre organizaciones de servicios legales y grupos de defensa en Filadelfia.



Inquietudes frecuentes de los vecinos

¿La FHC ofrece asistencia económica para depósitos de seguridad u otros gastos de mudanza?

Respuesta: No.

En Filadelfia, organizaciones como la Oficina de Empoderamiento y Oportunidades de la Comunidad, la PHDC, la Oficina de Servicios para las Personas sin Hogar, los Servicios Sociales Católicos o el 211 pueden brindar asistencia con los costos relacionados con una mudanza.

¿La FHC me ayudará a recuperar mi depósito de seguridad una vez que me mude?

Respuesta: No.

Después de mudarse, puede solicitar al propietario que le devuelva su depósito de seguridad. La Comisión de Vivienda Justa no ayuda a los inquilinos a recuperar sus depósitos. Los inquilinos pueden presentar una denuncia en el Tribunal municipal, en el área de Reclamos menores.



Municipal Court, Small claims

¿Necesito un abogado para presentar una denuncia de vivienda justa o participar en una audiencia?

Respuesta: No.

No se requiere un abogado para presentar una denuncia ante la Comisión ni participar en una audiencia. La mayoría de las partes de la Comisión no cuentan con representación. Sin embargo, muchas personas consideran útil contar con representación legal en el proceso y para presentar su testimonio ante la Comisión.

¿La FHC acepta denuncias de inquilinos que viven en propiedades de la PHA o el HUD?

Respuesta: No.

La FHC no tiene jurisdicción sobre propiedades de la PHA o el HUD. Usted deberá comunicarse con la EEOC para presentar una denuncia.

¿La FHC acepta denuncias de ocupantes que viven en la propiedad?

Respuesta: No.

Solo los inquilinos pueden presentar la denuncia.

Mi propietario ya presentó una denuncia contra mí en el Tribunal de propietarios e inquilinos. ¿Aún puedo presentar una denuncia ante la Comisión de Vivienda Justa?

Respuesta: No.

Si el propietario presenta una denuncia en el Tribunal de propietarios e inquilinos antes que el inquilino, el Tribunal tiene jurisdicción y no puede presentarse una denuncia.

¿La FHC puede ayudarme a finalizar mi alquiler para irme antes sin multa?

Respuesta: No.

La FHC no interviene en disputas sobre los términos del contrato de alquiler.



601 Walnut Street
Suite 300 South
Philadelphia, PA 19106
www.phila.gov/fairhousing