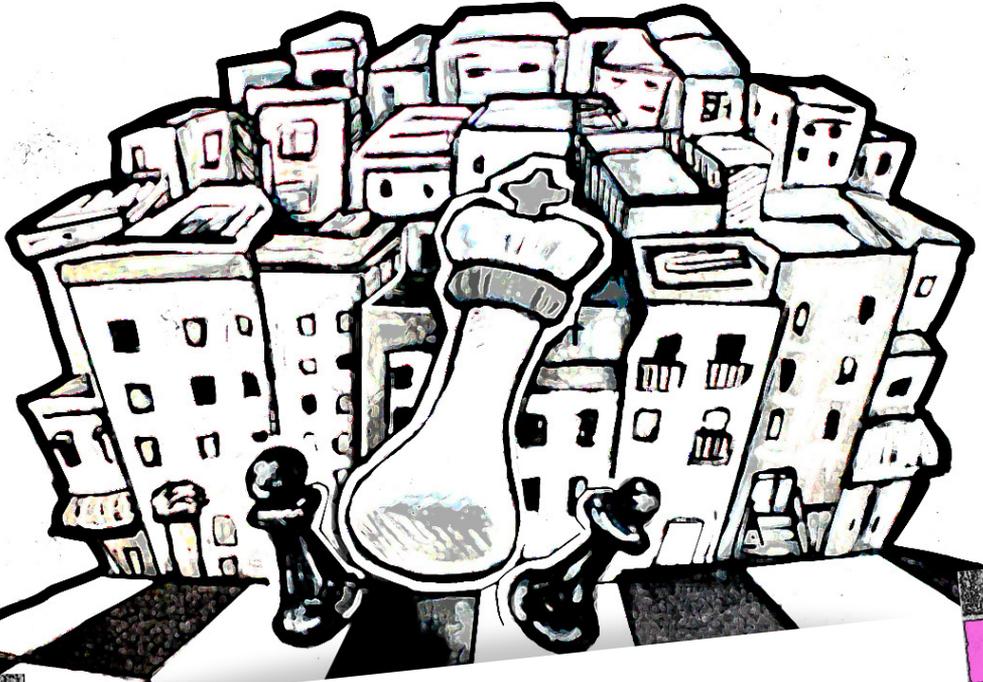


# CUÍDESE DE SU ARRENDADOR



## 10 DERECHOS QUE DEBE CONOCER

Vancouver  
Tenants  
Union



# TABLA DE CONTENIDO

## INTRODUCCIÓN..... 1

### CONTROL DEL ALQUILER: TRUCOS COMUNES

1. Esté atento a las lagunas legales de las que se vale el control de alquiler ..... 2 - 3
2. Las tarifas extras tienen un límite (si no los tienen, son ilegales) ..... 4
3. El arrendador no tiene el derecho a retener el depósito ..... 5

### MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

4. Su arrendador es responsable de la mayoría de las reparaciones ..... 6
5. ¡Las reparaciones de emergencia no pueden esperar! ..... 7

### GOZAR DE PAZ Y TRANQUILIDAD

6. Las visitas no anunciadas del propietario o arrendador son ilegales ..... 8
7. Comportamientos que usted no tiene porque aguantar ..... 8
8. Compañeros de vivienda podrían no estar protegidos ..... 9
9. Terminar un contrato de arrendamiento sin pagar ..... 10
10. Porque debe usted llevar un diario de inquilino.... 10

### SINDICATO DE INQUILINOS Y EL RTB ..... 11

### MÁS RECURSOS PARA EL INQUILINO ..... 13



# Acerca de el Sindicato de Inquilinos



Este manual fue creado por miembros del sindicato de inquilinos de Vancouver - una red de inquilinos en toda la ciudad, que se apoyan entre sí y luchan por la justicia en la vivienda.

Conviértete en un miembro:  
[vancouvertenantsunion.ca/join](http://vancouvertenantsunion.ca/join)

Vivimos y nos organizamos en los territorios no cedidos y ocupados de las personas  
səlílwətaʔ/Selilwitulh (Tsleil-Waututh), Skwxwú7mesh  
Úxwumixw (Squamish), and xʷməθkʷəy̓əm (Musqueam).

**Descargo de responsabilidad:** Este manual interpreta los derechos de los inquilinos según la ley de arrendamiento residencial de British Columbia y su intención es ser una base de las preguntas frecuentes que pueden llegar a tener los inquilinos. **No debería de ser considerada como asesoramiento legal.** Consulte la última página para más recursos sobre sus derechos.

# Introducción:

Si acaba de enterarse que una corporación desconocida ha tomado posesión de su edificio, siempre es buen momento para conocer sus derechos, ya sea que usted sea inquilino por primera vez en BC o que sea un inquilino de largo plazo.

Nuestros derechos como inquilino no son inamovibles, pueden ganarse, pero también nos los pueden quitar. La mayoría de los derechos que tenemos hoy fueron peleados por inquilinos organizados que creen que la vivienda segura y digna es un derecho humano. El Sindicato de Inquilinos de Vancouver (Vancouver Tenants Union) es una organización de inquilinos basada en miembros, que continúa con estas bas

## ¿Sabía usted?

A los inquilinos no se les permitía votar en las elecciones municipales de Vancouver hasta 1960. Anteriormente solamente los propietarios podían votar.

## ESTÉ ATENTO a los trucos del control de alquiler

El control de alquiler es una de las protecciones más importantes que los inquilinos tienen. Los controles de alquiler limitan la frecuencia y la cantidad con las cuales el arrendador puede aumentar la renta.



### En B.C esto significa:

- ➔ Su arrendador solamente puede aumentar el alquiler una vez por año durante su arrendamiento.
- ➔ Los alquileres sólo pueden aumentarse por la cantidad que establece el gobierno de la provincia.
- ➔ Su arrendador debe de usar la forma legal apropiada: "aviso de aumento de alquiler" (Notice of Rent Increase)
  - Si el arrendador no usa la forma legal, usted puede ignorar el aviso.
- ➔ Los inquilinos deben de ser notificados 3 meses antes del incremento de la renta.
- ➔ Si su arrendador no le avisa con 3 meses de anticipación, puede continuar pagando el monto actual hasta que se cumpla el tiempo correcto.

## ESTÉ ATENTO de los arrendamientos a plazo fijo

- ➔ **No tiene porque firmar un nuevo contrato de arrendamiento** con un alquiler más alto o condiciones diferentes.
- ➔ **No tiene porque mudarse** o firmar un acuerdo mutuo con el cual se termine el arrendamiento.
- ➔ Al final de un contrato de un año, su contrato de arrendamiento se convierte automáticamente en un contrato de mes a mes, con las mismas condiciones de su contrato de arrendamiento previo.

# Las escapatorias legales más grandes:

En B.C el control de alquiler no aplica cuando un inquilino se sale de la vivienda - ésto significa que una vez que usted decida terminar su arrendamiento, el arrendador o propietarios puede aumentar los precios del alquiler a su gusto.



Los miembros del VTU (sindicato o unión de inquilinos de Vancouver) creemos que necesitamos Controles de Renta Reales, llamados también, "Control de Vacantes" - ésto cambiaría la ley para que el incremento a la renta tenga un límite, incluso si el inquilino decide desalojar. Para más información y para firmar la petición visite:

**[www.RealRentControlBC.ca](http://www.RealRentControlBC.ca)**

## Fortalecer el control de alquiler con el poder de los inquilinos

Los grupos de propietarios organizados quieren debilitar el control de alquiler o eliminarlos por completo, para poder incrementar la renta cuando quieran. Éste es un tema que el poder de los inquilinos puede resistir.

Los miembros del VTU y otros grupos detuvieron un aumento del alquiler de 4.5% a nivel provincial en el 2018.



Nuestra resistencia colectiva hizo que el gobierno acelerara la revisión que tenían planeada sobre las leyes de los inquilinos y aceleró el cambio de la fórmula de control de alquiler, para que el aumento fuera reducido a un 2%.

**Para más información visite:**

**[vancouvertenantsunion.ca/4\\_5\\_means\\_fight](http://vancouvertenantsunion.ca/4_5_means_fight)**

## Las tarifas adicionales tienen un límite...

Algunos propietarios intentan evadir la ley del control de los alquileres mediante la creación de cargos y tarifas adicionales.

...O son ilegales!

Estos son algunos de los más comunes:

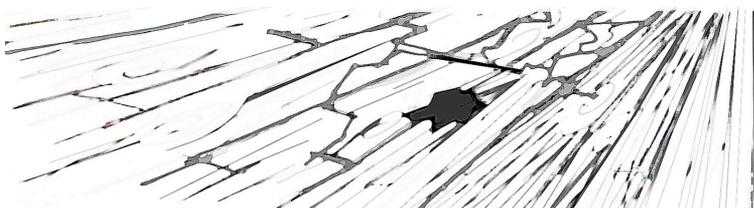
Tarifas/servicios	¿Legal?	Cargo máximo
<b>Renta atrasada</b>	<b>Si</b> , pero sólo si está escrito en su contrato de arrendamiento	\$25.00
<b>Cargo por fondos insuficientes</b> (En su cuenta de banco)	<b>Si</b> , pero sólo si está escrito en su contrato de arrendamiento	\$25.00
<b>Repuestos de llaves y controles remotos</b>	<b>Si</b>	Sólo el costo del repuesto
<b>Tarifas de mudanza</b> (Si usted se muda a una vivienda dentro del mismo edificio). *Mudarse a una vivienda dentro de su mismo edificio es considerado un arrendamiento nuevo, lo cual puede incrementar el precio de su alquiler	<b>Si</b>	\$15 o 3% de su alquiler.  *En un edificio de condominios, los estratos están autorizados para hacer cargos de mudanza de entrada o salida. Estos honorarios pueden ser transferidos de su arrendador a usted.
<b>Tarifas por aplicar a rentar una vivienda</b>	<b>No</b>	--
<b>Tarifas para hacer cambio de cerraduras</b> cuando usted se muda a la vivienda	<b>No</b>	Puede solicitar nuevas cerraduras cuando se muda a una nueva vivienda y su propietario o arrendador debe de hacer este cambio sin costo alguno
<b>Tarifas por huéspedes</b>	<b>No*</b> Pero si su invitado se convierte en un compañero de vivienda permanente, su contrato de arrendamiento podría estipular que se le puede cobrar más renta por compañero de vivienda adicional.	--
<b>Estacionamiento o almacenamiento</b>	<b>No*</b> A menos de que se especifique en el contrato de arrendamiento** No puede haber un incremento si están incluidos en el contrato de arrendamiento	--

## Su Arrendador No Tiene Derecho a Quedarse con su Depósito.

Los propietarios **deben presentar una solicitud ante el RTB** para quedarse con todo o con una parte del depósito de daños. Si no hacen ésto, **no hay justificación legal** para que lo conserven a menos de que usted esté de acuerdo por escrito.

No les dé la satisfacción de quedarse con el dinero, que, para empezar nunca fue de ellos.

La mejor manera de evitar disputas sobre los depósitos de daños, es insistir en que se haga un **reporte de inspección de las condiciones** (a veces llamado un recorrido "walk through") con el propietario al momento de hacer la mudanza de entrada o salida. Usted puede documentar con fotografías o videos, cualquier problema que usted note.



Si su arrendador o propietario **no hicieron un recorrido de la propiedad con usted**, no tiene una evidencia creíble que justifique la retención del depósito.

Recuerde - un desgaste de rutina **no es considerado** un daño que usted deba pagar.



# Mantenimiento y Reparaciones

## La mayoría de las reparaciones son responsabilidad de su arrendador

La gran mayoría del mantenimiento y de las reparaciones, son responsabilidad de su arrendador.

Los inquilinos son principalmente responsables del mantenimiento de rutina y de una limpieza profunda de la vivienda cuando usted se mude fuera de ésta.

### Aquí hay una tabla de referencia rápida:

#### Responsabilidad de su arrendador:

- Calefacción
- Plomería
- Electricidad
- Cerraduras
- Iluminación en áreas comunes
- Paredes, pisos y techos
- Salidas de emergencia
- Detectores de humo
- Intercomunicadores
- Elevadores
- Pintar a intervalos de tiempo razonables
- Mantenimiento rutinario de jardines en complejos residenciales de unidades múltiples, como cortar el césped / remover la nieve
- Infestaciones / (pestes e.g. chinches)
- Problemas serios de mohos
- Reparación / reemplazar artículos incluidos en el contrato de arrendamiento, como:
  - Electrodomésticos
  - Sistemas de seguridad
  - Muebles
  - Garage / instalaciones de almacenamiento

#### Su responsabilidad:

- Reemplazar bombillas de luz
  - Problemas de moho menores ( como en las ventanas o la bañera)
  - Sacar la basura /reciclaje
  - Mantenimiento de rutina del jardín, si usted tiene uso exclusivo de éste ( podar el césped, remover la nieve)
- Alfombras: Mantenimiento razonable durante su estancia
- Limpiarlas a vapor o con champú al final de su contrato de arrendamiento, si éste dura un año o más.
- Resanar agujeros de clavos en las paredes
  - Limpiar las marcas en las paredes
  - Informarle a su arrendador sobre problemas de mantenimiento que descubra

# Recuerde Documentar sus Solicitudes de Reparaciones

Si su arrendador no actúa a sus solicitudes escritas, usted puede iniciar una disputa ante el RTB **para forzarlos a realizar dichas reparaciones.**



Los estatutos de los estándares de mantenimiento, describen los mantenimientos mínimos de edificios y se hacen cumplir mediante multas.

Puede ponerse en contacto con el gobierno de su ciudad para hacer cumplir cuestiones como: colecta de basura, plagas, estructuras inseguras, problemas de seguridad contra incendios, etc.

## Usted no debe de Esperar para Negociar Reparaciones de Emergencia

Algunos problemas críticos de reparación no pueden esperar - según la ley son considerados "reparaciones de emergencia".

Si su arrendador no responde en un lapso de tiempo razonable, usted tiene el derecho de cubrir **el costo de la reparación** y exigirle a su arrendador que se lo reembolse.

### Sólo haga ésto si el problema de reparación cumple con los siguientes criterios:

- Si es urgente y necesario para la salud o seguridad de las personas o propiedad.
- Si se necesita reparar alguno de los puntos siguientes:
- Fugas importantes en las tuberías o en el techo
- Daños o bloqueos en tuberías de agua o drenaje, o en accesorios de plomería
- El sistema de calefacción central
- Daños a cerraduras o cerraduras defectuosas que dan acceso a la vivienda
- El sistema ecléctico.

Si no está seguro y no quiere arriesgarse a ser responsable del costo de de las reparaciones, llame a un defensor legal o al **RTB** (véase la última página)



# Goce de Paz y Tranquilidad

## Su Arrendador no Puede Llegar a su Vivienda sin Previo Aviso

Si su arrendador desea ingresar a su vivienda, deberá proporcionar un aviso por escrito, con al menos 24 horas de anticipación, el cual debe indicar:

- La fecha
- La hora (debe ser entre las 8:00 AM y las 9:00PM)
- Un motivo razonable para entrar, cómo hacer reparaciones o completar una inspección mensual
- La excepción al aviso de 24 horas es para tratar una reparación de emergencia (consulte la página 8).

## Comportamiento que no Tiene Usted Porqué Soportar

Según la ley, usted tiene derecho a un “disfrute tranquilo” de su vivienda. Ésto significa que no tienen porqué soportar nada de lo siguiente:

- Ruido irrazonable y continuo
- Tabaquismo pasivo irrazonable y continuo
- Intimidación o acoso
- Un arrendador que ingrese a su vivienda con demasiada frecuencia
- Un arrendador que ingrese a su vivienda sin su consentimiento o sin un aviso adecuado
- Un arrendador que le niegue sin razón el acceso a las áreas comunes



Es responsabilidad del arrendador asegurarse de que todos tengan el derecho de gozar de tranquilidad. Para luchar contra **el acoso**:

- Documente cualquier incidente en un diario del inquilino ( página 10)
- Contacte a un defensor legal para obtener más información sobre sus derechos. (Página 14)
- No sufra acoso en silencio o con miedo. Venga a una reunión del Sindicato de inquilinos de Vancouver ( Vancouver Tenants Union ) y comparta su experiencia.

# Los Compañeros de su vivienda Podrían no estar Protegidos por la Ley.



Si usted o alguno de sus compañeros de vivienda se mudaron a una vivienda compartida, pero no firmó un contrato de arrendamiento, es probable que no esté protegido por las leyes de arrendamiento.

Es de su mayor interés pedirle al propietario o arrendador, que actualice el contrato de arrendamiento para **añadir a los nuevos compañeros de vivienda, siempre que sea posible.**

Desafortunadamente su arrendador no está obligado a aceptar el agregar a otra persona a su contrato de arrendamiento. También es probable que le sugieran crear un contrato de arrendamiento completamente nuevo, en lugar de modificar el ya existente. Tenga cuidado con esta opción - antes de aceptar un contrato de arrendamiento completamente nuevo, asegúrese de que no sea un truco para aumentar el alquiler o a para agregar nuevos términos que no existían antes (por ejemplo, tal vez su arrendador ahora quiera que pague más por el estacionamiento o por los servicios).

Usted y sus compañeros de vivienda pueden negarse a firmar un nuevo contrato de arrendamiento, pero, ésto puede crear una situación en la que sus compañeros de vivienda no estén protegidos. Ésto también significa que si los inquilinos originales que firmaron el contrato de arrendamiento se mudan, los compañeros de vivienda que no estén en el contrato, tendrán que mudarse o pedirle al arrendador un nuevo contrato bajo nuevos términos.

\*Tenga cuidado con los términos en su contrato de arrendamiento que podrían limitar el número de inquilinos, o los términos que puedan aumentar el alquiler, en caso de que alguien más se mude a su vivienda. Estos términos son legales, pero sólo si se acordaron cuando comenzó su contrato de arrendamiento.

## ¿Sabía usted?

A diferencia de B.C., a los propietarios en Quebec se les requiere que permitan asignaciones de arrendamiento (también conocido como transferencias), sin alterar los términos del contrato de arrendamiento original.

## Es Posible Terminar con un Contrato de Arrendamiento sin Pagar.

Muchos inquilinos se preocupan por adeudar los meses restantes, si quieren terminar con un contrato de arrendamiento antes de lo estipulado, pero no es tan simple. Antes de que puedan solicitarle el pago de los meses restantes, su arrendador debe de intentar volver a alquilar su vivienda a un precio justo y él mismo debe de demostrar que lo intentó. En medio de una crisis de vivienda, es muy probable que su arrendador no tenga problemas para rentar la vivienda a un precio similar o más alto.

Hay otras alternativas que puede discutir con su propietario o arrendador, por ejemplo

- Ofrecerle subarrendar su vivienda
- Firmar un acuerdo mutuo para finalizar el arrendamiento

Finalmente, usted tiene el derecho a dar por terminado el contrato de arrendamiento, si está **huyendo** de una situación de abuso familiar o si se va a mudar a un **centro de cuidados de largo plazo**.

## Es Recomendable Mantener un Diario del Inquilino

Siempre obtenga información importante de su arrendador por escrito y guarde esos avisos en el mismo lugar. En ocasiones en las se le proporcione a usted alguna información importante de manera verbal, asegúrese de anotar la fecha, la hora y lo que se dijo.

Si en alguna ocasión, usted tiene alguna disputa con su arrendador - especialmente alguna disputa en la que requiera ir al RTB, usted necesitará evidencia para defender su caso. Ésto por sí solo es una buena razón para mantener un diario del inquilino, el cual puede conservar con su contrato de arrendamiento.



## \*¿Qué es el RTB? (Sucursal de Arrendamiento Residencial)

**La Sucursal de Arrendamiento Residencial (RTB)**, es el departamento del gobierno que se ocupa de la ley de arrendamiento en B.C., incluyendo la ley y el reglamento de Arrendamiento Residencial. Cuando hay un problema que usted y su arrendador no puedan resolver, usted puede solicitar una resolución de conflictos a través del RTB. El proceso puede ser complicado y usted podría necesitar la ayuda de un defensor.



## Por Qué Debería de Iniciar (o Unirse) a un Sindicato de Inquilinos

Los propietarios tienen más poder y recursos que nosotros como inquilinos. Una cosa es conocer nuestros derechos, pero aun así, puede resultar difícil luchar por ellos cuando estamos solos.

## Hay Poder en un Sindicato por qué Hay Poder en el Número.

Los sindicatos de inquilinos pueden ser una oportunidad para conocer a sus vecinos, construir comunidad y elaborar estrategias para los objetivos comunes. Ésto podría ser el conseguir que un arrendador arregle un problema grave de mantenimiento en su edificio, trabajar con inquilinos de todas partes de la ciudad para formar inquilinos con poder, mejorar las leyes y construir viviendas asequibles. También son redes de apoyo que pueden proveer consejos y recursos para saber cómo responder ante un desalojo injusto.

**Únase a un Sindicato de Inquilinos como el VTU e Involúcrese.**

# Notas

---

## Otros Recursos Sobre sus Derechos

Esta información **no debe ser considerada asesoramiento legal**. Para obtener recursos más completos, visite la **guía de supervivencia del inquilino (Tenant Survival Guide)** producido por el centro de recursos y asesoramiento para los inquilinos de B.C. (TRAC) (B.C Tenant Resources & advisory Centre):

[tenants.bc.ca/resources/tenant-survival-guide/](https://tenants.bc.ca/resources/tenant-survival-guide/)

### Defensores legales en Vancouver:

Centro de asesoría y recursos para inquilinos  
(Tenant Resource & Advisory Centre)  
**604 255 0546**

Acceder a la justicia  
(Access Justice)  
**604 878 7400**

Sociedad de asistencia jurídica comunitaria  
(Community Legal Assistance Society)  
**604 685 3425**

Colaborativo DTES SRO  
Hotel de ocupación de habitación individual  
(Single Room Occupancy Hotel)  
**604 839 0379**

Centro para Mujeres DTES  
**604 681 8480**

First United Church Advocacy  
**604 681 8365**

### Defensores legales pueden:

- Te informa sobre tus derechos legales como inquilino
- aplicar al RTB para disputar un desalojo
- ayúdale a entregar adecuadamente sus documentos al propietario
- Crear un paquete de evidencias
- Representarlo en una audiencia del RTB
- ayudarle a solicitar una revisión, en caso de no tener éxito