

en expectativa de un reembolso por parte del propietario. Junte pruebas en caso que el propietario no efectúe la reparación y usted debe solicitar una resolución formal del conflicto. No debe descontar el gasto del alquiler ni pagar por la reparación en la expectativa que el propietario le vaya a reembolsar.

### **Derecho a goce y privacidad**

El propietario no puede entrar a su residencia normalmente, salvo en ciertos casos de urgencia como, por ejemplo, un incendio o inundación. El propietario también puede entrar en los siguientes casos:

- si da notificación escrita al inquilino con un mínimo de 24 horas y hasta 30 días de anticipación, haciendo constar la fecha y hora exacta, entre las 8 a.m. y las 9 p.m., en que quiere entrar, y dando una buena razón, o
- si obtiene una orden de la División de Inquilinato Residencial para entrar a la unidad, o
- si tiene el permiso del inquilino, o
- si desea inspeccionar la unidad; puede hacer esto una vez al mes con una notificación adecuada.

Usted tiene el derecho de tener invitados – el propietario no se concierne con sus invitados. No obstante, si se quedan por un largo tiempo y parece que se han instalado a vivir en la unidad, usted puede estar en contravención de su contrato de arrendamiento.

### **Desalojos**

El propietario debe tener un motivo válido para obligarlo a desalojar la unidad. Entre los motivos están: no pagar el alquiler, dañar la unidad o molestar a los vecinos repetidamente. El propietario también puede desalojarlo si tiene planes de remodelación que requieren que la vivienda esté vacía, o si él mismo quiere ocupar la unidad. Hay otros motivos para desalojos.

Es importante saber que hay un procedimiento establecido que el propietario debe respetar para desalojarlo y que usted tiene el derecho de apelar la notificación de desalojo ante la División de Inquilinato Residencial. Nunca ignore una notificación de desalojo y, si recibe una, contacte

inmediatamente la División de Inquilinato Residencial o la línea de información de TRAC para informarse de sus derechos.

### **Resolución de Conflictos**

Así se llama el método establecido por la Ley de Inquilinato Residencial para resolver problemas entre inquilinos y propietarios. Hay una audiencia, similar a un tribunal de justicia pero menos formal. La audiencia puede ser en persona o por teléfono. El propietario y el inquilino tienen la oportunidad de explicar su caso y pueden convocar a testigos que apoyen sus testimonios. Para usar este método hay que acatar límites estrictos de tiempo. Encontrará las reglas en el sitio web de la División.

Haga una petición de resolución de conflictos en una oficina de la División, o de no haber una en su localidad, vaya a la oficina del agente de gobierno o centro de Service BC. La petición cuesta \$50, o \$100 si su reclamo excede \$5000. Es posible pedir una exención de cargos si el peticionario no puede pagar; el formulario correspondiente (fee waiver, en inglés) está en el sitio web de la División. La persona que peticona una resolución debe notificar a la otra parte con una notificación que puede ser entregada en persona o por correo registrado o certificado.

Un Oficial de resolución de conflictos rendirá una decisión con fundamento en la ley, el contrato de arrendamiento, la credibilidad de quienes participaron en la audiencia y las pruebas. El oficial generalmente no hace investigaciones, de modo que le incumbe al peticionario proveer pruebas de lo declarado.

Tanto el propietario como el inquilino puede solicitar una revisión de la decisión – pero sólo en 3 circunstancias limitadas: si no pudo asistir a la audiencia, si tiene nuevas pruebas, o si la decisión fue obtenida por medios fraudulentos.

El sitio web de la División de Inquilinato Residencial explica el proceso de solicitud de resolución de conflictos, cómo prepararse para la audiencia y cómo solicitar una revisión de la decisión.

### **Para mayor información**

**Línea Directa de TRAC para Inquilinos**  
Vancouver (604) 255-0546  
Fuera de Vancouver 1-800-665-1185  
Nuestras publicaciones están disponibles en:  
[www.tenants.bc.ca](http://www.tenants.bc.ca)

**Oficina de Inquilinato Residencial**  
Vancouver (604) 660-1020  
Victoria (250) 387-1602  
En el resto de BC: 1-800-665-8779  
[www.rto.gov.bc.ca](http://www.rto.gov.bc.ca)

**BC Housing**  
Solicitantes de Vivienda / Programa de Asistencia de Alquiler / Línea de información de SAFER  
Vancouver: (604) 433-2218  
Llamada gratuita: 1-800-257-7756  
[www.bchousing.org](http://www.bchousing.org)

**LAWline (Sociedad de Servicios Jurídicos)**  
Ayuda telefónica con asuntos legales  
Vancouver (604) 408-2172  
Fuera de Vancouver 1-866-577-2525

**Información para propietarios**  
[www.bcapartmentowners.com](http://www.bcapartmentowners.com)  
[www.suites-bc.com](http://www.suites-bc.com)

TRAC agradece la asistencia monetaria para este proyecto de la Law Foundation, Ciudad de Vancouver, Notary Foundation, Vancouver Foundation y BC Gaming.

Puede fotocopiar este folleto libremente, excepto para propósitos comerciales.

For renters in British Columbia [Spanish]  
Copyright 2008 TRAC Tenant Resource & Advisory Centre

Este folleto fue producido por el Centro de Recursos y Asesoramiento para Inquilinos (TRAC). Explica la ley en general pero no constituye en sí asesoramiento legal. Cada situación es distinta; usted puede necesitar la ayuda de un abogado.

# TENANT INFO INFO PARA INQUILINOS

## Para inquilinos en Columbia Británica

**TRAC Tenant Resource & Advisory Centre** es una entidad educativa de beneficencia que proporciona información acerca de la ley que afecta el arrendamiento en BC. Hacemos entrega de esta información por medio de nuestro sitio web, publicaciones en múltiples idiomas y una línea telefónica, así como también con talleres públicos de educación jurídica.

Visite nuestro sitio web en [www.tenants.bc.ca](http://www.tenants.bc.ca) para obtener consejos valiosos sobre cómo evitar problemas cuando alquila y para hallar información útil sobre cómo resolver conflictos con el propietario de su vivienda. Puede descargar nuestras publicaciones en su idioma o pedir que se le envíen ejemplares por correo.

[www.tenants.bc.ca](http://www.tenants.bc.ca)



## ¿Qué se recomienda hacer antes de alquilar una vivienda?

- Revise y cerciórese que es un lugar en el que quiera vivir y que todo está en buen estado de funcionamiento, como la cocina, el refrigerador y las tuberías.
- Esté seguro de que entiende todo en el contrato de arrendamiento antes de firmar y pagar depósito.
- Identifique al propietario y obtenga el nombre completo, la dirección y número telefónico de esa persona.

## ¿Cuáles son sus responsabilidades?

- Pagar a tiempo el alquiler y otros cargos.
- Mantener la vivienda limpia.
- Reparar a la brevedad posible todo daño que usted, sus invitados o animales domésticos causen. Esto no incluye el desgaste natural. También debe dar parte al propietario de reparaciones necesarias o problemas, como pestes, roedores o moho.
- No causar molestia a otros residentes del edificio o de propiedades colindantes y no permitir que sus invitados lo hagan.
- No poner a riesgo la seguridad de otros residentes del edificio y no permitir que sus invitados lo hagan.

## ¿Cuáles son las responsabilidades del propietario?

- Asegurar el mantenimiento e idoneidad de la unidad y del edificio; éstos deberán estar en buen estado, limpios, seguros y adecuados para su ocupación.
- Proveer un contrato de arrendamiento, informes de inspección de condición, y expedir recibos por sumas pagadas en efectivo por conceptos de alquiler y depósitos.
- Hacer reparaciones y mantener la unidad y el edificio en buen estado. Si el propietario no hace una reparación necesaria, el inquilino debería iniciar un proceso de resolución de conflictos (se explica más abajo).
- Asegurar el buen estado de la calefacción, tuberías, electricidad, cerraduras, paredes,

pisos, cielos rasos (lo que incluye goteras o huecos), puertas y salidas antiincendio, portero eléctrico y ascensores. Mantener todo lo que se incluye en el alquiler, como el refrigerador, la cocina, las instalaciones de lavado de ropa, garages y bodegas.

- Pagar las cuentas de servicios si éstos están incluidos en el alquiler.
- Investigar toda queja de inquilinos si un inquilino molesta a sus vecinos.

## El contrato de arrendamiento

Se recomienda firmar un contrato de arrendamiento entre usted y el propietario. Tal contrato hace constar lo que usted y el propietario convinieron, como por ejemplo, si se permite tener animales domésticos o si el alquiler incluye la calefacción. La Ley de Inquilinato (Residential Tenancy Act) lo protege aunque no tenga un contrato de arrendamiento por escrito o viva en un departamento “ilegal”. Cerciórese de que entiende todo lo que aparece en el contrato de arrendamiento antes de firmar. Una vez que empiece a vivir en un lugar, no tiene que firmar un nuevo contrato con términos diferentes, aun si hay un nuevo propietario (a menos que tenga un contrato con cláusula de desalojamiento).

## Contratos a plazo fijo (Leases)

Otro tipo de contrato es el contrato de arrendamiento a plazo fijo (lease, en inglés) por el cual usted se obliga a permanecer en el lugar por un determinado periodo de tiempo. Si decide mudarse antes de la terminación, debe pagar el alquiler hasta que el lugar sea arrendado a otra persona o hasta el fin del término original. Esté seguro que desea permanecer allí por el periodo indicado en el contrato. Su contrato debe indicar si es válido de un mes a otro o si es contrato fijo (fixed term agreement, en inglés). Con un contrato de arrendamiento de un mes a otro debe dar un mes de notificación previa por escrito al propietario antes de desocupar la unidad.

ADVERTENCIA Algunos contratos tienen una cláusula de desalojamiento (“move-out clause”) que dice que usted debe desocupar el lugar al fin

del término o firmar un nuevo contrato si desea permanecer. Este tipo de contrato es desfavorable para el inquilino ya que puede dar al propietario una escapatoria para evitar el cumplimiento de las reglas de aumento de alquiler.

## Informe de inspección de condición

Al comienzo y al fin del periodo de inquilinato, usted y el propietario deben llenar un informe de inspección de condición, que es como una lista de verificación en la que usted y el propietario hacen constar su opinión acerca de la condición en que está la vivienda. Por ejemplo, puede que hayan manchas en la alfombra o huecos en las paredes. Este informe puede ser útil si luego surge una queja. El propietario debe entregar una copia al inquilino dentro de los 7 días de la inspección. Los informes de inspección de condición constituyen prueba legal en casos de desacuerdos acerca de la existencia o no de daños a la vivienda.

## Depósitos de seguridad y de daños causados por animales

El propietario puede exigir que usted pague hasta la mitad del alquiler mensual en concepto de depósito de seguridad (o contra daños). Esto ampara daños a la unidad causados por el inquilino o sus invitados, y montos impagos por alquiler y servicios. Asegúrese de obtener un recibo por el depósito.

El propietario puede exigir también un depósito equivalente a la mitad del alquiler mensual contra daños causados por un animal doméstico – pero únicamente un depósito, sin tener en cuenta el número de animales que posea el inquilino. El propietario también puede exigir montos adicionales de depósito para conceptos tales como llaves adicionales y controles remotos para el garage. No pueden, sin embargo, requerir un depósito adicional si el alquiler fuere a subir durante el periodo de inquilinato.

El propietario debe pagar intereses sobre los depósitos de seguridad y depósitos contra daños causados por mascotas. El gobierno provincial fija la tasa de interés anualmente. Hay un calculador de tasas en el sitio web de la División de Inquilinato Residencial (Residential Tenancy Branch).

El propietario debe reembolsarle el depósito dentro de los 15 días a partir del día en que se mudó y dio su nueva dirección por escrito. Si el propietario quiere retener una parte o todo el depósito, usted debe dar su consentimiento por escrito, caso contrario el propietario debe solicitar una audiencia de resolución de conflictos dentro de los 15 días a partir del día en que usted se mudó. Si el propietario no lo hace, usted puede solicitar el doble del monto del depósito. Los propietarios e inquilinos tienen un periodo de dos años durante el cual uno u otro puede hacer un reclamo de índole monetaria por medio de la División de Inquilinato Residencial.

## Alquiler

Usted debe pagar el monto completo del alquiler el día en que vence. Si no lo hace, el propietario puede darle una notificación de desalojo en 10 días (eviction notice, en inglés) por razón de alquiler impago. En tal caso, tendrá 5 días para anular la notificación (pagando todo el alquiler que debe) o presentar una solicitud de resolución de conflictos, si puede demostrar que efectivamente ya pagó el alquiler. Caso contrario, debe desocupar la unidad dentro de los 10 días de haber recibido la notificación.

## Aumentos de alquiler

El propietario puede alzar el alquiler solamente una vez al año y sólo por el monto permitido por la ley, que se puede verificar en el sitio web de la División. En 2007, el máximo es 4%. Antes de alzar el alquiler, el propietario debe dar a sus inquilinos una notificación escrita con 3 meses completos de antelación. El propietario debe acatar ciertas reglas que se aplican al método en cómo la notificación debe ser presentada al inquilino.

## Reparaciones

Cuando vea algo que necesita reparación, dé parte al propietario. Redacte una carta al propietario explicando el problema y dé una fecha límite para que efectúe la reparación. Guarde una copia personal. Junte pruebas en caso que el propietario no efectúe la reparación y solicite una resolución formal del conflicto. No deje de pagar el alquiler, ni descuenta gastos, y no pague por reparaciones