



Ciudad de Cambridge

Derechos y recursos de los inquilinos

Ordenanza de notificación de los derechos y recursos de los inquilinos
Capítulo 8.71 del Código Municipal de Cambridge
Ciudad de Cambridge, Massachusetts
En vigor desde el 14 de octubre de 2020

La ciudad de Cambridge se alegra de que haya decidido hacer de Cambridge su hogar.

En un esfuerzo por ayudarlo a entender sus derechos y responsabilidades como inquilino en Cambridge, y para asegurarse de que usted es consciente de la gran cantidad de recursos que se ofrecen, a partir del 14 de octubre de 2020, la ciudad de Cambridge requiere que los propietarios, arrendadores y empresas de gestión inmobiliaria le brinden información al inicio de su contrato de alquiler o arrendamiento, así como cuando se rescinde el arrendamiento. El enlace a la Ordenanza de notificación de los derechos y recursos de los inquilinos se puede encontrar en www.CambridgeMA.gov/tenantsrights

Aunque la ciudad no puede proporcionar asesoramiento legal, si en cualquier etapa de su arrendamiento tiene preguntas o necesita ayuda para cualquier necesidad relacionada con la vivienda, recomendamos que se ponga en contacto con un abogado, o llame o envíe un correo electrónico a uno de los recursos siguientes:

- Oficina del Coordinador de la Vivienda: 617-349-6337 / mpensak@CambridgeMA.gov
- Centro de Servicios Múltiples: 617-349-6340 / mmelo@CambridgeMA.gov
- Guía del Fiscal General de Massachusetts sobre los derechos de los propietarios e inquilinos: <https://www.mass.gov/doc/the-attorney-generals-guide-to-landlord-tenant-rights/download>

Le recomendamos encarecidamente que lea todo el material informativo proporcionado.

La información está dividida en 3 secciones:

- *Responsabilidades del inquilino y consejos*
- *Derechos del inquilino*
- *Recursos del inquilino*

This is an important notice. Please have it translated.

Este é um aviso importante. Por favor, traduza-o.

Este es un aviso importante. Por favor, tradúzcalo.

Sa a se yon avi enpòtan. Tanpri fè yo tradui li.

Kani waa ogeysiis muhiim ah. Fadlan turjum.

ይህ ጠቃሚ ማሳወቂያ ነው። እባክዎ አስተርጓሙ ይደዘኑ።

这是重要的通知。请翻译此通知。

এটি একটি গুরুত্বপূর্ণ বিজ্ঞপ্তি। অনুগ্রহ করে এটিকে অনুবাদ করান।

هذا إشعار مهم، يُرجى ترجمته

Información y recursos traducidos disponibles en www.CambridgeMA.gov/tenantsrights

Responsabilidades del inquilino y consejos

Pago de la renta:

El inquilino tiene la responsabilidad de pagar la renta a tiempo, tal como se establece en el contrato de alquiler o arrendamiento o en cualquier otro acuerdo.

Si tiene problemas económicos, ¡busque ayuda! Hay muchas agencias locales y estatales que pueden ayudarlo financieramente sin importar su ciudadanía o estado legal. Póngase en contacto con uno de los números indicados más arriba o en la sección de recursos de esta guía.

Pago de los servicios públicos y otros gastos necesarios para la vivienda:

Si su contrato de alquiler o de arrendamiento lo obliga a tener los servicios públicos a su nombre, es importante que lo haga. Si tiene dificultades para pagar los servicios públicos y/o tiene atrasos que le impiden poner nuevos servicios públicos a su nombre, comuníquese con el Centro de Servicios Múltiples de Cambridge para recibir asistencia al 617-349-6340.

Mantenimiento de su unidad:

Ayude al propietario de su unidad a mantener un edificio seguro y saludable. Vivimos en una ciudad donde los roedores e insectos siempre intentan entrar a las viviendas. Siga estos consejos para mantener su unidad y el edificio a salvo de estas plagas:

- Ponga siempre la comida seca para mascotas en un recipiente hermético de plástico o metal.
- Si tiene un problema de roedores o plagas, guarde toda la comida seca, como bocadillos, arroz, pasta, etc., en recipientes de plástico, incluso si la comida está en un armario.
- Colabore con el propietario o la empresa de gestión inmobiliaria cuando vayan a exterminar las plagas.
- Coloque siempre la basura en recipientes con la tapa bien cerrada. Si utiliza un contenedor de basura, asegúrese de cerrar la tapa. Si la basura se desborda, comuníquese con el propietario para solicitar más recipientes.
- Si los recipientes de basura tienen agujeros, no ponga la basura en ellos y comuníquese con el propietario, ya que se deben reemplazar para evitar la presencia de roedores.
- Si nota alguna actividad de roedores, comuníquese con el Departamento de Servicios de Inspección de la ciudad de Cambridge al 617-349-6100 para solicitar una inspección, para que puedan trabajar con el propietario para minimizar la actividad de las alimañas.
- Si usted tiene problemas de exceso de recolección de objetos o acaparamiento, o no puede realizar el mantenimiento adecuado de la propiedad, aproveche los servicios gratuitos disponibles en la sección de recursos.

Contrate un seguro de inquilino:

Algunos propietarios exigen un seguro de inquilino. Aunque la ley estatal o local no le exige que adquiera un seguro de inquilino, si los términos de su contrato de alquiler se lo exigen, le recomendamos hacerlo. Incluso si los términos de su contrato de alquiler no lo requieren, comprar un seguro de inquilino es una buena idea. El costo promedio de uno en Massachusetts es de \$16 al mes. Si algo le sucede a su unidad (incendio, inundación, etc.), sus posesiones pueden no estar cubiertas por el seguro del propietario.

Fechas del contrato de alquiler:

Preste atención a las fechas del contrato de alquiler o arrendamiento y, cuando llegue la hora de renovar, firme un nuevo contrato. Aunque los contratos de arrendamiento a voluntad están bien, es posible que no le concedan los mismos derechos que un contrato de alquiler.

Conseguir ayuda:

Sus derechos y responsabilidades y las cuestiones relacionadas con la vivienda pueden ser confusos. No podemos ofrecer asesoramiento legal, pero podemos responder a algunas de sus preguntas y remitirlo a recursos legales o de otro tipo. Si tiene preguntas sobre los vouchers, las viviendas económicas o con quién comunicarse en la ciudad para las inquietudes relacionadas con la vivienda, llame a la Oficina del Coordinador de la Vivienda de la ciudad al 617-349-6337 o envíe un correo electrónico a mpensak@CambridgeMA.gov.

¡Comuníquese! Hable con el propietario o con nosotros. Trabajemos juntos.



Derechos del inquilino

Solo un TRIBUNAL puede ordenar a un inquilino que abandone su casa.

Esto es lo más importante a recordar. Si el propietario le da un aviso para que deje la propiedad, no significa que tenga que irse. Hay un proceso judicial que debe seguirse antes de que un inquilino pueda ser obligado a abandonar su casa. También hay ayuda disponible para intentar evitar el desalojo sin tener que acudir a los tribunales.

Los pasos básicos de un proceso de desalojo son:

1. Aviso de desalojo

- En la mayoría de los casos, el propietario emitirá un aviso de desalojo. Este se puede entregar en mano, enviar por correo o enviar por medio de un agente de policía. Es SOLO el primero de muchos pasos.
- En la mayoría de los casos, el aviso es de 7, 14 o 30 días.
- Si el aviso es por falta de pago de la renta, suele ser de 14 días y hay un plazo para pagar la renta atrasada, aunque puede ser diferente si hay un contrato de alquiler o si el inquilino no tiene contrato (y se considera "a voluntad"). Recuerde que hay recursos para ayudarlo.
- Llame a los servicios legales o solicite asistencia financiera en alguna de las opciones de la sección de recursos de esta guía. Muchos propietarios darán más tiempo a los inquilinos mientras buscan recursos, siempre que sepan que el inquilino está haciendo un esfuerzo.
- NO recomendamos que abandone su casa directamente. Especialmente si tiene un voucher.

2. Demanda judicial

- Si un inquilino no ha pagado lo que debe (atrasos) y no se ha mudado al final del plazo estipulado en el aviso de no renovación o algún otro aviso, el propietario puede hacer que un agente de policía envíe o entregue una citación judicial y una demanda al inquilino. En ella se indica la fecha de la audiencia, la fecha de respuesta y la ubicación del tribunal.
- La fecha y la hora son muy importantes, y el inquilino debe presentarse a esta fecha de audiencia a la hora indicada en la citación y la demanda. Si la hora indicada está por determinar (TBD), esté atento a correos adicionales del tribunal con información sobre la programación, consulte con un abogado o comuníquese con el tribunal para obtener más información.

3. Presentar una respuesta

- El inquilino debe presentar su respuesta ante el tribunal y entregar una copia al propietario antes de la fecha de respuesta indicada en la demanda.
- La respuesta puede explicar por qué el inquilino está atrasado en el pago de la renta, o por qué cree que no está atrasado, o por qué no debería tener que dejar la unidad, etc. También puede incluir las reclamaciones que el inquilino tiene contra el propietario, como las condiciones habitacionales que violan los códigos de salud y seguridad.
- Hasta la misma fecha límite (la fecha de respuesta), el inquilino también tiene derecho a presentar y entregar solicitudes de descubrimiento (solicitudes de información por parte del propietario sobre el caso) y exigir un juicio con jurado.
- Busque ayuda si va a presentar una respuesta y una solicitud de descubrimiento. Puede ir a masslegalhelp.org o gbls.org/MADE o llamar a uno de los recursos mencionados.

4. Derecho de traslado

- El inquilino puede tener derecho a trasladar los casos presentados en el Tribunal de Distrito de Cambridge al Tribunal de Vivienda del Este. El inquilino debe consultar a un abogado sobre la conveniencia de trasladar su caso de desalojo.

5. Fecha de audiencia

- El inquilino debe comparecer a tiempo y, si no lo hace, perderá automáticamente y se le podría ordenar que se mude en un plazo de 12 a 14 días.
- El tribunal puede programar la fecha de audiencia del inquilino para que se celebre a distancia por teléfono o por video. Si el inquilino no puede participar en la audiencia a distancia, debe llamar al tribunal de inmediato para solicitar una audiencia en persona.
- Si ocurre algo y el inquilino no puede presentarse, puede presentar una moción para eliminar el incumplimiento, pero debe asegurarse de hacerlo lo antes posible.

- Si tanto el propietario como el inquilino se presentan, el tribunal suele ofrecer una mediación. Si ambas partes están de acuerdo en resolver el caso en la mediación, se firma un documento judicial. El inquilino NO debe firmar algo que no pueda cumplir, como un plan de amortización que no pueda pagar. Insistimos, busque la ayuda de un abogado.
 - Si no se llega a un acuerdo, se celebra un juicio con juez o jurado. El juez (o el jurado) decide el dinero que se debe por la renta y las contrademandas y también quién “obtiene la posesión” de la unidad, lo que significa que el inquilino se queda o se tiene que ir, pero ese NO es el final.
6. Apelación
- Si el propietario gana (en el juicio) y el inquilino desea presentar una apelación, hay un plazo limitado para hacerlo; normalmente el inquilino tiene 10 días para presentar una apelación.
7. Notificación de embargo
- Si el propietario obtiene el derecho de posesión y el inquilino no apela, el tribunal probablemente dicte una ejecución.
 - La ejecución suele permitir que un agente de policía entregue al inquilino un aviso para que desaloje la unidad en un plazo determinado, que suele ser de 48 horas.
 - Si el inquilino no muda sus pertenencias, el agente de policía puede trasladarlas a un depósito de seguridad y cambiar las cerraduras. El agente de policía debe informar al inquilino sobre dónde se encuentra la unidad de almacenamiento y cuáles son las tarifas.
 - El inquilino puede presentar una moción ante el tribunal para intentar detener temporalmente la orden de desalojo.

Lo anterior describe los pasos habituales en un desalojo típico, pero cada caso puede ser diferente, así que busque ayuda. Es importante que busque ayuda legal o llame al juzgado cuando reciba cualquier demanda de desalojo. En la actualidad, muchas audiencias judiciales se celebran por videoconferencia o teléfono y no en persona, y es posible que la fecha del juicio que figura en la demanda cambie.

El centro de servicios del tribunal y el abogado del día pueden trabajar a distancia, así que busque ayuda legal cuando reciba un aviso de desalojo o una demanda judicial, ¡cuanto antes mejor!

Más información importante sobre el proceso de desalojo

- El propietario no puede simplemente encerrar a los inquilinos ni cortarles los servicios públicos. Si esto ocurre, busque asistencia legal de inmediato o llame a la policía.
- En la actualidad no existe el “derecho a un abogado” para los casos de desalojo, como ocurre en los tribunales penales. Sin embargo, como la mayoría de las empresas de gestión inmobiliaria tienen abogados, siempre que sea posible, busque asistencia legal de uno de los servicios legales u otros organismos mencionados.
- Cada caso de desalojo es diferente, por lo que los inquilinos deben buscar asistencia legal siempre que sea posible.
- Si el inquilino, o alguien relacionado con él, ha causado daños a la propiedad, es responsable de un problema de salud y seguridad o ha llevado a cabo actividades delictivas en la propiedad, el proceso de desalojo podría avanzar más rápidamente que en otras situaciones.



Recursos del inquilino

Recursos de la ciudad

Centro de Servicios Múltiples	617-349-6340	
Coordinador de la Vivienda para la Gerencia Municipal	617-349-6337	mpensak@CambridgeMA.gov
Departamento de Desarrollo Comunitario	617-349-4622	housing@CambridgeMA.gov
Comisión de Derechos Humanos	617-349-4396	hrc@CambridgeMA.gov
Comisión de Cambridge para Personas con Discapacidades	617-349-4692	ccpd@CambridgeMA.gov
Servicios de Inspección	617-349-6100	inspectionalservices@CambridgeMA.gov
Consejo de Consumidores de Cambridge	617-349-6150	consumer@CambridgeMA.gov

Ayuda financiera (para la vivienda)

Centro de Servicios Múltiples	617-349-6337
-------------------------------	--------------

Servicios Legales y de Mediación

Servicios Legales de Cambridge Somerville	617-603-2700	
Centro De Novo de Justicia y Curación	617-661-1010	denovo.org
Servicios de Mediación Just-A-Start	617-494-0444	contact@justastart.org, justastart.org

Oportunidades de viviendas económicas

Departamento de Desarrollo Comunitario	617-349-4622	housing@CambridgeMA.gov
Autoridad de la Vivienda de Cambridge	617-864-3020	cambridge-housing.org
Just-A-Start (a la atención de Maloney Properties)	617-661-7190	contact@justastart.org
Homeowner's Rehab Inc (HRI)	617-868-4858 ext. 200	info@homeownersrehab.org
Para consultas sobre la disponibilidad de viviendas	617-491-5466	cchi@winnco.com
Metro Housing Boston	617-859-0400	resourceline@metrohousingboston.org

Vivienda justa

Comisión de Derechos Humanos	617-349-4396	hrc@CambridgeMA.gov
Comisión de Cambridge para Personas con Discapacidades	617-349-4692	ccpd@CambridgeMA.gov

Prevención e intervención contra la violencia

Transition House	617-868-1650
Línea de crisis	617-661-7203

Asesoramiento crediticio

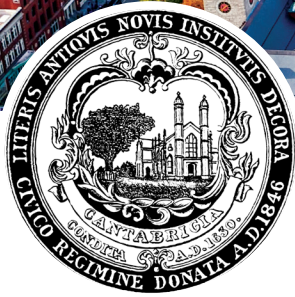
CEOC	617-868-2900	ceoccambridge.org/contact/
Just-A-Start	617-918-7525	contact@justastart.org

Organizaciones de inquilinos

Alianza de Inquilinos de Cambridge	617-499-7031	tenants@earthlink.net
CEOC	617-868-2900	ceoccambridge.org/contact/

Servicios generales de vivienda (navegación, asistencia, orientación)

Oficina del Coordinador de la Vivienda	617-349-6337	mpensak@CambridgeMA.gov
Centro de Servicios Múltiples	617-349-6340	
CEOC	617-868-2900	ceoccambridge.org/contact/



Ciudad de Cambridge Derechos y recursos de los inquilinos

Ciudad de Cambridge
Ordenanza de notificación de los derechos y recursos de los inquilinos
Capítulo 8.71 del Código Municipal de Cambridge
Preguntas más frecuentes

Resumen

La Ordenanza de derechos y recursos de los inquilinos de la ciudad de Cambridge, Capítulo 8.71 del Código Municipal de Cambridge, fue establecida para informar y educar tanto a los inquilinos como a los propietarios de viviendas, así como a las empresas de gestión inmobiliaria, los agentes inmobiliarios y todas las demás personas involucradas en el alquiler y el arrendamiento de unidades de vivienda residencial en la ciudad de Cambridge, sobre sus derechos y responsabilidades como propietarios o inquilinos.

El propósito de la Ordenanza es asegurar que la información y los recursos sobre la vivienda se difundan ampliamente y que se apliquen las prácticas recomendadas al inicio y durante los contratos de alquiler con el fin de mantener la estabilidad de la vivienda para los residentes de la ciudad, los barrios y la comunidad.

La Ordenanza fue aprobada por el Consejo de la ciudad el 14 de septiembre de 2020 y entró en vigor 30 días después de su aprobación: 14 de octubre de 2020 (la "Fecha de entrada en vigor"). El enlace a la Ordenanza de notificación de los derechos y recursos de los inquilinos completa se puede encontrar en www.CambridgeMA.gov/tenantsrights

Preguntas más frecuentes

Las siguientes respuestas a las preguntas más frecuentes no sustituyen a la obtención de asesoramiento legal ni a revisar y seguir la Ordenanza, que contiene la información necesaria.

Como arrendador/empresa de gestión inmobiliaria/ propietario de una vivienda, ¿qué tengo que hacer una vez que la ordenanza entre en vigor?

Al inicio de un nuevo alquiler y si usted está rescindiendo un alquiler existente en o después de la Fecha de entrada en vigor, usted está obligado a proporcionar a sus inquilinos la información, que incluye un aviso de los derechos y recursos básicos en materia de vivienda, y que será preparado por la ciudad de Cambridge. La información puede descargarse del sitio web de la ciudad u obtenerse en la Oficina del Coordinador de la Vivienda de Cambridge en 362 Green

Street, 1^{er} piso, Cambridge MA 02139, durante el horario comercial habitual de la ciudad.

¿Cuál es el momento en que debo proporcionar la información?

En el caso de los alquileres nuevos, la información debe brindarse cuando el inquilino firma un contrato de arrendamiento o celebra un contrato de alquiler por primera vez, o cuando paga el primer mes de alquiler. El proceso de rescisión de un contrato de alquiler es complejo y debe consultarse a un abogado. La Ordenanza exige que el

Preguntas más frecuentes

propietario proporcione la información, incluido un aviso de los derechos y recursos básicos en materia de vivienda, a los inquilinos cuando se adopten las medidas exigidas legalmente para rescindir un contrato de alquiler.

Si voy a renovar un contrato de alquiler con un inquilino existente, ¿tengo que hacer algo?

Si está renovando un contrato de alquiler de un inquilino existente por primera vez después de la fecha de entrada en vigor de esta Ordenanza (14/10/20), debe proporcionar la información. A partir de entonces, se recomienda brindarle la información de nuevo, pero no está obligado a ofrecer los materiales en cada renovación.

¿Debo proporcionar el material informativo a un inquilino "a voluntad"?

Sí, todos los inquilinos y ocupantes legales deben recibir una copia del material.

¿Es necesario que el inquilino firme la recepción de la información?

La Ordenanza no lo exige; sin embargo, sería recomendable hacerlo.

¿La Ordenanza me impide desalojar a mis inquilinos?

Esta Ordenanza no impide que el propietario inicie una acción de desalojo, si la ley lo permite. Sin embargo, el aviso de los derechos y recursos en materia de vivienda debería proporcionar a los propietarios y a los inquilinos una mejor comprensión del proceso de desalojo, así como de los recursos potencialmente disponibles que pueden mitigar y evitar el desalojo. Por ejemplo, si ha estado contento con su inquilino excepto por el hecho de que se ha retrasado en el pago de la renta y, por lo tanto, va a iniciar el proceso de desalojo por falta de pago, los recursos contenidos en el material informativo pueden ayudarlo a encontrar alternativas al desalojo. Si inicia un proceso de desalojo mediante un aviso de desalojo u otra acción, es necesario que ofrezca al mismo tiempo la información sobre derechos y recursos.

Soy propietario de una sola unidad de alquiler, que se encuentra en el edificio en el que vivo. ¿Tengo que cumplir la Ordenanza?

La Ordenanza se aplica a una sola unidad de vivienda residencial. Algunos propietarios pueden desconocer cómo funciona el proceso de desalojo y cómo puede evitarse. Se espera que la información proporcionada ayude a los propietarios e inquilinos. Conocer los derechos y recursos

ahorrrará a los propietarios tiempo y dinero.

¿Hay alguien exento de los requisitos de esta Ordenanza? ¿Se puede renunciar a ella?

Sí, esta Ordenanza NO se aplica a: las unidades de alquiler en un hospital, centro de enfermería especializada o centro de salud o en un centro sin fines de lucro que tiene el propósito principal de proporcionar asistencia a corto plazo, el tratamiento, la asistencia o la terapia para el abuso de alcohol, drogas u otras sustancias. (Lea la definición de tratamiento a corto plazo en la Ordenanza completa que se encuentra en la sección 8.71.030 (2) de la Ordenanza, https://library.municode.com/ma/cambridge/ordinances/code_of_ordinances?nodeId=1041448).

Además, la Ordenanza NO se aplica a las unidades de alquiler a corto plazo, como se establece en el artículo 4, sección 4.60 de la Ordenanza de zonificación de Cambridge.

¿Qué sucede si NO cumplo con la Ordenanza?

Le recomendamos que lea todo el alcance de la sección 8.71.070 "Sanción por infracción" de la Ordenanza y a consultar a un abogado si tiene dudas. Se le puede imponer una multa de \$300 por cada día de infracción.

¿Qué debo hacer como inquilino?

Lea y familiarícese con el paquete de materiales informativos. Si no le han proporcionado la información al firmar el contrato de alquiler, vaya al sitio web de la ciudad para descargar el material. También puede ponerse en contacto con el propietario o su empresa de gestión inmobiliaria y recordarles que le envíen el paquete informativo. Consulte a un abogado si lo van a desalojar.

¿Con quién puedo comunicarme para obtener más información?

Cualquier persona puede ponerse en contacto con la Oficina del Coordinador de la Vivienda de Cambridge al 617-349-6337.

