

# Ley de acceso a la información sobre el inquilino

¿Cuándo y cómo puede un arrendador consultar el historial de alquiler y crédito de un inquilino?

Octubre de 2021

## Encontré un lugar para alquilar. ¿Qué ocurre ahora?

- **Antes de presentar su solicitud, el arrendador debe entregarle una lista de criterios de selección por escrito** en la que explique qué información utiliza para aprobar o denegar las solicitudes. La lista debe ser la misma para todos los solicitantes.
- **Después de presentar su solicitud, el arrendador debe revisarla** y no puede rechazarla automáticamente por su puntuación de crédito o su historial de desalojos.
- **Si usted tiene antecedentes de desalojos**, el arrendador no puede rechazar su solicitud debido a un desalojo, si:
  - El caso fue retirado, desestimado o usted lo ganó.
  - El caso dio lugar a una sentencia que ha sido cumplida o anulada.
  - El caso dio lugar a una sentencia por acuerdo que está vigente o ha sido cumplida o anulada.
  - La presentación del caso o la sentencia resultante tiene más de 4 años.
  - El caso se presentó de marzo de 2020 a septiembre de 2021 (Periodo de Emergencia COVID-19), a menos que el arrendador alegara actividad violenta o delictiva.

## Mi solicitud ha sido denegada. ¿Qué tiene que hacer ahora el arrendador?

- **Informarle por escrito que su solicitud ha sido rechazada** en un plazo de tres días hábiles.
- **Entregarle una copia de los informes de selección de inquilinos** o de los documentos utilizados para tomar su decisión.
- **Revisar cualquier documento que usted les entregue** para reconsideración, si usted impugna la denegación.

## ¿Cómo puedo impugnar la decisión del arrendador y solicitar una reconsideración?

- **Avise al arrendador que no está de acuerdo con su decisión** dentro de las 48 horas posteriores al rechazo
- **Aporte los documentos al arrendador para su reconsideración** en un plazo de 7 días posteriores al rechazo.
  - Aporte pruebas de que la información en el reporte de antecedentes del inquilino era inexacta, 0
  - Aporte ...
  - Aporte pruebas de cualquier circunstancia atenuante. Por ejemplo:
    - Un historial de pagos puntuales del alquiler.
    - Prueba de que un desalojo anterior se basó en que otra persona no pagó el alquiler.
    - Prueba de ingresos nuevos o de un aumento de ingresos.
    - Cartas de recomendación de empleadores o antiguos arrendadores.
    - Pruebas de cualquier cambio en su vida que ayuden a demostrar al arrendador que los problemas del pasado no volverán a presentarse.

## El arrendador ha aprobado mi solicitud, pero la vivienda ya no está disponible. ¿Qué tiene que hacer el arrendador?

- Si el arrendador tiene 5 o más unidades de alquiler, debe ofrecerle la siguiente unidad disponible de tamaño y precio similares.

## El arrendador sigue denegando mi solicitud. ¿Qué puedo hacer?

- Si el arrendador no le dio los criterios de selección por escrito o una denegación por escrito, la Comisión de Relaciones Humanas de Filadelfia puede investigar al arrendador por violaciones a la equidad de vivienda.
- Si el arrendador ha violado alguna parte de esta ordenanza, usted puede presentar una demanda contra el arrendador en los tribunales por un máximo de 2000 dólares por violación.



Philadelphia  
Eviction  
Prevention  
Project

Philly Tenant Hotline 267-443-2500 [www.phillytenant.org](http://www.phillytenant.org)

The Philadelphia Eviction Prevention Project is a joint effort of: Clarifi, Community Legal Services, Legal Clinic for the Disabled, Philadelphia VIP, SeniorLAW Center, and Tenant Union Representative Network

# Re: Solicitud de reconsideración

\_\_\_\_\_ (fecha de hoy)

\_\_\_\_\_ (nombre del propietario potencial)

\_\_\_\_\_ (dirección del propietario potencial)

\_\_\_\_\_ (ciudad / estado / código postal del propietario potencial)

Estimado \_\_\_\_\_ (nombre del propietario potencial),

Recibí su notificación de denegación de mi solicitud de alquiler el \_\_\_\_\_ (fecha en que se recibió la denegación). Le escribo para disputar la denegación de mi solicitud y solicitar una reconsideración.

## Planeo:

- Proporcione prueba de que la denegación se basó en información incorrecta.
- Proporcione pruebas de que la denegación violó la Ley de acceso para inquilinos de Filadelfia de 2021.
- Proporcione prueba de circunstancias atenuantes para su reconsideración.

Le proporcionaré información adicional dentro de siete días hábiles a partir de la fecha en que recibí el aviso de denegación. Agradezco su revisión de esta información y la reconsideración de mi solicitud según lo exige la ley.

Atentamente,

\_\_\_\_\_ (su firma)

\_\_\_\_\_ (su nombre en letra de molde)

\_\_\_\_\_ (su dirección postal)

\_\_\_\_\_ (su ciudad/ estado/ código postal)

\_\_\_\_\_ (su teléfono)