



## Vivienda en el Reino Unido

En el Reino Unido, usted puede rentar una vivienda de un arrendador privado o de un arrendador social.

- Los arrendadores privados son individuos o compañías que ofrecen alojamientos privados en renta en el mercado abierto.
- Los arrendadores sociales son organizaciones, tales como concejos locales o asociaciones de vivienda, que reciben ayuda del gobierno para ofrecer vivienda social. Las rentas suelen ser más bajas y los contratos de alquiler generalmente son más seguros. Sin embargo, es más difícil conseguir vivienda social.

### Cómo encontrar vivienda - viviendas del sector privado

La mayoría de los inmigrantes nuevos al Reino Unido viven en **viviendas privadas en renta**. Pocos inmigrantes nuevos califican para **vivienda social**. Incluso si un recién llegado puede obtener ayuda del concejo local porque no tiene alojamiento, la mayoría de los concejos por ahora sólo ofrecen alojamientos temporales, y luego tratan de conseguirles un arrendador privado.

### Cómo encontrar una vivienda en renta en el sector privado

#### Utilizando un agente

Las agencias de alojamiento (generalmente conocidas como **agentes de renta** o **agentes inmobiliarios**) trabajan para los arrendadores, quienes les pagan. No tienen permitido cobrar por registrar posibles nuevos inquilinos ni por encontrar una vivienda, pero pueden cobrar por verificar identidades, obtener referencias y hacer verificaciones de crédito.

Todos los agentes inmobiliarios que administran propiedades de arrendadores en Inglaterra deben estar registrados con un **sistema de compensación** que resuelve las quejas contra el agente. Los tres sistemas oficiales son:

- The Property Ombudsman (TPO)
- Ombudsman Services Property
- The Property Redress Scheme

Todo agente que opere legalmente debe decirle con qué sistema está registrado y puede mostrar el logotipo. **No utilice un agente que no esté registrado en un sistema**; está operando ilegalmente y usted se arriesga a perder el dinero que le pague.



## Ayuda para encontrar una vivienda

El sitio web **Shelter** tiene consejos generales útiles para encontrar una vivienda: ●

[http://england.shelter.org.uk/get\\_advice/private\\_renting/renting\\_privately/ways\\_to\\_find\\_a\\_private\\_rented\\_home](http://england.shelter.org.uk/get_advice/private_renting/renting_privately/ways_to_find_a_private_rented_home)

El sitio web de **Crisis** también tiene algunos consejos importantes para quienes quieren rentar:

● <http://www.crisis.org.uk/pages/top-tips-for-new-renters.html>

El **gobierno** tiene un folleto con consejos para nuevos inquilinos:

● <https://www.gov.uk/government/publications/how-to-rent>

### Los concejos locales pueden ofrecer:

- asesoría para ayudarle a encontrar vivienda
- listas de arrendadores locales que han sido verificados y “acreditados” por operar a un cierto estándar
- ayuda para reclamar beneficios si es elegible
- acceso a una fianza o garantía para renta, para que usted no tenga que depositar una garantía o rentar por adelantado

Algunas organizaciones caritativas también operan programas en muchas áreas para ayudar a las personas a encontrar viviendas privadas de renta. Hay una lista de estos programas en este sitio web, operado por **Crisis**, una organización de caridad que trabaja con las personas sin hogar: ●

<http://www.crisis.org.uk/find-pr-scheme.php>

## Cómo encontrar vivienda - vivienda social

Los arrendadores sociales son organizaciones tales como concejos locales o asociaciones de vivienda. Las rentas por lo general son más bajas, y los contratos de alquiler suelen ser más seguros.

Sin embargo, es más difícil conseguir vivienda social. Infortunadamente, cada vez hay menos vivienda social en el Reino Unido, y las listas de espera están creciendo.

Para obtener acceso a vivienda social, debe presentar una solicitud al **programa de asignaciones de su concejo local**. El tiempo de espera para una vivienda social, incluso si puede registrarse para un programa, puede ser de varios años, o incluso de décadas.

Sólo las personas elegibles pueden ser colocadas en un programa de asignaciones:

## Elegibilidad

Para ser elegible para participar en un programa de asignaciones, los ciudadanos del EEE deben tener el **derecho de residencia** en el Reino Unido. Los ciudadanos del EEE que normalmente tienen derecho de residencia son:

- ciudadanos del EEE que tienen trabajo o que trabajan de manera independiente
- algunos ciudadanos del EEE que han trabajado y que están desempleados actualmente, pero que están buscando trabajo activamente
- algunas personas que trabajaban pero que temporalmente no pueden trabajar por motivos específicos.



- algunos familiares de ciudadanos elegibles del EEE (incluso si ellos mismos no son ciudadanos del EEE)
- otros ciudadanos del EEE que están estudiando o que son autosuficientes, y que también pasan la **prueba de residencia habitual** (para ciudadanos del EEE que solicitan beneficios).

Algunas personas tienen derecho de residencia, pero aún así no son elegibles para ingresar a un programa de asignaciones. Estos tienen a ser ciudadanos del EEE que están buscando trabajo en el Reino Unido, pero que nunca antes han trabajado aquí.

## Criterios de calificación

Muchos concejos tienen **criterios de calificación** adicionales para sus programas de asignaciones. Algunos tienen un criterio de residencia; por ejemplo, podrían aceptar sólo a personas que han vivido en su región durante 5 años. Puede buscar en el sitio web de su concejo local un resumen de su programa de asignaciones.

A veces, los concejos se niegan a incluir a solicitantes elegibles en el programa de asignaciones porque están aplicando la ley de manera equivocada. Si se le niega el acceso al programa de asignaciones, o si su solicitud de vivienda es denegada, puede pedir asesoría legal a un **Centro Legal**, un centro de asesoría, o a **Shelter**.

Algunas categorías de personas, como las personas sin hogar o las que viven en condiciones de hacinamiento, tienen derecho, por ley, a estar en el programa de asignaciones, y tienen que recibir prioridad. Deben ser elegibles para participar en el programa, pero no tienen que pasar los criterios de calificación.

## Derechos de vivienda - inquilinos privados

Como inquilino, usted debe tener ciertos derechos generales, entre ellos:

- el derecho al **goce pacífico** de su vivienda (por ejemplo, no sufrir interferencias de su arrendador, como ingresar a su vivienda sin aviso)
- el derecho a no sufrir discriminación
- derechos contra el desalojo y el acoso
- derechos referentes a las condiciones de la vivienda y a su deterioro (generalmente, que su arrendador tiene que hacer reparaciones básicas)
- derecho a la información y a notificaciones apropiadas

## Contratos de arrendamiento

El contrato de arrendamiento es un contrato entre usted y su arrendador. Puede ser escrito o verbal.

El contrato de arrendamiento le otorga ciertos derechos tanto a usted como a su arrendador, por ejemplo, su derecho a ocupar el inmueble y el derecho de su arrendador a recibir la renta.

Tanto usted como su arrendador pueden incluir otras condiciones como parte del contrato de arrendamiento, siempre y cuando no sean contra la ley.



## Lo que debe incluir el contrato

En **Inglaterra**, la mayoría de los inquilinos no tienen derecho legal a un contrato de arrendamiento por escrito.

En **Escocia**, todos los inquilinos, tanto **asegurados** como **asegurados de corto plazo** tienen derecho, por ley, a un contrato por escrito.

En ambos casos, usted debe recibir la siguiente información:

- Si tiene un arrendamiento semanal (que no es un arrendamiento a plazo fijo), su inquilino debe proporcionarle una cartilla de rentas o un documento similar.
- El nombre de su arrendador. Puede hacer una solicitud por escrito a la persona que recibe la renta para que le revele el nombre completo y la dirección de su arrendador. Deben proporcionarle esta información por escrito dentro de un plazo de 21 días (de no respetar el plazo, estarían cometiendo un delito).

**Es recomendable que un contrato de arrendamiento por escrito incluya los siguientes detalles:**

- el nombre del inquilino, el nombre del arrendador y la dirección de la propiedad rentada
- la fecha de inicio del arrendamiento
- los detalles referentes a si otras personas pueden utilizar la propiedad y, en ese caso, qué habitaciones
- la duración del arrendamiento, es decir, si vence en cierta fecha
- el monto de la renta a pagar, con qué frecuencia y cuándo debe pagarse, y con qué frecuencia y cuándo puede aumentar. El contrato también puede establecer qué incluye el pago, por ejemplo, los servicios básicos (electricidad, gas, etc.)
- si su arrendador proporcionará algún servicio, por ejemplo, lavandería, mantenimiento de áreas comunes o comidas, y si estos servicios tendrán algún costo
- la anticipación con la que usted y su arrendador deben notificar su deseo de terminar el arrendamiento.

El contrato de arrendamiento debe ser firmado tanto por usted como por su arrendador. Cada inquilino, si hay inquilinos conjuntos, debe recibir una copia del contrato.

## Contratos verbales de arrendamiento

Si usted y su arrendador sólo hacen un contrato verbal, sigue siendo un contrato de arrendamiento.

Los contratos verbales pueden ser difíciles de aplicar, porque con frecuencia no hay pruebas de lo que se acordó, o puede haber surgido un problema específico que el acuerdo no cubría.

Si necesita impugnar un contrato verbal con su arrendador, debe consultar a un asesor experimentado, por ejemplo en un **Centro Legal** o una **Oficina de Asesoría al Ciudadano**.

## Derechos básicos

Incluso si no tiene un contrato o arrendamiento por escrito, aún tiene derechos. Los derechos básicos son **implícitos** de acuerdo a la ley. Si un contrato contiene términos que contravienen la ley, la ley toma precedencia.

Algunos de los **términos implícitos** más comunes son:



- su arrendador debe realizar reparaciones básicas, por ejemplo, mantener el agua, gas, electricidad, servicios sanitarios, calefacción y calentadores de agua en buenas condiciones de operación
- usted tiene derecho a vivir de manera pacífica en el inmueble sin sufrir acoso de su arrendador
- usted tiene la obligación de utilizar su vivienda de manera **apropiada para un inquilino**, por ejemplo, sin causar daños y utilizando todos los accesorios y muebles de manera apropiada
- usted tiene la obligación de proporcionar acceso para cualquier reparación que sea necesaria.

Además, usted tiene el derecho general de no ser tratado de manera injusta a causa de una discapacidad o de su reasignación de género, embarazo y maternidad, raza, religión o credo, sexo u orientación sexual.

### **Modificaciones al contrato de arrendamiento**

Un contrato de arrendamiento por lo general sólo puede ser **modificado si usted y su arrendador están de acuerdo**. La modificación debe registrarse por escrito, ya sea en un nuevo documento escrito o enmendando el contrato de arrendamiento existente.

Un contrato verbal también puede ser modificado. Por lo general, la modificación también será verbal.



## Diferentes tipos de arrendamientos

La mayoría de los arrendadores privados serán **inquilinos asegurados a corto plazo** (por sus siglas en inglés, "AST") en Inglaterra, o **inquilinos asegurados en corto** (por sus siglas en inglés, "SAT") en Escocia.

Estos arrendamientos pueden ser contratos **a plazo fijo** o **periódicos** (mes a mes, o semana a semana). Si no se acuerda un nuevo plazo fijo cuando expira el anterior, el arrendamiento continuará como un arrendamiento periódico.

Puede verificar en línea qué tipo de arrendamiento tiene:

### Inglaterra:

• [http://england.shelter.org.uk/get\\_advice/downloads\\_and\\_tools/tenancy\\_checker](http://england.shelter.org.uk/get_advice/downloads_and_tools/tenancy_checker)

### Escocia:

• [http://scotland.shelter.org.uk/get\\_advice/downloads\\_and\\_tools/online\\_checkers/what\\_kind\\_of\\_tenancy\\_do\\_i\\_have?start=Start+the+tenancy+checker](http://scotland.shelter.org.uk/get_advice/downloads_and_tools/online_checkers/what_kind_of_tenancy_do_i_have?start=Start+the+tenancy+checker)

## Arrendamientos asegurados a corto plazo

El arrendamiento normal en el sector privado es un arrendamiento asegurado a corto plazo (por sus siglas en inglés, "AST").

Las principales excepciones son cuando su alojamiento es compartido con un arrendador que reside en él, un alojamiento estudiantil, un alojamiento vacacional, un alojamiento corporativo, las oficinas de una empresa, un arrendamiento de la Corona y un alojamiento temporal obtenido por las autoridades locales porque usted no tenía hogar.

Estos tipos de alojamientos no pueden ser arrendamientos asegurados a corto plazo, incluso si el contrato dice que lo son.

## Derechos de los inquilinos asegurados a corto plazo

Además de los derechos generales en todos los contratos de arrendamiento, como la realización de reparaciones y el derecho al goce pacífico (ver arriba), los inquilinos asegurados a corto plazo también tienen derecho a:

- transferir el arrendamiento a su cónyuge, pareja civil u otra pareja al fallecer
- notificación apropiada si el arrendador quiere recuperar la propiedad
- recibir del arrendador motivos apropiados (o **fundamentos**) para la posesión, si el arrendador le notifica que debe desalojar **antes** de que termine su arrendamiento a plazo fijo (por ejemplo, rentas atrasadas o conducta antisocial)
- recibir aviso por lo menos con 2 meses de anticipación y en forma correcta si el arrendador le notifica del desalojo **después** de que su arrendamiento a plazo fijo termine. No necesita especificar motivos..



## Derechos de ingreso del arrendador

- Su arrendador tiene derecho a ingresar a la propiedad para hacer reparaciones, siempre y cuando se conduzca de manera razonable. Por ejemplo, en caso de emergencia, su arrendador tiene derecho a ingresar de inmediato para realizar los trabajos necesarios.
- También tiene derecho a ingresar a la propiedad para inspeccionar su estado o para vaciar un medidor de combustible, pero siempre debe pedirle permiso a usted y debe darle aviso por lo menos con 24 horas de anticipación.
- No tiene derecho a ingresar en ninguna otra circunstancia, a menos que cuente con una orden judicial.

## Arrendamientos asegurados

Algunos arrendadores privados pueden rentar sus propiedades con **arrendamientos asegurados** en vez de arrendamientos asegurados a corto plazo (o arrendamientos asegurados en corto, en Escocia).

Los inquilinos asegurados tienen **plena seguridad en su plazo**. Esto significa que un arrendador tiene que dar motivos adecuados (o **fundamentos**) antes de que puedan iniciar procedimientos de desalojo contra el inquilino. Los fundamentos se especifican en la ley (por ejemplo, rentas atrasadas o conducta antisocial).

En Inglaterra y Gales, debe especificarse previamente el arrendamiento asegurado en el contrato de arrendamiento. En Escocia ocurre lo contrario; un arrendamiento asegurado en corto sólo puede ser creado si el arrendador llena un formulario al inicio del arrendamiento.

## Ocupantes con protecciones básicas o arrendamientos de hecho

Si usted no es un inquilino asegurado, un inquilino asegurado a corto plazo/inquilino asegurado en corto, ni un inquilino protegido, usted podría ser un **ocupante con protecciones básicas** (Inglaterra) o un **inquilino de hecho** (Escocia).

Esto significa que usted tiene menos derechos.

Usted será un ocupante con protecciones básicas o un inquilino de hecho si tiene:

- un alojamiento corporativo (en el que una compañía es la arrendataria y le proporciona a usted el alojamiento como miembro del personal)
- un alojamiento estudiantil otorgado por una institución educativa
- un arrendador que vive en el mismo edificio que usted (que no sea un edificio de departamentos construido para ese propósito)
- un alojamiento proporcionado por alguna cooperativa de vivienda o casa de beneficencia
- un alojamiento proporcionado por su empleador para que usted desempeñe su trabajo.

## Derechos de los inquilinos con protecciones básicas o de hecho

Si usted es un inquilino con protecciones básicas o un inquilino de hecho y su arrendador quiere que desaloje después de que haya expirado el período de notificación, su arrendador aún tiene



que demandarlo para obtener una orden de posesión. Si usted recibió un aviso válido o si su contrato ha expirado, el tribunal no tiene otra opción que emitir la orden de posesión.

Si el arrendamiento es por un plazo fijo (por ejemplo, 6 meses o un año), su arrendador no tiene que darle aviso para darlo por terminado al concluir ese plazo. Su arrendador aún tiene que solicitar al tribunal una orden de posesión para desalojarlo. Sólo puede solicitarla una vez que concluya el plazo fijo.

## Ocupantes excluidos

Algunos ocupantes sólo tienen derecho al aviso, y el arrendador puede desalojarlos sin una orden judicial. Los ejemplos más comunes son:

- usted vive con su arrendador y comparte el alojamiento con él o ella
- usted no paga renta por su vivienda.

## El derecho de ingreso del arrendador

Si usted sea aloja en una vivienda en la que está acordado que su arrendador proporciona un servicio de limpieza de la habitación, o en la que comparte una habitación con otros inquilinos, su arrendador puede ingresar sin permiso.

## Cómo iniciar un arrendamiento

La mayoría de los arrendadores y agentes quieren comprobantes de identidad del nuevo inquilino, así como de empleo y de sus ingresos. Muchos realizarán una verificación de crédito, y podrían necesitar sus domicilios anteriores y detalles de sus empleadores. Usted podría tener que mostrar los siguientes documentos:

- comprobante de identidad (pasaporte, tarjeta de identidad, documento de situación migratoria o licencia de conducir)
- comprobante de empleo – su contrato o una carta reciente de un empleador
- comprobante de ingresos – sus recibos de salario de los últimos tres meses o los detalles de su contrato
- comprobante de cualquier beneficio que reciba actualmente, si no trabaja.

Permita que conserve copias, pero no los documentos originales.

Los arrendadores ahora están obligados a preguntar a los nuevos inquilinos sobre su situación migratoria. Pueden ser multados hasta £1,000 por cada persona, si le rentan a alguien que no tenga **derecho de residencia** en el Reino Unido. Los arrendadores y agentes no pueden discriminar al aplicar estas reglas. Esto significa que tienen que verificar los documentos de todos, y no sólo los de personas que puedan parecer nuevos inmigrantes (por ejemplo, debido a su color, acento o capacidad de hablar inglés).

## Cómo finalizar un arrendamiento

Usted puede finalizar un arrendamiento al final del plazo fijo establecido en el contrato de arrendamiento.

No puede finalizar un contrato de arrendamiento antes de que expire el plazo fijo, a menos que se aplique alguna de las siguientes condiciones:





- usted tiene una **cláusula de cancelación** en su contrato de arrendamiento que le permite dar aviso con anticipación para terminar el contrato antes de lo convenido, o
- su arrendador acepta que usted desocupe (**entregue**) el inmueble antes de lo convenido.

Si usted entrega el inmueble, obtenga la aceptación por escrito de su arrendador, si es posible, para evitar disputas posteriores.

## Cómo notificar antes de desocupar

Verifique si su contrato de arrendamiento dice que debe dar aviso previo, y con cuánta anticipación.

Normalmente puede desocupar el último día de su contrato a plazo fijo sin dar aviso previo a su arrendador. Si se va después de ese día, o si no hay plazo fijo, normalmente debe dar **aviso al menos con un mes de anticipación**.

Al dar aviso de que va a desocupar en el último día de un plazo fijo, usted debe:

- informar de sus planes al arrendador
- dar aviso por escrito – no use correo electrónico a menos que su contrato diga que puede hacerlo
- entregarlo en mano (pida un recibo) o enviarlo por correo con acuse de recibo.

## Desocupar sin aviso previo

Desocupar antes de que termine el plazo fijo sin dar aviso previo y sin que el arrendador esté de acuerdo se conoce como **abandono**. Hacerlo no cancela su contrato, y usted aún deberá la renta hasta que termine el plazo fijo.

Si no paga, su arrendador puede solicitar una orden judicial para hacerlo pagar lo que debe. Si ha abandonado un arrendamiento o si debe renta, puede ser más difícil encontrar una nueva vivienda.

## Depósitos

Cuando se muda a una vivienda rentada, quizá tenga que pagar un depósito de garantía, por si causa daños a la vivienda o si se atrasa en el pago de la renta.

Por lo general deberá pagar dos meses de renta por adelantado (un mes por la renta y un mes para el depósito, que le será devuelto cuando deje la vivienda).

Recuperar el depósito es un problema común. Recuerde obtener un recibo cuando pague el depósito. Conserve un registro del estado de la casa cuando se mude (tome fotografías con fecha) por si el arrendador lo acusa de causar daños. El arrendador tiene que entregar una factura de los costos si retiene su depósito de manera total o parcial.

## Protección de depósitos

Su arrendador debe colocar su depósito en un programa de **protección de depósitos de inquilinos** (por sus siglas en inglés, "TDP") respaldado por el gobierno si usted contrata un arrendamiento asegurado a corto plazo. Si hay alguna disputa con su arrendador, su depósito será protegido por el programa.



## Cómo recuperar un depósito al final de un arrendamiento

El depósito debe ser devuelto al final del arrendamiento si el inmueble se encuentra en buenas condiciones y no hay pagos atrasados.

Si su arrendador se niega a devolver el depósito y usted no está de acuerdo con sus motivos, debe:

- pedir por escrito la devolución de su depósito
- si su depósito está protegido, pedir al programa de depósitos de inquilinos que tiene una decisión respecto a qué cantidad debe recuperar, si la hay
- Si su depósito no está protegido, puede presentar a un tribunal una reclamación de compensación de depósito de arrendamiento
- Si decide acudir al tribunal, asegúrese de reunir todas las evidencias. Si pierde, quizá tenga que pagar los costos a su arrendador.



## Su renta

No hay leyes que digan cuánto puede cobrarle un arrendador a un inquilino nuevo de renta. Una vez que un inquilino ha firmado un contrato, debe pagar la renta acordada.

La mayoría de los contratos dicen cuándo y cómo el arrendador puede subir la renta, y es importante revisar esto. Si no está en el contrato, pregúntele al arrendador o al agente, y obtenga el acuerdo por escrito.

Si su renta incluye un cargo por servicios que varía de acuerdo con los costos de su arrendador, el cargo debe reflejar solamente el costo que su arrendador haya incurrido razonablemente. Los servicios proporcionados deben realizarse cumpliendo con un estándar razonable. Si no está conforme con esto, puede apelar a un tribunal de propiedades residenciales – pero debe pagar una cuota para ello.

## ¿Qué incluye la renta?

Esto dependerá de lo que haya acordado con el arrendador o con el agente. Por ejemplo:

- servicios tales como gas, electricidad y agua
- servicios adicionales como teléfono, internet y televisión por satélite o cable
- cargos por limpieza u otros servicios

Verifique qué facturas ya están incluidas en el precio.

Si la vivienda cuenta con muebles y otros aparatos domésticos, debe asegurarse de que usted y el arrendador acuerden una lista de qué está incluido cuando comience el arrendamiento.

Es buena idea tomar fotografías a estos artículos y conservarlas, por si hay alguna disputa al terminar el arrendamiento respecto a las condiciones en las que estaban cuando comenzó.

## Ayuda para pagar la renta

Si no puede pagar su renta, quizá pueda solicitar un **beneficio para vivienda** para pagar toda su renta o parte de ella. El beneficio para vivienda sólo pagará el **subsidio local para vivienda** que se basa en el 30% de las rentas más bajas en la región. Además, las personas solteras menores de 35 años de edad reciben un beneficio menor para vivienda.

Este sitio web le informa de los subsidios locales para vivienda en su región:

- <http://lha-direct.voa.gov.uk/search.aspx>

Muchos agentes y arrendadores no le rentan a personas que reciben un beneficio para vivienda.

## Disputas

Toda disputa con su arrendador deben considerarse cuidadosamente. Estas son algunas cosas que puede hacer para superarla:

- lea su contrato de arrendamiento para averiguar sus derechos y responsabilidades
- investigue sus derechos de vivienda y busque asesoría legal siempre que le sea posible
- registre y copie todos los comprobantes de pago, la correspondencia y las evidencias fotográficas



- **obtenga asesoría legal lo antes posible** – puede obtener apoyo legal si tiene bajos ingresos y si su disputa se refiere a una amenaza de desalojo o a reparaciones que están afectando seriamente su salud.

## Desalojo

Si su arrendador quiere desalojarlo, primero debe notificárselo y luego acudir ante un tribunal para obtener una orden de posesión (a menos que usted sea un **ocupante excluido**, ver arriba).

Si está siendo desalojado, puede consultar a un asesor experimentado, por ejemplo en un **Centro Legal** o con un abogado especializado en vivienda, o comunicarse con la **Oficina de Asesoría al Ciudadano** o un centro de asesoría. Hay ayuda legal disponible si está siendo desalojado y cuenta con alguna defensa.

Algunos tribunales tienen un programa de abogados de oficio en donde puede obtener asesoría y representación para la audiencia. El personal del tribunal le dirá si este servicio está disponible.

### Antes de que termine su contrato a plazo fijo (AST o inquilino asegurado)

Si usted es un **inquilino asegurado a corto plazo** o un **inquilino asegurado** y *antes* de que termine su arrendamiento a plazo fijo, su arrendador primero tendrá que darle aviso y proporcionar motivos apropiados (o **fundamentos**) para desalojarlo (por ejemplo, violar un término de su contrato de arrendamiento o no pagar renta).

Usted no tiene que desocupar cuando el aviso expire. Si no lo hace, su arrendador tendrá que obtener una orden judicial que diga que usted debe desocupar la propiedad.

Si lo demandan, el tribunal programará una audiencia y a usted se le notificará la fecha. Usted puede explicar su situación al tribunal por escrito y acudiendo en persona a la audiencia.

Si el tribunal decide que usted tiene que desocupar, se le dará una fecha. Si no desocupa para entonces, el arrendador tendrá que emitir una **orden judicial**. No se requiere una audiencia para esto. El arrendador simplemente llena un formulario y paga una cuota, y un alguacil del tribunal hace una cita para acudir a desalojarlo. Le escribirán para informarle la fecha del desalojo.

### DESPUÉS de que termine su contrato a plazo fijo (inquilino asegurado a corto plazo)

Si usted es un **inquilino asegurado a corto plazo**, y *después* de que termine su arrendamiento a plazo fijo, lo único que tiene que hacer el arrendador es darle aviso con 2 meses de anticipación y después puede acudir al tribunal para obtener una orden.

Normalmente no hay audiencia. El caso simplemente es revisado por un juez. Si desea una audiencia, tendrá que enviar una **defensa** dentro de un plazo de 14 días contados a partir de que reciba los documentos del tribunal. Una defensa sólo funciona si puede alegar que el aviso no es válido (lo cual puede deberse a que el depósito no estaba protegido o si el concejo ha entregado a su arrendador una notificación por problemas de deterioro o malas condiciones).

## Situación de persona sin hogar

Estar en **situación de persona sin hogar** es cuando no tiene un lugar en el que pueda vivir de manera razonable o legal.

Si está sin hogar, sin suficiente dinero para comprar alimentos básicos o albergue, usted es **indigente**. Si no tiene un 'techo sobre su cabeza', usted es una **persona sin techo**



Usted podría ser una persona sin hogar incluso si tiene un lugar en donde vivir, si:

- está en riesgo de sufrir violencia
- no tiene suficiente dinero para permanecer en donde vive
- se aloja con amigos o conocidos de manera temporal
- su vivienda está en malas condiciones
- hay demasiadas personas alojadas en su vivienda (se conoce como **hacinamiento**)
- no puede vivir con su pareja o sus familiares cercanos.

## Ayuda del concejo

Si es una persona sin hogar o lo será en los próximos 28 días, comuníquese con su concejo local y dígame que necesita presentar una solicitud como persona sin hogar: ●

[http://england.shelter.org.uk/get\\_advice/homelessness/help\\_from\\_the\\_council\\_when\\_homeless/how\\_to\\_apply\\_as\\_homeless](http://england.shelter.org.uk/get_advice/homelessness/help_from_the_council_when_homeless/how_to_apply_as_homeless)

Cuando se ponga en contacto con el concejo, no deben rechazarlo; por lo menos deben darle una cita. Si lo rechaza, comuníquese de inmediato con un asesor. Podrían pedirle que llene un formulario. Si el inglés no es su lengua materna, o si tiene problemas para leer o escribir, puede pedir ayuda para llenarlo.

Debe ser entrevistado por un funcionario de atención a personas sin hogar, quien averiguará más sobre su situación. Trate de llevar sus papeles, especialmente su comprobante de identidad o cualquier documento relacionado con su situación de vivienda. Lleve consigo a un familiar o amigo si necesita ayuda.

La ayuda que recibirá dependerá de si el concejo decide que usted:

- es una persona sin hogar
- tiene la situación migratoria apropiada para ser elegible para recibir ayuda
- es un caso prioritario (por ejemplo, si tiene hijos pequeños, es anciano o es discapacitado)
- no tiene la culpa de haber quedado sin hogar
- tiene raíces en la región (de lo contrario, podrían tratar de enviarlo a un alojamiento en otra parte).

Mientras el concejo examina estas cosas, y si tienen motivos para creer que usted puede ser una persona sin hogar, elegible y un caso prioritario, deben:

- ofrecerle alojamiento de emergencia mientras se examina su solicitud
- proteger sus bienes materiales si usted no es capaz de hacerlo.

## Ocupación ilegal

La ocupación ilegal es vivir en una propiedad desocupada a la que ha entrado y en la que se aloja sin permiso. La ocupación ilegal de propiedades residenciales es un **delito penal**, pero la ocupación ilegal en la mayoría de las propiedades no residenciales no lo es. Si usted es un ocupante ilegal, o si es tratado como uno, puede comunicarse con el **Servicio de Asesoría para Ocupantes Ilegales** para solicitar ayuda y asesoría: ☐ 020 3216 0099 ● [www.squatter.org.uk](http://www.squatter.org.uk)



## Documentos que debe llevar con el asesor

Si consulta a un asesor profesional en referencia a un problema de vivienda, es una buena idea llevar los siguientes documentos:

- contrato de arrendamiento, cartas de su arrendador (si usted renta)
- detalles de la hipoteca (si la tiene)
- todos los documentos del tribunal
- títulos de propiedad (si es dueño de su vivienda)
- comprobante de ingresos (recibos de salario, cartas de beneficios, créditos impositivos)
- recibos
- cualquier otra información contractual que sea relevante.

## Contactos útiles

### Shelter

Shelter es una organización de caridad que ofrece asesoría sobre vivienda y la situación de las personas sin hogar:

☐ 0808 800 4444

**Inglaterra:** ● [http://england.shelter.org.uk/get\\_advice](http://england.shelter.org.uk/get_advice)

**Escocia:** ● <http://scotland.shelter.org.uk/>

### Housing Rights Info

El sitio web de Housing Rights Info contiene mucha información sobre los derechos de vivienda y una sección dedicada a los derechos de los inmigrantes recién llegados:

● [www.housing-rights.info/index.php](http://www.housing-rights.info/index.php)

### Centros Legales

Los Centros Legales pueden tener abogados especializados en vivienda. Puede encontrar uno en su región aquí:

● <http://www.lawcentres.org.uk/i-am-looking-for-advice>

### Oficina de Asesoría al Ciudadano

La Oficina de Asesoría al Ciudadano lo asesorará en lo referente a vivienda:

**Inglaterra:** ☐ 03444 111 444: ● [www.citizensadvice.org.uk/index/getadvice.htm](http://www.citizensadvice.org.uk/index/getadvice.htm)

**Escocia:** ☐ 0808 800 9060: ● <http://www.cas.org.uk/>

*Este material ha sido producido con el apoyo financiero del Programa de Derechos, Igualdad y Ciudadanía de la Unión Europea. El contenido de esta publicación es responsabilidad exclusiva de Law Centres Network y de ninguna manera puede interpretarse con un reflejo de los puntos de vista de la Comisión Europea.*

