

Evaluación del inquilino

Preparado por Paul Schack en *Tácticas legales: Derechos de los inquilinos en Massachusetts*
Creado Mayo de 2017

Cuando usted busca un apartamento, es importante que comprenda cómo evalúan los propietarios a los inquilinos. Hacen esto de diferentes maneras. Los propietarios quieren saber si los inquilinos van a:

- Pagar el alquiler a tiempo.
- Mantener el apartamento en buenas condiciones.
- Ser buenos vecinos.

Si le niegan la solicitud, protéjase

Si los propietarios o administradores de una propiedad le niegan la solicitud de un apartamento:

- Pregúnteles por qué.
- Tal vez pueda convencerlos de que no lo deben rechazar.
- Quizás tengan datos de un informe de evaluación del inquilino, un registro judicial o un informe de antecedentes penales (informe "CORI", en inglés) que son incompletos o incorrectos.
- Usted tal vez tenga que corregir la información inexacta o incorrecta de su evaluación como inquilino, su registro judicial o su informe de antecedentes penales.
- Quizás pueda mostrar que sus circunstancias han cambiado. Por ejemplo, usted antes había perdido su empleo y no podía pagar el alquiler, pero ahora tiene trabajo y puede pagarlo.

Cómo evalúan los propietarios a los inquilinos

Informes de crédito

Los propietarios usan informes de crédito para determinar si usted puede pagar el alquiler y si lo hará. Los informes de crédito muestran cómo obtiene préstamos y los devuelve. También indican cuánto dinero debe.

Informes de evaluación del inquilino

Los propietarios pueden comprarles informes de evaluación de inquilinos a compañías privadas. Estos informe pueden incluir antecedentes de desalojo, casos judiciales, direcciones anteriores, verificación del número de seguro social y búsquedas de antecedentes penales.

Información de antecedentes penales

Los propietarios y los administradores de propiedades pueden obtener un informe de sus antecedentes penales, llamado "Criminal Offender Record Information" o CORI, en inglés.

Información de la corte

Los tribunales de primera instancia publican información sobre casos en Internet.

Antecedentes de alquiler

Los propietarios pueden pedirles referencias a las personas que le alquilan a usted actualmente o que le han alquilado antes.

Informe de crédito

Antes de buscar un lugar para alquilar, consiga una copia de su informe de crédito. Puede obtener una copia gratis una vez al año llenando el Formulario de solicitud del informe de crédito anual. Para conseguir este formulario:

- Llame al 877-322-8228 o vaya a AnnualCreditReport.com

Informes de evaluación del inquilino

Los propietarios tienen que informarle si le rechazan la solicitud de alquiler por los datos de un informe de evaluación del inquilino. Pero no siempre le dicen por qué se la niegan. Si un propietario le niega la solicitud de alquiler, pregúntele si utilizó un informe de evaluación del inquilino. Si así fue, pídale el nombre de la compañía. Comuníquese con la compañía y pida que se cambie la información inexacta o incorrecta.

Información de antecedentes penales

Un propietario no puede descalificar automáticamente a una persona por tener antecedentes penales. Los propietarios tienen que evaluar a los solicitantes caso por caso.

Para que un propietario pueda negarle la solicitud por sus antecedentes penales (CORI), primero tiene que:

- Notificarle que planea negarle la vivienda por la información que aparece en el informe CORI.
- Darle una copia del informe CORI que recibió o del informe de evaluación del inquilino, si tiene antecedentes penales.
- Decirle qué parte de su informe CORI o de evaluación del inquilino es problemática.
- Darle información sobre cómo corregir errores en su informe CORI y darle la oportunidad de corregirlos
- Darle una copia de sus Normas sobre CORI, si se requiere que tenga una.

Si solicitó ciertos tipos de vivienda subsidiada, tiene que darle información sobre cómo apelar la denegación de vivienda basada en el informe CORI. Ver **Cómo apelar una denegación** [Challenging a Denial](#).

Información de la corte

Los tribunales de primera instancia de Massachusetts publican cierta información sobre sus casos en Internet. A las personas que defienden a inquilinos, esto les preocupa, porque esta información puede tener errores. Además, puede estar incompleta.

Por ejemplo, la información en línea no muestra si usted llegó a un acuerdo con un propietario anterior y si cumplió el acuerdo.

Si usted estuvo involucrado en un caso de vivienda, asegúrese de que no haya errores en línea. Busque su caso en el sitio web de la corte: MassCourts. Si encuentra un error, use el **Formulario de corrección de errores (Folleto 11)** [Error Correction Form \(Booklet 11\)](#).

Antecedentes de alquiler

Un propietario tal vez quiera obtener información de las personas que le alquilan o que le han alquilado para averiguar si usted es un buen inquilino. Antes de presentar una solicitud de alquiler, comuníquese con los propietarios anteriores y dígales que otro propietario tal vez les pida referencias. Si teme que un propietario anterior pueda dar referencias malas sobre usted, pídale una carta de referencia simple que diga que pagó el alquiler a tiempo.

Si no tiene antecedentes de haber alquilado, trate de usar otra información que muestre que puede pagar el alquiler a tiempo y que cuidará el apartamento. Por ejemplo, obtenga cartas de su iglesia, del personal del refugio o de sus empleadores diciendo que cuidará el apartamento y respetará los derechos de los demás.

Links

AnnualCreditReport.com =>

<https://www.annualcreditreport.com/requestReport/landingPage.action>

MassCourts => <https://www.masscourts.org>