

## ¿Qué sucede si ha sido desahuciado antes? ¿Aparece eso siempre en su informe de crédito?

En California hay reglamentos que ponen un límite a cuándo se puede reportar un desahucio en su informe de crédito. Una agencia de informe crediticio solo puede mostrar su desahucio si:

1. El arrendador ha ganado en un plazo de 60 días, o
2. El arrendador ha ganado en un juicio después de 60 días.

Si es posible, intente negociar un acuerdo para encubrir\* el desahucio (\*Encubrir significa que solo usted, su abogado, el arrendador y el abogado de éste pueden ver el archivo del caso de desahucio durante un periodo de tiempo).

## ¿Qué sucede si ahora mismo estoy en un proceso de desahucio? ¿Podrá mi nuevo arrendador saber esto a través de mi informe de crédito?

¡No! California trata de hacer que los arrendatarios no estén automáticamente puestos en una lista negra por los arrendadores cada vez que un arrendador presenta una demanda de desahucio. Nuestro estado tiene un reglamento de 60 días de encubrimiento, lo que significa que solo usted y el arrendador que lo está desahuciando (y los abogados de cada parte) tienen acceso a la información relacionada con el desahucio durante 60 días desde la fecha en la que se presenta la demanda en la corte. Utilice ese tiempo para encontrar otra vivienda de alquiler.

## ¿Qué aparece en un informe de crédito?

Tarjetas de crédito, desahucios, casi todos los préstamos, cobro de deudas, sentencias

## ¿Qué no aparece en un informe de crédito?

Pagos de facturas de servicios públicos, renta, asuntos de la cuenta corriente o de ahorro (generalmente), tarjetas de prepago



## Estrategias para el arrendatario – cuando no tiene tiempo para mejorar su crédito

### 1. Ofrezca un pago adicional de medio mes para la fianza

(Tenga en cuenta que el estado establece una cantidad máxima para la fianza, sin embargo, ésta depende de si la vivienda está amueblada o no).

### 2. Obtenga cartas de referencia en las que se indique lo responsable que es usted

Estas pueden ser de un empleador actual o pasado, de un reconocido miembro de la comunidad, o de un arrendador anterior. Sea creativo—es posible que se acuerde de otra persona cuya palabra puede ser de peso. Incluso el arrendador que lo ha desahuciado podría estar dispuesto a escribirle una carta si usted puede devolver una parte o todo el dinero que le debe, si acaso (suponiendo que se trata de un desahucio lícito, o un desahucio por impago de la renta).

### 3. Tenga un cosignatario

Un cosignatario con un buen crédito puede servirle de mucha ayuda para poder obtener una unidad de alquiler. Sin embargo, esto es un riesgo para el cosignatario. Si usted incumple algún pago, el cosignatario podría acabar siendo demandado.

### 4. Escriba una pequeña declaración explicando el porqué del desahucio

Todos pasamos por diferentes momentos en la vida. Una historia personal y clara sobre lo que sucedió puede hacer que el arrendador lo entienda a un nivel personal; es posible que sienta respeto por su sinceridad.

## Housing & Economic Rights Advocates (HERA)

P.O. Box 29435 Oakland, CA 94604

Teléfono: 510-271-8443 ext. 300

Fax: 510-868-4521

Correo electrónico: [inquiries@heraca.org](mailto:inquiries@heraca.org)

[www.heraca.org](http://www.heraca.org)

# Consejos sobre el crédito y los derechos de los arrendatarios

*Esto incluye cómo recuperarse de un desahucio*

# HERA

housing and  
economic  
rights advocates

*Este folleto pudo prepararse gracias a la Alameda County-Oakland Community Action Partnership (AC-OCAP).*

## Por qué es importante el crédito

El informe de crédito puede afectar su capacidad para obtener una vivienda de alquiler. El arrendador, además de pedir un informe de crédito que muestre su historial de pagos de préstamos y tarjetas de crédito, puede pedir un informe de crédito especializado que le mostrará si usted ha sido desahuciado alguna vez. Los arrendadores, incluyendo la vivienda pública y otros tipos de viviendas subvencionadas, tienen derecho a usar el informe del crédito para decidir si quieren tenerlo como arrendatario o no.

## Derechos de vivienda justa

A veces los arrendadores usan el crédito como una excusa para no arrendarle la propiedad. Es decir, ellos sostienen que su crédito es la razón por la que no le alquilan unapropiedad, pero realmente tienen una razón ilegal —un motivo discriminatorio— por el que no lo quieren tener como arrendatario. Confíe en su instinto y consulte lo sucedido con HERA. Tome nota de lo que le haya dicho el arrendador. Guarde todos los correos electrónicos y las cartas. Las leyes estatales y federales para una vivienda justa lo protegen, y puede presentar una reclamación para luchar contra el abuso. HERA puede asesorarle sobre sus derechos e indicarle cómo presentar una reclamación.

## Consejos para los arrendatarios sobre cómo reconstruir su crédito

Cualquier persona puede reconstruir su crédito. Solo toma un poco de tiempo y de estrategia.



## Pasos para reconstruir el crédito

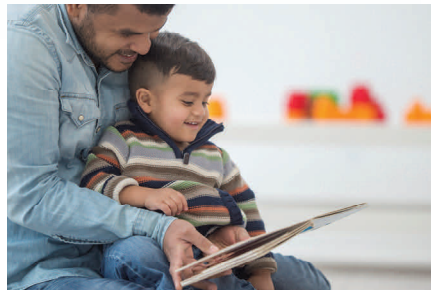
### Paso uno: Entender el contenido de su informe de crédito

Primero, obtenga su informe de crédito de forma gratuita en [annualcreditreport.com](http://annualcreditreport.com) o llámelos al 877 322-8228. Esto no le muestra su puntaje de crédito, pero sí podrá ver su historial de crédito. Para obtener un puntaje e historial de crédito de forma gratuita, puede ir a Credit Karma (esté atento de si Credit Karma trata de venderle cualquier servicio adicional). Léalo y trate de entender lo que pueda. Contacte a HERA si necesita ayuda para averiguar cómo leer el informe. No debe pagar a nadie que diga que lo puede hacer por usted. Estos “servicios” son una estafa.

### Paso dos: Haga que se corrijan los errores en su informe

La Ley federal de Informe Imparcial de Crédito (Fair Credit Report Act) exige que las agencias de informes crediticios tomen su queja en serio e investiguen los errores. Puede obtener un formulario modelo de HERA para enviárselo a la agencia de informes de crédito con el fin de solicitar rectificaciones. Envíe una copia de su carta por correo certificado a las tres agencias de crédito principales, y guarde una copia de la carta final para su registro. También les puede enviar su querrela por correo electrónico: <https://www.myfico.com/cc/CorrectionOverview/Transunion-Experian-EquifaxDispute.aspx>

Además de esto, debe escribir al prestamista o al arrendador o a cualquier persona que está reportando información falsa y pedirle que elimine la información errónea.



### Paso tres: Construya un buen historial de crédito. Algunas de las maneras para hacerlo son:

- Pague a tiempo cualquier deuda o tarjeta de crédito que tenga.
- Evite usar más de 1/3 de su crédito disponible en una tarjeta de crédito (si usa más, esto empeora su puntaje).
- Use una tarjeta de crédito asegurada u obtenga un préstamo “para un nuevo comienzo” (fresh start loan) de una cooperativa de crédito. Por ejemplo, deje 100\$ a modo de ahorro en la cooperativa de crédito, y entonces tome prestados 100\$ sobre esos 100\$. Al devolver los 100\$, está creando un buen historial de crédito, porque la cooperativa de crédito informa de su pago a tiempo a las agencias de crédito.
- Solucione los problemas de cobro de deudas o de morosidad. Contacte a HERA para formular una estrategia para hacerlo; tendrá diferentes opciones para cada tipo de deuda.
- Use [www.money-happy.org](http://www.money-happy.org) para encontrar recursos que podrían ayudarle a ahorrar dinero todos los meses y así poder llegar a fin de mes y estar al día con los pagos de las facturas.

### **Información de contacto de las agencias de crédito:**

#### Experian

P.O. Box 4500

Allen, TX 75013

Teléfono: (888) 397-3742

#### Equifax Information Services, LLC

P.O. Box 740256

Atlanta, GA 30348

Teléfono: (866) 349-5191

#### TransUnion, LLC

Consumer Dispute Center (Centro de Resolución de Disputas para el Consumidor)

P.O. Box 2000

Chester, PA 19016

Teléfono: (800) 916-8800