

Su arrendador debe darle una respuesta acerca de su solicitud. Su arrendador puede estar violando la ley si no le da una respuesta en un plazo razonable.

Su arrendador puede rechazar su solicitud si esta le ocasiona dificultades financieras o administrativas excesivas. Su arrendador también puede rechazar su solicitud si esta representa una alteración fundamental de los servicios del arrendador. Las leyes de vivienda justa no protegen a los inquilinos que son una amenaza directa para la salud o la seguridad de otras personas.

## ¿Qué es el requisito de accesibilidad?

Las viviendas multifamiliares más nuevas deben ser accesibles para las personas con discapacidades. Los requisitos para los edificios con cuatro o más unidades construidos después del 13 de marzo de 1991 son:

- Las áreas públicas y comunes deben ser accesibles para las personas con discapacidades.
- Las puertas y los pasillos deben ser lo suficientemente amplios para permitir el paso de las sillas de ruedas.
- Todas las unidades deben tener una ruta de fácil acceso a la unidad y a través de la misma; interruptores de luz, tomas eléctricas, termostatos y otros controles ambientales accesibles; paredes de los baños reforzadas para permitir la instalación posterior de las barras de seguridad, y cocinas y baños que puedan ser utilizados por personas en sillas de ruedas.

Si un edificio con cuatro o más unidades no tiene ascensor, los requisitos antes mencionados se aplican a las unidades ubicadas en la planta baja. Estos requisitos para los edificios nuevos no sustituyen ninguna de las normas más estrictas previstos en la ley estatal o local.

# Reparaciones en su apartamento o casa

---

Existen muchas maneras de lograr que su arrendador haga las reparaciones necesarias o de resolver el problema usted mismo si eso no funciona. La mayoría de los arrendadores responderán a las solicitudes de mantenimiento y tendrán un procedimiento para asegurarse de que las reparaciones se hagan de forma oportuna. Cuando el arrendador no responda a sus solicitudes razonables, usted debe considerar todas las opciones.

## Garantía de habitabilidad

La “garantía de habitabilidad” es una garantía en el sentido de que el arrendador debe proporcionar condiciones de seguridad e higiene para la unidad en alquiler. La garantía de habitabilidad está implícita por ley en cada contrato de arrendamiento residencial. No

significa que la vivienda haya sido inspeccionada o aprobada para cumplir con las normas de vivienda locales. Solo significa que si el arrendador no proporciona las condiciones básicas para garantizar que el lugar se encuentre en buenas condiciones de seguridad e higiene, se le puede considerar responsable por incumplimiento de sus obligaciones.

El arrendador debe suministrar la vivienda con agua potable, calefacción, un sistema de alcantarillado en buen funcionamiento, un sistema eléctrico en buen funcionamiento, un detector de humo en buen funcionamiento, una cerradura para su puerta exterior que funcione bien, un lugar no infestado de insectos o roedores, y una estructura segura tanto dentro como fuera de la vivienda. Aunque puede ser responsabilidad del inquilino pagar ciertos servicios públicos, por ejemplo, el arrendador debe asegurarse de que el cableado y las tuberías estén funcionando bien.

## Denuncias ante la Oficina que Supervisa la Aplicación de los Códigos o la Oficina de Salud

Hay funcionarios de la Oficina que Supervisa la Aplicación de los Códigos o inspectores de salud en la mayoría de las zonas, cuyo trabajo consiste en asegurarse de que los arrendadores estén cumpliendo con los requisitos de los códigos de edificación. Algunos municipios exigen al arrendador que obtenga un certificado de ocupación antes de que se alquile la propiedad, el cual puede tener incluida una inspección. Si el arrendador no está proporcionando una vivienda con condiciones de seguridad e higiene, entonces usted debe llamar a la Oficina que Supervisa la Aplicación de los Códigos o al inspector de salud de la zona. En las áreas rurales, comuníquese con la oficina municipal para que le proporcione el nombre del funcionario encargado de los asuntos de vivienda o el organismo en Pensilvania responsable de la inspección de la propiedad residencial.

## Reparación y deducción

Puede ser una buena solución que usted se encargue de la reparación y deduzca el monto de la misma si:

- Usted no quiere mudarse;
- El problema es algo concreto que una persona que haga reparaciones puede solucionar, y
- Las reparaciones costarán menos de lo que usted paga de alquiler al mes.

Si ya llamó o envió un mensaje de texto al arrendador en relación con la reparación, pero no obtuvo respuesta, debe escribirle a su arrendador acerca de los problemas que deben repararse. **No se salte este paso:** usted debe informar a su arrendador por escrito para que él o ella esté al tanto de la situación, incluso si ya le ha hablado muchas veces acerca del problema. (Se incluyen modelos de cartas a partir de la página 56).

- Informe al arrendador sobre el problema brevemente pero en detalle: explíquele cómo afecta el hogar, la limpieza, la seguridad o la salud de su familia. Si puede, también tome fotografías o videos del problema.

- Siempre conserve copias de todas sus cartas.
- Dele a su arrendador un plazo razonable para hacer las reparaciones.

Si el arrendador no responde a su solicitud, llame a varias compañías y obtenga más o menos tres presupuestos por escrito de cuánto costarán las reparaciones. Vuelva a escribir al arrendador y explíquele que piensa hacer las reparaciones usted mismo y restar el costo del pago de su alquiler. Elija la compañía con el precio más razonable. Recuerde que puede usar la opción de reparación y deducción solo si puede pagar las reparaciones y estas cuestan menos de lo que paga de alquiler al mes.

Antes de hacer las reparaciones, tome fotografías o videos y asegúrese de que otras personas vean el problema y sus efectos. La idea es que si alguna vez debe comparecer ante un tribunal tenga pruebas de que el problema era grave. Además, sería útil que le pidiera a las personas que van a hacer las reparaciones que describan por escrito los problemas en sus presupuestos o recibos.

Cuando la compañía haya concluido las reparaciones, pida un recibo. Cuando sea el momento de pagar el alquiler, vuelva a escribir a su arrendador para decirle que ya hizo las reparaciones e infórmele cuánto gastó. Entregue a su arrendador una copia de su recibo y reste la suma que pagó por las reparaciones de la suma del alquiler que paga habitualmente. Pague al arrendador la diferencia cuando haga el pago del alquiler del mes siguiente. **Importante: gaste el dinero solo en las reparaciones, no en otra cosa.** Al mes siguiente deberá volver a pagar la suma acostumbrada.

## Retención del alquiler

La retención del pago del alquiler puede ser una opción apropiada para usted solamente si:

- Usted no puede pagar las reparaciones, y
- Los problemas son tan graves que su vivienda es inhabitable.

Sin embargo, debe tener cuidado con esta solución, porque con frecuencia no es la opción más apropiada, y muchos tribunales no la ven con buenos ojos. Mientras retiene el pago del alquiler, debe buscar otro lugar donde vivir, porque el arrendador puede tratar de desalojarlo por no pagar el alquiler.

Ejemplos de problemas en cuyo caso **no** sería apropiado retener el pago del alquiler son: alfombras rasgadas, grifos con fugas, inodoros que no cierran bien, paredes agrietadas, o una cantidad pequeña o de menor importancia de insectos o roedores. Ejemplos de problemas en cuyo caso puede ser apropiado retener el pago del alquiler son: falta de agua caliente, falta de calefacción en el invierno, condiciones peligrosas en la estructura de su vivienda, un sistema de alcantarillado que funciona muy mal o una infestación grave de roedores o insectos.

La manera más segura de retener el pago del alquiler para intentar que el arrendador mejore las condiciones de la vivienda es depositar el dinero del alquiler en una cuenta bancaria aparte de sus otros fondos. De esta manera, si su arrendador trata de desalojarlo

o demandarlo por el dinero, usted puede demostrar al tribunal que no estaba usando el dinero con otro propósito.

- El primer paso en este proceso sería escribir a su arrendador para explicarle lo(s) problema(s) y pedirle que lo(s) arregle. No se salte este paso: usted debe decirle a su arrendador por escrito, incluso si ya le ha hablado antes sobre el problema.
- Informe al arrendador en detalle sobre el problema: explíquelo de qué manera afecta gravemente el hogar, la vida, la seguridad, la limpieza o la salud de su familia. Si puede, también tome fotografías del problema.
- Siempre conserve copias de todas sus cartas.
- Dele a su arrendador un plazo razonable para hacer las reparaciones.
- Si no se hacen las reparaciones, vuelva a escribirle al arrendador. Dígame que debido a que no resolvió el problema, su casa es inhabitable y, por lo tanto, usted tiene la intención de retener el pago del alquiler. (Se incluyen modelos de cartas a partir de la página 56).
- No gaste el dinero del alquiler. Deposite el dinero en una cuenta **aparte**. Puede preguntar cómo hacerlo en su banco local. De esta manera, si su arrendador le demanda y gana un juicio en su contra por incumplimiento del pago del alquiler, usted tendrá el dinero para devolverlo.

## Múdese

Si el arrendador no le proporciona una vivienda con ciertas cosas, como un sistema de alcantarillado que funcione bien, calefacción cuando hace frío o agua potable, y esto causa un grave problema, el arrendador puede violar la “garantía de habitabilidad”. En estas situaciones, usted tiene el derecho de dar por terminado su contrato de arrendamiento y mudarse.

- No se vaya así nada más. Si va a mudarse, primero debe escribir a su arrendador para explicarle los problemas brevemente. Pídale que los resuelva en un plazo razonable. Trate de ser breve, pero incluya algunos detalles del problema. Por ejemplo,
  - ▶ “Desde que el vecino se mudó hace dos meses, hemos visto una infestación de cucarachas. Le hemos pedido que llame a un fumigador, pero usted no lo ha hecho. El médico de mi hijo dice que esto puede ser lo que está haciendo que el asma de mi hijo empeore”.
  - ▶ “Ninguno de los radiadores está funcionando en el segundo piso. Debido a ello hace mucho frío y sentimos mucha incomodidad. Tememos que las tuberías se congelen”.
- Fije un plazo razonable para que el arrendador haga la reparación. Conserve una copia de su carta. (Se incluyen modelos de cartas a partir de la página 56).

Si el arrendador no soluciona los problemas en un plazo razonable, planifique su mudanza.

Cuando sepa cuándo va a mudarse, vuelva a escribirle a su arrendador para decirle que él o ella ha violado la garantía de habitabilidad debido a que no solucionó estos problemas y que, en consecuencia, usted va a mudarse. También puede pedir el reembolso de su depósito de garantía y parte de los pagos de alquiler por el tiempo en que las condiciones eran malas.

Envíe o entregue la carta cuando sepa que va a mudarse. Siempre tome fotografías para demostrar que no dejó basura en el lugar ni causó daños en la propiedad. También tome fotos de las condiciones que fueron la causa de su reclamo, de ser posible.

## **Juicio por daños**

La demanda por daños puede ser una buena solución para usted si ya se gastó su propio dinero para hacer las reparaciones, o si está mudándose y cree que merece que el arrendador le reembolse parte de los pagos de alquiler que ha hecho porque la casa tenía problemas graves. Usted puede demandar ya sea que se esté quedando en la vivienda o se esté mudando, aunque suele ser difícil si todavía es inquilino.

Antes de presentar este tipo de demanda, debe asegurarse de que haya notificado al arrendador acerca de los problemas por escrito, y le haya dado oportunidad razonable para hacer las reparaciones. También puede presentar la demanda como una “contrademanda” si el arrendador presenta una demanda de desalojo en su contra.

El “tribunal de causas menores” de Pensilvania es el tribunal del distrito judicial y los casos son tratados por el juez del distrito judicial. El juez del distrito judicial conoce de las demandas civiles y los casos de arrendadores e inquilinos. Están disponibles “formularios de demanda” estándar en la oficina local o en el sitio web de la Oficina Administrativa de los Tribunales de Pensilvania (AOPC, por sus siglas en inglés) en [www.pacourts.us](http://www.pacourts.us).

En esta demanda, usted puede pedir indemnización por daños. Por ejemplo, puede pedir el reembolso del dinero que gastó para solucionar el problema o hacer de la vivienda un lugar más habitable. Quizás quiera pedir el reembolso de una parte o la totalidad del alquiler que pagó durante el período en que el problema hizo que su casa fuera inhabitable. Si sus facturas de servicios públicos fueron excepcionalmente elevadas debido al problema, podría pedir que se cobre la diferencia al arrendador.

Si sus posesiones se dañaron o destruyeron a causa de las malas condiciones (comida en mal estado, muebles o ropa dañados), incluya el valor razonable de los objetos en su demanda. Usted tendría que demostrar que el arrendador estaba al tanto de la necesidad de la reparación y no tomó las medidas necesarias.

Tendrá que llevar pruebas, tales como fotografías. Se recomienda imprimir las fotografías que tiene en su teléfono celular o cámara. También sería útil que otras personas que hayan visto las malas condiciones de la vivienda comparezcan en su audiencia y testifiquen a su favor. Si el inspector de la Oficina que Supervisa la Aplicación de los Códigos de la zona ordenó las reparaciones y el arrendador no cumplió la orden, pídale al inspector que testifique en la audiencia y que lleve las notificaciones que fueron enviadas al arrendador y a usted. Si el inspector necesita recibir una citación para ir a la audiencia a testificar, el

juez del tribunal del distrito judicial puede emitirla previa solicitud de una de las partes en el juicio.

Usted tendrá que demostrar que estos problemas fueron culpa o responsabilidad de su arrendador y que el arrendador no los solucionó en un tiempo razonable después de que le informó al respecto. Lleve al tribunal todos los recibos de sus gastos, los pagos de alquiler atrasados, las facturas de servicios públicos, y cualquier otra cosa que esté pidiendo al juez del distrito judicial que le sea reembolsada por haber tenido que manejar este problema.

## Orden del tribunal - Ejecución estricta

“Ejecución estricta”, en estas situaciones, significa hacer que un tribunal ordene a un arrendador que haga las reparaciones necesarias en un apartamento. Esto parece una gran solución, pero lamentablemente es muy difícil lograr que un tribunal vigile a un arrendador para asegurarse de que haga algo que el arrendador no quiere hacer. Por consiguiente, los tribunales suelen optar por no hacerlo. La ejecución estricta debe ser ordenada por un tribunal de causas comunes y no por el juez del distrito judicial. Por lo tanto, usted debe conversar con un abogado si tiene preguntas acerca de si esto es posible en su caso

## Combinación de recursos

Es posible que cualquiera de los recursos anteriores por sí solo no sea totalmente adecuado para usted. Su situación puede permitirle usar una combinación de diferentes recursos.

Supongamos, por ejemplo, que en los últimos dos meses usted pagó la totalidad del alquiler, pero no tuvo agua caliente. Usted se lo informó al arrendador, pero él no ha hecho las reparaciones en un plazo razonable. Mientras tanto, usted encontró otro lugar donde vivir y piensa mudarse el próximo mes. ¿Qué puede hacer? Usted puede optar por:

- Solicitar que le sea reembolsada una parte del alquiler de los dos últimos meses que pagó;
- Pagarle al arrendador una cantidad menor por el alquiler de este mes , y
- Mudarse el mes siguiente sin ser responsable de los pagos de alquiler futuros a su arrendador actual

Usted debe ser consciente de que ninguna de estas opciones es perfecta ni fácil. Cualquiera de ellas podría causar que su arrendador trate de desalojarle antes de que su próxima vivienda esté lista. Sin embargo, si el arrendador realmente no está proporcionándole una vivienda con condiciones de seguridad e higiene, es ilegal que lo desaloje por quejarse ante la Oficina que Supervisa la Aplicación de los Códigos o por tratar de que se hagan las reparaciones necesarias.