

Derechos Del Inquilino

Preparado por: North Shore Community Action Programs
98 Main Street Peabody, MA 01960 (978) 531-0767, fax 531-1012

INTRODUCCIÓN

Los inquilinos tienen muchos importantes derechos y responsabilidades. Sin embargo, a menos que usted esté enterado de estos derechos y sepa cómo protegerlos, usted puede encontrarse con que ha perdido estos derechos cuando más los necesite.

Conocer sus derechos por adelantado, la ayudará a reconocer un problema cuando este surja y usted estará mejor preparado para enfrentar dicho problema.

Su fuerza como inquilino, depende del conocimiento de sus derechos y del conocimiento de cómo hacer valer estos derechos.

OBTENGA TODO POR ESCRITO. La mejor forma para probar un acuerdo entre usted y el propietario, es obtener todo por escrito, firmado por el propietario. Sin embargo, la mayoría de los acuerdos verbales, son también válidos. Si usted no puede obtener una promesa de su propietario por escrito, trate de que por lo menos haya un testigo, sea quien sea, cuando usted esté hablando con el propietario.

GUARDE SUS PRUEBAS. Pida recibo por cualquier cantidad de dinero que usted entregue al propietario y cerciórese que ese recibo esté correctamente firmado y con la fecha y que diga para qué propósito fue entregado el dinero. Guarde todas las cartas o recibos que le entregue el propietario y saque copia de cualquiera carta que usted le envíe a él.

BUSCANDO UN APARTAMENTO

INSPECCIÓN. Inspeccione el apartamento completamente. Hable con los inquilinos acerca de las condiciones de vida en el edificio. Si el propietario promete hacer reparaciones, pintar, etc., dígame que se lo de por escrito.

DISCRIMINACIÓN. Un propietario o agente de alquiler no puede negarse a mostrarle o alquilarle un apartamento, debida a su raza, color, religión, sexo, edad, estirpe, falta de la visión, estado civil, a porque usted reciba ayuda pública, sea un veterano, o esté en las Fuerzas Armadas. La discriminación contra familia con niños, también es ilegal. Muchos propietarios piensan que si el apartamento tiene pintura de plomo, pueden negarse a alquilarle a familia con niños pequeños, pero esto no es así. El propietario debe remover la pintura de plomo. Si usted piensa que ha sido discriminado, usted debe quejarse con la Comisión Contra la Discriminación del Estado de Massachusetts lo más pronto posible. Si el apartamento está todavía disponible, dicha Comisión puede lograr que le sea alquilado. También es ilegal que un propietario se niegue a aceptar Sección 8 a inquilinos 707.

MUDANDOSE AL APARTAMENTO

LEA SU CONTRATO (LEASE)

Si hay un contrato, léalo cuidadosamente antes de firmarlo. Si hay alguna cláusula que no le guste, haga que el propietario la tache y ponga las iniciales de su nombre. Cualquiera adición que se haga al contrato, también debe de agregarse y el propietario poner sus iniciales. Los convenios verbales que entren en contradicción con el contrato, no serán válidos.

QUE PUEDEN REQUERIRLE COMO PAGO

Antes de mudarse, el propietario podrá cobrarle por lo siguiente:

- Ž Primer mes de alquiler;
- Ž Último mes de alquiler;
- Ž Un depósito de hasta un mes de alquiler; y
- Ž Un cargo por la instalación de una nueva cerradura.

Cualquier otro cargo que se le quiera hacer, es ilegal. El propietario debe entregarle un recibo firmado, con la fecha, y detallando lo que cubre el dinero entregado.

ESTADO DE CONDICIÓN

Si usted paga por un depósito, el propietario deberá entregarle una declaración escrita de las condiciones de su apartamento en los próximos 10 días después de usted haberse mudado. Usted puede firmarlo a devolverse al propietario durante los próximos 15 días a suministrar usted su propia lista de los daños en el apartamento, la cual el propietario podrá firmar a discutir con usted. Es importante obtener una declaración exacta firmada por el propietario, porque esto evitará que el propietario le quiera cobrar por daños que usted no causa.

DEPÓSITO PARA EL ALQUILER

Manejando su depósito

Existen reglas estrictas para el propietario manejar el depósito para alquiler que usted le entrega:

- Ž Le debe entregar a usted una declaración sobre las condiciones del apartamento.
- Ž El propietario debe depositar el dinero en una cuenta de Banco separada de sus demás cuentas, y que dicha cuenta pague intereses.
- Ž Debe entregarle un recibo firmado.
- Ž El recibo debe decir el nombre del Banco, así como el número de la cuenta en que fue depositado el dinero.

Si el propietario no hace esto en los próximos 30 días después de haber recibido el dinero, a usted le corresponde que le

devuelvan el dinero entregado para esos fines inmediatamente. El propietario además de eso, perderá el derecho para demandarlo por cualquier daño en el apartamento.

INTERÉS

Si el propietario tiene su depósito durante un año, deberá pagarle al final del año un 5% de interés, o notificarle su derecho a deducir esta cantidad de su próximo mes de renta.

ÚLTIMO MES DE RENTA

Algunos propietarios le requerirán pagar un mes por adelantado. Este dinero será aplicado al último mes que usted viva en el apartamento. El propietario debe entregarle un recibo indicando la cantidad pagada, indicando que esa cantidad corresponde al último mes. El propietario también deberá pagarle un 5% de interés sobre esa cantidad al final de cada año, a permitirle a usted, deducir esta cantidad del próximo mes de renta.

TERMINOS DE SU ALQUILER

INQUILINOS CON CONTRATO (LEASE)

Si usted tiene un contrato, el período de su arrendamiento estará contenida en este y no puede ser cambiada durante la duración de dicho contrato. Un contrato válido, deberá ser escrito, firmado por usted y el propietario, indicando la fecha en que este termina. La mayoría de los contratos de alquiler son por un año. Algunos contratos son renovables automáticamente, lo que quiere decir que dichos contratos seguirán vigentes, a menos que se reciba aviso de lo contrario. El contrato automático especificará cuando deberá notificarse una renovación y que clase de notificación será necesaria. Los contratos deben contener el nombre, dirección y número de teléfono del propietario o de alguna persona autorizada. También deberá especificar claramente el total de la renta, lo que incluye la renta y la cantidad del depósito entregado para el alquiler. El propietario deberá entregarle una copia del contrato en los próximos 30 días después de usted haberlo firmado.

La mayoría de los propietarios, utilizan una forma estándar de contrato, sin embargo, usted y el propietario pueden acordar hacer cambios en el mismo. El mejor tiempo para negociar cualquier cambio en el contrato, es antes de que usted lo firme.

INQUILINOS A VOLUNTAD

Si usted NO tiene un contrato escrito, usted es un inquilino a voluntad. Un arrendamiento a voluntad es un acuerdo mutuo entre usted y el propietario. Antes de usted mudarse, usted y el propietario acordarán cuánto será la renta, quien pagará por la calefacción y el agua caliente, etc.

Los términos del alquiler de su apartamento no pueden ser cambiados, a menos que usted y el propietario, acuerden hacer algún cambio. Sin embargo, a diferencia del alquiler con contrato (lease), usted a el propietario, pueden terminar el alquiler dando el aviso correspondiente. El aviso de terminación del alquiler, debe ser por escrito, y deberá recibirse, por lo menos, con un período de por anticipado, o con 30 días de anticipación, cual sea más larga de los dos. Si el propietario quiere cambiar los terminos del alquiler, primero debe terminar su alquiler actual, mediante el adecuado aviso de terminación. El puede ofrecerle un nuevo alquiler, con nuevos terminos. Usted no tiene que estar de acuerdo con los nuevos terminos, pero si no acepta el nuevo alquiler, el propietario puede iniciar un proceso de desalojo. Veamos el siguiente ejemplo, para comprender mejor:

Supongamos que usted es un inquilino a voluntad (sin lease) y el pago de su renta es el da lo de cada mes. Usted se mudo el 10 del mes de Abril, y su renta incluye la calefacción y el agua caliente. El propietario le comunica, que comenzando el 1o de Noviembre, usted deberá pagar por su calefacción. Para que esto sea legal, el propietario debe enviarle un aviso por escrito, dando por terminada el alquiler actual. Usted deberá recibir el aviso el 30 de septiembre a más tardar. El aviso le ofrecerá un nuevo alquiler, comenzando el 1o de noviembre, donde le requerirá a usted pagar por su calefacción. Usted puede aceptar el nuevo alquiler y comenzar a pagar por su calefacción, a partir del 1o de Noviembre, a usted puede rechazarlo. Si usted lo rechaza, el propietario puede iniciar un proceso de desalojo a partir del 1o de noviembre. Si usted recibe el aviso notificandole sobre el cambia en los términos del alquiler, en una fecha posterior al 30 de Septiembre, este no será válido, sino hasta el final del proximo período de renta (nov. 30). Si el pago de su renta es semanal, el aviso debera recibirse con 30 das de anticipadn. Como usted notará, el inquilino a voluntad, tiene mucho menos seguridad que el inquilino con contrato (lease). Aunque la regla del aviso para la terminación, se aplica tanto al propietario, como al inquilino, es casi siempre el propietario, el que querrá cambiar los terminos del alquiler o aumentar la renta. La unica ventaja real del inquilino a voluntad, es que este puede decidir dejar su apartamento y terminar el alquiler, dando el aviso de lugar al propietario.

AUMENTO DE LA RENTA

La renta que usted paga por su apartamento, es un término de su alquiler. Si usted tiene un contrato, la renta acordada, no puede ser aumentada durante la duración del mismo. Algunos contratos tienen una cláusula, sobre una escala de impuestos, que le requerirá pagar, un porcentaje establecido, si hay un aumento, en los impuestos que el propietario paga por la propiedad. Si su contrato tiene esta cláusula, llame a NSCAP, para determinar si esta es válida.

Si usted es un inquilino a voluntad, el propietario puede aumentarle la renta, pero primero, deberá dar por terminado su actual alquiler, dándole el aviso de lugar y ofreciendole un nuevo alquiler con el aumento en la renta. Usted no tiene que aceptar el aumento, mientras usted continúe pagando la renta original, no podrá ser desalojado debido a falta de pago de la renta. Recuerde que aún cuando usted rechace el aumento de la renta, el propietario puede todavía desalojarlo, si éste le ha dado el aviso requerido. Considerando que un desalojo por falta de pago solo requiere un aviso de 14 días, continuar pagando la renta original, le dará mas tiempo, antes de poder ser desalojado. Si usted desea permanecer en el apartamento, usted deberá tratar de negociar con el propietario. Podría ser que el propietario, antes que iniciar un proceso de desalojo, podría estar dispuesto a aceptar un aumento menor, a convenir en hacer algunas reparaciones o mejoras en el apartamento. Una vez que lleguen a un acuerdo aceptable, haga que el propietario se lo dé por escrito.

CLAUSULAS SOBRE CARGOS POR PAGO TARDÍO

Algunas contratos de alquiler, contienen una cláusula que indica que usted pagará un cargo adicional, en caso que usted pague la renta en una fecha posterior a la acordada. Según la ley, a usted no se le puede hacer ningún cargo por esta razón, a menos que la renta esté atrasada en más de 30 días. Si la cláusula en el contrato, requiere el pago de un cargo adicional, por atraso en la renta de menos de 30 días, dicha cláusula es ilegal, y el propietario no puede cobrarle, aún cuando espere que pasen más de 30 días para hacerlo.

Algunos propietarios tratan de pasar sobre esta ley, estableciendo una renta más alta, y luego ofreciendole un descuento por pagar la renta a tiempo. No está claro si esta practica es legal, porque las cortes no han dictaminado sobre esto aún. Si el propietario de su apartamenta trata de cobrar amparado con ese tipa de cláusula, consulte con un abogado o con NSCAP, para ver si usted puede pelear dicha cláusula.

MIENTRAS VIVA EN EL APARTAMENTO

Entrada del propietario a su apartamento

Usted como inquilino, tiene derecho a la posesión exclusiva de su apartamento. Un propietario que entre irrazonablemente a su apartamento, puede ser culpable de violación criminal de propiedad. Sin embargo, usted debe permitir al propietario entrar a su apartamento, si hay una causa razonable. El propietario puede entrar a su apartamento por las razones siguientes:

- inspeccionar el apartamento en los últimos 30 días de alquiler
- hacer reparaciones; o
- mostrar el apartamento a posibles inquilinos o compradores. Usted puede insistir en que el propietario entre solamente en horas razonables y haciendo arreglos para esto anticipadamente.

INTERFERENCIAS INJUSTAS CON EL USO DE SU APARTAMENTO

Su propietario puede ser civil o criminalmente responsable, por interferencias serias o sustanciales con el uso legal que usted le da a su apartamento. Usted puede demandar al propietario por las razones siguientes:

- Si él es el encargado de proveerle gas, agua, electricidad, calefacción etc., y falla en hacerlo, interfiere en el suministro de estos servicios, a transfiere la responsabilidad por el pago de estos sin su consentimiento.
 - Si trata de desalojarlo ilegalmente, a
 - Si él, en cualquier otra forma, interfiere injustificablemente en el tranquilo disfrute de su apartamento.
- Si usted gana el caso, el propietario tendrá que pagarle los gastos o pérdida sufrida, o el equivalente a tres meses de renta, cual sea mayor.

ACTOS INJUSTOS O ENGAÑOSOS

El Acta de Protección al Consumidor prohíbe a los propietarios el uso de actos injustos o engañosos o prácticas similares.. Si el propietario de su apartamento ha utilizado este tipo de práctica, usted debe enviarle una carta de demanda por 30 días. Si el propietario no le responde de buena fe en 30 días, usted puede demandarla por una cantidad tres veces mayor a los daños sufridos, más los honorarios de abogado y las costas de la Corte. Los actos injustos o engañosos incluyen:

- Ž Rentar un apartamento con violaciones serias del Código Sanitario.
- Ž La no reparación de las violaciones después de haber sido notificado.
- Ž No proveer servicios requeridos por el acuerdo de alquiler.
- Ž Usar un convenio de alquiler que contenga términos ilegales.
- Ž No entregar al inquilino una copia del acuerdo de alquiler.
- Ž Cobrar gastos o multas ilegales.
- Ž No cumplir con la ley referente a depósitos por alquiler.
- Ž Desalojar un inquilino sin orden de la corte.

☒ Desquitarse con el inquilino para utilizar sus derechos legales.

MALAS CONDICIONES DE LA VIVIENDA

Todas las viviendas de alquiler en el estado de Massachusetts, deben reunir las condiciones establecidas por el Código Sanitario del Estado. El propietario es responsable de hacer las reparaciones necesarias. Usted tiene el derecho para insistirle que esa es su obligación, Usted no renta un apartamento “coma esté”. El apartamento no debe tener ninguna violación al Código Sanitario. La oficina local del Departamento de Salud es responsable de hacer cumplir dicho Código. Si usted cree que en su apartamento existe una violación al Código Sanitario, usted debe llamar al Departamento de Salud y hacer los arreglos para una inspección. Si la violación es seria, el inspector debe presentarse en un término de 24 horas. Haga los arreglos de la cita con el inspector, para una hora en que usted este en la casa, y asegurese de mostrarle todas las condiciones que usted crea que son violaciones. Si el inspector encuentra que existan violaciones, él enviará una orden

escrita al propietario, para que repare estas condiciones. Usted también deberá recibir una copia de esta orden. Las violaciones serias, deberan ser reparadas en un plazo de 24 horas. Para las condiciones menos serias, el inspector le dará un plazo no mayor de 30 días. Si el propietario no hace las reparaciones en el tiempo especificada, hay varias cosas que usted puede hacer:

Retención de la renta: Si las violaciones son serias, usted puede parar de pagar la renta, hasta que las reparaciones sean hechas, pero usted debe seguir el procedimiento correcto, para evitar ser desalojado por falta de pago. Para poder detener el pago de la renta, deben cumplirse todas las condiciones siguientes:

☒ Poder probar que las violaciones son suficientemente serias para poner en peligro o perjudicar su salud o su seguridad. Si su apartamento ha sido inspeccionado, y el tiempo especificada para realizar las reparaciones ha pasada, la violación automaticamente sera considerada suficientemente seria para retener el paga de la renta.

☒ El propietario es notificado acerca de la violación y de su intención de retener la renta, hasta que las reparaciones sean completadas. Si usted ha tenido una inspección, la orden de reparación habrá notificado al propietario sobre la violación. Usted deberá enviar una carta notificando su intención de retener el pago de renta.

☒ Usted no podrá estar atrasado en el pago de su renta al momento de iniciar la retención de renta.

☒ La reparación puede ser realizada mientras usted continúe en su apartamento.
La violación no deberá haber sido causada por usted o por alguien bajo su control.

Usted deberá mantener toda la renta retenida, en una cuenta de Banco separada. Si el propietario trata de desalojarlo, y usted ha seguido los procedimientos indicados más arriba, usted tendrá una buena defensa en contra del desalojo. Las reglas son técnicas y deben ser seguidas estrictamente. Es recomendable que usted consulte a un abogado o a NSCAP para cerciorarse de que está utilizando las procedimientos correctas. Desde luego, la retención de la renta no garantiza que las reparaciones seran hechas. El propietario puede decidir prescindir de su renta por un tiempo. Sin embargo, la unión hace la fuerza. Si usted vive en un edificio de varias viviendas, hay las posibilidades de que otros inquilinos tengan el mismo tipo de violaciones en sus apartamentos. Trate de reunirlos a todos, y conseguir un inspector para que inspeccione todos los apartamentos. Después, usted podrá seguir los procedimientos para la retención de renta de todos los afectados, lo que tendrá mayor efecto con el propietario.

REPARE Y REDUZCA DE LA RENTA

Si usted sigue este procedimiento, puede utilizar hasta el equivalente a cuatro meses de renta, para cubrir el costo de las reparaciones necesarias. Deben cumplirse todas las condiciones siguientes:

☒ El inspector del Departamento de Salud debe certificar, que la violación en su apartamento, puede poner en peligro a perjudicar materialmente su salud, seguridad a segura existencia. Usted debe pedirle al inspector, que haga esta certificación en la orden de reparación, así como en la copia de esta que le entregarán a usted.

☒ El propietario no fue notificado acerca de la violación.

Ž El propietario no ha cumplido en comenzar todas las reparaciones necesarias luego de 5 días de haber recibido el aviso y no ha hecho a completado substancialmente todas las reparaciones después de 14 días de haber recibido el aviso. Si la orden de reparación da al Propietario menos de 14 días para completar las reparaciones, entonces se tomará en cuenta el menor período de tiempo.

Ž La violación no debera haber sido causada por usted ni por alguien que dependa de usted.

La ventaja de “reparar y deducir de la renta” es que usted estará seguro de que las reparaciones seran hechas, sin embargo, si usted deduce en exceso de las reparaciones, el propietario puede recobrar el dinero cobrada de más. Es aconsejable que usted consiga un estimado de las reparaciones, y es esencial que guarde todos los recibos de los materiales comprados y del costo del trabajo realizado.

Si la violación requiere reparaciones mayores (filtraciones en el techo, cambio de una caldera de aceite), cuatro meses de renta no serian suficientes para cubrir el costo. Si otros inquilinos en el edificio son afectados por el mismo problema, cada uno de ustedes puede utilizar hasta 4 meses de renta para pagar por las reparaciones. Usted deberá enviar al propietario, una carta comunicandole que piensa “reparar y deducir de la renta”. Anexe copia de todos los recibos de pagos hechos por las reparaciones, y enviela por correo certificado, con solicitud de acuse de recibo (return receipt requested). Saque copia de la carta y de todos los recibos que le envíe al Propietario, como prueba.

PETICIÓN DE INQUILINOS PARA UN RECEPTOR DE RENTA

Si existen condiciones que pongan en peligro a perjudiquen materialmente la salud o la seguridad de cualquier inquilino, usted puede hacer una petición a la Corte Suprema y pedir al juez que ordene al propietario hacer las reparaciones necesarias. También usted puede pedirle, el nombramiento de una persona para que actue como Colector de 1a renta. En esta forma, la renta será pagada a esa persona, y la misma tendrá el poder para utilizar el dinero y hacer las reparaciones necesarias.

GARANTIA DE HABITABILID

Cada contrato de alquiler en el estado de Massachusetts, contiene una garantía de que el apartamento está y permanecerá apto para la vivienda de personas. Esta garantía es conocida, como la garantía implícita de habitabilidad. (“es implícita” porque usted tiene esta garantía, aún el propietario no se la mencione). El propietario vio la garantía de habitabilidad, si permite violaciones serias del Código Sanitario, después de estas haberle sido notificadas. Si el propietario viola esta garantía, usted tiene derecho a recibir dinero por los daños, en una cantidad igual a la diferencia entre el valor de su apartamento como fue garantizado, y el valor de renta del apartamento con las violaciones existentes. Trate de conseguir con el propietario, que le permita rebajar algo de la renta (disminución de renta). Si usted no logra conseguir esto, usted puede arriesgarse y reducir de la renta, lo que usted considere que es razonable, debida a las violaciones que haya en su apartamento. Si el propietario la lleva a la corte, el juez decidirá si la violación es seria a no, y la cantidad de dinero que será disminuida de la renta. O usted puede hacerlo en una forma más segura, siga pagando la renta completa, y demande al propietario para canseguir que le devuelva algún dinero.

CUMPLIMIENTO

El propietario comete un crimen si rehusa cumplir con el Código. Lla me al Departamento de Salud y demande que el inspector de salud entable querrela criminal en contra del propietario.

REPRESALIA

Las leyes del estado de Massachusetts establecen que un propietario, no puede aumentarle la renta o desalojarlo, en represalia por usted haberse quejado por las malas condiciones del apartamento. Si el propietario trata de hacerla abandonar el apartamento, (excluyendo que sea por falta de pago de la renta) o trata de aumentarle la renta durante los 6 meses siguientes de usted haberse quejado por las condiciones del apartamento, tendrá que demostrar buenas razones para poder hacer esta y demostrar que no está relacionado con la queja suya sobre violaciones al Código. Un propietario puede también ser demandado, por represalias contra un inquilino que haya reclamado sus derechos.

IMPORTANTE

Usted no puede ser desalojado de su apartamento, hasta que el propietario no vaya a la Corte, y consiga una orden en contra suya. Hasta que esto no suceda, el propietario no puede forzarlo a que deje el apartamento. No permita que el propietario lo intimide para que se vaya, hasta que usted no haya sido citado a la Corte.

MOTIVOS PARA EL DESALOJO

1. INQUILINOS CON UN CONTRATO

Si usted tiene un contrato (lease), usted no puede ser desalojado a menos que:

• Su contrato haya expirado, a

• Usted haya violado una parte del contrato, y dicho contrato especifique que este es un motivo para desalojarlo.

Si usted está en proceso de desalojo por falta de pago, los documentos del caso tendrán una fecha en la que usted deberá presentarse a la corte. Usted puede detener el desalojo, pagando la renta atrasada antes de la fecha en que deba presentarse a la corte. Envíe su pago por correo certificado con acuse de recibo, a tenga un testigo al momento de enviar el pago de la renta. Asegurese de conseguir un recibo fechado de parte del propietario.

Una vez que su contrato expire, usted será un inquilino a voluntad, a menos que su contrato sea extendida o renovado.

2. INQUILINOS A VOLUNTAD

Si usted es un inquilino a voluntad, el propietario no tiene que tener un motivo para iniciar un proceso de desalojo, pero si usted va a ser desalojado por falta de pago, el proceso de desalojo es más rápido.

EL PROCESO DE DESALOJO

AVISO

Antes de que el propietario inicie un proceso de desalojo, debe terminar el arrendamiento actual, dándole un aviso apropiado (llamado aviso para que se marche). El aviso debe ser por escrito, y el tiempo comienza a correr a partir del momento en que usted reciba el aviso.

- AVISO PARA MARCHARSE DE 14 DÍAS

Este tipo de aviso es utilizado si el propietario reclama que usted tiene renta atrasada. El propietario deberá esperar 14 días a partir de la fecha en que usted reciba el aviso, para poder ir a la corte a iniciar un proceso de desalojo. El aviso puede especificar que usted tiene 10 días para pagar la renta atrasada. Si usted paga en ese tiempo, usted puede detener el proceso de desalojo, pero solamente, si usted no ha recibido otro aviso igual en las últimas 12 meses.

Si el aviso no dice nada de los 10 días, automáticamente usted tiene tiempo, hasta el día en que le toque ir a la corte, para realizar el pago de la renta atrasada, y en esta forma evitan el desalojo. En cualquier de los dos casos, pague por correo certificado con acuse de recibo, o tenga presente un testigo al momento de enviar el pago. Obtenga un recibo de parte del propietario.

- AVISO ORDINARIO PARA QUE SE MARCHE

Si usted está siendo desalojado por cualquier otra razón, que no sea atraso en el pago de la renta, el propietario debe terminar su arrendamiento, dándole aviso con un período de renta completa por anticipado o con 30 días de anticipación, cual sea mayor. Esta significa que si usted paga la renta mensual el día primero del mes, y el propietario quiere terminar el arrendamiento el 10 de Septiembre, deberá avisarle por escrito antes del 10 de agosto. Si usted recibe el aviso el 10 de agosto o más tarde, el aviso no puede ser efectivo si no hasta el 10 de octubre. Si el aviso especifica una fecha anterior a esta, no será válido. Si usted hace el pago de la renta en forma semanal, el propietario debe avisarle con 30 días de anticipación.

LA QUERELLA

Después que termine el período del aviso para que se marche, El propietario puede comenzar un proceso de desalojo llamado “proceso de acción sumaria”. El propietario presentará una querella en la corte, y una copia de la querella le será enviada a usted. La querella especificará la razón para el desalojo y que cantidad de dinero el propietario reclama como renta atrasada, si es que hay atraso. También aparecerá la fecha para el juicio, y la fecha en que deberá contestarle usted a la corte.

LA RESPUESTA

La respuesta es su oportunidad para decir el otro lado de la historia. Es importante que usted entregue su respuesta a la corte y envíe una copia al propietario a su abogado, para la fecha en que usted debe contestar a la corte. Si usted no hace esto, estará incumpliendo y el propietario conseguirá un fallo del juez en contra suya. Su respuesta debe incluir, su defensa contra el desalojo (la razón legal por la cual usted no debe ser desalojado), y su contrademanda al propietario (demandando dinero porque sus derechos fueran violados). Si usted tiene un abogado, él preparará y enviará la respuesta por usted y lo representará en la corte. Si usted no tiene un abogado, usted puede enviar su respuesta y representarse usted misma en la corte. El encargado de la corte tiene formulario de respuesta disponible. Si usted necesita ayuda para llenar el formulario, usted puede pedirle a alguien en la oficina del encargado de la corte que la ayude, o usted puede llamar a NSCAP. Su respuesta es una parte importante en la preparación de su caso. Si usted está bien preparado, tendrá una mejor oportunidad de ganar o de conseguir dinero por su demanda al propietario. No piense que el propietario lo tiene en sus manos porque lo haya llevado a la corte, usted puede pelear el desalojo y puede ganarlo.

DEFENSAS

Defensas son las razones legales por las cuales usted no debiera ser desalojado. Todas sus defensas deben ser declaradas en su respuesta, y serán presentadas al juez en la audiencia. Hay muchas defensas posibles para un desalojo, y usted deberá usar todas las que se relacionen con su caso. Consulte con un abogado o con NSCAP, para asegurarse que ha incluido todas las defensas. Usted no puede ser desalojado, a menos que el propietario haya terminado el arrendamiento, dándole el aviso apropiado. Si no le ha dado el aviso apropiado, usted debe solicitar una “moción para descartar” y conseguir detener el desalojo de esta forma, antes del juicio.

Si usted está siendo desalojado por falta de pago, usted tiene una buena defensa si:

- ☑ Usted ha pagado toda su renta en el tiempo exigido;
- ☑ esta reteniendo legalmente el pago de la renta;
- ☑ hizo deducciones legales de la renta para reparaciones; a
- ☑ tiene reclamos validos contra el propietario (contrademanda), que equivalen por lo menos, a la cantidad que usted debe de renta. Si resulta que la cantidad que usted gana en su contrademanda, es menor que la cantidad que usted debe al propietario, aún así, usted puede detener el desalojo. La corte le ordenará pagar la diferencia en los próximos 7 días. Aún usted pierda en todas sus contrademandas, usted puede pedirle al juez que le conceda 7 días, para pagar 10 que usted debe. Lleve a la corte todas sus recibos de renta y otros documentos. Recuerde, si usted rechaza un

aumento en la renta, pero continua pagando la renta anterior, usted no puede ser desalojado por falta de pago.

9

Si usted tiene un contrato (lease), solamente puede ser desalojado si viola los terminos de este, y si el contrato especifica que la violación de los terminos, es razón para desalojo. Usted tiene una buena defensa si:

☑ Usted no violo los terminos del contrato; a

☑ Usted puede disputar la validez de las terminos porque estos son ilegales o extremadamente injustos.

Si usted es un inquilina a voluntad, y está siendo desalojado por falta de pago, el propietario no necesita ninguna razón para desalojarlo. Puede ser difícil la defensa contra este tipo de desalojo, a menos que el propietario no le diera el aviso apropiado. Sin embargo, es ilegal que un propietario lo desaloje solamente porque usted ha ejercido su derecho legal, como por ejemplo: reportar violaciones al Código sanitario o afiliarse a un sindicato de inquilinos. Si el Propietario trata de desalojarlo en los proximos 6 meses de usted haber tomado parte en este tipo de actividades protegidas par la ley, el desalojo es considerado “en represalia” y por lo tanto, ilegal. El propietario tendrá que convencer al juez “con clara y convincente evidencia” que el desalojo es justificado por alguna otra razón legal y que él lo hubiera desalojado de cualquier modo.

También es ilegal que un propietario discrimine contra usted y lo desaloje, sobre la base de su raza, color, procedencia, sexo, edad, de cendencia, estado civil, o porque usted sea un veterano, tenga niños, o reciba ayuda. Si usted piensa que ha sido discriminado, debe ponerse en contacto con la Comisión contra la Discriminación del Estado de Massachusetts.

CONTRADEMANDAS

Las contrademandas son demandas legales que usted hace en contra del propietario, por haber violado sus derechos como inquilino. Las contrademandas más comunes son:

☑ Interferencias con el usa de su apartamento:

Si el propietario intencionalmente deja de proveer cualquier servicio, o si atenta desalojarlo ilegalmente o cierra su apartamento estando usted fuera, usted puede reclamar por lo menos 3 meses de renta o los gastos incurridos, cual sea mayor.

☑ Violación de garantía de habitabilidad:

Si usted prueba la existencia de violaciones serias al Código de Salud, usted puede conseguir que el propietario le devuelva la renta pagada en exceso, sobre el valor de la renta del apartamento en malas condiciones.

☑ Represalia:

Si el propietario lo desaloja por ejercer su derecho como inquilino, usted puede reclamar el equivalente a tres meses de renta.

EL JUICIO

Usted tendrá una audiencia con un juez de la corte del distrito. Antes de la audiencia, prepare su caso cuidadosamente, de manera que pueda presentarla en una forma clara. Haga una lista de las puntos importantes y de las preguntas que hará al propietario. La audiencia será rápida y probablemente intimidatoria, de manera que usted debe estar preparado. Esté seguro de haber obtenido testigos suficientes y de que ellos hayan preparado su testimonio y que estén a tiempo en la audiencia. En la audiencia, usted presentará su defensa en contra del desalojo y cualquier contra demanda que usted tenga que hacer al propietario.

LA SENTENCIA

Si el juez dictamina en su favor, usted podrá permanecer en su apartamento, si lo hace en contra suya, usted tendrá que mudarse o apelar la decisión del juez. Si usted decide apelar, deberá entregar un aviso de apelación en los proximos 10 días.

LA EJECUCIÓN

Si el propietario gana el caso de desalojo, la corte emitirá un papel llamado “la ejecución”, el cual autoriza al propietario a sacarlo a usted del apartamento. La ejecución es fechada, por lo menos 10 días después de la sentencia. El propietario puede entregarle la ejecución a un policía o a un ayudante del comisario, quien lo entregará al inquilino, y ejecutará el desalojo del inquilino y sus propiedades. Si la policía a la oficina del comisario realizan el desalojo, ellos pondrán en almacén todas las propiedades, pero usted será responsable por el pago de mantener sus pertenencias almacenadas, si embargo, si después de 6 meses usted no ha pagado por el costo de almacenaje, sus pertenencias podrán ser vendidas.

DETENCIÓN DE LA EJECUCIÓN

El juez tiene el poder para darle a usted hasta 6 meses, antes de expedir la ejecución. El propietario no podrá desalojarlo hasta que no pase ese tiempo. Sin embargo, la detención de la ejecución no le será concedida, si usted está siendo desalojado por falta de pago o si es por cualquier otra razón de la cual usted es culpable. Pero tenga presente, si usted rehusa pagar un aumento, pero continua pagando la antigua renta, usted no puede ser desalojado por falta de pago y puede aún, conseguir una detención de la ejecución.

Usted deberá pedirle al juez una detención en la ejecución al momento en que el juez dictamine en su contra. Las posibilidades de que usted pueda conseguir más tiempo son mayores, si usted es una persona de edad avanzada, enferma, o si tiene niños. Usted deberá también tener una lista de los apartamentos que usted haya visto con fines de alquiler, de manera que usted pueda mostrarle al juez, que le ha sido imposible conseguir otro apartamento. Si usted consigue una detención de la ejecución, usted deberá continuar pagando la renta por el tiempo que continúe en el apartamento.

APELACIÓN

Si usted pierde su primer caso, usted puede apelar para un nuevo juicio. Usted deberá llenar un “aviso de apelación” en los próximos 10 días después de la sentencia en el caso original. Le será requerido pagar un costo de apelación, pero usted puede pedir al juez, la exoneración del costo, si usted no está en condiciones de pagarlo. Pida a su abogado o a NSCAP, que le informen como hacer esto.

MUDANDOSE DEL APARTAMENTO

Inquilinos con un contrato

Si usted tiene un contrato, asegúrese de leerlo cuidadosamente para ver si el mismo es auto-renovable. Si lo es, usted tendrá que dar aviso sobre su intención de mudarse, de acuerdo con los términos de dicho contrato, o de otro modo, este correrá por otro año. Sin esta cláusula, el inquilinato o arrendamiento finalizará en la fecha indicada en el contrato. Si usted quiere mudarse antes de que expire su contrato, usted tiene las siguientes opciones:

- Ž Trate de ponerse de acuerdo con el propietario para que le permita mudarse. Usted deberá notificar por escrito al propietario sobre su intención de mudarse y después tratar de conseguir una aceptación por escrito. Una aceptación verbal es aceptable, pero por escrito, obligará al propietario y lo protegerá a usted para partir del apartamento legalmente.
- Ž Trate de dejar el apartamento a otra persona por el tiempo que le reste al contrato. Usted probablemente, tendrá que obtener el consentimiento del propietario para poder hacer esto y deberán poner por escrito, el acuerdo a que lleguen usted y el propietario.
- Ž Usted puede marcharse simplemente. Si lo hace, usted se arriesgará a ser responsable de la renta por el tiempo que le falte al contrato para vencerse, o hasta que alguien se mude al apartamento. También es muy probable que usted no consiga que le devuelvan su depósito.

Inquilinos a voluntad

Como inquilino a voluntad, existen dos formas para terminar su arrendamiento:

ŽPor acuerdo:

Usted puede terminar el alquiler en cualquier momento, siempre y cuando usted y el propietario se pongan de acuerdo. Trate de que el acuerdo sea por escrito; pero si esto no es posible, tenga a alguien de testigo, al momento de tratar con el propietario.

ŽPor aviso:

Usted debe avisar al propietario por escrito, por lo menos con un período completo de renta por anticipado o 30 días, cual sea más largo; si usted paga la renta mensual y usted desea mudarse el 30 de octubre, dé el aviso no más tarde del 31 de agosto. Si usted espera al 1o de septiembre, o más tarde, usted tendrá que pagar renta por octubre y noviembre.

El siguiente, es un ejemplo en inglés, del tipo de aviso que debe enviarse al propietario:

“Be advised that I will quit the premises I now occupy at (address) and terminate my tenancy thereof in one month from the date when rent shall next become due and payable.”

“Le aviso que abandonaré el local que estoy ocupando en (dirección) y término el alquiler de éste en un mes, a partir de la fecha en que se vence mi próxima renta.”

El aviso deberá ser por escrito, y el período de tiempo empezará a correr a partir del momento en que el propietario reciba el aviso. Envíe el aviso por correo certificado, con acuse de recibo, y saque una copia y consérvela.

OBTENIENDO LA DEVOLUCIÓN DE SU DEPÓSITO

Cualquier depósito hecho para el alquiler, le deberá ser devuelto en los próximos 30 días a partir de la fecha en que usted se mudó. Si el propietario reclama que existen daños en el apartamento, deberá enviarle una lista notariada con los daños exactos, más una copia detallada de todos los gastos (facturas) y del estimado del costo de las reparaciones. Esto deberá hacerlo en los próximos 30 días, después de haber terminado su alquiler. Un propietario no puede deducir dinero de su depósito por “el uso y desgaste razonable”. Si usted le debe alguna renta al propietario, es improbable que se le devuelva su depósito completo.

Usted debe pedirle al propietario o al agente de este, que inspeccione el apartamento antes de usted mudarse y que especifique cualquier daño que encuentre. Es una buena medida, el tener un testigo que inspeccione el apartamento también, en caso de que más tarde usted necesite una verificación de las condiciones en que usted deja el apartamento al mudarse. El Estado de Condición que usted debió recibir al mudarse, será de utilidad en ese caso. A usted no pueden cobrarle por ninguno de los daños en esa lista. Si el propietario no le devuelve su depósito, o si no le manda una lista de los daños que él alega que hay, usted puede demandarlo en la Corte para Pequeños Reclamos, por una cantidad tres veces a la de su depósito. También el propietario pierde el derecho a reclamar por cualquier daño. Más información sobre la Corte para Pequeños Reclamos, puede obtenerse a través de NSCAP o las cortes locales.

LA ESCASEZ DE VIVIENDAS

En el Estado de Massachusetts hay una escasez crítica de viviendas decentes y accesibles para personas de ingresos moderados. Con una disponibilidad de vivienda tan baja como un 1% o menos, y una alta demanda, los propietarios obtienen altas sumas por el alquiler de viviendas, aún en las viviendas más inferiores. Como resultado de esto, a muchas personas no le es posible obtener una vivienda decente al precio que ellos pueden pagar. Los programas de viviendas del Gobierno están muy lejos de suplir las necesidades de los solicitantes elegibles. El dinero que se necesita para viviendas de personas de bajos ingresos, es gastado en otros programas. Por ejemplo, por cada dólar que el Gobierno Federal gasta en viviendas para personas de bajos ingresos, más de cuatro dólares fueran dado a dueños de casa en forma de deducciones de impuestos. Las cortes recientes de fondos utilizados para subsidiar viviendas accesibles, lo único que han hecho es empeorar la situación.

GENTRIFICACIÓN

Muchos propietarios y desarrollistas suponen que pueden aumentar sus beneficios al atraer inquilinos de ingresos medios y altos, a comunidades donde la renta ha sido tradicionalmente más baja. A menudo, haciendo arreglos mínimos, los propietarios pueden exigir rentas más altas, forzando de esta manera a las personas de bajos ingresos a tener que abandonar el apartamento. Estos inquilinos se ven en la obligación de tener que bajar de nivel en lo relativo a vivienda, pues tendrán que mudarse a apartamentos peores a las que tuvieron que abandonar. Esto conlleva a una demanda adicional de viviendas en el mercado, lo que permite a los propietarios cobrar rentas más altas. Los inquilinos de bajos ingresos caen dentro de un ciclo de tener que pagar rentas más altas por viviendas peores.

CONVERSIÓN A CONDOMINIO

Una carga adicional es colocada en el mercado de viviendas de alquiler, cuando los propietarios convierten apartamentos rentables en condominio o cooperativas. En 1983, la Legislatura de Massachusetts declaró que se había producido una seria emergencia pública por la escasez de suficientes nuevas viviendas de alquiler, por el prolongado aumento en el costo de las viviendas, y por la conversión a condominios. Una ley fue pasada en todo el Estado en relación a la conversión de condominios, la cual:

- Ž requería al propietario notificar a todos los inquilinos, por lo menos 1 año antes de llenar un plan de conversión.
- Ž requería por lo menos un aviso de 2 años de anterioridad a las personas de edad (62 años en adelante), los invalidos y a los inquilinos de ingresos bajos y moderados (ingreso anual menor a \$17,250 para un hogar de una persona, más \$2,500 por cada persona adicional) Estos inquilinos también tienen derecho a 2 años adicionales de aviso, si el propietario no encuentra vivienda de renta similar para ellos.
- Ž Da derecho a todos los inquilinos a una cantidad de hasta \$750 para gastos de mudanza (\$1,000 para las personas de edad, los invalidos, y para los inquilinos de bajos y moderados ingresos). Prohíbe al propietario aumentar la renta durante el período de aviso, por más de un 10% o el Índice de Precio al Consumidor del año anterior, cual sea menor de los dos.

La ley Estatal, sin embargo, permite a todas las ciudades y pueblos, pasar regulaciones más fuertes, más débiles o regulaciones diferentes, si estas son aprobadas por las dos terceras partes de los votos del gobierno local. Esto podría ser una oportunidad para que los inquilinos se organizaran a nivel local y consignaran las necesidades en sus pueblos. La ciudad de Salem requiere ahora, el permiso del Consejo de Apelaciones, antes de que viviendas de alquiler sean convertidas en condominios o cooperativas. El dueño debe avisar a los inquilinos y una vista pública tendrá lugar ante el Consejo de Apelaciones. En decidir si conceder o no permiso para la conversión, el Consejo debe considerar:

- Ž la relación de la conversión de condominio con el Plan Maestro de la Ciudad.
- Ž el impacto de la conversión en el vecindario y su impacto en la disponibilidad de viviendas de alquiler en Salem,
- Ž para las personas de ingresos bajos y moderados y las personas de edad con ingresos fijos;
- Ž el grado de dificultad causado en el futuro a los inquilinos, con la conversión a condominio.

MIRANDO ADELANTE

ORGANIZANDOSE

Si usted vive en un edificio de apartamento y usted comparte problemas comunes con otros inquilinos en el edificio, usted debería considerar en formar un sindicato o unión de inquilinos. Una unión de inquilinos puede a menudo lograr mejores resultados que cada inquilino trabajando solo. También, los inspectores atenderán mejor a un grupo organizado que tenga alguna queja. Si existen serios problemas en el edificio, todos los inquilinos pueden escoger y pagar un abogado.

Para formar una Unión de Inquilinos, usted debe comenzar hablando con los otros inquilinos y al mismo tiempo ver que problemas tienen en común. Es una buena idea tener una reunión en un lugar neutral, donde las personas se sientan libres para poder hablar de los problemas. Mientras más personas asistan a la reunión y se integren en la unión, más valdes tendrá esta. La forma más efectiva para llevar personas a una reunión es distribuyendo hojas sueltas o volantes, los cuales pueden ser imprimidos por NSCAP como una forma de ayudarlo en ese asunto. En la reunión, usted puede enumerar todos los problemas y decidir que estrategia común el grupo quiere utilizar para mejorar las condiciones existentes en el edificio. El grupo debe considerar la seriedad de los problemas, que clase de inquilinos son (a voluntad o con lease), la fuerza que tiene el propietario y los compromisos del grupo. NSCAP puede suministrarle asistencia.

Una vez el grupo haya decidido el curso de acción, le notificarán al propietario que ustedes han firmado un Sindicato de Inquilinos y que deberá negociar con ustedes como un grupo y no individualmente. Luego de esto, presentarán sus demandas y cualquier otro asunto al propietario. La organización de inquilinos es a menudo un poco dificultosa y prolongada, pero un grupo de personas unidas con un propósito común, son muchas veces triunfadoras.

CONTROL DE RENTA

Mientras las viviendas continúen en manos privadas y sean administradas para obtener beneficios, no habrá viviendas decentes a un precio al alcance de los inquilinos de la clase trabajadora. Una forma en que los inquilinos están comenzando a cambiar el sistema presente es a travez del Control de Renta. Control de Renta puede significar protección contra los aumentos de renta y desalojos arbitrarios y da a los inquilinos otra herramienta para luchar por mejores condiciones de vivienda. Las rentas serían fijadas por un Organismo de Control de Renta y solo podrían ser aumentadas con el permiso de dicho organismo, después de haber celebrado una audiencia en ese sentido. Los propietarios no podrían desalojar a los inquilinos sin probar antes razones específicas para el desalojo. El propietario también tendría que conseguir un certificado de desalojo de parte de Control de Renta, luego de la audiencia.

CUASA JUSTA PARA DESALOJO

La mayoría de los inquilinos de la Costa Norte (North Shore) son inquilinos a voluntad (Tenant-at-Will). Esto significa que un propietario puede desalojarlo sin tener que dar una razón para el desalojo. Una ley de causa justa para desalojo, requeriría que un propietario probará la existencia de ciertas razones específicas para un desalojo. Esta ley también prohibiría a un propietario, el forzar a un inquilino a abandonar el apartamento debido a un aumento de renta injustificado. Aún sin un control de renta, los inquilinos tendrían mayor seguridad si se prohibiera a los propietarios desalojar arbitrariamente a los inquilinos.

LISTA DE VERIFICACIÓN DE LOS CODIGOS DE VIVIENDAS

Usted debe recorrer su apartamento y las áreas comunes de su edificio, tomando nota de las requerimientos del código que no se están cumpliendo. En un edificio multifamiliar, hay probabilidad de que existan problemas similares en otros apartamentos, y es mejor si los otros inquilinos, también hacen el chequeo en sus apartamentos.

La columna a la derecha del requerimiento del código, indica la fuente de donde proviene el requerimiento. Si solo aparece un número, la fuente es el Código Sanitario del Estado. Si antes del número aparecen las letras "ch", entonces la fuente es el estatuto estatal citado.

Ž	Falta de <u>calefacción</u> , o circulación inadecuada de la temperatura proveniente de un <u>Calentador Electrico</u> o de un <u>Calentador de agua</u> .	410.200,201,351,202
Ž	Corte de la <u>electricidad</u> o el <u>gas</u> o incapacidad para restablecer estos servicios en el apartamento del inquilino o en el edificio	410.620
Ž	Falta de las <u>facilidades electricas</u> requeridas o del <u>alumbrado</u> de las areas comunes	410.250,253A,253B,254
Ž	Falta de <u>agua potable</u>	410.180
Ž	Falta de un <u>Sanitario</u> y de mantener un sistema adecuado para la disposición de los residuos sanitarios.	410.450,451
Ž	Falta de <u>salidas</u> , o la obstrucción de cualquier salida, pasillo, a area común que impida una salida de emengencia	410.450,451
Ž	Falta de <u>cerraduras</u> adecuadas en las puertas de entrada a los apartamentos y al edificio	410.480B,480C
Ž	Incumplimiento de cualquier requerimiento del codigo que conduzca a la acumulación de <u>basura</u> , suciedad, o otra causa de enfermedad que pueda proveer comida o albergue a ratones, insectos u otras plagas, o que pueda contribuir a accidentes o la propagación de enfermedad.	410.7501
Ž	Presencia de <u>pintura de plomo</u> al alcance de niños menores de seis años	410.502
Ž	Defectos en el techo, cimientos del edificio o cualquier otro defecto estructural que pueda exponer los ocupantes a riesgo de incendio, quemaduras, corto circuito, accidente, o cualquier otro peligro a la salud o la seguridad	410.500.501.503

Si usted es un inquilino a voluntad (sin un contrato escrito), el propietario no puede entrar a su apartamento sin su permiso, a menos que:

- 1) El propietario tenga una orden de la corte permitiendole entrar, o si
- 2) El apartamento aparenta haber sido abandonado por usted.

Si usted ha pagado un depósito por el apartamento, el propietario puede entrar a inspeccionar el apartamento para determinar si ha habido algún daño. Esto podrá hacerlo durante el último mes que usted vaya a vivir en el apartamento.

Si el propietario entra sin su permiso por cualquier otra razón que no sean las dos mencionadas más arriba, usted puede demandarlo por un mínimo de tres meses de renta. El propietario no tiene ningún derecho a tener llaves de su apartamento, a menos que un acuerdo entre usted y él, le conceda ese derecho.

Si usted tiene un contrato de alquiler (lease), el contrato puede darle al propietario el derecho a entrar a su apartamento en las siguientes circunstancias:

- 1) para inspeccionar el apartamento
- 2) para hacer reparaciones;o
- 3) para mostrar el apartamento a posible inquilinos o compradores.

Aún baja estas circunstancias, el propietario deberá avisarle con antelación antes de entrar al apartamento. Estos derechos para entrar su apartamento, podrá ejercerlo el propietario solamente en los casos en que estén especificados en el contrato.

El propietario también podrá entrar a su apartamento:

- 1) Si tiene una orden de la Corte permitiéndole entrar; o
- 2) Si el apartamento aparenta haber sido abandonado por usted.

Si usted ha pagado un depósito por el apartamento, el propietario puede entrar a inspeccionar el apartamento para determinar si ha habido algún daño. Esto podrá hacerlo durante el último mes que usted vaya a vivir en el apartamento. Este derecho es válido, aún no este especificada en el contrato.

SUPLEMENTO A LA PAGÍNA 12

MEDIDORES

El propietario debe proveer y pagar el gas y la electricidad, a menos que la vivienda tenga medidores de estos servicios a ser utilizados unicamente por los inquilinos de esa vivienda y el acuerdo de alquiler especifique que el pago deberá ser hecho por el inquilino.

- Ž Falta de instalar o mantener adecuadamente las facilidades electricas, plomeria, calefacción y quemadores de gas, cuando dichas falla pueda exponer los ocupantes o a cualquier otra persona riesgo de incendio, quemaduras, corto circuito, accidente u otro peligro o perjuicio a la salud o seguridad. 410.351,351A
- Ž Cualquier otra violación del Código Sanitario que el inspector considere que es un peligro para la salud o la seguridad de los ocupantes 410.750N
- Ž Falta en proveer agua caliente o fria en cantidad suficiente, o con la adecuada presión y temperatura, por un período de horas o más 410.180,190

CONDICIONES QUE REQUIEREN SER CORREGIDAS DENTRO DE CINCO DÍAS

Cualquiera de las siguientes condiciones que no sean corregidas dentro de cinco días, se convierte en una condición que materialmente pone en peligro la salud y seguridad de los ocupantes del apartamento. Si transcurren cinco días y estas no han sido reparada, usted tiene los mismos derechos especificados en la sección anterior. Pongase en contacto con su organización de inquilinos, antes de tomar cualquier acción.

- Ž Falta de fregadero a estufa con su horno, a cualquier defecto que haga inoperable a uno de ellas. 410.750M1
- Ž Falta de lavamanos, banera/ducha en el baño, o un defecto que haga inoperable a alguno de ellos. 41o.15oA(3)
- Ž Dejan de proveer pasamanos a barandillas protectoras en balcones, azotea, escaleras, etc. 410.500,503
- Ž Cualquier defecto en la electricidad, plomeria, o sistema de calefacción, que viole las normas generales aceptada, aunque no constituya un peligro inmediato 410.750M3
- Ž Cucarachas, insectos o ratones 410.550

CONDICIONES QUE REQUIEREN SER CORREGIDAS DENTRO DE TRES DÍAS O MENOS

Toda violación del Código Sanitario se convierte en condición que pone en peligro material la salud y seguridad de los ocupantes del apartamento, si el dueño no la corrige dentro del tiempo que le ordena el Inspector del Departamento de Salud. Este período de tiempo, nunca puede ser mayor de 30 días. Una vez que esta condición comienza legalmente a poner en peligro material la salud o la seguridad, el inquilino tiene el derecho a dejar de pagar la renta, y tiene otros derechos que puede ejercer. Su organización local de inquilinos debe ser contactada para más información, antes de tomar cualquier acción. La siguiente es una lista de las cosas que su propietario debe hacer, de acuerdo a las leyes y regulaciones estatales. A menos que la condición sea una considerada como que pueda “peligrar materialmente” su salud, (coma las detalladas más arriba), su única solución es hacer que un inspector de Departamento de Viviendas, haga que el propietario de su vivienda cumpla con el código. Pero si la violación es en la categoría de “materialmente poner en peligro” o si la condición llega a esta categoría porque el dueño no hace la reparación en el tiempo requerido, usted tiene a mano la solución discutida anteriormente, que usted, (o cualquier otra persona en el edificio con el mismo problema) pueden llevar a la corte.