

# ¿Qué es habitabilidad? El Derecho a Una Vivienda Limpia y Segura.

Los propietarios tienen la obligación de mantener la propiedad en renta y las áreas comunes limpias y libres de riesgos.

## El propietario debe:

- Proporcionar viviendas limpias y libres de riesgos.
- Cumplir con los requisitos de los códigos locales de estructuras y de salud.
- Hacer las reparaciones necesarias para mantener la vivienda limpia y libre de riesgos.
- Mantener los sistemas de electricidad, desagüe, plomería, refrigeración y calefacción, y los electrodomésticos proporcionados por el propietario en buenas condiciones.
- Proveer y mantener contenedores de basura y su eliminación.
- Proveer agua corriente y cantidades razonables de agua caliente, calefacción, y refrigeración.

## ¿Qué Puede Hacer Cuando Existen Problemas En La Vivienda?

### Paso 1: Determine Cual Es El Problema

**Servicios Esenciales:** El propietario no proporciona un “servicio esencial” cuando existen problemas de suministro de agua, gas, electricidad, agua caliente, refrigeración o calefacción.

**Problemas Serios:** Problemas “serios de salud o seguridad” que crean riesgos de lesiones. Por ejemplo, problemas eléctricos, puertas externas sin cerrojos, infestación de alimañas, o daño de agua que causa humedad propicia para crear moho o lama.

**Problemas Menores:** Problemas simples que no implican riesgos a la salud, como gabinetes rotos o pintura descascarada.

### Paso 2: Notifique al Propietario por Escrito

**Todas sus peticiones de reparación deben ser por escrito.** Escriba una carta al propietario avisándole del problema. Puede consultar a un abogado o escribir la carta usted mismo. Si la escribe usted, asegúrese de incluir (1) su nombre, (2) su dirección y número de departamento, (3) información sobre el problema con su vivienda, (4) tiempo para resolver el problema, (vea el “Paso 3”), y (5) permiso para entrar en su vivienda, con la fecha y hora en que puede entrar.

- Mande la carta por correo certificado O entregue la carta personalmente con testigos
- Quédese con una copia de la carta.

### Paso 3: Espere a Que el Propietario Arregle el Problema

**Servicios Esenciales:** El propietario tiene un “tiempo razonable,” para reparar el problema, esto significa que la situación depende del tiempo que puede usted permanecer en la vivienda sin ese servicio esencial.

**Problema Serio:** El propietario tiene cinco (5) días a partir de la fecha de notificación para arreglar el problema.

**Problema Menor:** El propietario tiene diez (10) días a partir de la fecha de notificación para arreglar el problema.

### Paso 4: ¿Qué Pasa Si el Propietario No Arregla el Problema a Tiempo?

**Si el propietario no arregla el problema, obtenga asesoramiento de un abogado.** Si usted decide usar alguno de los remedios abajo, debe dar al propietario aviso por escrito de su intención de ejercer el remedio elegido.

**Servicio Esencial:** Mientras espera que el propietario proporcione el servicio, usted puede:

- Deducir del pago de la renta el costo del servicio si usted puede reparar el servicio a un costo razonable de otra manera. Si elige hacer esto, ¡asegúrese de guardar sus recibos de pago!
- Desaloje la vivienda temporalmente. No tendrá que pagar renta durante el tiempo que no estuvo en la vivienda y el propietario podría ser responsable por el pago de su vivienda alterna. Si usted hace esto, ¡asegúrese de guardar sus recibos de pago!
- Posiblemente pueda recuperar daños y perjuicios basados en la disminución del valor razonable de la renta.

**Problema Serio:** Si el propietario no resuelve el problema en 5 días, usted puede:

- Dar por terminado por escrito el contrato de renta y desalojar la vivienda.
- Posiblemente recuperar daños y perjuicios basados en la disminución del valor razonable de la renta.

**Problema Menor:** Si el propietario no corrige el problema después de 10 días, usted puede:

- Dar al propietario notificación por escrito que va usted a contratar a un contratista certificado para que repare el problema con cargos al propietario. PERO la reparación debe costar menos de \$300 dólares o la mitad de su renta mensual. Después de que el contratista haya hecho las reparaciones, pague al contratista, pida una factura detallada, y pida al contratista que firme una “renuncia a su derecho de pago.” Entregue al propietario la factura y la renuncia al derecho de pago, informándole que usted reducirá de la renta del mes siguiente el monto pagado al contratista.
- Dar por terminado el contrato mediante notificación por escrito y desalojar la vivienda.
- Posiblemente pueda recuperar daños y perjuicios basados en la disminución del valor razonable de la renta.



Renter Education for  
Neighborhoods & Tenants



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