



HABITABILIDAD 105: FORMAS ALTERNATIVAS DE ABORDAR LOS PROBLEMAS DE HABITABILIDAD



Los arrendatarios cuentan con diversas opciones cuándo el arrendador no cumple con solucionar los problemas de habitabilidad. Estas opciones deberían utilizarse únicamente después de que el arrendatario ha solicitado las reparaciones de manera razonable. Los arrendatarios deberían consultar con un abogado acerca del recurso adecuado para su caso en particular



Reparación y deducción

Opción:

Los arrendatarios pueden deducir el dinero de la renta después de realizar las reparaciones por iniciativa propia, en caso de que dichas reparaciones no cuesten más que el equivalente a un mes de renta, para pagar la reparación de los defectos en la unidad de alquiler. Los arrendatarios deben notificar a los arrendadores, por escrito, que planean reparar el problema ellos mismos y deducir los costos de la renta. Los arrendatarios deberían proporcionar a los arrendadores una copia de los comprobantes de los costos correspondientes a los productos o servicios de reparación.

Riesgo:

Incluso si un arrendatario tiene motivos legítimos para deducir su renta, el arrendador podría iniciar un proceso de desalojo basándose en la falta de pago de la renta. Esto no significa necesariamente que el arrendador ganaría en la corte, pero el arrendatario debería estar preparado para mostrar pruebas de los problemas de habitabilidad como defensa, en caso de una demanda de desalojo.



Tribunal de demandas de menor cuantía (Small Claims Court)

Opción:

Los arrendatarios pueden presentar una demanda en contra del arrendador para recuperar los daños monetarios o para obtener una orden de reparación, y el arrendador puede presentar una contrademanda en contra del arrendatario en caso de que exista una controversia en cuanto a los daños en la unidad. Las demandas que se presenten ante un tribunal de demandas de menor cuantía tienen un límite de \$10.000.

Riesgo:

Los arrendatarios deben pagar las costas por adelantado y el arrendador puede oponerse, lo que finalmente podría causar que el arrendador demande al arrendatario alegando que los daños son culpa del arrendatario.



Desalojo constructivo

Opción:

Si una unidad de alquiler tiene condiciones deficientes graves que afectan la salud y la seguridad de un arrendatario, y que incumplen sustancialmente con la garantía implícita de habitabilidad, el arrendatario tiene derecho a mudarse de inmediato. El arrendatario no es responsable de pagar más la renta una vez que ha desalojado la unidad. Los arrendatarios deberían notificar al arrendador, por escrito, si tienen la intención de mudarse debido a problemas de habitabilidad y a la falta de acción del arrendador. La carta debería incluir las fechas de las comunicaciones y los registros pertinentes.

Riesgo:

Su arrendador puede afirmar que usted incumplió ilegalmente con el contrato de arrendamiento y puede presentar una demanda en contra de usted por renta e indemnización por daños y perjuicios. Además, es posible que las inquietudes relacionadas con la salud y la seguridad no sean consideradas lo suficientemente graves como para justificar este recurso.



Retención de la renta

Opción:

Un arrendatario puede retener (dejar de pagar) la totalidad o una parte de la renta si el arrendador incumple con arreglar los defectos graves que violan la garantía implícita de habitabilidad. Los defectos deben ser considerados sustanciales y representar un riesgo grave para la salud y la seguridad del arrendatario. No existe una ley que establezca cuánto se debería retener, pero los arrendatarios pueden, por ejemplo, tomar un porcentaje de su renta dependiendo de la gravedad del problema. Los arrendatarios deberían notificar al arrendador, por escrito, si hacen uso de esta opción y proporcionar la documentación adecuada y las fechas de las comunicaciones anteriores dirigidas al arrendador.

Riesgo:

El arrendador podría iniciar una acción de desalojo por falta de pago de la renta. Si la corte decide que los defectos no eran lo suficientemente graves como para justificar la retención de la renta, el arrendatario perderá y finalmente será desalojado.

IMPORTANTE: Los arrendatarios deberían consultar con un abogado si tienen problemas específicos con sus unidades de alquiler. Este folleto solo brinda información general.

Para obtener más información:

Sitio web: www.HERACA.org

Email: inquiries@heraca.org

Telefono: 510-271-8443