

reparaciones se deben a usted mismo u a otras personas asociadas con usted.

- Tenga en cuenta que la mayoría de los contratos prohíbe que los inquilinos hagan alteraciones a los apartamentos, tales como construir o derribar paredes sin permiso previo del casero.
- Deberá obtener (de preferencia por escrito) la autorización y el consentimiento del casero antes de efectuar ningún trabajo en su apartamento. Advertencia: de no hacerlo así, podría dar lugar al inicio de un proceso de desahucio en su contra.

8. ¿Puedo utilizar el dinero del alquiler para hacer reparaciones en mi apartamento o edificio?

Usted puede utilizar el dinero del alquiler para efectuar reparaciones urgentes si, después de haber notificado al casero sobre las condiciones y haberle concedido un período de tiempo razonable para completar el trabajo, el casero no las hiciera o se rehusara a hacerlas.

- La reparación necesaria tiene que ser de tal índole que ponga en peligro la vida, salud o seguridad de los ocupantes o que impida de alguna manera la capacidad de éstos para residir en la vivienda.
- Usted tiene que poder demostrar que la reparación, así como el costo de ésta, fueron razonables dadas las circunstancias.
- Advertencia: El no seguir estos pasos puede resultar en que lo responsabilicen del costo de la reparación al igual que del pago del alquiler, y en que se inicie un trámite de desahucio en su contra.

Usted o un grupo de inquilinos también pueden utilizar el dinero del alquiler para la compra del combustible de calefacción o el pago de la factura de los servicios del área comunal (Ej. Con Edison) si el casero no suministra combustible para la calefacción, o no paga la factura de los servicios del área comunal del edificio, y existe la amenaza de que interrumpan o ya se ha producido la interrupción de dichos servicios.

- Antes de actuar, usted o el grupo de inquilinos debe informar al casero (de preferencia por escrito) de la falta de combustible o servicios comunales.
- En el caso de falta de combustible, tiene que tratar de obtenerlo del proveedor habitual. También tiene que obtener un recibo del proveedor que incluya lo siguiente: el nombre de la persona que solicitó el suministro; fecha y hora del suministro; dirección donde se realizó la entrega; cantidad, grado y precio del combustible; una declaración de la necesidad del mismo; y, el importe y nombre de la(s) persona(s) que efectuó/-aron el pago.

Es prudente y MUY RECOMENDABLE QUE SE ASESOREN CON UN ABOGADO o que un inquilino con experiencia y conocimiento tome la iniciativa antes de tomar este paso.

CONOZCA SUS DERECHOS

DERECHOS DE LOS INQUILINOS A REPARACIONES Y SERVICIOS



MAKING THE CASE FOR HUMANITY

The Legal Aid Society
199 Water Street
New York, NY 10038
Phone: 212-577-3300
Fax: 212-509-8432
www.legal-aid.org



MAKING THE CASE FOR HUMANITY

CONOZCA SUS DERECHOS

DERECHOS DE LOS INQUILINOS A REPARACIONES Y SERVICIOS

En la ciudad de Nueva York, la ley concede a todo inquilino residencial el derecho a una vivienda segura, digna, e higiénica. Este derecho, conocido comúnmente como la garantía de habitabilidad, está implícito en todo contrato de arrendamiento oral o escrito, y se aplica al cuarto o apartamento así como a las áreas públicas del edificio.

1. ¿Qué pasos puedo seguir para conseguir que mi casero haga reparaciones?

- Siempre comuníquese con el casero o con alguno de sus empleados (superintendente, agente administrador, etc.) para las reparaciones necesarias. Esto se puede hacer en persona, por teléfono, o mejor aún, por escrito.
- Llame al 311 para denunciar las condiciones en que se encuentra su cuarto, apartamento o edificio.
- Si su apartamento es de renta regulada, presente una queja por la reducción de servicios ante la agencia estatal que administra las leyes de alquiler, conocida en inglés como NYS Homes and Community Renewal.
- Presente una demanda de Preservación de

la vivienda (HP por sus siglas en inglés) contra el casero ante el Tribunal de la Vivienda, para obligarlo a efectuar las reparaciones.

- Solicite que una agencia de la ciudad (Departamento de preservación de la vivienda –HPD por sus siglas en inglés, o el Departamento de Salubridad) efectúe las reparaciones si las condiciones son de tal urgencia que amenacen a los ocupantes del cuarto, apartamento o edificio con daños o peligro inminente.
- Si ha notificado al casero sobre las reparaciones y éste no las ha efectuado, usted puede retener el monto del alquiler hasta que las reparaciones se hayan llevado a cabo. Tiene que guardar el dinero del alquiler y no gastarlo. Una vez que las reparaciones se hayan completado, usted puede pagar la renta pendiente o negociar por una rebaja (una reducción por el monto de la renta adeudada).
NOTA: El casero puede iniciar un proceso de desahucio por impago en su contra si usted no paga la renta, pero usted podrá presentar la falta de reparaciones como su defensa y solicitar al tribunal una reducción.

2. ¿Quién puede hacer reparaciones en mi apartamento?

Generalmente, el casero puede contratar o utilizar a cualquier empleado para llevar a cabo las reparaciones, inclusive el superintendente del edificio o su ayudante. Sin embargo, para trabajos de mayor complejidad, la ley requiere que el casero emplee contratistas acreditados tales como

electricistas y plomeros. También se requieren trabajadores especializados para la eliminación de pintura con plomo.

3. ¿Puedo rechazar a un trabajador o contratista enviado por mi casero para hacer reparaciones?

A menos que los trabajadores causen un daño o representen un peligro inminente para usted, para otros ocupantes o para el edificio, usted no debe rechazar o interferir con los trabajadores que efectúan reparaciones en su apartamento o edificio. Si se siente amenazado o en peligro, comuníquese inmediatamente con el casero y demás autoridades correspondientes.

4. ¿Cuándo tengo que dar acceso a mi apartamento para efectuar reparaciones?

- Los inquilinos tienen que proporcionar al propietario, a sus agentes y/o empleados acceso para efectuar reparaciones o mejoras, o para inspeccionar el apartamento. Se da acceso generalmente durante los días de semana (excepto en días feriados) y entre las 9:00 a.m. y las 5:00 p.m.
- A menos que se haya acordado algo diferente, el casero debe solicitar acceso por escrito y por lo menos con una semana de anticipación para efectuar reparaciones o mejoras, y dar aviso de 24 horas antes de una inspección. La petición de acceso debe ser durante una hora razonable y de una forma apropiada.

5. ¿Puede entrar el superintendente a mi apartamento a efectuar reparaciones en mi ausencia?

En caso de urgencia el casero, sus agentes, y/o sus empleados pueden entrar a un apartamento sin previo aviso o consentimiento para prevenir daño a la propiedad o a personas. Sin embargo, si no hay tal urgencia como un escape de gas, o agua chorreando del techo, nadie puede entrar a su apartamento sin su permiso.

6. ¿De cuánto tiempo dispone el casero para efectuar las reparaciones?

El casero debe completar las reparaciones dentro de un plazo de tiempo razonable una vez informado de las condiciones existentes. El inquilino y el casero pueden negociar lo que se considera un período de tiempo razonable. En un proceso de HPD se define como un período de tiempo razonable lo siguiente:

- 24 horas para condiciones de peligro inminente (infracciones “C”);
- 30 días para condiciones peligrosas (infracciones “B”); y,
- 90 días para condiciones no peligrosas (infracciones “A”).

7. ¿Puedo hacer reparaciones o mejoras en mi apartamento por cuenta propia?

El casero tiene la obligación de realizar todas y cada una de las reparaciones necesarias en su cuarto, apartamento y/o edificio. Esto aún es así cuando el casero alegue que las condiciones que causan la necesidad de