

Código de Sanidad en la Vivienda

REALIZANDO
SU PROPIA
DEFENSA EN
UN CASO DE
DESALOJO

En Massachusetts, usted puede utilizar el **Código Estatal de Sanidad**, también conocido como el **Código de Vivienda**, para defenderse contra un desalojo. Esto se debe a que la responsabilidad del inquilino pagar la renta se basa en la responsabilidad del dueño mantener el apartamento en buenas condiciones. El Código de Vivienda le informa lo que quiere decir “buenas condiciones.”

Si puede demostrar al juez que usted tiene o ha tenido malas condiciones sanitarias en su hogar, y que el dueño tenía conocimiento de estas malas condiciones, el juez no puede ordenarle que se mude y es posible que le requiera pagar solo parte del alquiler que el propietario dice que usted debe. O el juez puede ordenar que el dueño le pague dinero a usted por usted haber tenido que vivir bajo tales malas condiciones.

La **Lista del Código de Vivienda**, encontrada más adelante en este folleto, le ayudará a usted proteger sus derechos y preparar su caso.

CÓMO USAR LA LISTA DE CÓDIGO DE VIVIENDA

Pida una Inspección Bajo el Código de Sanidad

Toda persona en Massachusetts tiene el derecho a una **inspección bajo el código** realizada por el **Departamento de Sanidad** (Board of Health) o por el **Departamento de Inspección de Vivienda** (Housing Inspection Department) de su pueblo o ciudad. Llame a los Inspectores de Vivienda o el Departamento de Sanidad y pida una inspección de su hogar lo más pronto posible **antes** de su fecha de juicio. (Si no puede encontrar el número, llame a la Alcaldía y pida la oficina del inspector de códigos o la oficina de los inspectores de sanidad.

Marque la Lista del Código de Vivienda

Antes de que llegue el inspector a su apartamento, marque las violaciones presentes en su hogar en la Lista de Código en este folleto. Anote en la columna izquierda la fecha aproximada que el propietario o algún empleado de él se enteró de cada violación. Si el problema ya existía **cuando usted se mudó a ese apartamento, o desde que un nuevo propietario compró el edificio**, entonces anote esa fecha. La ley supone que el dueño se enteró de las violaciones en esa fecha.

Si usted tiene acceso a una cámara, tome fotos de las condiciones en su hogar.

Cuando el inspector venga a su apartamento, señale los problemas a él o ella. Asegúrese que el inspector anote en su reporte todo lo que usted tiene en su lista. La ley obliga al inspector anotar todas las violaciones.

*Producido por Massachusetts Law Reform Institute
con asistencia de las oficinas de servicios legales en Massachusetts
y está disponible en el internet en: www.MassLegalHelp.org
© MLRI, revisado 16 de septiembre de 2005. Derechos reservados.*

BOOKLET

2

Consiga una Copia del Reporte de Códigos

El inspector debe darle una copia del reporte de códigos antes de irse de su casa, y debe firmar y certificar el reporte (jurar que es una copia fiel) Asegúrese conseguir una copia del reporte antes de que el inspector se vaya de su apartamento. Algunos días después, usted debe recibir otra copia del reporte y orden de reparación por correo, indicando que al dueño le han notificado de las violaciones al código y que tiene un tiempo determinado para corregirlas.

Para usar el reporte que recibió por correo en su caso de corte usted debe llevarlo a la oficina de códigos para que el inspector que estuvo en su hogar lo certifique. Si no puede conseguir que le certifiquen el reporte, lléveselo al tribunal de cualquier manera y pídale al juez que lo vea.

Use el Reporte de Códigos en su Caso

Lleve su copia certificada del reporte de la inspección de códigos al tribunal el día del juicio. Cuando sea su turno de presentar su caso:

- ✓ Empiece por describir los problemas más serios en su hogar. Utilice como guía la lista del Código de Vivienda, en este folleto. Recuerde: Dígame al juez cuanto tiempo han existido estos problemas y cuando el dueño se enteró o debe haberse enterado de los problemas.
- ✓ Muestre al juez las fotos de las malas condiciones.
- ✓ Muestre al juez su copia del reporte de códigos.
- ✓ Dígame al juez los inconvenientes que las malas condiciones le han causado a usted y su familia. Por ejemplo, si la calefacción no era adecuada y las ventanas estaban sueltas y se colaba aire frío, dígame al juez si sus hijos se resfriaron como consecuencia o si tuvo que dormir en la cocina cerca del horno para calentarse. Si la estufa no funcionaba y no podía cocinar, dígame al juez si tuvo que gastar más dinero comprando comida preparada o comiendo afuera. Déjele saber al juez si usted o su familia perdieron días escolares o de trabajo o perdieron sueño.

Lista del Código de Vivienda

Condiciones Que Pueden Poner en Peligro o Materialmente Perjudicar su Salud o Seguridad

Bajo el Código Estatal de Salud, las siguientes violaciones se consideran condiciones que "perjudican materialmente" la salud de usted y de su familia. *(Se encuentran en los Códigos de Massachusetts en el 105 C.M.R. §410.750)* Si usted o la Junta Local de Salud le ha notificado al dueño de estas violaciones, usted puede legalmente retener toda o una parte de su renta.

Fecha en que el dueño supo de la violación	Ponga una tacha si una violación existe	Sección de Código de Salud
_____	<input type="checkbox"/> Falta de calefacción.	410.200
_____	<input type="checkbox"/> Ventilación impropia para el calentador de área o de agua.	410.202
_____	<input type="checkbox"/> Falta de electricidad o gas.	410.354
_____	<input type="checkbox"/> Falta de facilidades o facilidades inadecuadas eléctricas o de luz en áreas comunes.	410.250, 253A,B, 254
_____	<input type="checkbox"/> El cerrar y/o fallar en restaurar electricidad, gas o agua.	410.750(C), 410.180
_____	<input type="checkbox"/> Falta de agua potable	410.180
_____	<input type="checkbox"/> Falta de inodoro o sistema de drenaje de agua.	410.450,300
_____	<input type="checkbox"/> Salidas inadecuadas, incluyendo la obstrucción de cualquier salida, pasaje, o área común a través de la cual uno puede salir en caso de emergencia.	410.450-452
_____	<input type="checkbox"/> Falta de cerraduras o cerraduras inadecuadas para la puerta de entrada.	410.480D
_____	<input type="checkbox"/> Acumulación de basura o suciedad que puede proveer comida o refugio para roedores, insectos u otros animales dañinos; o que puede contribuir a accidentes o enfermedad.	410.600,601
_____	<input type="checkbox"/> Presencia de pintura de plomo accesible a niños menores de seis años.	G.L. c.111 §190-199

_____	<input type="checkbox"/> Techo, fundación, u otro defecto estructural que puede exponer al ocupante a fuego, quemaduras, choque, accidentes, u otros peligros.	410.500
_____	<input type="checkbox"/> Instalación o mantenimiento impropio de facilidades eléctricas, plomería, calefacción, o que queman gas las cuales exponen al ocupante a fuego, quemaduras, choque, accidentes, u otros peligros.	410.351
_____	<input type="checkbox"/> Falta de o insuficiente agua caliente o fría (incluyendo cantidad de presión, y temperatura) por un periodo de tiempo de 24 horas o más.	410.180,190
_____	<input type="checkbox"/> Falta de detector de humo en buena condición.	410.482
_____	<input type="checkbox"/> Cualquier defecto en material de asbestos que puede resultar en el escape de su polvo.	410.353
_____	<input type="checkbox"/> Cualquier otra violación al Código de Sanidad que el inspector encuentra ser un peligro a su salud y seguridad.	410.750(P)

Condiciones Que se Deben Arreglar Dentro de 5 Días

Si cualquiera de las siguientes violaciones existen en su apartamento, se deben arreglar dentro de cinco días después de que el dueño ha sido notificado de ellas. Si el dueño no las arregla, se convierten en condiciones que "materialmente perjudican" su salud y seguridad y usted puede retener toda o una parte de su renta.

_____	<input type="checkbox"/> Fregadero de cocina, estufa, o horno de tamaño inadecuado o que no está en buena condición.	410.100
_____	<input type="checkbox"/> Fregadero, bañera, o ducha en el baño que no está en buena condición.	410.150
_____	<input type="checkbox"/> Falta de o inseguros pasamanos o verjas protectoras en los balcones, techos, escaleras, u otros lugares similares.	410.503
_____	<input type="checkbox"/> Cualquier defecto en un sistema eléctrico, tubería o calefacción que viola "estándares generalmente aceptados" pero que no crean un riesgo inmediato.	410.75(O)(3)
_____	<input type="checkbox"/> Infestación de cucarachas, insectos, o roedores.	410.550
_____	<input type="checkbox"/> Ventilación impropia para el calentador de área o de agua.	410.2 02

Condiciones Que se Deben Arreglar Dentro de 30 Días

El dueño debe reparar o proveer las cosas o servicios en esta lista dentro de 30 días de ser notificado que existe un problema. Si no se arreglan estos problemas, se convierten en condiciones que "materialmente perjudican" la salud y seguridad de usted y de su familia y usted puede retener toda o una parte de su renta.

Cocina

- | | | |
|-------|--|---------------------|
| _____ | <input type="checkbox"/> Fregadero debe ser suficientemente grande para lavar platos, obtener agua caliente y fría, y para tener drenaje propio. | 410.100,
410.350 |
| _____ | <input type="checkbox"/> Se tiene que proveer una estufa y un horno en buena condición (a menos que un acuerdo escrito requiera que el inquilino los proporcione). | 410.100 |
| _____ | <input type="checkbox"/> Todos los fregaderos, refrigeradores y estufas instalados por el dueño, y todo equipo que quema gas o aceite se tiene que mantener en buena condición. | 410.351 |
| _____ | <input type="checkbox"/> Se tienen que proporcionar por lo menos un elemento de luz y dos enchufes en la pared. | 410.251 |
| _____ | <input type="checkbox"/> Los pisos tienen que estar lisos, no-corrosivos, e impermeables. Carpetas y pisos de madera son permitidos siempre y cuando la alfombra tenga un refuerzo no absorbente que repelle el agua y los pisos de madera deben ser acabados con una superficie resistente al agua y sin grietas. | 410.504 |
| _____ | <input type="checkbox"/> Tiene que haber espacio y facilidades propias para la instalación de un refrigerador. | 410.00 |

Baño

- | | | |
|-------|---|---------------|
| _____ | <input type="checkbox"/> Un inodoro libre de defectos debe estar en un cuarto que no se usa para vivir, dormir, cocinar, o comer. | 410.150(A)(1) |
| _____ | <input type="checkbox"/> Un fregadero libre de defectos para lavarse debe ser proporcionado. | 410.150(A)(2) |
| _____ | <input type="checkbox"/> Una ducha o bañera libre de defectos debe ser proporcionada en un cuarto que no se usa para vivir, dormir, cocinar, o comer. | 410.150(A)(3) |
| _____ | <input type="checkbox"/> Cada cuarto que tiene inodoro, bañera o ducha debe tener una puerta que cierra. | 410.150(A)(4) |

_____	<input type="checkbox"/> Se debe proporcionar un elemento de luz eléctrica en buen estado.	410.252
_____	<input type="checkbox"/> Se debe proporcionar ventilación adecuada (Vea sección abajo).	410.280
_____	<input type="checkbox"/> Pisos y paredes a la altura de cuatro pies deben ser construidas de material no-absorbente, fácil de limpiar.	410.504

Agua

_____	<input type="checkbox"/> Debe haber suficiente agua, con presión adecuada, para alcanzar sus necesidades ordinarias.	410.180
_____	<input type="checkbox"/> Debe haber suficiente agua caliente de una temperatura de 110 y 120 grados, con presión adecuada para su uso ordinario, a menos que el contrato escrito requiera que usted la proporcione.	410.190
_____	<input type="checkbox"/> El calentador de agua debe desaguarse a una chimenea o conducto que va afuera (a menos que la calefacción sea eléctrica). Calentadores de flama abierta viejos son ilegales.	410.202
_____	<input type="checkbox"/> El inodoro, el fregadero para lavarse, el fregadero de cocina, la ducha, y/o bañera deben estar conectados propiamente a la tubería de drenaje.	410.350
_____	<input type="checkbox"/> El propietario debe proveer y pagar por el agua y cobrar al inquilino por el agua y alcantarilla solo si el inquilino se mudó al apartamento en o después de marzo 16, 2005 y si el propietario ha:	G. L. c 186, §14, y 410.180
	1. Instalado y está manteniendo un contador aparte que mide el agua que entra único a su unidad	
	2. Instalado aparatos de bajo flujo para conservar agua en todas las duchas, llaves, e inodoros en su unidad.	
	3. Descrito en detalle, en un contrato de arrendamiento por escrito, el arreglo de pago entre usted y el propietario (porque el propietario es el “cliente” y es responsable por pagarle a la compañía de agua, cual, en la mayoría de los casos, es la municipalidad); y	
	4. Registrado con el departamento de salud o agencia responsable por hacer cumplir con el Código de	

Sanidad del Estado, un certificado declarando que su unidad cumple con la ley. (El Departamento de Salud Pública requiere a los propietarios darle a usted una copia de tal certificado con su contrato de arrendamiento por escrito antes de usted ocupar su apartamento.)

- _____ El propietario debe permitirle acceso a cualquier contador de agua que afecte a su unidad para que, si necesita, pueda hacer que se mida la precisión del contador. 410.354 (E)

_____ Para mayor información sobre la ley de contadores individuales
vaya a: www.MassLegalHelp.org/NewWaterLaw.

Calefacción

Del 16 de septiembre al 14 de junio, el dueño tiene que proveer facilidades para calentar cada cuarto (incluyendo baños) hasta por lo menos:

- _____ 68 grados Fahrenheit entre las 7 a.m. y 11 p.m. 410.200-201
- _____ 64 grados Fahrenheit entre las 11 p.m. y 7 a.m. 410.200-201
- _____ Se tiene que proporcionar y mantener equipo de calefacción en buena condición. 410.351
- _____ Calentadores de área tienen que estar conectados a una chimenea o conducto que va afuera (a menos que la calefacción sea eléctrica). 410.202
- _____ El dueño tiene que proporcionar y pagar por calefacción a menos que haya un contrato escrito que requiera que el inquilino pague por la calefacción. 410.201
- _____ La temperatura no puede exceder 78 grados en cualquier momento durante la época de calefacción. 410.201

Ventilación y Luz

- _____ Cada cuarto tiene que tener o ventanas, tragaluces, pisos, o travesaños en la pared exterior o techo que se pueden abrir fácilmente y que midan por lo menos 4 por ciento de la medida del área del piso en ese cuarto; O un sistema mecánico de ventilación adecuado. 410.280

_____ Cada cuarto (excepto una cocina más pequeña de 70 pulgadas cuadradas, o un baño) debe tener vidrio transparente o translúcido que admita luz de afuera y que es igual a una área de no menos de 8 por ciento del tamaño del piso. Vidrio obstruido por una estructura que está afuera y retirada menos de 3 pies no llena este requisito. 410.250(A), 410.257

_____ En edificios grandes (10 o más unidades) debe haber un sistema de luz de emergencia en las entradas y salidas. 410.483

Electricidad, Cableado, y Gas

_____ El dueño debe proveer y pagar la electricidad y gas a menos que el apartamento del inquilino tiene contador individual y hay un contrato escrito que requiera que el inquilino lo pague. 410.354

_____ El servicio eléctrico debe proporcionar suficiente ampare para alcanzar las necesidades razonables al inquilino. 410.255

_____ Por cada cuarto, aparte de la cocina y baño, deben haber por lo menos dos enchufes eléctricos o un accesorio de luz y una salida eléctrica. 410.250

Los elementos de luz tienen que estar localizados cosa que la luz esté disponible para el uso seguro y razonable en el:

_____ Cuarto de lavandería. 410.253(A)

_____ Dispensa. 410.253(A)

_____ Entrada, escaleras, vestíbulo, o entradas comunes. 410.253(A)

_____ Closet o espacio de almacén. 410.253(A)

_____ Sótano. 410.253(A)

_____ Balcón. 410.253(A)

_____ Escaleras exteriores. 410.253(A)

Se debe proporcionar suficiente luz en todas las partes de la casa, incluyendo:

_____ Pasajes interiores. 410.254

_____	<input type="checkbox"/> Entradas.	410.254
_____	<input type="checkbox"/> Escaleras.	410.254
_____	<input type="checkbox"/> Cableado no debe pasar debajo de alfombras u otras coberturas de piso, o a través de las puertas.	410.256
_____	<input type="checkbox"/> Cableado temporal no se puede usar (pero cordones de extensión para electrodomésticos o accesorios están bien).	410.256
_____	<input type="checkbox"/> Edificios con más de 10 unidades deben tener un sistema de luz de emergencia auxiliar independiente de un sistema convencional.	G.L. c.143 §21D

Seguridad

_____	<input type="checkbox"/> Cada apartamento debe tener por lo menos 2 salidas o más, si fuese necesario para el "pasaje seguro de toda la gente."	410.450
_____	<input type="checkbox"/> Salidas usadas para más de un apartamento se tienen que mantener libres de obstrucciones.	410.451
_____	<input type="checkbox"/> Todas las salidas deben ser seguras, funcionales, y libre de hielo y nieve.	410.452
_____	<input type="checkbox"/> Extintores de Fuego deben estar propiamente localizados según requiere el jefe local de bomberos.	527 C.M.R. §10.02
_____	<input type="checkbox"/> Deben haber cerraduras que funcionan en todas las ventanas exteriores y en las puertas de entrada.	410.480D,E

Edificios con más de tres apartamentos deben tener:

_____	<input type="checkbox"/> Una puerta de entrada principal que cierra automáticamente.	410.480C
_____	<input type="checkbox"/> Cerraduras en todas las puertas de entrada en áreas comunes.	410.480B
_____	<input type="checkbox"/> Edificios que miden más de 70 pies de alto deben tener un aparato de rociadura automática (Código de Construcción).	G.L. c.148 §26A
_____	<input type="checkbox"/> Dueños deben mantener toda la tubería, equipo que quema aceite o gas, y equipo eléctrico libre de goteras, obstrucciones, y otros defectos.	410.351

_____	<input type="checkbox"/> Edificios con más de 10 unidades deben tener letreros iluminados señalando una forma principal y una secundaria de salida con diagrama.	G.L. c.143 §21D
_____	<input type="checkbox"/> La mayoría de edificios deben tener detectores de humo en buena condición.	410.482

Mantenimiento Estructural

_____	<input type="checkbox"/> El dueño debe mantener la propiedad "en buen estado y en la condición apropiada para el uso deseado."	410.500
_____	<input type="checkbox"/> El fundamento debe ser impermeable contra el tiempo, insectos, y roedores.	410.500
_____	<input type="checkbox"/> Los pisos deben estar libres de rotos, grietas, mortero suelto, u otros defectos.	410.500
_____	<input type="checkbox"/> Las paredes interiores deben estar libres de rotos, grietas y yeso suelto, y deben ser limpiables e impermeables contra el tiempo.	410.500
_____	<input type="checkbox"/> Las paredes exteriores deben estar libres de hoyos, rajas, alabeo, tablas sueltas o podridas, o otras condiciones peligrosas.	410.500
_____	<input type="checkbox"/> Cielo raso debe estar libre de rotos, grietas, yeso suelto, y debe ser limpiables e impermeables contra el tiempo.	410.500
_____	<input type="checkbox"/> Puertas y ventanas deben ser impermeables contra el tiempo.	410.501
_____	<input type="checkbox"/> Techos deben estar libres de rotos y grietas, y deben ser impermeables contra el tiempo.	410.500
_____	<input type="checkbox"/> Chimeneas y otros elementos estructurales deben estar en buena condición.	410.500
_____	<input type="checkbox"/> Escaleras deben ser estables con un pasamano o barandilla si las escaleras miden 30 pulgadas o más de altura.	510.500, 503
_____	<input type="checkbox"/> Pasamanos deben estar por lo menos 3 pies de altos y son requeridos en cada porche, balcón o techo más de 30 pulgadas de la tierra y usado por inquilinos.	410.503
_____	<input type="checkbox"/> Cada unidad de vivienda debe tener por lo menos 150 pies cuadrados para el primer ocupante y 100 pies cuadrados para cada ocupante adicional.	410.400(A)

Mantenimiento General

- | | | |
|-------|--|---|
| _____ | <input type="checkbox"/> El dueño tiene que mantener las áreas comunes en una condición limpia y sanitaria. | 410.602(D) |
| _____ | <input type="checkbox"/> Los apartamentos se deben mantenerse impermeables contra el tiempo y en buena condición. | 410.500, 501 |
| _____ | <input type="checkbox"/> Un dueño que no vive en el edificio debe (a menos que vive un gerente o un agente en el edificio) mantener un letrero por lo menos 20 pulgadas cuadradas adentro del edificio indicando el nombre, dirección, y número de teléfono del dueño o su agente. | 410.481 |
| _____ | <input type="checkbox"/> Los dueños no pueden apagar o interferir con el agua, agua caliente, calefacción, luz, energía eléctrica, gas, o servicio telefónico al inquilino, excepto si fuese necesario para hacer reparaciones (en este caso el dueño puede temporalmente cortar los servicios públicos si el inquilino recibe "aviso razonable"). | 410.620 |
| _____ | <input type="checkbox"/> En edificios con tres o más unidades, debe haber un buzón postal federal para cada apartamento, y debe mantenerse cerrado con llave y mantenido en buen estado. | Fed. Postal
Regs. A(1)a,
E(1, 2, 4) |
| _____ | <input type="checkbox"/> Se requieren cortinas en todas las puertas y ventanas que abren hacia afuera. | 410.551 |
| _____ | <input type="checkbox"/> Escaleras exteriores se deben mantener libres de nieve y hielo. | 410.452 |
| | El siguiente equipo o facilidades deben estar apropiadamente instalados y mantenidos libres de goteras, obstrucciones, y otros defectos: | |
| _____ | <input type="checkbox"/> Facilidades que calientan agua, tubería de gas y de agua, equipo que quema gas, y que quema aceite. | 410.351 |
| _____ | <input type="checkbox"/> Equipo instalado por el dueño incluyendo estufas, hornos lavadoras de plato, lavadoras de ropa, secadoras, refrigeradores, y trituradoras de basura. | 410.351 |
| _____ | <input type="checkbox"/> Cuenco de desagüe, rejillas de ventilación, y todas otras instalaciones fijas semejantes proporcionadas por el dueño. | 410.351 |
| _____ | <input type="checkbox"/> Deben haber conexiones en buenas condiciones | 410.351 |

al agua, a la alcantarilla, y la línea de gas, también como al sistema subterráneo de depuración de aguas residuales, si existe.

- _____ Todos elementos eléctricos, enchufes y cablearía. 410.351
- _____ Todo equipo de calefacción y ventilación. 410.351

Ratas y Insectos

- _____ No se permiten ratas, cucarachas o otros insectos en el apartamento o edificio. El dueño tiene que exterminarlos cuando se encuentran en áreas comunes o en un apartamento individual. 410.550

Basura

- _____ En edificios con tres o más unidades, el dueño tiene que proporcionar suficientes basureros impermeables con tapas que le caben seguramente "para contener la acumulación de basura antes de la colección final." 410.600

Pintura de Plomo

- _____ No se puede usar pintura de plomo adentro de los apartamentos. 410.502
- _____ Pintura de plomo existente debe ser eliminada o cubierta por el dueño si usted tiene hijos menores de seis años. Esto se debe hacer hasta una altura de cinco pies medidos del piso para arriba. El pintar por encima con pintura sin plomo no es suficiente. G.L. c.111 §197