

Conseguir que el arrendador haga reparaciones

Derechos de los inquilinos en Massachusetts

Todos los inquilinos tienen derecho a vivir en un lugar seguro y habitable. **No necesita un contrato de arrendamiento para disfrutar de este derecho.**

Su arrendador estará infringiendo la ley si sabe que existe un problema peligroso o insalubre en su apartamento o edificio y no lo repara.

¿Qué tipo de problemas está obligado a reparar el arrendador?

El [Código Sanitario de Massachusetts](#) establece requisitos mínimos para las viviendas. Por ejemplo, todas las viviendas de alquiler deben tener calefacción, agua caliente y electricidad. Las cocinas y los baños deben tener fregaderos

con agua corriente. Las puertas y ventanas de las unidades deben tener sistemas de cierre.

Si tiene un problema más grave como que no haya calefacción o agua caliente, el arrendador deberá hacer un esfuerzo de buena fe para solucionar el problema **en un plazo de 24 horas** desde el aviso de una Junta de Salud Pública.

Mi apartamento necesita una reparación. ¿Qué puedo hacer?

- **Informe a su arrendador lo antes posible.** La mejor forma de hacerlo es por escrito (incluido el correo electrónico). Su arrendador debe solucionar el problema en un plazo razonable.
- **Pregunte a su arrendador cuándo vendrá una persona a arreglar el problema.** Es importante que usted, o alguien más, esté en casa para que la persona encargada de la reparación entre al apartamento.

Si el arrendador se niega a hacer las reparaciones, puede llamar a la Junta de Salud Pública de su ciudad para solicitar una inspección. Un inspector de viviendas examinará su casa para ver si cumple con el Código Sanitario estatal. Si hay infracciones, el inspector puede ordenarle a su arrendador que haga las reparaciones en un plazo determinado.

Documente el problema

Tome fotos o grabe videos de los problemas.

Comuníquese con su arrendador por escrito, a través de correos electrónicos y mensajes de texto. De este modo, tendrá constancia de lo que comunicó al arrendador y de cuándo lo hizo.

Utilice UpToCode para documentar las malas condiciones y tomar medidas para que se hagan las reparaciones necesarias. uptocode.org

Utilice la **Lista de comprobación del código de vivienda (Cuaderno 2)**: www.masslegalhelp.org/Housing-Code-Checklist

¿Podría desalojarme mi arrendador si solicito reparaciones?

No. Es ilegal que un propietario lo desaloje, le suba la renta o haga un cambio importante en su contrato de arrendamiento debido a que usted hizo algo de lo siguiente:

- Solicitó por escrito reparaciones necesarias,
- Informó de malas condiciones de su apartamento o edificio a la Junta de Salud Pública u otros funcionarios locales,
- Se unió a una organización de inquilinos, o
- Retuvo la renta debido a malas condiciones.

¿Qué ocurre si el arrendador se niega a hacer reparaciones?

Si usted informó al arrendador de un problema (es mejor hacerlo por escrito) o el arrendador ha recibido una orden de la Junta de Salud Pública de hacer reparaciones, **y aún así** el arrendador se niega a hacer las reparaciones, usted tiene derecho a hacer estas cosas:

Retener el total o una parte de la renta hasta que el arrendador realice las reparaciones. Tal vez intente desalojarlo. Para protegerse del desalojo, ponga el dinero retenido de la renta en una cuenta bancaria suya separada, de modo de tener este dinero si su arrendador lo lleva a juicio. Antes de retrasarse en el pago de la renta, escriba una carta al arrendador, enumere las reparaciones necesarias y dígame que retendrá la renta hasta que se solucionen los problemas. Guarde una copia de su carta. Consulte **Cuándo puede retener la renta** en www.masslegalhelp.org/LL-refuses-repairs.

Hacer las reparaciones y deducirlas.

Ocúpese de que se hagan las reparaciones y deduzca (reste) el costo de su renta. Esto podría ser complicado y, además, usted debe cumplir con la ley, lo que incluye obtener un informe de la Junta de Salud Pública.

Unirse a otros inquilinos. Si hay otros inquilinos que también necesitan reparaciones, colaboren entre todos para encontrar soluciones.

Dejar sin efecto su contrato de arrendamiento. Si el arrendador se niega a reparar problemas graves, usted podría romper el contrato. Esto significa mudarse antes de la fecha de finalización del contrato de arrendamiento y no pagar la renta después de marcharse. Antes, deberá obtener un informe de inspección de la junta de salud pública.

Presentar un caso contra su arrendador en los tribunales. Si usted logra demostrar que el arrendador infringió la ley, un juez puede ordenarle que haga reparaciones o que le pague dinero a usted por las malas condiciones. O el juez puede ordenar que un arrendador temporal llamado «administrador judicial» (*receiver*) realice las reparaciones.

¿Qué más debo saber acerca de las inspecciones?

Las inspecciones de viviendas de la Junta de Salud Pública son gratuitas. Si solicita una inspección, debería hacer lo siguiente:

Esté preparado. Antes de la inspección, rellene la Lista de comprobación del código de vivienda: www.masslegalhelp.org/Housing-Code-Checklist

Limpie su casa. Asegúrese de que los pasillos y las puertas no están bloqueados y de que se haya sacado la basura, para no tener problemas por infracciones al Código Sanitario.

Esté allí. Si no puede estar presente cuando llegue el inspector, organice la presencia de otra persona. Deje una nota que diga que esa persona tiene su permiso para permitir que el inspector inspeccione su casa.

Solicite una inspección completa. Solicite una inspección en el interior de su apartamento, en el exterior del edificio y en todas las zonas comunes.

Señale los problemas. Si el inspector pasa por alto algún problema, señálelo para que aparezca en el informe.

Solicite una copia del informe del inspector.

Si su apartamento o edificio necesita reparaciones importantes, el inspector debe enviar una orden de reparación al arrendador en un plazo de doce (12) horas.

Haga un seguimiento. Si el arrendador no realiza las reparaciones para la fecha y hora indicadas en la orden, póngase en contacto con el inspector y solicite una nueva inspección.



Para obtener más información, deberá escanear el código QR para ir a: Tácticas jurídicas, **Capítulo 8: Conseguir que se hagan las reparaciones.** En inglés.

[MassLegalHelp.org/LT-Repairs](https://www.masslegalhelp.org/LT-Repairs)