

**¿Qué clase de reparaciones debe realizar mi arrendador?** La ley obliga a su arrendador a reparar condiciones que afectan la salud y seguridad física de los arrendatarios comunes. Estas podrían incluir cosas como cucarachas, ratas, fugas del drenaje, goteras del techo, fallas en el cableado eléctrico y desgaste normal por el uso de la unidad (como alfombras rotas o pisos rotos). Los arrendadores *no* tienen la obligación de proporcionar guardias de seguridad. Dependiendo del lugar en donde viva, las leyes locales de viviendas pueden imponer estándares de reparación más altos para los arrendadores. Las personas con discapacidades pueden tener derecho a reparaciones adicionales. Los arrendadores también deben reparar los daños ocasionados por situaciones de emergencia como incendios, granizadas, huracanes e inundaciones. En estos casos, el arrendador puede esperar realizar reparaciones hasta que el reclamo por daños a la propiedad haya sido pagado por la compañía de seguros. Si su unidad está inhabitable debido a un incendio, por ejemplo, puede dejar su contrato de arrendamiento sin efecto sin multas si lo hace por escrito.

**¿Puede mi arrendador rehusarse a realizar reparaciones?** Sí, su arrendador NO tiene que pagar las reparaciones:

- Si está atrasado en el pago de la renta. La ley trata la renta, el derecho a las reparaciones y el reembolso de los depósitos de garantía de diferente manera. Siempre pague su renta a tiempo.
- Si usted, sus compañeros de vivienda, familiares o invitados crearon la condición que necesita reparación. Si su invitado perforó un agujero en la pared y rompió una ventana, su arrendador no tiene que pagar las reparaciones.

**¿Puede mi arrendador desalojarme si solicito reparaciones?** No. Su arrendador no puede tomar represalias en su contra por solicitar reparaciones que afecten su salud y seguridad. Si paga la renta puntualmente y cumple con los términos del contrato de arrendamiento, *durante los siguientes 6 meses* de su solicitud para las reparaciones, su arrendador no puede desalojarle, terminar su contrato de arrendamiento ni incrementar su renta (a menos que el incremento esté programado o afecte a todas las unidades).

**¿Cómo le solicito reparaciones a mi arrendador?** *Importante:* asegúrese de pagar su renta a tiempo para que su arrendador no pueda intentar desalojarle en lugar de realizar las reparaciones.

- Tome fotografías de las condiciones que necesitan reparación.
- Entregue un *aviso escrito* a su arrendador sobre las reparaciones. *Si envía un correo certificado, devuelva el recibo solicitado, solo necesita hacerlo una vez. De lo contrario, necesitará enviar un segundo aviso.* Sea muy específico sobre las reparaciones que se necesiten. Conserve una copia del aviso escrito y de las fotografías.
- Permita al arrendador un tiempo razonable para realizar las reparaciones, al menos 7 días, a menos que la reparación necesaria sea urgente y requiera una respuesta más rápida (por ejemplo una fuga en el techo o inundación del drenaje).

**¿Puedo hacer mis propias reparaciones?** Usualmente no es una buena idea intentar reparar la condición usted mismo o que usted llame al personal de reparaciones. En estas situaciones, aplican las leyes especiales. Es posible que no reciba el reembolso de su tiempo y dinero. Si empeora el daño o condición, es posible que tenga que pagar más de lo que esperaba.

**Mi solicitud escrita para las reparaciones fue ignorada. ¿Qué hago ahora?** Si su arrendador ignora su solicitud o continúa aplazando las reparaciones, deberá:

- Realizar una segunda solicitud escrita a su arrendador y pedir una explicación escrita sobre por qué las reparaciones no se han realizado. *No tiene que enviar un segundo aviso si envía el primero por correo certificado.*
- Si las reparaciones todavía ni se han hecho, a continuación encontrará algunas opciones:
  - *Terminar el contrato:* Si no se realizan las reparaciones, entregó un aviso apropiado y no debe la renta, puede terminar su contrato. Entregue un aviso escrito sobre por qué termina el contrato y la fecha en la que desalojará la unidad. Tiene derecho a un reembolso de la renta ya pagada por los días en los que no estará allí. Tiene derecho a un reembolso de su depósito de garantía, menos los daños que el arrendador pueda deducir de acuerdo con su contrato.
  - *Presentarse en tribunales:* Demande a su arrendador para que realice las reparaciones y por los daños. Un tribunal puede ordenar a su arrendador que realice las reparaciones, reduzca su renta desde la fecha en la que solicitó las reparaciones, le recompense por los daños causados por no realizar las reparaciones, los daños de la renta de un mes más \$500, los costos del tribunal y los honorarios del abogado. Puede demandar en el tribunal de Justicia de Paz, en donde no necesitará un abogado y el tribunal deberá escuchar su caso rápidamente, tan pronto como diez días desde la fecha en la que presentó su demanda.