

¿Cómo consigo que el propietario haga reparaciones?

¿COMO CONSIGO QUE EL PROPIETARIO HAGA REPARACIONES?*

- (1) Pida al propietario, por escrito
- (2) Reunase con otros inquilinos de su edificio y escriban juntos una carta al propietario
- (3) Inicie una queja en una agencia de gobierno
- (4) Lleve al propietario a la corte
- (5) Forze al propietario a que le lleve a la corte

*NOTA:

- Para **NYCHA/vivienda pública**, vea por separado Hoja de Datos de MFY “¿Cómo Obtengo Reparaciones de la Autoridad de Vivienda?”.
- Si su apartamento **NO** es de **renta-regulada** (renta-controlada o renta-estabilizada), **hable con una agencia de la comunidad o con un abogado ANTES** de abogar por reparaciones al propietario.

CONSEJO: Cualquier manera que escoja, SIEMPRE conteste por **escrito**.

- Copie todas las cartas y papeles de la corte.
- Mantenga un récord de las fechas en que pide reparaciones.
- **¡SAQUE FOTOS!**
- Si algo es reparado, anote la fecha.
- Si tiene problemas de CALEFACCIÓN, **mantenga un récord** de la temperatura exterior y la temperatura dentro de su apartamento todos los días.

¿CUÁL ES EL MEJOR PROCEDIMIENTO?

No hay una manera correcta o incorrecta. Cada procedimiento es diferente. Algunos procedimientos funcionan con ciertos propietarios, pero no con otros. Algunas veces, los mejores resultados se obtienen utilizando más de un procedimiento a la vez. Otras veces se puede comenzar de una manera, pero si este procedimiento fracasa, entonces se cambia a otro que de mejores resultados. Dependerá de su situación personal.

¿COMO EMPIEZO?

En general, es mejor **empezar por escribir al propietario** usted mismo o con otros inquilinos; si tiene que ir a una agencia gubernamental o a la corte, su carta le ayudará a probar que el propietario sabía del problema.

(1) Pidiendo al Propietario, Usted Mismo por Escrito

Este procedimiento implica mandar al propietario un pedido formal de reparaciones. La carta debe enumerar las reparaciones necesarias, fijar una fecha de vencimiento para que el propietario las efectúe, y afirmar que si las reparaciones no son hechas para esa fecha, usted se verá forzado a usar medios

legales para conseguir dichas reparaciones.

Es mejor **enviar la carta con el pago de su renta**. Esto disminuye las posibilidades de que el propietario diga que no tenía conocimiento de estas reparaciones. **Por ejemplo, la carta podría ser como ésta:**

30 de marzo 2005

Estimado propietario:

Adjunto mi renta de abril, 2005. Como varias veces le he dicho al encargado, necesito reparaciones en mi departamento y en las áreas comunes del edificio. El siempre dice que hará las reparaciones, pero hasta ahora no ha cumplido. Estas reparaciones son:

Baño

- (1) el grifo del agua caliente de la tina gotea
- (2) las baldosas del suelo están rotas

La Cocina

- (3) hay excrementos de ratones al lado de la estufa

Las Areas Comunes

- (4) la luz del pasillo del Segundo piso está rota
- (5) la cerradura de la puerta de entrada al edificio está defectuosa

Si estas reparaciones no están hechas para el 15 de abril de 2005, no tendré más opción que utilizar medios legales para conseguir las. Espero no encontrarme forzado a hacerlo. Por favor, llamarme lo antes posible para establecer mutuamente, el momento apropiado para efectuar estas reparaciones.

Atentamente,

Jane Doe (Apt. 4)

(2) Reuniendose con Otros Inquilinos

Este procedimiento implica juntarse con otros inquilinos de su edificio para hablar de las reparaciones necesarias y elaborar un plan para conseguir las. Comúnmente se forma una asociación de inquilinos y se hace una lista maestra de las reparaciones necesarias en el edificio y en cada departamento. Lo más inquilinos participen, la más presión contra el propietario habrá.

USTED TIENE EL DERECHO DE ORGANIZAR UNA ASOCIACIÓN DE INQUILINOS. ES EN CONTRA DE LA LEY QUE EL PROPIETARIO INTERFIERA CON SUS DERECHOS. La Asociación del Barrio de Lenox Hill tiene una guía con sugerencias prácticas indicando el proceso: vaya a: <http://www.tenant.net/Organize/> o llame al (212) 744-5022.

La asociación de inquilinos puede escribir una carta al propietario. **Por ejemplo, la carta podría ser como ésta:**

30 de marzo, 2005

Estimado propietario:

Le escribimos a usted como Asociación de Inquilinos, a fin de conseguir reparaciones ya que los intentos individuales han fracasado. Adjunto una lista de reparaciones en apartamentos individuales y en las áreas comunes del edificio.

Si estas reparaciones no están hechas para el 30 de abril del 2005, no tendremos más opción que utilizar medios legales para conseguir las. Por favor, comuníquese con nosotros para establecer un plan para efectuarlas.

Atentamente
Asociación de Inquilinos
John Doe (Apt. 3F) & Jane Roe (Apt. 4B)

[No se olvide de incluir la lista de reparaciones]

3) Iniciando una Queja en una Agencia de Gobierno

a. **Agencias de la Ciudad** hacen inspecciones, imponen violaciones, y cobran multas al propietario por no haber hecho ciertas reparaciones. Poniendo una queja en una agencia de la ciudad puede forzar al propietario a hacer las reparaciones y puede ayudar a documentar su caso si se ve obligado a iniciar la intervención de la corte.

**** Usted puede comunicarse con agencias de la ciudad llamando al 311 ****

- **El Departamento de Conservación y Desarrollo de Vivienda de la Ciudad de Nueva York (HPD):** ejecuta las leyes de mantenimiento de la vivienda, tales como las de calefacción y agua caliente, techos que se caen, plomería defectuosa, falta de superintendente.
- **El Departamento de Edificios de la Ciudad de Nueva York (DOB):** ejecuta las leyes de construcción, zonificación, electricidad, y elevadores.
- **El Departamento de Salud e Higiene Mental de la Ciudad de Nueva York (DOH):** ejecuta leyes públicas de salud, tal como el control de roedores.
- **El Departamento de Protección Ambiental de la Ciudad de Nueva York (DEP):** ejecuta las leyes de aire limpio, agua limpia, y leyes de ruido.

b. **Agencia Estatal: La División de Vivienda y Renovación Comunitaria del Estado de Nueva York (DHCR)** decide sobre quejas tales como falta de reparaciones y reducción de servicios en **apartamentos de renta regulada**. Si DHCR encuentra un problema con las reparaciones y servicios, tiene el poder de **reducir la renta** hasta que el problema se solucione. Usted puede llamar a DHCR al **718-739-6400** o ir a <http://www.dhcr.state.ny.us/>.

Una orden de DHCR NO es automáticamente enforzada; si usted recibe una orden, es posible que tenga que consultar con un abogado sobre como enforzarla.

(4) Llevando el Propietario a la Corte

Este procedimiento **implica iniciar un pleito contra el propietario** en una parte determinada de la Corte de Vivienda. La causa--llamada **acción de HP** (Parte de Vivienda)--pide a la corte que ordene al propietario que haga las reparaciones. Usted puede hacer esto solo o junto con otros inquilinos de su edificio.

La Corte tiene formularios especiales que tienen que utilizarse para comenzar un caso de HP. Usted necesitará saber el nombre y dirección del propietario y enumerar las reparaciones necesarias. Llame o vaya a la Corte de Vivienda de su area y el secretario le asistirá a llenar los formularios; llame al **(646) 386-5750** o encuentre la corte local en <http://nycourts.gov/courts/nyc/housing/locations2.shtml#ny>.

Al iniciar su causa, HPD hace una inspección, antes de la primera fecha de la Corte, para ver si las reparaciones que usted enumera son suficientemente serias para infringir la ley. Usted también tiene que asegurarse de **llevar sus propios récords y fotos a la corte**.

La Corte puede ordenar las reparaciones si usted gana un juicio o por una estipulación (acuerdo entre usted y el propietario) en vez de un juicio. Si el propietario aún así no hace las reparaciones ordenadas, usted puede iniciar un **proceso por incumplimiento** (contempt proceeding) y pedir penalidades monetarias o pena de cárcel.

NOTA: Para **condiciones muy malas** (peligrosas para la vida, salud, y seguridad; que los servicios esenciales no son provistos; y que ha habido acoso por parte del propietario), usted puede considerar un **Proceso 7A** pidiendo a la Corte que nombre una persona externa para manejar el edificio y hacer reparaciones. **Una tercera parte o más de los inquilinos** en el edificio tienen que participar para efectuar esta demanda, o usted puede pedir al Departamento de Conservación y Desarrollo de la Vivienda de la Ciudad de Nueva York (HPD) que inicie el caso por usted. A menos que HPD inicie el caso por usted, **necesitará ayuda de un abogado**.

(5) Forzando al Propietario Para Que Lo Lleve a Usted a la Corte

Este procedimiento **implica retener su renta** porque las reparaciones no se están efectuando.

**Usted SIEMPRE debe guardar toda la renta que está reteniendo
en un lugar seguro donde usted no la pueda gastar.**

El propietario podría hacer las reparaciones en respuesta a que usted esta reteniendo la renta y entonces puede negociar con el propietario sobre la cantidad de la renta retenida que debe pagar. El propietario también **puede llevarlo a usted a la corte** porque usted no está pagando su renta, y **tratar de desalojarlo**.

- **En su respuesta** a los documentos de corte del propietario, nombre sus **defensas**, que incluyen las **condiciones que no se han reparado**, y **pida que disminuyan el alquiler** por el tiempo que se vio forzado a vivir bajo dichas condiciones. Usted también puede **pedir a la corte que ordene una inspección**.

NO FALTE A NINGUNA CITA EN CORTE o la corte pudiera encontrarle negligente por no presentarse y **desalojarlo**.

Usted tiene que guardar la cantidad completa del alquiler para tenerlo al momento de aviso, en caso que la corte ordene que usted pague al propietario. **Esto puede suceder incluso antes de que se haga juicio**. Si usted no tiene todo el dinero que estaba supuesto a pagar, usted **puede ser desalojado de su hogar**.

Algunos propietarios se esperan mucho tiempo para demandar. Es MUY IMPORTANTE que continúe guardando TODO el dinero retenido del alquiler o usted puede ser desalojado.

La Corte puede ordenar reparaciones después de ganar un juicio o por estipulación (acuerdo entre usted y el propietario) en vez de un juicio. Si el propietario aún así no hace las reparaciones ordenadas, usted puede iniciar un **proceso por incumplimiento** (contempt proceeding) y pedir penalidades monetarias o pena de cárcel.

Pero si su caso no tiene buenos resultados y su contrato de renta tiene una cláusula que provee gastos de abogado, **usted podría tener que pagar los honorarios del abogado del propietario**, y usted podría ser **desalojado** si no puede pagar toda el alquiler atrasado.

¿SUBIRA MI ALQUILER DEBIDO A ESTAS REPARACIONES?

Usted tiene derecho a las reparaciones sin que su alquiler suba. Usted puede negar firmar cualquier acuerdo de un aumento del alquiler por las reparaciones.

Si su apartamento es de **alquiler-regulado** (alquiler-controlado o alquiler-estabilizado), su alquiler **NO** debe subir por las reparaciones. (Por **mejoramiento al edificio**, DHCR puede otorgar un aumento de alquiler a cada apartamento basado en "mejoras al capital(edificio)" (MCI), pero SOLO DHCR puede aprobarlo.)

Proteja Sus Niños de Envenenamiento de Plomo

En 1978, el uso de pintura de plomo en viviendas residenciales fue prohibido en los Estados Unidos. Si su edificio fue construido antes de 1978, cualquier pintura desconchada o en deterioro puede ser un peligro para la salud. Para más información sobre protección de sus niños contra el envenenamiento de plomo, pida la Hoja de Datos de MFY titulada: "Protegiendo Sus Niños del Envenenamiento del Plomo."