NLSLA

Neighborhood Legal Services
of Los Angeles County

¿CÓMO PUEDO HACER PARA QUE MI PROPIETARIO HAGA REPARACIONES?



Línea de ayuda legal gratis: 800-433-6251

Requisitos legales

Usted tiene derecho a un apartamento seguro y limpio. La ley requiere que el propietario mantenga su unidad en condiciones razonables mientras usted esté viviendo allí.

¿Qué tiene que hacer el propietario para asegurarse que mi lugar esté en condiciones razonables?
Según la ley de California, su propietario debe:
- Arreglar su techo si usted tiene goteras
- Reparar sus ventanas y pantallas/ protector de ventana si están rotas
- Asegurarse de que sus puertas y cerraduras funcionen
- Reparar sus tuberías (inodoro, lava platos y tuberías) si están rotas
- Asegurarse de tener agua fría y caliente funcionando
- Asegurarse que sus luces y electricidad funcionen
- Mantenga su edificio y patio libres de basura, ratas, ratones, cucarachas y plagas.
- Asegurarse que no haya moho
- Asegurarse que sus pisos, armarios, paredes y ventanas estén en buenas condiciones.
- Asegurarse que usted tenga calefacción
- Asegurarse que haya botes de basura que funcionen para contener toda la basura

¿Cuánto tiempo tiene mi propietario para arreglar las cosas?
Las reparaciones serias deben repararse de inmediato. Cuando el propietario tenga que hacer una reparación seria, el no tiene que avisarle antes de ingresar a su departamento.

Las reparaciones menores deben hacerse en un tiempo razonable, generalmente se hacen dentro de dos semanas. El propietario debe hacer las reparaciones durante el horario comercial normal y decirle a usted, por escrito, 24 horas antes que ellos ingresen a su apartamento (a menos que ambos acuerden lo contrario).

Ejemplos de reparaciones serias:
- *Cerraduras rotas en la puerta*
- *No hay calentador en el invierno*
- *No hay servicio de electricidad*
- *El inodoro no está funcionando*

Ejemplos de reparaciones menores:
- *Un grifo con baja presión de agua*
- *Una ventana rota*
- *Un timbre que no funciona*

Usted no debe de hacer dificultoso para que el propietario haga las reparaciones. Si usted no permite que su propietario entre a su departamento para hacer las reparaciones, el propietario puede usar eso como una razón para desalojarlo.

¿Tiene el propietario que reemplazar mi alfombra vieja o pintar mi unidad cuando llevo mucho tiempo en el departamento?
El propietario no tiene que pintar ni poner alfombras nuevas a menos que sea peligroso para su salud. Si usted cree que su pintura o alfombra es peligrosa, usted puede llamar a un inspector de salud al (888) 700-9995.

Cómo solicitar reparaciones

¿Cómo le pido a mi propietario que haga las reparaciones?

Paso 1: Escriba una breve carta al administrador o al propietario del apartamento con una lista de lo que debe arreglarse.

Recuerde:
• Haga una nota por escrito siempre, incluso si el administrador es amable o si también el vive en su edificio
• Escriba la fecha en la carta
• Guarde una copia de la carta para usted

En la última página usted verá un ejemplo de carta que puede usar si usted lo desea.

Paso 2: Tome fotografías del problema. Escriba cuáles son los problemas. Pídales a otras personas que no viven en su hogar para que ellos vean su problema y escriban una descripción, de esta manera usted tiene testigos si los necesita.

Paso 3: Dele tiempo a su propietario para solucionar el problema.

Paso 4: Pida ayuda si el propietario no soluciona los problemas dentro de un tiempo razonable. Si su propietario no ha arreglado reparaciones serias en 1-2 días, usted puede programar una inspección.

Si usted vive en el condado de Los Ángeles y tiene problemas con ratones, chinches, cucarachas o moho, llame al Departamento de Salud Pública de Los Ángeles al (888) 700-9995.

Si usted vive en el condado de Los Ángeles y tiene otros problemas, llame al Departamento de Construcción y Seguridad de Los Ángeles al (888) 524-2845.

Si la ciudad donde vive tiene un departamento de vivienda, usted también puede llamarlos para pedir ayuda.

Pasos adicionales para reparaciones serias

Si usted le ha informado al propietario por escrito sobre una reparación seria y su propietario no hace la reparación del problema después de 1-2 días, usted también tiene las siguientes 4 opciones. Tenga en cuenta que las opciones (2) y (3) son muy riesgosas ya que su propietario puede tratar de desalojarlo si no paga todo el alquiler.

Usted puede:

1. Mudarse. Usted puede finalizar su contrato de arrendamiento o alquiler si se muda. Usted debe informarle por escrito al propietario que usted se mudará debido a las reparaciones serias que se necesitan. Recuerde, usted debe darle tiempo suficiente al propietario para el responder.

2. Repare el problema usted mismo y reducir el costo de su alquiler ("reparar y deducir"): Usted puede reparar el problema usted mismo o pagarle a un profesional. Guarde todos sus recibos y haga copias para su propietario. Usted puede deducir el costo de su renta, pero no puede restar más de 1 mes de renta. Usted solo puede usar "reparar y deducir" una vez al año.

3. Dejar de pagar parte de su alquiler: Usted puede dejar de pagar parte de su alquiler debido a las reparaciones serias que se necesitan hacer. Primero, usted debería intentar de resolver el problema de otras maneras. Si usted deja de pagar el alquiler, su propietario puede intentar desalojarlo. Si usted decide dejar de pagar el alquiler, usted debe ahorrar el dinero del alquiler en caso de que un juez le diga que se lo pague al arrendador.

4. Demandar a su propietario: A veces tiene sentido demandar a su propietario, lo cual usted puede hacer en la corte de reclamos menores. En este tipo de demanda, usted le pide al juez que decida que su unidad no vale la pena el alquiler que usted ha pagado por las reparaciones serias que se necesitan.

¿Qué pasa si mi propietario se enoja y trata de desalojarme por quejarme?
La ley no permite que los propietarios lo desalojen por este motivo. Para protegerse, usted debe conservar una copia de su comunicación con el propietario. De esa manera puede probar lo que sucedió si el propietario trata de desalojarlo.

Si usted tiene preguntas, ¡nunca tenga miedo de buscar ayuda adicional!

AVISO DE REPARACIONES NECESARIOA

_____
Fecha

_____
Nombre del propietario o gerente

_____
Dirección del propietario o gerente

_____
Ciudad, estado y código postal

Estimado _____

Solicito que se solucionen estos problemas:

- ☐ Calentador
- ☐ Electricidad
- ☐ Alarma de humo
- ☐ Moho
- ☐ Agua caliente
- ☐ Cucarachas, ratones, o chinces
- ☐ Grietas, agujeros o fugas en las paredes
- ☐ Ventanas rotas
- ☐ Cerraduras en las puertas
- ☐ Otros:
- ☐ Lavamanos del baño
- ☐ Ducha o bañera
- ☐ Lavaplatos
- ☐ Inodoro

La siguiente es una descripción de los problemas que deben corregirse:

_____

_____

_____

_____

_____

_____

Todos los problemas que enumero son peligrosos y/o poco saludables. Yo no he causado estos problemas. Si usted no soluciona estos problemas dentro de un tiempo razonable como lo exige la ley de California, es posible que me vea obligado a tomar otras medidas legales para garantizar que se realicen las reparaciones.

Sinceramente,

Firme su nombre: _____

Imprima su nombre: _____

Su domicilio: _____

_____

Yo tengo una copia de esta carta para mis records.