

Cuando un arrendador propietario no hace las reparaciones

¿Qué constituye un incumplimiento de la garantía de habitabilidad?

Nueva York tiene una ley llamada "Garantía de Habitabilidad" que se aplica a todos los contratos de arrendamiento/alquiler residencial. Consulte la Ley de Bienes Raíces (RPL) § 235-b. "Garantía" en este contexto significa "promesa" y "habitable" significa que la unidad de alquiler es un lugar seguro y decente para vivir. Según esta ley, los inquilinos residenciales (a diferencia de un negocio) tienen derecho a una vivienda que sea apta para ser habitada por personas y sin condiciones que sean peligrosas o perjudiciales para su vida, salud o seguridad.

Si algo importante en el apartamento se rompe, o si surge una condición que es insegura o insalubre, el propietario generalmente debe hacer las reparaciones necesarias para restaurar la unidad de alquiler a una condición habitable.

La Garantía de Habitabilidad no solo cubre las condiciones dentro de un alquiler, sino que también se aplica a las áreas comunes. Si hay condiciones peligrosas o peligrosas en un pasillo, por ejemplo, el propietario tiene el deber de arreglar esas condiciones.

Tenga en cuenta, sin embargo, que los propietarios no están obligados a arreglar o reparar ninguna condición que sea causada directamente por los propios inquilinos. Por lo tanto, si dañas algo en tu apartamento, es probable que tu arrendador no esté obligado a arreglarlo.

¿Cuáles son algunos de los problemas comunes que podrían constituir un incumplimiento de la garantía?

Las condiciones que violan la Garantía de Habitabilidad son variables y son decididas por un Tribunal. La garantía se ha interpretado para proteger a los inquilinos de insectos y alimañas, fugas de agua y falta de calefacción o agua caliente, entre otras cosas. Quizás la condición más grave de las enumeradas

anteriormente es la falta de calefacción y agua caliente, particularmente durante los meses de invierno. Además, el Código de Mantenimiento de la Propiedad también requiere que cada unidad de alquiler tenga espacios adecuados para cocinar y preparar alimentos, como un refrigerador, estufa, etc. que funcione. Entonces, por ejemplo, si su refrigerador o estufa está roto o no funciona correctamente, entonces su arrendador debe hacer reparaciones y restaurar esos electrodomésticos para que funcionen. Lo mismo ocurre con ciertos electrodomésticos de baño como inodoros, duchas y lavamanos. En otras palabras, si su apartamento tiene electrodomésticos que son esenciales para vivir, y si esos electrodomésticos se rompen por causas ajenas a su voluntad, entonces es responsabilidad del propietario repararlos.

Por último, como se ha mencionado anteriormente, la Garantía de Habitabilidad también cubre las zonas comunes como los pasillos y las lavanderías. Por lo tanto, si las lavadoras y secadoras de su edificio ya no funcionan, o si se apaga una luz en un pasillo, es probable que el propietario deba reparar y restaurar esos electrodomésticos para que funcionen. Además, los propietarios están obligados a mantener las áreas comunes relativamente limpias. Por lo tanto, si hay demasiada basura u otro material peligroso en las áreas comunes, es probable que el propietario sea responsable de limpiarlo.

¿Cuáles son algunos de los problemas que podrían no constituir una infracción?

Como se mencionó anteriormente, la Garantía de Habitabilidad cubre las condiciones en los edificios residenciales que son peligrosas, peligrosas o perjudiciales para la vida, la salud y la seguridad de los ocupantes. Sin embargo, a menudo es difícil determinar exactamente qué constituye una condición suficientemente peligrosa o perjudicial. Por ejemplo, si hay una cantidad excesiva de basura en los pasillos de un edificio de apartamentos, es probable que el propietario haya incumplido la garantía de habitabilidad, ya que los propietarios generalmente son responsables del mantenimiento de las áreas comunes. Por el contrario, una sola pieza de basura en un pasillo probablemente no sea lo suficientemente grave como para llegar al nivel de una condición inhabitable.

¿Qué puedo hacer si creo que se ha incumplido la garantía de habitabilidad?

Si necesita reparaciones en su alquiler, el primer paso es ponerse en contacto con su propietario. Si no se soluciona de inmediato, puede preguntarle a su propietario por escrito y guardar una copia.

En el caso de problemas importantes en un apartamento, los inquilinos a veces retienen el alquiler o pagan las reparaciones y deducen del alquiler. Esto es muy arriesgado y, a menudo, conduce a una presentación de desalojo. Solo debe dar este paso si ya le ha dado al propietario la oportunidad de hacer las reparaciones y tiene documentación de la solicitud.

Si decide retener, es esencial que:

- (1.) Informe a su arrendador por escrito de las reparaciones que deben realizarse y que retendrá el alquiler si dichas reparaciones no se realizan dentro de un tiempo razonable.
- (2.) Documente para sus propios fines las reparaciones necesarias o las preocupaciones (por ejemplo: tome fotografías o videos del problema, guarde los recibos del control de plagas, registre las fechas y horas en que perdió los servicios públicos).
- (3.) Déle a su arrendador una cantidad razonable de tiempo para corregir el problema después de que usted le envió un correo electrónico o le envió el escrito. No existe una regla estricta sobre lo que constituye una cantidad razonable de tiempo; Por lo general, 30 días se considera razonable.
- (4.) Retener efectivamente el alquiler. En realidad, retener el alquiler significa que ahorra el dinero que habría gastado en el alquiler de ese mes en su totalidad para que esté preparado para pagar parte o la totalidad.

Tenga en cuenta también que la retención del alquiler solo proporciona un incentivo para que el administrador de la propiedad o el propietario hagan reparaciones; no les obliga a hacer las reparaciones.

¿En qué se diferencia la reparación y deducción de la retención de alquiler?

La reparación y deducción no es más que una variación de la retención de la renta: un inquilino gasta una parte de la renta en reparar un defecto de la propiedad que ha causado un incumplimiento de la garantía de habitabilidad. En otras palabras, podría gastar una cantidad razonable para hacer una reparación necesaria en la propiedad y deducir el costo de la reparación del alquiler.

Debes seguir pasos similares antes de reparar y deducir para corregir un incumplimiento de la garantía de habitabilidad como los descritos anteriormente. Es decir, debe:

- (1.) Informar al arrendador por escrito de las reparaciones necesarias y su intención de reparar, y deducir si esas reparaciones no se realizan.
- (2.) Espere una cantidad de tiempo razonable, nuevamente, alrededor de 30 días, para que el propietario realice las reparaciones deseadas.
- (3.) Documentar el trabajo que se ha realizado y proporcionar recibos por el equipo o los servicios necesarios para realizar las reparaciones. Estos recibos serán la base sobre la que reduzcas tu alquiler.

Reparar y deducir puede ser riesgoso por varias razones:

Primero, está sustituyendo su fallo por el juicio de un tribunal con respecto a lo que constituye una reparación necesaria o un costo razonable. Es decir, un juzgado podría decir que el estado del inmueble nunca ha incumplido la garantía de habitabilidad y/o que el importe de la renta deducida es excesivo dado el trabajo realizado. En este escenario, tendría que pagar tanto por los cambios realizados como por el alquiler no deducido (y potencialmente el costo de restaurar la propiedad).

En segundo lugar, estaría pagando para mejorar una propiedad que no es de su propiedad. Un arrendador aún podría desalojar a un inquilino que ha gastado una gran cantidad de dinero en mejorar su propiedad. Y los costos de reparación de un problema en particular pueden ser mayores de lo esperado.

Si paga el alquiler después de retener el alquiler o de reparar y deducir, debe anotar en su pago los cargos que está pagando. Un ejemplo: Usted tenía \$200 de su alquiler de marzo de \$1000 para pagar una reparación de plomería y ahora quiere

pagar el alquiler de abril de 2024 en su totalidad. Debe escribir en el pago: "Alquiler de abril de 2024, pagado en su totalidad, acuerdo y satisfacción de todos los cargos en disputa". También debe proporcionarle al propietario una copia de la factura de reparación de \$200. Guarde una copia de este pago. Si el arrendador acepta este pago, presenta una defensa en la corte si el arrendador afirma que usted aún debe el alquiler de marzo.

Muchos inquilinos entrarán en un acuerdo en el que prometen reparar parte de la propiedad que están alquilando a cambio de una reducción en el alquiler. Estos acuerdos tienen una serie de problemas. A menudo no están por escrito o no dicen cómo se hará el trabajo o cómo se reducirá el alquiler. Los propietarios son responsables de hacer las reparaciones (excepto los daños causados por los inquilinos) y deben ofrecer propiedades que sean seguras y aptas para vivir.

¿Qué sucede si retengo el alquiler o reparo y deduzco lo pagado?

Es posible que descubra que su arrendador hace reparaciones o acepta el alquiler reducido que usted ofreció. Sin embargo, los propietarios a menudo intentan desalojar a los inquilinos que retienen su alquiler. En ese caso, un juez o jurado decidirá cuánto reducir su alquiler, si es que lo hace, debido a su reclamo de que el propietario violó la Garantía de Habitabilidad, si le informa a la corte sobre el reclamo al comienzo del caso.

Debe estar preparado para demostrar los problemas en la casa, que pidió reparaciones y que retuvo el dinero del alquiler o lo usó para reparaciones. (Puede solicitar una reducción del alquiler incluso si no tiene el dinero reservado, pero su caso será más fuerte si tiene el dinero en una cuenta separada).

Debe estar preparado para pagar el alquiler (o una parte de él) en el tribunal, o inmediatamente después de él, si el juez o el jurado falla en su contra. En un caso de falta de pago, usted tiene derecho a quedarse en la casa si paga la cantidad de alquiler que la corte decide que usted debe. Si no puede pagar esa cantidad, puede ser desalojado. Si paga el alquiler adeudado, tiene que informar a la corte y al alguacil que se ha pagado el alquiler y pedir que se cancele el desalojo.

¿Cómo ha cambiado la ley recientemente?

Nueva York cambió sus leyes a partir de enero de 2024, con respecto a cómo un inquilino puede abordar un incumplimiento de la Garantía de Habitabilidad. Los inquilinos pueden demandar a un propietario que incumpla la garantía de habitabilidad, y muchos más tribunales pueden ordenar al propietario que haga reparaciones.

Un inquilino aún debe seguir el aviso y los consejos de documentación mencionados anteriormente. Aun así, debe notificar a su arrendador de los problemas con la propiedad por escrito. Aun así, debe documentar el problema. Si va a pedirle a la corte que ordene reparaciones bajo la nueva ley, no debe retener el alquiler a menos que el tribunal acuerde que su alquiler debe reducirse. Demandar al arrendador es una alternativa a la retención del alquiler para corregir los incumplimientos de la garantía de habitabilidad.

El proceso de demandar a su arrendador puede ser complejo. Debe buscar asistencia legal para maximizar sus posibilidades de éxito. En resumen, requiere presentar una Petición y un Aviso de Petición en un tribunal de ciudad, distrito, justicia o condado con jurisdicción sobre su propiedad de alquiler. La Petición es el documento que le permite describir las formas en que se ha violado la garantía de habitabilidad y cómo desea que el tribunal corrija esos problemas. El Aviso de Petición contiene información como dónde y cuándo se decidirá el caso. Luego, tiene que hacer la entrega legal de los documentos al demandado, por lo general al propietario. El demandado tendrá la oportunidad de responder a las acusaciones que usted haga en su contra en la Petición.

Los remedios que un inquilino puede solicitar bajo la nueva ley incluyen: una orden para que el propietario repare los problemas; una sentencia pecuniaria; y/o una orden que reduzca el alquiler futuro hasta que se hayan subsanado las violaciones.

¿Puede mi arrendador entrar a mi apartamento para hacer reparaciones?

Si el arrendador está tratando de hacer reparaciones y proporciona un aviso razonable, generalmente debe cooperar. En los casos de garantía, los propietarios a menudo afirman que el inquilino no los dejaría entrar. Quiere poder demostrarle a la corte que hizo todo lo posible para permitir que el propietario hiciera las reparaciones.

¿Qué pasa si vivo en una vivienda subsidiada y se ha violado la garantía de habitabilidad?

Vivienda subsidiada significa que el gobierno estatal o federal ayuda a pagar algunos de los costos de su vivienda. Si retiene el alquiler y vive en una vivienda subsidiada, puede perder su asistencia. En las viviendas subsidiadas, hay una agencia que se supone que se asegura de que la vivienda cumpla con los estándares federales. Puede ser la autoridad de vivienda local o una agencia estatal o federal. Para proteger su valiosa vivienda, debe hablar con ellos o con un abogado antes de tomar cualquier acción por su cuenta.

¿Debo llamar a la aplicación del código de viviendas si creo que se ha violado la garantía?

Si cree que hay una violación del código que infringe la Garantía de habitabilidad, tiene derecho a llamar a su agencia local de aplicación del código y denunciar el problema. Sin embargo, encontramos que las Agencias de Aplicación del Código a menudo condenan las propiedades cuando reciben quejas, lo que significa que los inquilinos tienen que irse. Se supone que los inquilinos deben tener una audiencia en este caso, y la expropiación de la propiedad solo debe ocurrir en casos muy graves. Sin embargo, los oficiales de aplicación del código a menudo condenan los hogares sin una audiencia.

Mi arrendador está tratando de desalojarme después de que me quejé sobre la condición de la propiedad. ¿Podría tratarse de una represalia?

Un arrendador no puede desalojar a un inquilino por una queja de buena fe de que el arrendador violó el contrato de arrendamiento, la Garantía de Habitabilidad o una ley estatal que regula la vivienda.

El problema con el estatuto de represalias es que puede ser difícil de probar. Es importante que usted: (1.) intente documentar por carta, correo electrónico o mensaje de texto cualquier queja que haga al propietario o a otra parte con respecto a la condición de la propiedad y (2.) se adhiera a los términos de su contrato de arrendamiento, es decir, no le dé a su propietario una buena excusa de por qué puede desalojarlo.

Si su arrendador intenta rescindir su contrato de arrendamiento y desalojarlo en el año después de que usted busque reparaciones, retenga el alquiler, llame al código o presente un caso judicial para reparaciones, asegúrese de informar a la corte al respecto y proporcionar pruebas. Debe mencionar la Ley de Bienes Raíces 223-B si desea que el tribunal desestime un caso por esta razón. Tenga en cuenta que las represalias no son una defensa cuando su arrendador está demandando para desalojarlo por alquiler impago.

Asistencia Legal de Western New York, Inc. ®

Este artículo proporciona información general sobre este tema. Las leyes que afectan este tema pueden haber cambiado desde que se escribió su artículo. Para obtener asesoramiento legal específico sobre un problema que está teniendo, obtenga el asesoramiento de un abogado. Recibir esta información no lo convierte en cliente de Legal Assistance of Western New York, Inc.

Fecha de la última revisión: enero de 2024

Last updated on January 16, 2025.

[Articulos en Espanol](#)

[Legal Information Article](#)

Print

Table of Contents

NEWS

News & publications

The news about recent activities for needed peoples.

[More News](#)

14 Feb 2025

Total and Permanent Disability Discharge for Federal Student Loans

LawNY®'s consumer unit discusses Total and Permanent Disability (TPD)...

[Continue Reading](#)

4 Feb 2025



LawNY® SCAM ALERT

Please be aware that telephone scams are on the rise. We have received reports...

[Continue Reading](#)