

responsable a un propietario por la o las reparaciones que cuestan una cantidad de dinero poco razonable o excesiva. Compare precios con varios técnicos. Reúna estimados antes que hagan la reparación. Después que la reparación sea hecha, envíe al propietario una copia del recibo de la reparación con el próximo pago de la renta , menos el costo de la reparación.

Mantenga una copia para su propio archivo.

Recuerde que la reparación debe ser para arreglar un defecto que afecta cuan habitable sea su hogar. El tribunal no le requerirá al propietario que pague por reparaciones cosméticas. El hecho de que el propietario falle en arreglar los defectos que afectan cuan habitable sea su hogar le puede dar otras opciones a un inquilino. Vea el Folleto de MidPenn titulado "Su Derecho Como Inquilino de Tener un Hogar Aceptable" Como Reparar y Descontarse

Fecha

Estimado (Nombre del Dueño):

Soy su inquilino en (dirección del inquilino). Le estoy escribiendo para notificarle las reparaciones que mi hogar necesita. Los problemas específicos que necesitan reparación incluyen: (Ponga los problemas. Los siguientes son solo ejemplos) El horno de calefacción no funciona, no hay agua caliente).

Estas condiciones son serias y hacen que mi hogar sea inepto para mi familia. Apreciaría que usted repare el horno de calefacción lo mas pronto posible. Si el horno de calefacción no es reparado en 24 horas, pienso ejercitar mi derecho de reparar el horno de calefacción y descontar la cantidad de la renta. Si no hay agua caliente de aquí a cinco días, pienso ejercitar de reparar (el problema) y descontar la cantidad del pago de la renta.

Sinceramente,
(Su firma)

PARA SOLICITAR AYUDA LEGAL:

1-800-326-9177
or
apply.midpenn.org

Para obtener más información sobre los servicios legales de MidPenn, visite:

www.midpenn.org



Este folleto contiene información general y no consejo legal específico. Aunque se cree que la información está correcta al tiempo de la preparación del folleto, puede ser que situaciones individuales requieran análisis individual tal que puede ser prudente tener una consulta con un abogado. Junio de 2010

Pennsylvania
LegalAid Network, Inc.

LSC
America's Partner
for Equal Justice
LEGAL SERVICES CORPORATION



MidPenn
LEGAL SERVICES

Reparar

Y

Descontarse

**El Derecho
A Tener Un Hogar
Aceptable y Seguro
Como Inquilino**

SOBRE NOSOTROS

MidPenn Legal Services es una firma de abogados de interés público sin fines de lucro que brinda servicios legales civiles gratuitos de alta calidad a residentes de bajos ingresos y sobrevivientes de violencia doméstica y agresión sexual en 18 condados del centro de Pensilvania: Adams, Bedford, Berks, Blair, Centre, Clearfield, Cumberland, Dauphin, Franklin, Fulton, Huntingdon, Juniata, Lancaster, Lebanon, Perry, Mifflin, Schuylkill y York.

La Garantía Implícita de la Habitabilidad

La Garantía implícita de Habitabilidad" es algo que usted encontrará en todos los contratos de arriendo cuando usted rente un hogar en Pennsylvania y es para asegurar a que los inquilinos tengan un lugar de vivienda segura y aceptable. Esto quiere decir que todos los propietarios de Pennsylvania deben hacer las reparaciones necesarias para mantener un hogar rentado en condiciones seguras, sanitarias y habitables. La ley no requiere que el propietario provea una vivienda perfecta. No se le requiere a un propietario que provea pintura para embellecer la vivienda rentada. No se le requiere al propietario que haga reparaciones por lo daños causados por el inquilino.

Solo defectos serios son cubiertos bajo la ley. Por ejemplo, un techo que gotea demasiado, un horno de calefacción roto, plomería que no funciona, pisos rotos, cables peligrosos o falta de agua son cosas que deben ser reparados por el dueño.

Si el dueño no hace las reparaciones necesarias, entonces la garantía implícita de habitabilidad le da el derecho a los inquilinos a reparar los defectos and descontarse el costo del futuro pago de renta.

La garantía implícita de habitabilidad aplica a todos los contratos de arrendamiento de apartamentos, casas, hogares movibles, u otras viviendas en Pennsylvania aunque sean orales o por escrito. El derecho a una vivienda segura y aceptable no debe renunciarse en el contrato de arrendamiento. El propietario tiene el deber de proveerle una vivienda segura y aceptable, aunque usted firme un contrato de arrendamiento que diga que usted toma el apartamento o casa "tal como está". Usted tienen el derecho a descontarse el costo de reparaciones necesarias del futuro pago de renta si el propietario falla en hacer las reparaciones. Para proteger sus derechos bajo la ley de garantía implícita, usted debe tomar los siguientes pasos:

Como Reparar y Descontarse

Paso Numero 1

Notifique al Propietario Acerca del Problema.

Notifique al propietario, por escrito, acerca del problema y lo que usted planea hacer al respecto. Por ejemplo, indíquele al propietario que usted va a retener la renta si el o ella no hace las reparaciones que usted le está pidiendo. Envíele una carta en ambas maneras, por correo certificado y correo normal.

Quédese con una copia de la carta para comprobar que el propietario fue notificado. Este folleto contiene una carta de muestra.

Paso Numero 2

Dele Tiempo al Propietario Para que Haga las Reparaciones.

La ley le da un periodo de tiempo razonable al propietario para que haga las reparaciones. El periodo de tiempo depende de la seriedad del defecto. Si es una emergencia, al propietario se le requiere que actué rápido. Por ejemplo si usted no tiene calefacción, es razonable esperar que el propietario le provea calefacción en 24 horas. El propietario tendría mas tiempo en caso de algo que no fuera urgente. Como por ejemplo, el propietario puede tener 30 días en el cual puede reparar la calefacción durante los meses de verano.

Paso Numero 3

Reúna Evidencia que Ayude a su Caso.

Es importante tener la evidencia que indique que el propietario no hizo las reparaciones necesarias. Una copia de la carta enviada al propietario puede usarse como evidencia; al igual que fotografías, testigos, o reportes de un inspector del código de vivienda.

Paso Numero 4

Repare y Descuento.

Si el propietario no hace las reparaciones necesarias, usted puede reparar y descontar. Usted no debe reparar o descontar reparaciones que excedan la cantidad de la renta mensual. Si el pago de la renta es de \$300.00 mensuales, entonces la cantidad de descuento no deberá exceder los \$300.00. Busque ayuda legal si la reparación es costosa.

La cantidad pagada por la reparación debe se razonable. Si el propietario lo demanda en el tribunal por no pagar la renta, pueda que usted tenga que pagar al propietario la cantidad que el tribunal halle poco razonable. El tribunal no hará