

" VIVIENDA EN MALAS CONDICIONES "

TRATAR LOS PROBLEMAS DE HABITABILIDAD

Si no tiene calefacción en enero, llame al propietario. Pero, ¿y si no lo arregla? Siga leyendo.

Muchos inquilinos no pagan el alquiler cuando el propietario se niega a arreglar algo. No debe hacer esto. Si las condiciones son tan malas que no puede vivir allí y se muda, puede recuperar parte del alquiler que pagó. Pero si continúa viviendo en el lugar, es casi imposible que un juez le diga que no debe el alquiler. Si retiene *parte* del alquiler, corre el riesgo de que un juez no esté de acuerdo con esa cantidad. Y es posible que lo desalojen antes de que pueda explicarle al juez por qué no pagó todo el alquiler. El propietario puede obtener una audiencia ante un juez dentro de los 10 días posteriores a la presentación de una acción de desalojo en su contra por falta de pago. En la audiencia, el juez solo determinará si se adeuda algún alquiler, no cuánto. Si se adeuda alquiler, lo pueden desalojar aproximadamente 3 días después de la audiencia. Únicamente más adelante tendrá la oportunidad de explicar sus deducciones de alquiler. En cualquier caso, la ley exige que el inquilino notifique al propietario antes de que el inquilino pueda recibir una compensación por una vivienda en malas condiciones o por reparaciones forzosas.

Si no tiene un contrato de alquiler a largo plazo, puede notificar por escrito al propietario al menos 15 días antes del próximo vencimiento del pago del alquiler para informarle que va a rescindir el contrato. (Si previamente firmó un contrato de alquiler que requiere 30 días de aviso para rescindirlo, dé 30 días de aviso). Puede darle una notificación al propietario como alternativa, como: "Me mudaré a fin de mes a menos que arregle el problema". Aún debe dar un aviso de, al menos, 15 días.

Desalojo indirecto: cuando las condiciones son extremadamente malas

Si no tiene agua corriente y el propietario se niega a arreglarlo, probablemente debería mudarse. No se puede esperar que ninguna persona razonable viva en un lugar sin agua corriente, si el techo se voló con una tormenta de viento o cuando toda la unidad de alquiler está inundada. Pero igual tiene que darle al propietario la oportunidad de solucionar la mayoría de los problemas importantes, especialmente los que podrían resolverse de inmediato, como volver a tener el servicio de electricidad. Si las condiciones son muy malas y el propietario se niega a hacer algo, y usted no se muda, es probable que un juez diga que debe pagar una cierta cantidad de alquiler. Si se muda, es posible que un juez diga que las condiciones no eran tan malas como para que tuviera que mudarse. En ese caso, puede que igual deba el alquiler de otro mes o, posiblemente, del tiempo que hubiera estado vigente el contrato.

Si cree que existe una situación de peligro, una condición que representa un riesgo considerable de muerte o daño físico significativo, debe notificar al propietario por cualquier medio razonable. El propietario tiene 24 horas para comenzar a solucionar la situación de peligro.

Problemas graves

Si tiene un inodoro que no funciona, está sin agua caliente o tiene un fregadero que no drena, una escalera rota dentro de su casa, cables eléctricos expuestos, agujeros peligrosos en el piso o cualquier cuestión relacionada, siempre debe avisarle a su propietario. No asuma que el propietario sabe sobre una condición solo porque estaba presente cuando se mudó. Hable con el propietario. Pero hablar con el propietario puede no ser suficiente; la ley requiere un aviso por escrito si desea hacer valer sus derechos.

Use el AVISO DE CONDICIONES DEFICIENTES Después de recibir el aviso, el propietario puede poner fin a su alquiler (decirle que se retire) si "la unidad no es apta para su ocupación". Si una unidad de alquiler "no es apta", este puede ser un asunto para un juez. Consulte Uso del aviso de condiciones deficientes a continuación.

Las personas que viven dentro del condado de Salt Lake pueden llamar al Departamento de Salud de Salt Lake Valley (Salt Lake Valley Health Department, SLVHD) al 385-468-3835 para obtener asistencia inmediata con muchos problemas de habitabilidad, especialmente la falta de calefacción o agua, o un inodoro que no funciona. Intente llamar a su propio departamento de salud local. Si las condiciones son muy malas, es posible que el departamento de salud le diga que debe irse de su hogar. Pero esto es poco frecuente; el SLVHD suele comunicarse con el propietario para hacer las reparaciones. También puede llamar al inspector de edificios de su ciudad. No lo pueden desalojar solo porque llamó a una agencia gubernamental, pero si es un inquilino de mes a mes, el propietario puede desalojarlo "sin motivo", incluso cuando la verdadera razón es que llamó a una agencia gubernamental. Usted tendría que demostrar que esa era la verdadera razón para ganar un caso de desalojo en represalia.

Algunos gobiernos locales (Salt Lake City, South Salt Lake, Murray, West Valley City, Cottonwood Heights, el condado no incorporado de Salt Lake, Logan City y St. George) han adoptado ordenanzas sobre instalaciones adecuadas (Fit Premises) que contienen disposiciones de "reparación y deducción". Es posible que estas normas se hayan reemplazado por cambios a la Ley de Instalaciones Adecuadas de Utah (Fit Premises Act) que entró en vigencia el 11 de mayo de 2010.

Uso del AVISO DE CONDICIONES DEFICIENTES

Si su unidad de alquiler es insegura, insalubre, tiene problemas importantes de electricidad, calefacción, o plomería o carece de agua fría o caliente, puede usar el aviso adjunto a este folleto para solicitar reparaciones. Lea el aviso detenidamente antes de completarlo. Siga las instrucciones sobre cómo notificar al propietario o al administrador. Si elige la opción de "reducir el alquiler" en caso de que el propietario no solucione los problemas, se le pedirá que se mude dentro de los 10 días naturales siguientes al vencimiento del período correctivo. Si no se muda, puede perder la protección de la Ley de Instalaciones Adecuadas en relación con la reducción del alquiler. Si elige la opción "reparar y deducir" en caso de que el propietario no solucione los problemas, el propietario podría impugnar la condición deficiente diciendo que era menor. Por ejemplo, usted puede pensar que el moho en su hogar es una "condición insalubre", pero el propietario probablemente argumentará que ese problema es menor y que no está dentro de los "estándares de habitabilidad" de la Ley de Instalaciones Adecuadas.

En un caso apropiado, podemos ayudarlo a presentar su reclamo. Llámenos primero antes de proporcionar el aviso al propietario. Conocemos a algunos propietarios por su reputación. Si sus circunstancias son similares a las de otras personas que alquilan a dichos propietarios, estaremos interesados en escuchar sus reclamos.

Otros problemas de habitabilidad

Para cualquier tipo de problema, incluidos los problemas de menor gravedad, como ventanas que no cierran bien y que provocan costos altos de calefacción o pequeñas goteras intermitentes en el techo, debe notificar por escrito al propietario para describir la condición y solicitar su reparación. Sin embargo, el aviso de condiciones deficientes adjunto puede no ser apropiado porque las enmiendas de 2010 a la Ley de Instalaciones Adecuadas de Utah parecen aplicarse solo a los estrictos "estándares de habitabilidad" y a los términos específicos que se encuentran en su contrato de alquiler por escrito. Incluso si tiene un contrato, el propietario puede rescindirlo si la unidad no es apta para su ocupación. Sin un contrato, podría recibir un aviso de desalojo sin causa de 15 días. También puede demandar al propietario en el tribunal de demandas de menor cuantía para que pague las reparaciones que hizo. Sin embargo, debe avisar con anticipación al propietario antes de realizar las reparaciones. Los propietarios y los inquilinos, a menudo, no se ponen de acuerdo sobre la gravedad del problema. Un juez nunca puede obligar al propietario a eliminar el moho o a reemplazar alfombras muy manchadas, especialmente si la condición existía cuando usted se mudó. Si paga una reparación, un juez puede decir que no era necesaria. Si es un inquilino de mes a mes, considere mudarse después de presentar el aviso.

También puede probar con la mediación. En Salt Lake Valley, llame al Programa de Acción Comunitaria (Community Action Program) al 801-3592444. En cualquier otro lugar de Utah, llame gratis a Resolución de Disputas de Utah (Utah Dispute Resolution) al (877) 697-7175. Ambos programas brindan ayuda gratuita a los habitantes de Utah de bajos ingresos. Un propietario debe aceptar ir a la mediación, de lo contrario, no se llevará a cabo.

Utah Legal Services

Oficinas en Ogden, Salt Lake, Provo, Cedar City y St. George
 Los clientes nuevos pueden llamar de lunes a viernes de 9:00 a. m. a 2:00 p. m.
 En Salt Lake Valley: 801-328-8891 o gratis desde otro lugar: 1-800-662-4245
 Sitio web: www.utahlegalservices.org [rev. 01/19]

NOTICE OF DEFICIENT CONDITION(S)

Utah Fit Premises Act – Utah Code §§57-22-1 et seq.

Name and address of owner/agent: _____ _____	Tenant name and rental address: _____ _____
---	--

Pursuant to Utah Code §57-22-6(2)(a), the undersigned Tenant now gives this Notice to the Owner of the following deficiencies in the rented premises. The Utah Fit Premises Act requires that the Owner take substantial action to fix these deficiencies within the number of days (“corrective period”) required by the Act. The undersigned Tenant hereby gives the Owner permission to enter the rented premises in order to take corrective action.

CHECK IF APPLICABLE	STANDARD OF HABITABILITY OR REQUIREMENT OF RENTAL AGREEMENT (References are to Utah Fit Premises Act sections)	CORRECTIVE PERIOD	SELECTED REMEDY IF OWNER FAILS TO TAKE SUBSTANTIAL ACTION
<input type="radio"/>	§3(1) and §4(1)(a): Rented premises are unsafe and/or unsanitary for the following reason(s): _____ _____ _____ _____	3 (three) calendar days	<input type="radio"/> Rent abatement <input type="radio"/> Repair and deduct
<input type="radio"/>	§3(1) and §4(1)(b)(ii): Electrical system is deficient because: _____ _____	3 (three) calendar days	<input type="radio"/> Rent abatement <input type="radio"/> Repair and deduct
<input type="radio"/>	§3(1) and §4(1)(b)(ii): Heating is deficient because: _____ _____	3 (three) calendar days	<input type="radio"/> Rent abatement <input type="radio"/> Repair and deduct
<input type="radio"/>	§3(1) and §4(1)(b)(ii): Plumbing is deficient because: _____ _____	3 (three) calendar days	<input type="radio"/> Rent abatement <input type="radio"/> Repair and deduct

Dated this ____ day of _____, 20____.

(Tenant's signature)

Date this Notice given to Owner: ____ / ____ /20____

TENANT'S REMEDIES

If the Owner fails to take substantial action before the end of the corrective period toward correcting each deficient condition, the Tenant's remedies are as follows, depending on the remedies chosen above and the owner's response:

§6(4)(a)(i): "Rent Abatement" remedy:

- ① No rent is due beginning on the date this Notice was given to the Owner, and
- ② The rental agreement is terminated, and
- ③ The Owner must immediately pay to the renter the entire security deposit paid by the Tenant and any prepaid rent, including rent paid for the period beginning on the date this Notice was given to the Owner, and
- ④ The Tenant must vacate the rented premises within 10 calendar days following expiration of the corrective period.

§6(4)(a)(ii): "Repair and Deduct" remedy:

- ① The Tenant may correct the deficient condition described in this Notice, and
- ② Deduct from future rent the amount the Tenant paid to correct the deficient condition(s), not to exceed an amount equal to two months' rent, and
- ③ Provide to the Owner within five calendar days after the beginning of the next rental period a copy of all receipts documenting the amount paid by the Tenant to correct the deficient condition(s)

GIVE THIS NOTICE TO THE OWNER:

Keep a copy of this notice. Record the date you served it on both the Owner's Notice and your copy. Serve this notice by: (1) giving it to the Owner or the Owner's agent/manager, or (2) sending it by certified mail to the Owner's home or usual place of business or to the Owner's agent/manager, or (3) giving it to someone 14 or older at the Owner's home or business or agent/manager's office and sending a copy by regular mail, or (4) if no one is home or at the office, taping it on the Owner's home or office in a conspicuous location such as the Owner's or manager's front door.

NOTICE TO THE OWNER/AGENT:

This is a legal document. It was drafted by Utah Legal Services, Inc. In appropriate cases, ULS will represent tenants living in substandard housing due to an owner's failure to repair or correct significant conditions affecting habitability. Seek competent legal advice to understand your responsibilities. Pursuant to Utah Code §57-22-6(5), the Tenant may bring an action in district court to enforce this Notice.