

Chinches y cucarachas

P: Yo no causé la infestación de insectos, por lo que el propietario debe deshacerse de ellos, ¿verdad?

R: Los propietarios suelen afirmar que el inquilino causó la infestación de insectos. Es probable que *algún* inquilino haya causado el problema. Demostrar quién lo hizo suele ser muy difícil o simplemente imposible. Los propietarios tienen el deber de mantener habitables las unidades de alquiler. En algunos casos, un departamento de salud local puede obligar al propietario a erradicar los insectos, especialmente cuando hay varias unidades de alquiler adyacentes infestadas. Pero si solo una unidad está infestada y el inquilino ha vivido allí durante mucho tiempo, será más fácil para el propietario culpar a ese inquilino.

P: ¿Cuál es el origen de las infestaciones de insectos?

R: Los insectos sobreviven donde hay comida. Las chinches pueden transportarse en los muebles o en el equipaje ("maletas"). Los colchones y sofás usados, a menudo, están infestados, pero los insectos pueden ser muy difíciles de ver. Las chinches pueden esconderse en pilas de ropa y pueden permanecer inactivas ("sin comida") durante muchos meses. Las cucarachas se sienten atraídas por la comida y la basura que no está cubierta. Para obtener más información general sobre estos dos insectos comunes y cómo erradicarlos, puede consultar

<http://www.slvhealth.org/programs/sanitationSafety/faqs/bedBugs.html> y

<http://www.slvhealth.org/programs/sanitationSafety/faqs/cockroaches.html>

P: ¿Cómo puedo demostrar que no causé la infestación de insectos?

R: ¡Inspeccione primero! Si descubre insectos u otras plagas *antes* de trasladar sus pertenencias a la unidad de alquiler, esa es la prueba más clara de que usted no causó el problema. Notifique al propietario inmediatamente. Las declaraciones del último residente y de los vecinos cercanos también pueden ayudar. Cuanto más tiempo viva un inquilino en un lugar antes de descubrir una infestación de insectos, más difícil será demostrar que este no causó el problema.

P: ¿Qué puedo hacer cuando descubro una infestación antes de mudarme o mientras me mudo?

R: Si ve insectos antes de firmar un contrato de alquiler, *no* lo firme, incluso si el propietario promete erradicar los insectos antes de mudarse. Si el propietario se niega a reservar la unidad de alquiler para usted, es posible que le esté haciendo un favor. Si ve insectos después de firmar el contrato de alquiler y durante la mudanza, notifique al propietario de inmediato y exija una inspección del lugar. Tome fotos. Recoja insectos de muestra si puede. Puede decidir mudarse de inmediato, pero darle al propietario una breve oportunidad de solucionarlo puede ser una mejor estrategia. Vea nuestro folleto "[Vivienda en malas condiciones](#)". No hay garantía de que el propietario no le inicie un proceso por incumplimiento del contrato de alquiler. Y es posible que tenga que presentar una demanda en el tribunal de demandas de menor cuantía para obligar al propietario a que le devuelva su depósito y el alquiler pagado de forma anticipada. Consulte nuestro folleto [Tribunal de demandas de menor cuantía](#). Ninguna ley exige que el propietario pague un alojamiento temporal mientras usted busca otro lugar para vivir.

P: ¿Qué pasa si descubro una infestación de insectos después de mudarme?

R: Informe la infestación a su propietario y al asistente social de la autoridad de vivienda si tiene un subsidio de alquiler. Los buenos propietarios cooperarán con los inquilinos para solucionar el problema.

El inquilino debe ayudar. La unidad de alquiler debe limpiarse a fondo. Las pilas de pertenencias, como la ropa, deben quitarse o almacenarse adecuadamente. Si se programa la fumigación, es probable que se deban vaciar los gabinetes de la cocina y alejar los muebles de las paredes. Es posible que los colchones necesiten fundas para insectos. Puede encontrar mucha más información en las páginas web del Departamento de Salud de Salt Lake Valley (Salt Lake Valley Health Department), que se muestran arriba. Debería leer nuestro folleto ["Vivienda en malas condiciones"](#). Considere pedirle al propietario una [rescisión de mutuo acuerdo del contrato de alquiler](#). Es posible que también desee comunicarse con su departamento de salud local.

P: ¿Cómo me comunico con mi departamento de salud local?

R: Llame al 211 (información y referencias estatales) o visite este sitio web para obtener una lista estatal: <http://health.utah.gov/disparities/healthcareinutah/UtahProviders/LHD.pdf> La mayoría de los departamentos de salud *no* irán a inspeccionar sus instalaciones de alquiler. Pero si otros inquilinos que viven cerca suyo también han llamado o ha habido contactos previos sobre su unidad de alquiler, el departamento de salud puede comunicarse con el propietario.

P: ¿Me pueden desalojar por llamar al departamento de salud?

R: No, pero si usted es un inquilino de mes a mes, lo pueden desalojar "sin causa". Es decir, el propietario puede darle un aviso por escrito en el que le indicará que se vaya. No es necesario dar ninguna razón y, a menudo, es imposible probar una represalia ilegal, incluso si el aviso llega el día después de que usted llamó al departamento de salud. Vea nuestro folleto ["Desalojo sin causa"](#).

P: ¿Puedo dejar de pagar el alquiler si el propietario no erradica los insectos?

R: No, la única excepción puede ser darle al propietario un aviso de condiciones deficientes según la Ley de Instalaciones Adecuadas de Utah (Utah Fit Premises Act). En ese aviso, puede informar al propietario que si no se adopta medidas considerables dentro de los 3 días naturales (el período de solución) después de que el propietario recibe ese aviso, usted tiene la intención de mudarse dentro de los 10 días posteriores al período de solución. Según el caso, es posible que esta acción tampoco impida que el propietario le inicie un proceso por incumplimiento del contrato de alquiler. Vea nuestro folleto ["Vivienda en malas condiciones"](#)

P: ¿El propietario puede cobrarme por el exterminio de insectos?

R: Generalmente no, pero algunos propietarios piden o exigen que los inquilinos paguen algunos o todos los costos de exterminio. A menos que su contrato de alquiler indique lo contrario, el propietario no puede trasladar este costo al inquilino, salvo que pueda probar que el inquilino causó el problema. Si los inquilinos cercanos tienen el mismo problema, será difícil demostrar quién lo causó. No firme ningún acuerdo para pagar los costos de exterminio, a menos que admita haber causado el problema. Pero si un inquilino ha vivido en la unidad de alquiler durante un determinado tiempo y ningún inquilino contiguo tiene el problema, entonces el propietario podría lograr trasladarle el costo al inquilino. Un propietario puede hacer una demanda de pago mediante un aviso de desalojo: un aviso de tres días para pagar o desalojar o, posiblemente, un aviso de tres días por disturbios. Si recibe dicho aviso, llame a ULS de inmediato.

P: ¿Puedo obligar al propietario a pagar los muebles, la ropa de cama o la ropa de la que debo deshacerme?

R: Generalmente no. Si puede probar que el propietario sabía de la infestación de insectos antes de que se mudara y no se lo dijo, es posible que pueda recuperar el costo de reemplazo de los artículos destruidos. Sin embargo, la mayoría de los propietarios no causan los problemas de insectos. Un inquilino que descarta un colchón infestado de insectos debe demostrar quién causó la infestación para poder cobrar. En relación con esto, es más fácil que el propietario pruebe qué inquilino causó el problema.

UTAH LEGAL SERVICES

Atención para nuevos clientes, de lunes a viernes de 9:00 a. m. a 2:00 p. m.
801-328-8891 en el área de Salt Lake o al 800-662-4245 desde otras partes
de Utah. Oficinas en Ogden, Salt Lake, Provo y St. George.

www.UtahLegalServices.org

[12 de nov.]