

Condiciones en la casa de alquiler

¿Qué es una garantía de habitabilidad (Warrant of Habitability)?

Básicamente, esto es una promesa que el propietario mantendrá la casa de alquiler en una condición tal que se puede vivir de forma segura en la casa. El arrendatario también tiene que mantener la casa de alquiler en condición habitable.

Ambos, los propietarios y los arrendatarios, tienen ciertas obligaciones de conservar la propiedad de alquiler en buenas condiciones. Indiana tiene una ley que se aplica a los contratos de alquiler que se hicieron después del 30 de junio del 2002. Bajo esta ley, el propietario y el arrendatario deben de hacer lo siguiente:

Obligaciones del propietario:

El propietario debe de:

- Darle la vivienda alquilada al arrendatario de acuerdo con lo estipulado en el contrato y en una condición segura, limpia y habitable.
- Cumplir con todos los códigos de salud y de vivienda que corresponden a la propiedad alquilada.
- Hacer un esfuerzo razonable para mantener las zonas de uso común en buenas condiciones y limpias.
- Proporcionar y mantener las siguientes cosas en buenas condiciones de funcionamiento y seguras (si las cosas se incluyeron en la propiedad cuando se firmó el contrato):
 - Sistemas eléctricos

- Tuberías (bastantes para proporcionar una cantidad razonable de agua caliente y fría a toda hora)
- Sistemas de calefacción, ventilación y aire acondicionado (la calefacción debe de ser suficiente para proporcionar calor a toda hora).
- Ascensores, si están incluidos
- Aparatos domésticos que se proporcionan para hacer que el arrendatario firme el contrato de arrendamiento.

¿Qué pasa si el propietario no hace estas cosas?

Si el propietario no cumple con estas obligaciones, entonces el arrendatario puede presentar una denuncia en la corte contra el propietario. Sin embargo, antes de hacer la denuncia, el arrendatario debe avisar al propietario de que no ha cumplido con su obligación y darle al propietario un tiempo razonable para que solucione el problema. El arrendatario también debe de darle al propietario acceso a la propiedad alquilada para que el propietario solucione el problema.

Si el propietario no soluciona el problema o se niega a hacerlo, entonces el arrendatario puede denunciarle. Si gana el arrendatario, la corte puede mandar al propietario que solucione el problema, le puede dar al arrendatario daños, gastos del abogado y de la corte y puede emitir cualquier otro remedio que sea apropiado.

El arrendatario también se puede poner en contacto con la junta local de salud (Board of

Health). Esa agencia quizás pueda forzar al propietario a solucionar el problema.

Obligaciones del arrendatario:

El arrendatario debe de:

- Obedecer todas las obligaciones impuestas en el arrendatario por los códigos de salud y vivienda.
- Mantener las zonas de la propiedad alquilada razonablemente limpias.
- No estropear, dañar, destruir o quitar ninguna parte de la propiedad alquilada.
- Seguir todas las reglas razonables de la propiedad alquilada.
- Cuando se mude, devolverle al propietario la propiedad alquilada limpia y en buenas condiciones.
- Usar estas cosas de manera razonable:
 - Sistemas eléctricos
 - Tuberías
 - Sistemas sanitarios
 - Sistemas de calefacción, ventilación y aire acondicionado
 - Ascensores, si están incluidos
 - Servicios y aparatos domésticos de la propiedad alquilada.

¿Qué pasa si el arrendatario no hace estas cosas?

Si el arrendatario no cumple con estas obligaciones, el propietario puede denunciar al arrendatario por daños, gastos de abogado y otras compensaciones que sean apropiadas. Primero, el propietario debe darle aviso del problema al arrendatario y un tiempo razonable para que solucione el problema.

Mi contrato dice que esta ley no aplica a mi propiedad de alquiler. ¿Es verdad?

No. Ni el propietario ni el arrendatario pueden descartar esta ley. Esto significa que la ley aplica aunque el contrato de alquiler diga que no.

Estoy alquilando mi casa, pero tengo la opción de comprar mi casa. ¿Esta ley me aplica a mi?

No. La ley no aplica a los contratos de alquiler que le dan la opción de comprar la casa.

¿Qué puedo hacer si el propietario no ha cumplido con la ley?

Si usted piensa que hay un problema en su casa de alquiler que el propietario debería arreglar, primero usted debería mandar una carta al propietario explicándole el problema y pidiéndole al propietario que solucione el problema. Usted debería poner la fecha en la carta y quedarse una copia de la carta para usted. Si el propietario no soluciona el problema en un tiempo razonable, entonces usted quizás debería considerar el llevar al propietario a la corte. (Asegúrese de que usted le dio al propietario acceso a su casa de alquiler para solucionar el problema).

Usted quizás pueda conseguir un abogado que le represente sin cobrarle honorarios porque si usted gana el caso al propietario se le puede mandar que pague los gastos de abogado.

¿Qué más puedo hacer si las condiciones de mi casa de alquiler son malas?

Usted se puede poner en contacto con la oficina de la junta local de salud/imposición del código (Board of Health/Code Enforcement) para quejarse de que las condiciones de su casa de alquiler son malas. Si usted no paga su renta, a usted le pueden desahuciar. Si usted está considerando el retener la renta, usted debería de ponerse en contacto con abogado primero.

Revisado por última vez 03/2003
Código especial: 1631200

PARA PRESENTAR UNA SOLICITUD PARA AYUDA LEGAL, LLAME AL ILS INTAKE:

Bloomington:
1-877-323-6260 ó
1-812-339-7668

Evansville:
1-877-323-6260 ó
1-812-426-1925

Fort Wayne:
1-877-323-6260 ó
1-260-424-9155

Gary:
1-219-886-3161

Hammond:
1-219-853-2360

Indianapolis:
1-800-869-0212 ó
1-317-631-9410

Lafayette:
1-800-382-7581 ó
1-765-423-5327

New Albany:
1-800-892-2776 ó
1-812-945-4123

South Bend:
1-800-288-8121 ó
1-574-234-8121

Garantía de habitabilidad (Warrant of Habitability)

Preparado por: Servicios Legales de Indiana, Inc.

La producción de este panfleto se hizo posible gracias a una ayuda de la Fundación del Colegio de Abogados de Indiana (Indiana Bar Foundation).

Este panfleto es para información sólo. NO es un consejo legal. Para recibir consejo legal, consulte con un abogado privado o con un abogado de la oficina de servicios legales más cercana.

Las leyes y la política cambian. Por favor consulte la fecha en la que se revisó el panfleto para asegurarse de que la información está al corriente.

ESTA INFORMACION ESTA
DISPONIBLE EN EL INTERNET

www.indianajustice.org

Español 1-877-323-6260