

¿Qué pasa si su arrendador no hace las reparaciones necesarias?

Si le ha dicho a su arrendador que necesita hacer reparaciones, pero no las ha hecho, siga estos pasos:

PASO 1: Haga una lista completa de los defectos específicos o las reparaciones necesarias.

PASO 2: Compruebe que los defectos de su lista están cubiertos por la Ley de Inquilinos de Idaho.

La **Sección 6-320 del Código de Idaho** les da a los inquilinos el derecho de demandar a un arrendador por ciertos problemas:

(1) No proporcionar una protección razonable contra la **impermeabilización y protección del clima...**

(2) No mantener en buen orden de trabajo instalaciones **eléctricas, de fontanería, calefacción, ventilación, refrigeración o sanitarias...**

(3) Mantener las instalaciones en una manera **peligrosa para la salud y la seguridad** del inquilino...

(4) No devolver un **depósito de garantía** como y cuando lo exija la ley...

(5) Incumplimiento de cualquier término o disposición del contrato de arrendamiento o alquiler que afecte materialmente a la **salud y seguridad** del inquilino...

(6) No instalar **detectores de humo** aprobados en cada unidad de vivienda...

Como ejemplos: un horno (calentador) roto, inodoro o calentador de agua es una violación de #2. El viento frío que sopla a través de grietas en un marco de ventana es una violación de #1. Muchos problemas pueden caer bajo #3 o #5, pero sólo si son peligrosos para la salud y la seguridad, como una banqueta quebrada causando caídas.

Por otro lado, si su arrendador rompió su promesa de pintar su habitación, probablemente no podría

usar esta ley para obligar a su arrendador a pintarlo porque un dormitorio sin pintar probablemente no afecta materialmente su salud y seguridad (incluso si es feo).

- **La ley no cubre los defectos causados por usted (o su familia o invitados).** Por ejemplo, si se encerró fuera de su apartamento y quebró una ventana para poder entrar, no podría usar esta ley para demandar a su arrendador para reparar la ventana; no tuviera que arreglarla si no la hubiera quebrado en primer lugar.
- **La ley tampoco cubre las reparaciones que usted aceptó hacer bajo su contrato de arrendamiento o alquiler** (a menos que su arrendador haya causado el daño).

PASO 3: Escriba una carta a su arrendador. ¡Asegúrese de guardar una copia!

Enumere solo los problemas cubiertos por la ley en su carta y exija que su arrendador comience a solucionar los problemas. Su carta puede parecerse al ejemplo siguiente:

Estimado arrendador:

Exijo que repare los siguientes defectos en mi apartamento en 123 Oak Street dentro de los tres días de recibir esta carta:

1. El lavabo del baño tiene fugas en el suelo;
2. La casa está infestada de cucarachas;
3. Dos de los quemadores de la estufa no funcionan.

Si no repara estos defectos en un plazo de tres días, se me permitirá demandarlo por daños o forzarle a hacer reparaciones. Si debo demandarlo, el juez puede hacerle pagar tres veces los daños que demuestro, y es posible que tenga que pagar los honorarios de mi abogado y los costos judiciales.

Sinceramente, T. Tenant

PASO 4: Entregue la carta a su arrendador de una de estas 2 maneras:

(1) **Entregar personalmente** la carta al arrendador o al agente del arrendador (como un empleado en el lugar de negocios habitual del arrendador). Pídale a un amigo o pariente que vaya con usted como testigo, para que el testigo pueda testificar en el tribunal que el arrendador lo recibió. (Este es el método más rápido).

(2) Vaya a la oficina de correos y **envíe la carta "correo certificado, recibo de devolución solicitado."** Más tarde, recibirá una postal que muestra cuándo el arrendador recibió la carta. La postal puede probar cuándo se entregó la carta.

PASO 5: Dé a su arrendador tiempo y oportunidad para hacer las reparaciones.

Su arrendador tiene **tres días** después del día en que recibe la carta para hacer las reparaciones. Si el tercer día es un fin de semana o un día festivo, entonces el arrendador tiene hasta el siguiente día hábil. Usted debe asegurarse de que el arrendador tiene una manera de entrar para hacer las reparaciones. Por lo general, después de que el arrendador recibe la carta, hará las reparaciones. Usted debe **cooperar plenamente** con el arrendador para que pueda hacer las reparaciones. Es posible que el arrendador quiera **negociar**. Tal vez no puede arreglar todos los problemas en tres días y querrá un poco de tiempo extra para terminar. Si ambos aceptan algo que no sea lo que exigió en su carta, el nuevo acuerdo será vinculante para ambos. Trate de obtener cualquier nuevo acuerdo por escrito y pida a su arrendador que lo firme. ¡Asegúrese de mantener una copia firmada!

PASO 6: Demande al arrendador.

Si las reparaciones no se realizan dentro de los tres días después de que el arrendador reciba la carta, usted puede presentar una demanda en el Tribunal de Magistrados o de Demandas Pequeñas. Esto probablemente socavará su relación con su arrendador. Además, todavía tiene

el deber de pagar el alquiler, independientemente del resultado de su demanda.

En el **Tribunal de Magistrados**, probablemente debería tener un abogado. Cuando un arrendador o arrendatario demanda bajo las Leyes de Arrendadores/Inquilinos en Idaho, el ganador generalmente puede obtener un premio por los honorarios de abogados por tener que presentar o defender la acción.

Sin embargo, es posible que no pueda encontrar un abogado que tome su caso. En cualquier caso, también puede presentar una demanda en el **Tribunal de Demandas Pequeñas** (donde ninguna de las partes puede tener un abogado).

Para presentar una demanda en el **Tribunal de Demandas Pequeñas**, vaya a la oficina del secretario del condado local y llene dos formularios. Usted tendrá que dar información como su nombre y dirección y el nombre y la dirección de su arrendador. También debe indicar la naturaleza de su demanda.

Usted puede obtener una copia del formulario de presentación del Tribunal de Demandas Pequeñas en: **www.courtselfhelp.idaho.gov**

Su reclamación puede parecerse algo al siguiente ejemplo:

"Mi arrendador me debe una deuda de \$ ____ por su falta de **hacer reparaciones a mi apartamento** en (DIRECCION) a pesar de mi carta de demanda a él que recibió en (FECHA). Además, le pido que pague mis tasas de presentación y que los daños se tripliquen bajo la Sección 6-317 del Código de Idaho. Estos daños se debieron tres días después de que el arrendador recibiera la carta bajo la Sección 6-320 del Código de Idaho. Yo reclamo daños por la violación del arrendador de la Sección 6-320 del Código de Idaho, y por incumplimiento de la **garantía de habitabilidad***. Los daños** se calculan de la siguiente manera:

Daños reales: \$ _____
Pérdida de valor: \$ _____
Daños resultantes: \$ _____

*La "**garantía de habitabilidad**" es una promesa implícita en todos los contratos de alquiler; asume que todos los propietarios prometen mantener las unidades de alquiler al nivel mínimo legal de salud y seguridad.

**Vea a continuación cómo calcular sus daños.

Cómo calcular sus daños:

1. LOS DAÑOS REALES son cuánto costaría hacer las reparaciones. Es posible que tenga que pedirle a un reparador (por ejemplo, un fontanero o exterminador) que haga una estimación. Adjunte copias de la estimación a sus formularios del Tribunal de Demandas Pequeñas.

2. PÉRDIDA DE VALOR es cuánto se ha reducido el valor del apartamento debido a los defectos. Esto requiere algunas conjeturas, pero prepárese para explicar sus cálculos al juez. Por ejemplo, si su puerta principal no ha tenido ninguna cerradura por dos meses, y usted siente que este defecto vale \$50 al mes, usted puede reclamar \$100 por "pérdida de valor" de su apartamento. Puede enumerar toda la pérdida de valor desde que comenzó el defecto hasta la fecha en que presentó la demanda.

3. LOS DAÑOS RESULTANTES (o CONSECUENTES) son otros daños sufridos debido al defecto. Por ejemplo, si su arrendador no pudo reparar un agujero en el techo y, como resultado, algunos de sus muebles se dañaron, puede agregar esa cantidad de daño al total. Otro ejemplo es si su arrendador no pudo arreglar el calentador durante el invierno y sus hijos se enfermaron. Usted puede enumerar los gastos médicos que fueron una consecuencia de vivir en un apartamento sin calefacción y no saludable.

PASO 7: Ir al Tribunal de Demandas Pequeñas

Recibirá una notificación de la fecha, hora y lugar para el juicio. Está preparado para explicar por qué está demandando. Traiga su copia de su carta de demanda y cualquier prueba que tenga que muestre cómo calculó sus daños (estimaciones del reparador, facturas médicas, recibos, etc.). Se le dará la oportunidad de presentar testigos que puedan explicar los defectos y su gravedad. Si puede, **traiga testigos y fotografías.**

- Si el juez determina que el arrendador violó la ley de forma maliciosa o intencionalmente, el juez podría concederle el triple de los daños que demuestre que se le deben.

Preguntas Comunes sobre los derechos de los Inquilinos y las Reparaciones

Le pedí a mi arrendador que arreglara varias cosas en mi apartamento y ella me envió un aviso de desalojo. ¿Puede hacer esto?

No. Es ilegal desalojar a un inquilino únicamente por ejercer el derecho del inquilino a solicitar reparaciones. Si su arrendador amenaza con desalojarlo porque usted exigió que hiciera reparaciones, comuníquese con un abogado inmediatamente.

Mi arrendador no ha reparado mi calentador. ¿Puedo negarme a pagar el alquiler?

No. En Idaho, a diferencia de otros estados, no hay ninguna ley que permita a un inquilino hacer reparaciones ellos mismos y luego deducir los gastos del siguiente pago de alquiler. Si usted ha hecho esto, su arrendador puede legalmente tratar de desalojarlo por no pagar el alquiler completo.

¿Puedo llamar a un inspector para que venga a ver mi edificio de apartamentos?

Es posible que desee llamar a los inspectores de edificios de su ciudad o condado para que inspeccionen los defectos en su espacio de

alquiler. Si tiene un insecto u otro problema sanitario, llame al departamento de salud. Pueden ayudar a alentar a su arrendador a hacer reparaciones y también pueden ser testigos para usted en la corte.

A veces, los inspectores encontrarán defectos que son tan graves que condenarán el edificio. Después de eso, no se le permitirá vivir allí por más tiempo. Si tiene miedo de que esto suceda, llame a un abogado antes de llamar a los inspectores.

El consejo de este folleto es muy general y puede haber factores especiales en su caso.

Si usted tiene preguntas legales, póngase en contacto con un abogado. Si no puede pagar un abogado, comuníquese con la oficina de Servicios de Ayuda Legal de Idaho más cercana.

Revisado 8/17

Address Updates 3/2020

Idaho Legal Aid Services
Oficinas Locales

Boise 1447 S. Tyrell Lane
Nampa 212 12th Ave Road
Coeur d'Alene 610 W Hubbard, Ste 219
Idaho Falls 482 Constitution Way, # 101
Lewiston 2230 3rd Ave North
Pocatello 109 N. Arthur Ave., # 302
Twin Falls 496 Shoup Ave West, Ste G

**Número Telefónico de Todo el Estado
208-746-7541**

Para TRS marque 7-1-1

Consejos para Inquilinos en Idaho: Reparaciones

Lea este folleto para entender:

- ¿Qué dicen las leyes de Idaho sobre las reparaciones en las propiedades de alquiler?
- ¿Qué pasa si mi arrendador se niega a hacer las reparaciones necesarias?
- ¿Cómo puedo proteger mis derechos como inquilino en el futuro?

Si ya ha notificado a su arrendador que su espacio de alquiler necesita reparaciones, pero no ha realizado las reparaciones, intente seguir los pasos descritos dentro de este volante.

La Legislatura de Idaho aprobó una ley en 1977 (Sección 6-320 del Código de Idaho) para proporcionar una manera simple y rápida de obligar a los propietarios a hacer las reparaciones necesarias para los inquilinos.