

Consejo Para Inquilinos - Reparaciones

En 1977, la legislatura de Idaho pasó una ley que le da al inquilino un método de forzar a los dueños a hacer reparaciones. Este folleto describe la ley y da algunas ideas en como usar la ley. Le recomendamos que usted siga los pasos siguientes si usted anteriormente le ha notificado al dueño de la necesidad de reparaciones y no han sido hechas.

Paso 1. Haga una lista de las cosas o los defectos que quiere reparados.

Esta lista solamente es para su uso. Sea específico en describir el defecto o la reparación que se necesita.

Paso 2. Ponga una marca al lado de las cosas en su lista que son cubiertas por la ley de Idaho.

La ley de Idaho (llamado el Código de Idaho, Sección 6-320) les da a los inquilinos el derecho de demandar al dueño por lo siguiente:

1. Falta de proveer impermeabilización razonable y protección del tiempo para el local;
2. Falta de mantener en buen funcionamiento los servicios eléctricos, la plomería, calefacción, ventilación, sistema de refrigeración, o servicios sanitarios proveídos por el dueño;
3. Manteniendo el hogar en una manera peligrosa a la salud o seguridad del inquilino;
4. Falta de regresar un depósito de seguridad como y cuando requerido por ley (vea el folleto de Depósitos de Seguridad);
5. Incumplimiento de cualquiera de los términos o estipulación del acuerdo de arrendamiento materialmente afectando la salud y seguridad del inquilino, sea explícitamente o implícitamente como una parte del mismo.
6. Falta de instalar detectores de humo en cada unidad de vivienda, de incluir casas móviles, bajo el control del dueño. Al comenzar un acuerdo de arrendamiento, el dueño deberá verificar que los detectores de humo hayan sido instalados y que estén en buen funcionamiento en la unidad de vivienda. El inquilino deberá mantener los detectores en buen funcionamiento durante el período de arrendamiento del inquilino. Para más información vea la Sección 6-320 del Código de Idaho.

Por ejemplo, si su calentador o plomería no funciona, sería una violación del número dos. Si entra aire por una quebrada en la ventana, sería una violación del número uno. Entonces, usted pondría una marca al lado de las cosas correspondientes en la lista.

El defecto no tiene que ser por la culpa del dueño. Si su plomería empezó a gotear, aunque el dueño no causó el goteo, de todos modos puede exigirle al dueño que haga las reparaciones.

Entienda que si los defectos no son cubiertos por los números uno y dos, los defectos tienen que peligrar para permitirle a usted hacer un pleito legal. Por ejemplo, si el dueño le prometió pintar

su recamara, pero no lo ha hecho, esto no afecta su salud ni seguridad, entonces no podría usar el Código de Idaho Sección 6-320 para obligarle a él/ella pintar su recamara.

También, defectos que son su culpa (o la culpa de su familia o invitados) probablemente no sean cubiertos por esta ley. Digamos que por accidente, se quedo afuera porque se cerró la puerta con llave y entró por medio de romper la cerradura de la puerta de enfrente. Ahora la cerradura ya no cierra. Por supuesto, es peligroso para su seguridad, pero hacer una demanda contra el dueño no sería buena idea, porque el dueño puede decir que él/ella no tendría que reparar la puerta si usted no la hubiera quebrado.

En el acuerdo de arrendamiento usted y su dueño quizás hayan acordado que el inquilino se encargará de ciertas obligaciones de reparación; entonces, si usted acordó en desempeñar las reparaciones, usted quizás no pueda demandar a su dueño por las reparaciones que usted acordó en hacer a menos que su dueño haya causado el daño.

Si tiene duda acerca de si ha causado los defectos, deje el defecto en su lista y siga al Paso 3.

Paso 3. Escriba una carta a su dueño, listando todos los defectos de su lista cuales marcó.

La carta debe de decir:

(Fecha)

Estimado Dueño:

Demando que repare los siguientes defectos en mi apartamento en 1003 Calle Elm dentro de tres días después de que usted haya recibido esta carta:

- a. el fregadero del baño gotea al piso;
- b. la casa está infestada por cucarachas cuales estaban cuando yo llegué;
- c. dos de los quemaderos de la estufa no funcionan.

Si no repara estos defectos dentro de tres días, yo seré permitido demandarlo por los daños o forzarlo a hacer reparaciones. Si tengo que hacer una demanda en su contra el juez es permitido hacerle pagar tres veces la cantidad de los daños que he probado, y usted tal vez tendrá que pagar los honorarios de mi abogado y los costos de la corte.

Atentamente,

Tina Tenant

Por supuesto, su carta listaría los defectos de su lista, y sería dirigida a su dueño y firmada por usted. Esta carta arriba solamente es un ejemplo.

¡Este seguro de mantener una copia de su carta!

En seguida esta la traducción en ingles

(*Date*)

Dear Mr. Landlord:

I demand that you repair the following defects in my apartment at (address) within 3 days after you receive this letter:

- a. bathroom sink leaks onto floor:*
- b. the house is infested with cockroaches, which were here before I moved in;*
- c. two of the burners on the stove do not work.*

If you do not repair these within three days, I will be allowed to sue you for damages or to force you to make repairs. If I must sue you, the judge is permitted to make you pay three times the damages I have proved, and you may have to pay my attorney's fees and court costs.

Sincerely,

Tina Tenant

Paso 4: Entregarle la carta al dueño.

Puede entregar la carta en una de dos maneras:

- Usted puede entregar la carta personalmente al dueño o al agente del dueño, o si usted no lo/la puede encontrar en su lugar de negocio usual, usted puede dejar la carta con un empleado del dueño en su lugar de negocio usual. Esta es la manera más rápida de entregar la carta. Si usted escoge esta manera, lleve a un amigo o pariente con usted como testigo, para que esa persona pueda testificar en la corte que el dueño recibió la carta.
- O usted puede mandar la carta por "correo certificado, recibo regresado pedido" a su dueño. Usted recibirá una tarjeta postal mostrando cuando recibió el dueño la carta. Si escoge este método de entregar la carta, use la tarjeta postal en la corte para probar cuando fue recibida la carta. Pero recuerde - tomará más tiempo para que el dueño reciba la carta por correo que si van usted y un testigo a entregarla personalmente.

Paso 5: Déle al dueño tiempo y oportunidad de hacer las reparaciones.

El dueño tiene tres días (no contando los sábados, domingos o días festivos) del día que el/ella recibió su carta para que haga las reparaciones. Nuestra experiencia indica que en cuanto el dueño reciba la carta, el/ella usualmente hará las reparaciones. Por supuesto, usted debe asegurarse que el/ella tenga la manera de entrar al lugar para que haga las reparaciones. Usted debe cooperar completamente con el/ella para dejarle hacer las reparaciones.

El dueño quizás quiera negociar con usted. Tal vez el/ella no pueda arreglar todos los problemas en tres días y quiere poco más tiempo par terminar. Si usted y el/ella llegan a un acuerdo en algo aparte de lo demandado en la carta, entonces este acuerdo nuevo ya es legal para usted y el dueño. Es buena idea documentar cualquier acuerdo nuevo en escrito, y pedirle al dueño que lo firme. Usted debería quedarse con la copia firmada.

Paso 6: Demande al dueño.

Si las reparaciones no son hechas dentro de los tres días después de que el dueño haya **recibido** su carta, usted tiene el derecho de demandarlo. Hay dos maneras de hacer una demanda:

- En el Tribunal (la Corte) de la División Magistrado. Un abogado probablemente tendrá que representarlo en esta corte. Si usted no puede costear (pagarle) a un abogado, póngase en contacto con la Oficina de Ayuda (Asistencia) del Tribunal (la Corte) para conseguir formas pro se para representarse sí mismo. El Tribunal (la Corte) de la División Magistrado puede ordenarle al dueño que haga las reparaciones, y podría fijar un juicio dentro de alrededor de dos semanas si usted no está tratando de recibir daños.
- En el Tribunal (la Corte) para Demandas Pequeñas. Usted puede demandar para daños en este tribunal (corte), y no se necesita a un abogado. Muchas veces, cuando el dueño sepa que el/ella va ser demandado en el Tribunal (la corte) para Demandas Pequeñas, el/ella hará las reparaciones. Este al tanto que el demandar a su dueño puede seriamente debilitar la relación de dueño/inquilino. También, el deber de pagar la renta es independiente, y el inquilino debe de continuar de pagar la renta. Sin embargo, en la siguiente situación, si el dueño o el asignado del dueño falla en instalar los detectores de humo que funcionen, el inquilino puede enviar un aviso por escrito por correo certificado, recibo regresado pedido, al dueño o al asignado del dueño que si los detectores de humo que funcionen no son instalados dentro de 72 horas de cuando reciba la carta, el inquilino puede instalar los detectores de humo y deducir (rebajar) el costo de la renta del próximo mes del inquilino.

El resto de este folleto le indica como demandar por daños en el Tribunal (la Corte) para Demandas Pequeñas.

Paso 7: Entablar (archivar) un pleito legal el Tribunal (la Corte) para Demandas Pequeñas.

Para iniciar una acción en el Tribunal (la corte) para Demandas Pequeñas, tiene que ir a la oficina del actuario del tribunal y llenar dos formularios (formas). Tendrá que dar información tal como su nombre, y su dirección, y el nombre y dirección del dueño. También, tendrá que declarar la índole de su reclamo, la cantidad de dinero que se le debe a usted y cuando se tenia que pagar esa cantidad. Nosotros recomendamos que diga algo parecido a lo siguiente:

Mi dueño me debe daños de \$ _____ por su falta de hacer reparaciones en mi apartamento en (dirección), a pesar de mi carta de demanda que recibió (fecha). También, pido que pague el dueño mis costos de entablar (archivar) y que los daños sean triplicados de conformidad al Código de Idaho, Sección 6-317. Estos

daños se hicieron efectivos tres días después de que el recibió mi carta de demanda, en conformidad al Código de Idaho, Sección 6-320. Los daños son reclamados por la violación por el dueño del Código de Idaho, Sección 6-320, y por incumplimiento de la garantía de habitabilidad.

Los daños son calculados tal como lo siguiente:

daños actuales: \$ _____
valor de la pérdida: \$ _____
daños resultantes: \$ _____

La siguiente es la carta en ingles;

My landlord owes me damages of \$_____ for his failure to make repairs to my apartment at (address), despite my demand letter to him which he received (date). Also, I request he pay my filing fees and that the damages be tripled pursuant to Idaho Code Section 6-317. These damages became due three days after he received my demand letter, pursuant to Idaho Code Section 6-320. Damages are claimed for the landlord's violation of Idaho Code Section 6-320, and for breach of the warranty of habitability. The damages are calculated as follows:

actual damages: \$ _____
loss of value: \$ _____
resulting damages: \$ _____

(La "garantía de habitabilidad" es la promesa de un dueño de mantener una unidad de renta para que el inquilino no se lastime. Muchos de los jueces creen que aunque no incluya su acuerdo de arrendamiento, la "garantía de habitabilidad" el tribunal no obstante debería suponer que es parte de un acuerdo oral o escrito, -- que es una condición "insinuada" del acuerdo).

¿Como se calculan los daños? Primero, empiece por calcular cuanto costaría hacer las reparaciones. Podría pedirle a un plomero o a un electricista que le dé una estimación y debe de adjuntar las copias de esas estimaciones a sus formas para el Tribunal (la corte) para Demandas Pequeñas. Estos se llaman "**daños actuales**". Lleve las estimaciones originales al tribunal (la corte). Después, debe de estimar la "**pérdida de valor**" -- cuanto ha sido reducido el valor de su apartamento debido a la falta de reparaciones. Esto requiere alguna adivinación, pero esté preparado para explicar sus calculaciones al juez. Si la puerta de enfrente no ha tenido una cerradura por dos meses, y usted siente que este defecto tiene el valor \$25 por mes, debe reclamar \$50 por la "pérdida de valor" de su apartamento. Nosotros recomendamos que liste toda la pérdida de valor del tiempo que la reparación fue necesaria hasta la fecha que usted entabló (archivo) la acción.

Finalmente, debe listar "**daños resultantes**" (también se llaman "daños consecuenciales"), que son otros daños que usted sufrió debido al defecto. Por ejemplo, si el dueño faltó de reparar un hoyo en el techo, y como resultado algunos de sus muebles fueron dañados, agregue esta cantidad de daño. O, si el dueño faltó de reparar la calefacción (calentador) durante el invierno, y sus niños se enfermaron, liste sus gastos médicos y una cantidad de dinero por el dolor que sufrieron.

Paso 8: Vaya al juicio de la Corte para Demandas Pequeñas.

Se le notificara de la fecha, hora, y lugar del juicio. Tiene que estar preparado para explicar porque está demandando, y como calculó sus daños. Usted debe llevar todos los documentos y cartas con usted; estimaciones de los reparadores, cuentas médicas si sufrió heridas, y una copia de la carta de demanda que le entregó a su dueño. También, se le dará la oportunidad de presentar a testigos quienes pueden explicar cuales eran los defectos y que tan serios eran. Es muy importante llevar testigos con usted o sacar fotos de los defectos. Nosotros recomendamos que lleve testigos y fotografías.

Si el juez determina que el dueño violó la ley maliciosamente o intencionalmente, el juez puede otorgarle tres veces la cantidad de los daños que usted actualmente pruebe.

Cosas Importantes De Saber.

Si el dueño lo amenaza con desalojarlo porque usted ha demandado que el haga reparaciones, consulte un abogado inmediatamente. Probablemente sea ilegal que el lo desaloje solamente por ejercer sus derechos legales discutidos en este folleto. Sin embargo, no hay garantía que usted no será desalojado finalmente si usted exige que se hagan reparaciones.

En Idaho no hay ninguna ley que permita que un inquilino haga reparaciones por si mismo y luego descontar los gastos de su próximo pago de renta. Si usted ha hecho esto, el dueño puede tratar de desalojarlo por no haber pagado toda la renta. Es más seguro seguir los pasos discutidos en este folleto.

Usted quizás quiera llamar a los inspectores de edificios de la ciudad y del condado para que inspeccionen los defectos en su apartamento o casa. Si tiene un problema de servicios sanitarios o insectos, llame el departamento de salud. Ellos pueden ayudar en animar al dueño hacer las reparaciones, y podrían ser testigos en el tribunal (la corte). Algunas veces los inspectores encontraran defectos tan serios que condenarán la casa, y usted no será permitido vivir ya allí. Si teme que esto pase, llámeme a un abogado para recibir asesoría (consejo) legal antes de llamarle a los inspectores.

Cuando un dueño o un inquilino demanda bajo las leyes de dueños/inquilinos en Idaho, el ganador generalmente puede conseguir que se le conceda la cantidad de los honorarios de abogado por haber tenido que entablar o defender la acción a menos que haga su demanda en el Tribunal (la Corte) para Demandas Pequeñas.

El consejo en este folleto es muy general. Puede haber factores especiales en su caso, o podría tener preguntas después de leer este folleto. Nosotros le urgimos que consulte a un abogado sobre los de problemas de reparaciones, especialmente si ha sufrido pérdidas muy grandes o alguien ha sido herido. Si no puede costear (pagarle) a un abogado particular, comuníquese con la oficina de Idaho Legal Aid Services, Inc. más cercana a usted.

Oficinas Locales de Servicios Legales de Idaho, Inc.

310 N. 5th St., Boise	345-0106
1104 Blaine St., Caldwell	454-2591
410 Sherman Ave, Suite 303Coeur d'Alene	667-9559
482 Constitution Way, Suite 101 Idaho Falls	524-3660
633 Main, Lewiston	743-1556
150 S. Arthur, Pocatello	233-0079
475 Polk St., Twin Falls	734-7024

Idaho Senior Legal Hotline	1-866-345-0106
Idaho Senior Legal Hotline (habla Español)	1-866-954-2591
Domestic Violence Legal Advice Line	1-877-500-2980
TTY (Deaf and Hard of Hearing)	1-800-245-7573

www.idaholegalaid.org

Last Revised 4/06