

Código de Vivienda

Hoja de Datos

Cuando usted alquila un apartamento o una casa, el dueño le garantiza que el/ella hará las reparaciones necesarias para mantener el local alquilado seguro y sanitario. Esta garantía se llama Garantía de Habitabilidad, y no puede ser retirado por los inquilinos. Si reparaciones no se hacen a según solicitadas, usted necesita motivar al dueño a hacer las reparaciones rápidamente. Posiblemente usted puede necesitar prueba de que no han hecho las reparaciones para poder afirmar sus derechos. En caso de problemas serios, a veces la manera mejor de lograr que el dueño haga las reparaciones es hacer arreglos para una inspección del código de vivienda.

Cuando usted ha solicitado reparaciones al dueño, y no han hecho las reparaciones, usted puede comunicarse con un Oficial de Cumplimiento del Código de Vivienda. Oficiales de Cumplimiento de Códigos a veces responden rápidamente a las solicitudes de inquilinos para inspecciones, y si los problemas son muy serios, el Oficial de Cumplimiento de Códigos puede obligar al dueño a arreglar el problema inmediatamente o enfrentarse a una multa alta. Las multas son muy costosas y, por lo tanto, los dueños prefieren hacer las reparaciones en vez de pagar las multas.

¿COMO PUEDO SOLICITAR UNA INSPECCIÓN DEL CÓDIGO DE VIVIENDA?

No todos los sitios tienen Códigos de Vivienda o inspectores de códigos de vivienda, particularmente en áreas rurales. Investigue en las páginas azules en la guía telefónica para ver si su gobierno local tiene una Oficina de Cumplimiento de Código de Vivienda. Trata de llamar a la oficina municipal.

Si su gobierno local no tiene una Oficina de Cumplimiento de Código de Vivienda, usted puede comunicarse con el Departamento de Labor de Pensilvania, (717) 787-6114.

Recuérdese, usted siempre debe tratar con el dueño. **Solicita, por escrito, que el dueño haga las reparaciones.** Información sobre como solicitar reparaciones y cuales son sus derechos si el dueño no hace las reparaciones, está disponible en el folleto titulado **Reparar y Reducir: el Derecho de Inquilinos a Vivienda Segura y Decente**. Usted debe darle a el/ella una cantidad razonable de tiempo para hacer las reparaciones. Si está claro que el dueño no tiene la intención de hacer las reparaciones, una inspección de código es una manera de lograr que las haga.

¿QUÉ CLASES DE INQUILINOS PUEDEN SOLICITAR INSPECCIONES DE CÓDIGOS DE VIVIENDA?

Local los requisitos de cumplimiento varían de municipio a municipio. Comuníquese con su oficina local para preguntarle si su situación está incluida dentro del código local.

Estatal Oficiales de Cumplimiento de Códigos solamente inspeccionan viviendas de unidades múltiples (la ley especifica las siguientes: casas de apartamentos, casas de pisos, apartamentos de hotel, viviendas de club, casas de alojamiento de cuartos solamente) de por lo menos dos unidades, las cuales están puestas verticalmente (como un edificio de apartamentos), no de lado-a-lado (condominios o casas enfiladas). También se excluyen los edificios de agricultores ocupados por menos de diez empleados.

¿DE QUE ME VALE UNA INSEPCCIÓN DE CÓDIGO DE VIVIENDA SI EL DUEÑO AÚN REHUSA HACER LAS REPARACIONES?

Si usted solicitó una inspección de código de vivienda y el dueño aún no ha hecho las reparaciones necesarias para que la propiedad alcance las reglas del Código, usted puede usar el informe como evidencia en una audiencia subsiguiente. Por ejemplo, si el dueño registra una Demanda con el juez magistrado del distrito para desalojarle por no haber pagado renta, usted puede usar el informe de inspección para demostrar que usted no debe haber tenido que pagar la renta completa durante el período de tiempo en que existía los problemas de habitabilidad. Si los

problemas amenazan su salud o seguridad, quizás usted puede mudarse sin obligación adicional de pagar renta. O, usted podrá demandar afirmativamente al dueño en el Tribunal del Juez de Distrito para daños y/o renta pagada en el pasado relatada a los problemas de habitabilidad. En todas estas situaciones, un informe de inspección de código de vivienda es evidencia excelente de cuales son los problemas y que el dueño ha rehusado reparar los problemas. Para más información y para conocer sus derechos si el dueño no hace las reparaciones, véase el folleto de MidPenn: **Reparar y Reducir: El Derecho del Inquilino a Vivienda Segura y Decente.**

Para poder ofrecer un informe de inspección como evidencia en una audiencia, quizás usted necesita llamar al inspector de vivienda para que sirva de testigo y/o proveer certificación del inspector de código de vivienda de la exactitud del informe y certificar que es parte de los informes del municipio. Para más información sobre el uso de un informe de inspección de código de vivienda para evidencia, tenga la libertad de comunicarse con Servicios Legales de MidPenn.

¿QUE SUCEDE SI LOS PROBLEMAS SON MUY, MUY MALOS Y EL DUEÑO NO PUEDE REPARARLOS RÁPIDAMENTE?

Un aviso de precaución: Si los problemas indicados en el informe de inspección de código de vivienda son muy severos y no es posible arreglarlos rápidamente, el Oficial de Cumplimiento de Código puede declarar la propiedad insano. Se requiere tal declaración cuando problemas de habitabilidad son muy severos, posando amenaza a la salud y seguridad. En tal situación, usted tendrá que encontrar vivienda alternativa con muy poco aviso adelantado. Por lo tanto, usted debe considerar esta posibilidad antes de llamar al Oficial de Cumplimiento de Código.

¿QUÉ SUCEDE SI EL DUEÑO SE ENTERA DE QUE YO HE LLAMADO AL OFICIAL DE CUMPLIMIENTO DEL CÓDIGO?

El código de cumplimiento Estatal y varias Oficinas de Cumplimiento de Código mantienen sus informes confidenciales. La confidencialidad por cumplimiento de código ayuda a asegurar que los dueños no pueden enterarse de quien solicitó el informe y de tal manera no puede desquitarse con el inquilino.

Aunque el dueño no se entera de que usted hizo el informe de la situación a la oficina de código de vivienda, los dueños están prohibidos de desquitarse contra los inquilinos por afirmar sus derechos. No se permiten a los dueños desalojar inquilinos o aumentar la renta simplemente porque un inquilino llamó a la Oficina de Código de Vivienda. Este tipo de acción de desalojo se llama desalojo vengativo.

Servicios Legales de MidPenn le sirve a los residents de los Condados siguientes: Adams, Bedford, Berks, Blair, Centre, Clearfield, Cumberland, Dauphin, Franklin, Fulton, Huntingdon, Juniata, Lancaster, Lebanon, Perry, Mifflin, Schuylkill & York Counties.

Si usted tiene preguntas específicas sobre asuntos de vivienda, llame a su oficina local de Servicios Legales de MidPenn:

Altoona
171 Lakemont Park Boulevard
Altoona, PA 16601
800-326-9177

Clearfield
211 East Locust St.
Clearfield, PA 16830
800-326-9177

Lebanon
1150 Chestnut St.
Lebanon, PA 17042
800-326-9177

State College
3500 E. College Ave. Ste. 1295
State College, PA 16801
800-326-9177

Bedford
232 E. Pitt St.
Bedford, PA 15522
800-326-9177

Gettysburg
123 Baltimore St.
Gettysburg, Pa 17325
800-326-9177

Lewistown
3 W. Monument Sq., Ste. 303
Lewistown, PA 17044
800-326-9177

York
29 N. Queen St.
York, PA 17403
800-326-9177

Carlisle
401 E. Louthier St.
Carlisle, PA 17013
800-326-9177

Harrisburg
213-A N. Front St.
Harrisburg, PA 17101
800-326-9177

Pottsville
315 N. Centre St.
Pottsville, PA 17901
800-326-9177

Chambersburg
230 Lincoln Way E., Ste. A
Chambersburg, PA 17201
800-326-9177

Lancaster
38 N. Christian St., Ste. 200
Lancaster, PA 17602
800-326-9177

Reading
35 N. 6th St., Mezzanine
Suite 101
Reading, PA 19601
800-326-9177

**Pennsylvania
LegalAid Network, Inc.**

LSC | America's Partner
for Equal Justice

LEGAL SERVICES CORPORATION

Este folleto contiene información general y no consejo legal específico. Aunque creemos que esta información es correcta en el tiempo de la preparación de este folleto, situaciones individuales pueden necesitar un análisis individual tal que sea necesario comunicarse con un abogado. mayo 2010