

#10: GARANTÍA DE HABITALIDAD

La defensa #10 indica lo siguiente: “El apartamento tiene condiciones que necesitan ser reparadas y/o servicios que no han sido suministrados por el Demandante.” Esta defensa también se conoce como “garantía de habitabilidad.” Una violación de dicha garantía puede constituir una defensa y una contrademanda en una demanda en desalojo por incumplimiento de pago.

La garantía habitabilidad responsabiliza al dueño o al propietario para que en todo momento mantengan el apartamento y el edificio seguros y habitables. Existe la posibilidad de que cuente con una defensa o contrademanda por concepto de garantía de habitabilidad si existen *cualesquiera* de las condiciones descritas más adelante (or si tuvo cualquiera de ellas durante el período de tiempo en que el dueño o propietario dice que usted debe alquilar) tanto en su apartamento como en las áreas públicas del edificio. Usted puede llevar la siguiente lista cuando comparezca ante el tribunal. Marque todas las condiciones que tenga su apartamento o edificio:

- Usted no puede residir en todo ni en parte del apartamento
- No hay agua
- Hay filtraciones de agua o inundaciones
- No hay agua caliente
- No hay calefacción
- Hay problemas con las tuberías
- Hay problemas con los radiadores (producen calor excesivo, están rotos, explotan o hacen ruido.)
- Problemas eléctricos (bases de bombillos o enchufes rotos, alambres dañados o expuestos)
- No hay electricidad o solo hay extensiones eléctricas
- Hay ratones, ratas, o sabandijas
- Hay moho en el apartamento

- Hay problemas en la cocina (la estufa, el horno, la nevera o el fregadero están rotos)
- Hay problemas con el gas (no hay gas o hay escapes de gas)
- Hay problemas en el baño (la bañera, el lavabo, la ducha, o el inodoro están rotos.
- El piso tiene problemas (huecos, se hunde, etc.)
- Hay ranuras en las paredes o en el cielo raso; la pintura y el yeso de la pared se descascaran
- La pintura contiene plomo (en la mayoría de los edificios, se dará por sentado que la pintura contiene plomo si un niño menor de 7 años reside en el apartamento)
- Hay problemas con las ventanas (no cuadran, filtran agua o viento, el vidrio está roto, no abren o no cierran, la cerradura está rota, las mallas están rasgadas)
- No hay rejas de protección en las ventanas
- La ventilación es pobre
- No hay detectores de humo, o no funcionan
- No hay detectores de monóxido de carbono, o no funcionan
- No recogen la basura
- Hay vapores nocivos o malos olores
- El propietario o los inquilinos me acosan
- Hay ruido
- Las cerraduras de la puerta están rotas
- El timbre y/o el intercomunicador están rotos

___ Hay daño por fuego o humo

___ Hay asbestos

Áreas públicas

___ Hay crímenes o actividades ilegales

___ Los pasillos están sucios (hay basura o aguas negras)

___ Las lámparas no funcionan (adentro y/o afuera)

___ Las escaleras o los pasamanos son un peligro

___ El ascensor no funciona

___ El buzón tiene problemas (no hay buzón o no sirve)

___ La escalera de escapes contra incendios no funciona

___ La caldera no funciona

___ El techo está dañado

___ La escalera de escapes contra incendios está rota

___ Cualquier otra condición que constituya un peligro para la vida, la salud o la seguridad de los inquilinos, o que conviertan en inhabitables el apartamento o el edificio.

La garantía de habitabilidad también indica que el propietario o dueño tiene que mantener servicios y condiciones que le fueron mencionados a usted durante el proceso de la mudanza, pero las cuales no son requeridas por la ley; por ejemplo, si el propietario acordó suministrarle aire acondicionado, o un jardín en la azotea. Si el dueño no le suministra dichos servicios, entonces usted cuenta con una defensa y contrademanda basadas en la garantía de habitabilidad.

Para demostrar la defensa de garantía de habitabilidad, el propietario o dueño tiene que haber recibido una “notificación constructiva” relacionada con las condiciones que necesitan reparación. Si usted llamó o le escribió al propietario o a uno de

sus empleados, para mencionarles un problema que pone en peligro o hace que su apartamento o edificio inhabitable, fueron notificados de manera aceptable. O, si el departamento de desarrollo y preservación de la vivienda (DHPD, por sus siglas en inglés) ha determinado que hay violaciones en el apartamento o en el edificio, entonces, el dueño o propietario ya ha sido notificado apropiadamente sobre dichas condiciones.

Si usted no llamó ni le escribió al propietario o a uno de sus empleados, para mencionarles las condiciones del apartamento, se puede establecer que ocurrió una “notificación constructiva” si usted puede demostrar que el propietario o uno de sus empleados, debía o pudo haber tenido conocimiento sobre las condiciones, aunque usted no haya notificado a nadie por escrito o haya hablado al respecto. Por ejemplo, quizás usted no le mencionó al propietario o a uno de sus empleados, el que existen condiciones en el apartamento, pero ellos tenían que haberlas visto por que las condiciones tenían que haber sido descubiertas durante una inspección rutinaria. O si los problemas son tan evidentes que cualquier persona sabría de ellos.

Cuando vaya al tribunal, debe llevar cualquier documentación escrita de la notificación de las condiciones, copias de cartas y, de ser posible, cualquier prueba que indique que el propietario o sus empleados recibieron dicha información de parte suya. Lleve historiales escritos de temperaturas, fotos, pedacitos de pintura y yeso, ratones o ratas muertas atrapados en el apartamento o en el edificio y todo tipo de prueba que pueda ayudarle en su caso. Traiga testigos que hayan visto las condiciones, como los vecinos. Si mantiene récords que muestren las fechas y las horas en que se manifestaron las condiciones inseguras o inhabitables, como calefacción insuficiente, goteras, momentos cuando gente extraña entró al edificio cuando la cerradura de la puerta estaba dañada o ascensores dañados. Usted no necesita que un perito testifique ante el tribunal para demostrar una defensa o reclamo de garantía de habitabilidad.

Si el juez determina que usted ha demostrado su defensa o reclamo, existe la posibilidad de que usted pueda solicitar una *reducción* del alquiler atrasado. La cantidad de la reducción dependerá de lo que el juez diga es el porcentaje de reducción del valor del apartamento cuando las reparaciones no fueron hechas o cuando los servicios no fueron provistos. Una reducción no está limitada a los meses que el dueño o propietario solicita en la demanda en desalojo por incumplimiento de pago. Usted puede

recibir una reducción del alquiler atrasado por todo el tiempo que duró la condición, hasta un período máximo de seis años. El juez pudiera mencionar que existieron muchas violaciones de la garantía de habitabilidad. Cuando se descuida un área de un edificio, a menudo se descuidan las demás áreas de dicho edificio.

Usualmente, usted puede obtener un fallo judicial contra el propietario, basado en una contrademanda por violación a la garantía de habitabilidad, obteniendo un reembolso por el alquiler pagado, y por una cantidad que es mayor al alquiler que usted le adeudaba al propietario.

Usted no puede recibir una reducción por condiciones que usted provocó. Si no permitió que el propietario o sus empleados tuviesen acceso a su apartamento para corregir las condiciones, se le negará la reducción del alquiler atrasado o dicha reducción será sumamente limitada.

Si usted es un inquilino de la Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Nueva York (NYCHA, por sus siglas en inglés), usted puede contrademandar por concepto de violaciones a la garantía de habitabilidad, aún si usted no le ha hecho entrega de un formulario de Notificación de Reclamo a NYCHA antes de iniciar su reclamación, siempre que tan solo desee defender el reclamo del alquiler iniciado por parte de NYCHA, y no desee un fallo judicial monetario a favor suyo. Un fallo judicial monetario no puede ser otorgado contra NYCHA, a menos que usted, en primer lugar, le haya hecho entrega a tiempo, a la Ciudad de Nueva York, de una notificación de reclamación, ya que la Autoridad de Viviendas es una agencia de la Ciudad de Nueva York.