

Reparar su apartamento y deducirlo de su alquiler

¿Qué puedo hacer si mi arrendador se niega a hacer reparaciones en mi apartamento?

Si su arrendador se niega a hacer reparaciones en su apartamento, usted puede hacer las reparaciones usted mismo y deducir el costo de su alquiler. Debido a que su arrendador puede intentar desalojarlo por no pagar el alquiler, **DEBE HABLAR CON UN ABOGADO ANTES DE DAR ESTE PASO**. Si tiene un contrato de alquiler o arrendamiento por escrito, debe hacer que un abogado lo revise antes de decidir deducir dinero de su alquiler. Algunos acuerdos no le permiten usar el dinero del alquiler para hacer las reparaciones necesarias. Si recibe un subsidio federal de alquiler a través de la Programa de Vales de Elección de Vivienda (Sección 8), no puede usar el dinero de su alquiler para hacer reparaciones (vea abajo).

¿Qué debo hacer primero?

1. Si el problema en su hogar es grave, pero no es un problema de seguridad ni una emergencia, debe informar a su arrendador sobre el problema y darle la oportunidad de solucionarlo. Hazlo con una carta, un correo electrónico o un mensaje de texto, y recuerda guardar copias de todo lo que envíes.

También puede llamar al inspector de edificios o al inspector de salud y pedir una inspección. Obtenga copias del informe de inspección, para que tenga pruebas de las reparaciones que deben realizarse. Escriba una carta, correo electrónico o mensaje de texto a su arrendador diciendo que tiene la intención de hacer las reparaciones y deducir el costo del alquiler si el problema no se resuelve dentro de un tiempo razonable. Guarde una copia de todo lo que envíe. Obtenga dos o tres estimaciones por escrito del costo de reparación de servicios o compañías de reparación acreditadas. Usa el más barato. Guarde todos sus recibos y estimaciones.

2. Si el problema es de seguridad o una emergencia, como falta de calefacción o agua, primero debe intentar comunicarse con su arrendador. Si no puede comunicarse con su arrendador o si se niega a hacer las reparaciones, puede comunicarse con una empresa de servicio o reparación de buena reputación para corregir el problema. Si el tiempo lo permite, obtenga 2 o 3 presupuestos antes de realizar las reparaciones. Además, si el tiempo lo permite, llame al inspector de edificios o de salud antes de realizar la reparación. Solicite copias de sus informes para que tenga pruebas adicionales de que algo estuvo mal.

Cuando llegue el servicio de reparación, obtenga un recibo detallado de la persona que realiza el trabajo de reparación que explique cuál fue el problema, los pasos tomados para corregirlo y el cargo total. Envíe a su arrendador una copia del recibo. Si su arrendador no le reembolsa el costo de la reparación, es posible que pueda deducir el costo de su alquiler.

Recibo beneficios del Vale de Elección de Vivienda (Sección 8). ¿Puedo hacer reparaciones y deducir el costo de las reparaciones del alquiler?

Debe llamar a su programa de la Sección 8 y hablar con su administrador de casos sobre las reparaciones que deben hacerse en su apartamento. El programa de Vales de Elección de Vivienda enviará a un inspector y puede dejar de pagar su parte del alquiler si su arrendador no realiza las reparaciones de manera oportuna. Debe continuar pagando su parte del alquiler o puede correr el riesgo de perder sus beneficios del Vale de Elección de Vivienda (Sección 8).

¿Qué puede suceder después de haber deducido el costo de reparación del alquiler?

Su arrendador puede tratar de desalojarlo por falta de pago del alquiler. Será importante tener copias de cartas, recibos, etc. para mostrarle al juez que las reparaciones eran necesarias y tenían un precio justo.

¿Qué debo hacer si recibo una petición judicial?

Nunca ignore los documentos legales o judiciales. Puede llamar a la línea directa de prevención de desalojos del oeste de Nueva York al 844-230-7376 para que lo remitan a un abogado gratuito.

¿Qué debo hacer en la audiencia?

Presenta tu caso de manera clara y concisa. Muéstrole al juez copias de sus comunicaciones con el arrendador, estimaciones, informes de inspección, fotografías, recibos y cualquier otra evidencia de respaldo que pueda tener. También puede llevar testigos para que le digan al juez lo que vieron en su apartamento. Recuerde que la decisión del juez se basará en la información presentada en la audiencia.

¿El juez tomará una decisión el mismo día?

Por lo general, el juez le dirá al final de la audiencia si tenía una buena razón para deducir el costo de reparación del alquiler. Si el juez decide que usted no tenía una buena razón, se le puede ordenar que pague el saldo del alquiler, a menudo inmediatamente en la corte. Debe preguntarle al juez cuándo tiene que pagar. Si no tiene el dinero o se niega a pagarlo, puede ser desalojado de su apartamento.