

¿NECESITA AYUDA?

Llame para solicitar ayuda:

Statewide
Legal Services
of Connecticut, Inc.

Statewide Legal Services

1-800-453-3320

860-344-0380

Si necesita ayuda, entre a nuestro sitio:



www.ayudalegalct.org

VIVIENDA

SERVICIOS LEGALES

SERIE DE AUTO-AYUDA

Reparaciones

*Si su unidad de alquiler
necesita reparaciones*

mayo de 2024



Ofrecemos asistencia legal gratuita en muchas áreas, entre ellas

- bienestar social,
- SNAP (cupones de alimentos),
- divorcio,
- manutención de menores,
- violencia doméstica,
- quiebra,
- educación especial,
- atención en hogares de ancianos,
- seguro médico,
- desahucio,
- ejecución hipotecaria,
- y más.

Consulte el reverso para obtener más información sobre servicios legales.

¿NECESITA AYUDA?

Llame para solicitar ayuda:



Statewide Legal Services
1-800-453-3320
860-344-0380

Si necesita ayuda, entre a nuestro sitio:



www.ayudalegalct.org

Reparaciones

¿Qué dice la ley de Connecticut sobre las reparaciones?	3
¿Tengo que pagar mi alquiler si el propietario me hace caso o tarda mucho en hacer las reparaciones?	4
¿Qué puedo hacer si mi propietario no hace las reparaciones?.....	4
Cómo iniciar una demanda	6
¿Qué pasa a continuación?	7
¿Cómo me preparo para la audiencia?	8
¿Qué pasa si no puedo llegar a un acuerdo con mi propietario?.....	9
¿Qué pasa con el dinero del alquiler que le pagué a la corte?	10
Si presento una demanda, ¿el propietario me puede desalojar?	10

Llame para solicitar ayuda:



Statewide Legal Services
1-800-453-3320 o 860-344-0380

Si necesita ayuda, entre a nuestro sitio:



www.ayudalegalct.org

Connecticut Legal Services

www.ctlegal.org

Bridgeport

1000 Lafayette Blvd Suite 950 203-336-3851

New Britain

16 Main Street 860-225-8678

New London

125 Eugene O'Neill Dr. Suite 120 860-447-0323

Stamford

1177 Summer Street 203-348-9216

Waterbury

85 Central Avenue 203-756-8074

Willimantic

1125 Main Street 860-456-1761

Greater Hartford Legal Aid

www.ghla.org

999 Asylum Avenue
Hartford, CT 06105
860-541-5000

New Haven Legal Assistance Association

www.nhlegal.org

205 Orange Street
New Haven, CT 06510
203-946-4811

Consumer Law Project for Elders

Asistencia legal gratuita a personas mayores de 60 años en todo Connecticut que tienen problemas comunes a los consumidores.

1-800-296-1467

Este folleto fue producido por Connecticut Legal Services, Greater Hartford Legal Aid, New Haven Legal Assistance Association, y Statewide Legal Services de Connecticut.

La información de este folleto se basa en las leyes de Connecticut desde 5/2024. Esperamos que esta información le resulte útil. No pretende ser asesoramiento legal. Si necesita consejo para su situación, llame a Statewide Legal Services o póngase en contacto con un abogado.

© mayo de 2024

¿Qué pasa con el dinero del alquiler que le pagué a la corte?

Cuando las reparaciones se hayan realizado y la demanda se haya acabado, el juez decidirá quién se queda con el dinero. También puede llegar a un acuerdo con el propietario para decidir quién se va a quedar con el dinero. Asegúrese de que el acuerdo se haga por escrito, y entréguele una copia a la corte.

Si la decisión sobre el dinero la va a tomar el juez, dígame por qué cree que usted se tendría que quedar con el dinero del alquiler.

El juez puede decidir darle a

- **usted** todo o parte del dinero del alquiler; o
- **su propietario** todo o parte del dinero del alquiler que usted pagó.

Nota: Si inició un caso contra el propietario y después decide no ir a la corte, la corte le dará el dinero del alquiler al propietario.

Si presento una demanda, ¿el propietario me puede desalojar?

No. Siempre que usted le pague el alquiler a la corte todos los meses, el propietario no lo puede desalojar por no pagar el alquiler.

No pague el alquiler tarde. Pague el dinero del alquiler dentro de 9 días de su fecha de vencimiento.

Si su propietario trata de desalojarlo después de que usted presentó el caso o dentro de los seis meses desde que presentó una queja ante la oficina de cumplimiento del código, tendrá una buena defensa en contra del desalojo. Vea nuestro folleto, *Desalojos y Cambio de Cerradura*.

¿Qué dice la ley de Connecticut sobre las reparaciones?

La ley dice que su propietario tiene que

- entregarle su apartamento limpio y seguro cuando se mude;
- debe proporcionar equipo de electricidad, calor y agua caliente / corriente; y
- mantener el apartamento en buenas condiciones mientras usted esté viviendo allí.

El propietario tiene que resolver problemas como

- pintura despegada o ventanas rotas;
- sistemas de plomería, electricidad o calefacción que no funcionan bien;
- ratas, cucarachas, chinches, y otras plagas; y
- falta de detectores de humo (o no detectores de humo).

Si el propietario no hace las reparaciones necesarias, usted lo puede demandar.

¿Tengo que pagar mi alquiler si el propietario me hace caso o tarda mucho en hacer las reparaciones?

Sí. No parece ser justo, pero incluso si los problemas son graves y el propietario le hace caso, igual tiene que seguir pagando el alquiler. Pero, puede pedirle al propietario si le permite que usted haga las reparaciones y le descunte el costo de su alquiler. En ese caso, **es importante que obtenga el permiso del propietario por escrito.** También puede pedirle al propietario que le reembolse cualquier daño a sus efectos personales.

¿Qué puedo hacer si mi propietario no hace las reparaciones?

PASO 1: Pídale al propietario que haga las reparaciones.

Si las reparaciones son urgentes, llame al propietario y avísele de inmediato. Pregunte cuándo van a venir a hacer estas reparaciones urgentes. Algunos ejemplos de reparaciones urgentes son

- inundación o fuga de agua; y
- una ventana rota o una puerta que no se puede cerrar o abrir.

Lo mejor es que pida por escrito que se hagan las reparaciones. Guarde copias de cualquier carta, correo electrónico o mensajes de texto que envíe. Si ve al propietario, pregunte por el estado de su solicitud y anote en su calendario qué le dijo el propietario.

Si el propietario no hace las reparaciones cuando usted se lo pide, vaya al Paso 2.

PASO 2: Presentar una queja ante la oficina de cumplimiento de códigos o departamento de salud de la ciudad donde vives.

Llame **2-1-1** o visite **www.211ct.org** para averiguar el número de teléfono de la oficina de cumplimiento de códigos (*code enforcement office*) de su municipalidad. También es posible que el departamento de salud de su ciudad haga cumplir el código de vivienda. Llame y dígales que quiere presentar una queja, y pida que alguien inspeccione su apartamento. Escriba el día que llamó y el nombre de la persona con la que habló.

Haga lo posible por estar en su casa cuando el inspector vaya a su apartamento.

- Anote el nombre del inspector.
- Muestre al inspector todo lo que se tiene que arreglar.

¿Qué pasa si no puedo llegar a un acuerdo con mi propietario?

Se hará el juicio y el juez decidirá su caso. El juicio probablemente tardará una hora.

- Usted y el propietario tendrán que jurar que van a decir la verdad.
- Cuando llegue su turno, dígame al juez qué reparaciones hay que hacer en su apartamento y la fecha en que le pidió a su propietario que haga las reparaciones.
- Puede pedirle al inspector que le diga al juez cuáles son los problemas que hay en su apartamento y que le entregue el informe de la inspección.
- Puede pedirle al juez que le ordene a su propietario que
 - realice las reparaciones necesarias;
 - le devuelva el monto del alquiler que pagó durante el tiempo que no hizo las reparaciones; y
 - le pague el daño causado a sus bienes o a su salud.

¿Qué pasa después de la audiencia?

El juez quizás le pida a usted y al propietario que vuelvan a la corte para reportar sobre las reparaciones. Pregúntele al secretario si va a tener que ir a otra audiencia.

Si tiene otra audiencia para informar sobre las reparaciones...

Si las reparaciones no se hicieron todavía,

- infórmele al juez; y
- pídale al juez que nombre a alguien (llamado *síndico*) para que haga las reparaciones.

Puede llevar a testigos a la corte y los mismos tipos de pruebas que llevó a su primera audiencia. Si quiere que el inspector vaya a la corte y pasaron más de 60 días de la primera audiencia, pídale al secretario una nueva orden de comparecencia.

- Puede llevar a gente (testigos) que han visto los problemas o que hayan visto o escuchado las interacciones que tuvo con su propietario sobre las condiciones.
- Es posible que el propietario tenga sus propios testigos en la audiencia. Escuche atentamente lo que estos testigos le dicen al juez.
- El juez querrá escuchar a ambas partes antes de emitir una orden sobre el caso. Recuerde ser respetuoso y nunca interrumpa al juez cuando esté hablando.

¿El inspector irá a la corte?

Tal vez. Apenas el secretario le informe sobre la fecha de la audiencia, pregúntele al secretario por los documentos de orden de comparecencia. Estos documentos le dicen al inspector que tiene que ir a la corte con el informe de inspección. Tendrá que pagarle a un alguacil para que le entregue los documentos (a menos que la corte le otorgue una exención de cuotas). Puede encontrar una lista de alguaciles en el sitio web de la corte o en la oficina del secretario.

¿Mi juicio comenzará de inmediato?

Usted y su propietario hablarán primero con un Mediador de Vivienda. El Mediador de Vivienda tratará de ayudarles a llegar a un acuerdo (también llamado estipulación) en vez de ir a juicio.

Si pueden llegar a un acuerdo, entonces usted, el propietario y el juez lo firmarán. Cada uno de ustedes recibirá una copia firmada del acuerdo.

También puede llegar a un acuerdo con su propietario por cuenta propia. Pero hable con el Mediador de Vivienda antes de firmarlo.

¡Alerta! No firme ningún acuerdo si no lo puede cumplir o si no lo comprende completamente.

- Pregunte cuándo puede recibir una copia de su informe.
- Vaya a la oficina del inspector y obtenga una copia del informe.



Si no tiene noticias de que el propietario está haciendo las reparaciones y no observa ningún cambio dentro de tres semanas, vaya al Paso 3.

PASO 3: Inicie una demanda en la corte.

Si el propietario no arregla los problemas a menos de 21 días de la fecha en que usted presentó oficialmente su queja, puede iniciar una demanda en la corte.

Recuerde: Recuerde: No puede iniciar un caso en la corte sin antes realizar una inspección (Paso 2).

La corte le puede ordenar al propietario que haga las reparaciones. En vez de pagarle el alquiler al propietario, se lo pagará al secretario de la corte. Es posible que le reembolsen alguna parte del alquiler porque el propietario no hizo las reparaciones a tiempo.

Si cree que el propietario lo va a tratar de desalojar, inicie su caso **antes de** recibir los documentos de desalojo.

Si ya recibió los documentos de desalojo, quizás sea demasiado tarde para iniciar un caso. Puede hacer lo siguiente:

- Llame a la Oficina de Cumplimiento de Códigos de inmediato para solicitar una inspección.
- Hable con un abogado.
- No se dé por vencido. Las reparaciones necesarias pueden ayudarlo a ganar el caso de desalojo. Puede utilizar la falta del propietario para hacer reparaciones como defensa en el caso de desalojo en su contra.

Cómo iniciar una demanda

1. Llene y presente los siguientes formularios. Los secretarios le darán los formularios y le ayudarán a llenarlos. También puede obtener los formularios en: www.jud.ct.gov/webforms.

- *Notice of Suit (Aviso de Juicio, #JD-HM-19)*
- *Complaint (Demanda, #JD-HM-35)*

2. Lléveselos a la corte de vivienda.

- Fírmelos delante del secretario de la corte, un notario o un abogado.
- Lléveselos al secretario de la corte de vivienda.

Si no tiene dinero suficiente para pagar por la cuota de presentación, pídale al secretario una *Application for Waiver of Fees (Exención de Cuotas, #JD-CV-120)*. Consulte nuestros folletos, *¿No Puede Pagar las Cuotas de la Corte? Pida una Exención de Cuotas*.

3. Vaya a la corte el día de la audiencia y cuénteles al juez lo que pasó. Si tiene una copia del informe de inspección (Vea el Paso 2), llévelo consigo a la corte.

¿Tengo que seguir pagándole el alquiler a mi propietario?

Una vez que se inicie la demanda, le pagará el alquiler a la corte, en vez de a su propietario. El secretario de la corte le dará un recibo por el dinero que le pagó a la corte. Si no pagó el alquiler para el mes en curso, págueselo a la corte (solo en efectivo o con una orden de dinero).

Siga pagando el alquiler a la corte hasta que el juez decida su caso. Si no le paga el alquiler a la corte, ésta puede despedir su caso sin tomar una decisión acerca de las reparaciones.

¿Qué pasa a continuación?

La corte le enviará los documentos de la demanda a su

propietario por correo certificado. El inspector también recibirá una copia de su demanda. Si su propietario no acepta la carta, o no va al correo para recibir la carta certificada, usted tendrá que pagarle a un alguacil para que le entregue los documentos en persona. Puede encontrar una lista de alguaciles en el sitio web de la corte o en la oficina del secretario.

Si no tiene dinero suficiente para pagar por el honorario del alguacil, pídale al secretario una *Application for Waiver of Fees (Exención de Cuotas, #JD-CV-120)*. Consulte nuestros folletos, *¿No Puede Pagar las Cuotas de la Corte? Pida una Exención de Cuotas*.

¿Cuándo se programará la audiencia en la corte?

El secretario programará una audiencia en la corte después de que su propietario reciba los documentos. Si la corte no programa una audiencia dentro de las tres semanas desde que presentó el caso, llame a la oficina del secretario y pregunte si saben cuándo planean programar una audiencia. Por ley, el inspector debe traer una copia del informe de inspección de su casa o apartamento a la audiencia. Para protegerse, debe hacer arreglos con la corte para que el inspector acuda a la corte con el informe de inspección. Vea *¿El inspector irá a la corte?* a continuación.

La Audiencia

¿Cómo me preparo para la audiencia?

- Haga una lista de las reparaciones necesarias.
- Anote cómo los problemas de su casa le causaron daño o inconveniencias a usted y su familia.
- Si puede, saque fotos de los problemas que hay en su casa. Lleve 2 copias adicionales de las fotos: una para el juez y la otra para el propietario.
- Si tiene una copia del informe de inspección redactado por la oficina de cumplimiento de códigos o el departamento de salud de su ciudad o pueblo, llévelo consigo.