

**Muestra de
Carta de Aviso**

Fecha

Estimado (Nombre del Dueño):

Soy su inquilino en (dirección del inquilino). Le estoy escribiendo para notificarle las reparaciones que mi hogar necesita. Los problemas específicos que necesitan reparación incluyen: (Ponga los problemas. Los siguientes son solo ejemplos) El horno de calefacción no funciona, no hay agua caliente).

Estas condiciones son serias y hacen que mi hogar sea inepto para mi familia. Apreciaría que usted repare el horno de calefacción lo mas pronto posible. Si el horno de calefacción no es reparado en 24 horas, pienso ejercitar mi derecho de reparar el horno de calefacción y descontar la cantidad de la renta. Si no hay agua caliente de aquí a cinco días, pienso ejercitar de reparar (el problema) y descontar la cantidad del pago de la renta.

Sinceramente,

(Su firma)

Oficinas de Servicios de MidPenn

ALTOONA

171 Lakemont Park Blvd.
Altoona, PA 16602
Teléfono: 814-943-8139
800-326-9177
Fax: 817-944-2640

BEDFORD

232 East Pitt Street
Bedford, PA 15522
Teléfono: 814-623-6189
800-326-9177
Fax: 814-623-6180

CARLISLE

401 E. Louthier St. Suite 103
Carlisle, PA 17013
Teléfono: 717-243-9400
800-822-5288
Fax: 717-243-8026

CHAMBERSBURG

230 Lincoln Way E., Ste. A
Chambersburg, PA 17201
Teléfono: 717-264-5354
800-372-4737
Fax: 717-264-2420

CLEARFIELD

211 E. Locust Street
Clearfield, PA 16830
Teléfono: 814-765-9646
800-326-9177
Fax: 814-765-1396

GETTYSBURG

128 Breckenridge Street
Gettysburg, PA 17325
Teléfono: 717-334-7624
Fax: 717-334-0863

HARRISBURG

213-A N. Front Street
Harrisburg, PA 17101
Teléfono: 717-232-0581
800-932-0356
Fax: 717-232-7821

LANCASTER

38 N. Christian Street, Ste. 200
Lancaster, PA 17602
Teléfono: 717-299-0971
800-732-0025
Fax: 717-295-2328

LEBANON

513 Chestnut Street
Lebanon, PA 17042
Teléfono: 717-274-2834
Fax: 717-274-0379

LEWISTOWN

3 W. Monument Square, Ste. 303
Lewistown, PA 17044
Teléfono: 717-248-3099
800-326-9177
Fax: 717-248-0791

POTTSVILLE

315 N. Centre St., Ste. 201
Pottsville, PA 17901
Teléfono: 570-628-3931
866-638-0606
Fax: 570-628-9697

READING

501 Washington Street, #401
Reading, PA 19601
Teléfono: 610-376-8656
800-299-6599
Fax: 610-376-8650

STATE COLLEGE

3500 E. College Ave. Ste. 1295
State College, PA 16801
Teléfono: 814-238-4958
800-326-9177
Fax: 814-238-9504

YORK

29 N. Queen Street
York, PA 17403
Teléfono: 717-848-3605
Fax: 717-854-5431

Este folleto no contiene asesoramiento legal específico solo información general. Aunque creemos que al momento de la preparación cuya información se encuentra en este folleto es correcta, situaciones individuales pueden requerir un análisis individual, de manera que se aconseja recibir el asesoramiento de un abogado. Junio del 2010



MidPenn Legal Services



**El Derecho
A Tener Un Hogar
Aceptable y Seguro
Como Inquilino**



La Garantía Implícita de la Habitabilidad

La Garantía implícita de Habitabilidad” es algo que usted encontrará en todos los contratos de arriendo cuando usted rente un hogar en Pennsylvania y es para asegurar a que los inquilinos tengan un lugar de vivienda segura y aceptable. Esto quiere decir que todos los propietarios de Pennsylvania deben hacer las reparaciones necesarias para mantener un hogar rentado en condiciones seguras, sanitarias y habitables. La ley no requiere que el propietario provea una vivienda perfecta. No se le requiere a un propietario que provea pintura para embellecer la vivienda rentada. No se le requiere al propietario que haga

reparaciones por lo
daños causados por el
inquilino.

Solo defectos serios son cubiertos bajo la ley. Por ejemplo, un techo que gotea demasiado, un horno de calefacción roto, plomería

que no funciona, pisos rotos, cables peligrosos o falta de agua son cosas que deben ser reparados por el dueño.

Si el dueño no hace las reparaciones necesarias, entonces la garantía implícita de habitabilidad le da el derecho a los inquilinos a **reparar** los defectos and **descontarse** el costo del futuro pago de renta.

La garantía implícita de habitabilidad aplica a todos los contratos de arrendamiento de apartamentos, casas, hogares movibles, u otras viviendas en Pennsylvania aunque sean orales o por escrito. El derecho a una vivienda segura y aceptable no debe renunciarse en el contrato de arrendamiento. El propietario tiene el deber de proveerle una vivienda segura y aceptable, aunque usted firme un contrato de arrendamiento que diga que usted toma el apartamento o casa “tal como está”.

Como Reparar y Descontarse

Usted tienen el derecho a **descontarse** el costo de reparaciones necesarias del futuro pago de renta si el propietario falla en hacer las reparaciones.

Para proteger sus derechos bajo la ley de garantía implícita, usted debe tomar los siguientes pasos:

Paso Numero 1

Notifique al Propietario Acerca del Problema.

Notifique al propietario, por escrito, acerca del problema y lo que usted planea hacer al respecto. Por ejemplo, indíquele al propietario que usted va a retener la renta si el o ella no hace las reparaciones que usted le está pidiendo. Envíele una carta en ambas maneras, por correo certificado y correo normal.

Quédese con una copia de la carta para comprobar que el propietario fue notificado. Este folleto contiene una carta de muestra.

Paso Numero 2

Dele Tiempo al Propietario Para que Haga las Reparaciones.

La ley le da un periodo de tiempo razonable al propietario para que haga las reparaciones. El periodo de tiempo depende de la seriedad del defecto. Si es una emergencia, al propietario se le requiere que actúe rápido. Por ejemplo si usted no tiene calefacción, es razonable esperar que el propietario le provea calefacción en 24 horas. El propietario tendría mas tiempo en caso de algo que no fuera urgente. Como por ejemplo, el propietario puede tener 30 días en el cual puede reparar la calefacción durante los meses de verano.

Paso Numero 3 Reúna Evidencia que Ayude a su Caso.

Es importante tener la evidencia que indique que el propietario no hizo las reparaciones necesarias. Una copia de la carta enviada al propietario puede usarse como evidencia; al igual que fotografías, testigos, o reportes de un inspector del código de vivienda.

Paso Numero 4 Repáre y Descuente.

Si el propietario no hace las reparaciones necesarias, usted puede reparar y descontar. Usted no debe reparar o descontar reparaciones que excedan la cantidad de la renta mensual. Si el pago de la renta es de \$300.00 mensuales, entonces la cantidad de descuento no deberá exceder los \$300.00. Busque ayuda legal si la reparación es costosa.

La cantidad pagada por la reparación debe se razonable. Si el propietario lo demanda en el tribunal por no pagar la renta, pueda que usted tenga que pagar al propietario la cantidad que el tribunal halle poco razonable. El tribunal no hará responsable a un propietario por la o las reparaciones que cuestan una cantidad de dinero poco razonable o excesiva. Compare precios con varios técnicos. Reúna estimados antes que hagan la reparación. Después que la reparación sea hecha, envíe al propietario una copia del recibo de la reparación con el próximo pago de la renta , menos el costo de la reparación. **Mantenga una copia para su propio archivo.**

Recuerde que la reparación debe ser para arreglar un defecto que afecta cuan habitable sea su hogar. El tribunal no le requerirá al propietario que pague por reparaciones cosméticas.

El hecho de que el propietario falle en arreglar los defectos que afectan cuan habitable sea su hogar le puede dar otras opciones a un inquilino. Vea el Folleto de MidPenn titulado “**Su Derecho Como Inquilino de Tener un Hogar Aceptable**”