



¿TIENE MOHO?

QUÉ HACER SI SU VIVIENDA EN ALQUILER NECESITA REPARACIONES

¿Qué hay de nuevo?

- La ley de Georgia ha cambiado recientemente. Hoy en día, cualquier lugar que se alquile para vivir debe ser **“apto para que los humanos puedan habitarlo”**. Esto significa que la propiedad debe estar en buen estado para que los seres humanos puedan vivir en ella. La propiedad debe cumplir con los requisitos del código de la vivienda.
- Además, el arrendador no podrá desconectar la **calefacción, el aire acondicionado, la electricidad o el agua** mientras esté pendiente algún caso de desalojo.

¿Qué sigue siendo cierto?

- **El arrendador debe hacer las reparaciones.** Sin embargo, usted no podrá negarse a pagar el alquiler mensual, aunque el arrendador no haga las reparaciones. Usted podrá demandar al arrendador si no repara la propiedad.

¿Qué significa “habitable para los seres humanos”?

- La legislación del estado de Georgia aún no explica lo que significa. Pero se puede decir que su casa debe ser segura. **Como mínimo, debe tener servicios públicos que estén en buen funcionamiento, ventilación adecuada, detectores de humo, una entrada y una salida, una cocina, paredes y puertas sólidas, y un baño que funcione bien.** Su casa debe cumplir con las normas básicas de salud y seguridad del código de la vivienda.
- Si usted tiene que abandonar su casa porque no es segura, puede demandar al arrendador por “desalojo constructivo”.
- Si la vivienda que alquila necesita mantenimiento o reparaciones, infórmele al arrendadoro por escrito la necesidad de esas reparaciones. Usted puede escribirle una carta, un correo electrónico o un mensaje de texto. Lleve un registro de estas comunicaciones y cuándo se hicieron.

¿Qué ocurre si dichas reparaciones no se hicieron?

Si usted solicita reparaciones por escrito y el arrendatario no las hace, también tiene las siguientes opciones:

- Ponerse en contacto con la oficina local encargada de la aplicación del Código de la Vivienda para solicitar una inspección.
- Pagar las reparaciones y descontar el costo del alquiler si el propietario no actúa en un plazo razonable.
- Avisarle al propietario, encargarle la reparación a una empresa acreditada y obtener un recibo.
- Pagar las reparaciones y demandar al arrendador para que le devuelva el dinero.
- Demandar al arrendador por cualquier daño que le haya causado la falta de alguna reparación.
- Puede incluir daños a muebles o pertenencias personales, costo de alimentos de sustitución, gastos médicos relacionados con los problemas de su vivienda o pago por el estrés de vivir en una casa con problemas por la falta de reparación.
- Conservar los recibos y registros de los gastos ocasionados por la falta de reparación por parte del arrendador.
- Si el arrendador presenta una orden de desalojo contra usted, usted podrá contrademandarlo por los daños causados a su propiedad o por las lesiones sufridas a causa de la falta de reparaciones.

¿Preguntas?

Si tiene preguntas sobre los problemas de mantenimiento y reparación de su vivienda, puede ponerse en contacto con **Asociación de Ayuda Legal de Atlanta** (Atlanta Legal Aid) llamando al (404) 524-5811 o a atlantalegalaid.org/get-help/ o con la **Fundación de Abogados Voluntarios de Atlanta** (Atlanta Volunteer Lawyers Foundation) llamando al (404) 521-0790 o avlf.org/get-help/.

Si vive fuera de los 5 condados del área metropolitana de Atlanta, póngase en contacto con **Programa de Servicios Legales de Georgia** (Georgia Legal Services Program) llamando al (833) 457-7529 o glsp.org/need-help/ para hablar con un representante sobre su situación específica.

La información contenida en este documento ha sido elaborada por HouseATL únicamente con fines informativos y no constituye una asesoría legal. Esta información no pretende crear, y su recepción no constituye, una relación abogado-cliente. Usted no debe actuar sobre la base de cualquier información sin consultar ayuda legal profesional.