



# Estado de Massachusetts

## Departamento de Salud Pública

### Aviso de los derechos y responsabilidades legales de los ocupantes

Este documento resume algunas de las opciones legales que puede tener cuando el propietario de una propiedad en la que vive no ha solucionado ciertos problemas en su hogar, como lo exige el Código de Vivienda del estado (105 CMR 410.000). Este documento no es un asesoramiento legal. Hable con un abogado antes de decidir retener su alquiler o tomar otras medidas descritas aquí.

#### **Vivienda de alquiler segura y saludable:**

Las viviendas de alquiler en Massachusetts deben cumplir con los estándares mínimos para proteger la salud, la seguridad y el bienestar de los ocupantes. El Código de Vivienda, [105 CMR 410.000](#), *Normas mínimas de aptitud para la habitación humana (Código Sanitario del Estado, Capítulo II)*, es la normativa estatal que establece estos estándares mínimos. El [Programa de Saneamiento Comunitario](#) (Community Sanitation Program, CSP) de la Oficina de Salud Climática y Ambiental del Departamento de Salud Pública de Massachusetts emite esta regulación, pero los departamentos de salud locales hacen cumplir las normas.<sup>1</sup> El CSP trabaja con los departamentos de salud locales y el público para proporcionar capacitación y asistencia técnica sobre el Código de Vivienda. Para obtener más información, visite [mass.gov/lists/housing-community-sanitation](https://mass.gov/lists/housing-community-sanitation).

#### **Su responsabilidad de mantener su casa segura y saludable**

El Código de Vivienda también tiene requisitos que deben cumplir las personas que viven en casas o apartamentos alquilados. Hay algunos problemas como plagas, moho y mantener despejadas las salidas, que pueden requerir que los propietarios y ocupantes trabajen juntos para solucionar el problema. Por ejemplo, los ocupantes deben asegurarse de que no haya comida o basura que pueda atraer plagas o mantener sus pertenencias fuera de los pasillos de salida. Si el departamento de salud local está realizando una inspección, ya sea por su solicitud o por otro problema, el departamento de salud local puede decirle que hay algo que debe arreglar. El departamento de salud local puede emitirle una orden para corregir y darle un tiempo determinado para solucionar el problema.

#### **Su derecho a una vivienda segura y saludable y a la protección contra represalias**

Si cree que las condiciones en su hogar son inseguras o insalubres y pueden violar el Código de Vivienda, primero debe informar a su arrendador. Si su arrendador no aborda adecuadamente estas inquietudes, debe comunicarse con su departamento de salud local. Llevarán a cabo inspecciones gratuitas de su casa y ordenarán a su arrendador que arregle cualquier violación del Código de Vivienda. Puede encontrar la información de contacto de su departamento de salud local llamando al ayuntamiento de su ciudad o pueblo o visitando su sitio web. Los sitios web de las ciudades y pueblos se detallan en: [mass.gov/lists/massachusetts-city-and-town-websites](https://mass.gov/lists/massachusetts-city-and-town-websites).

**A su arrendador no se le permite aumentar su alquiler o tratar de desalojarlo solo porque usted ha presentado una queja ante este o ante el departamento de salud local sobre las violaciones. A esto se le llama represalia, y es posible que pueda demandar al arrendador por daños y perjuicios si esto sucede y usted presentó su queja por escrito (M.G.L. c.186, s.18 y c.239, s.2A).**

#### **Su derecho a una audiencia**

Puede solicitar una audiencia con la Junta de Salud de su localidad. Debe hacerlo por escrito y dentro de los plazos que se indican a continuación. Si envía una solicitud por escrito a tiempo al departamento de salud local, se llevará a cabo una audiencia dentro de los 14 días calendario. **Si no hace una solicitud por escrito dentro de los plazos que se indican a continuación, perderá el derecho a una audiencia.** La siguiente tabla muestra las razones por las que puede solicitar una audiencia y el plazo que tiene para enviar la solicitud.

---

<sup>1</sup> Dependiendo de su ciudad o pueblo, esto también puede llamarse Junta Local de Salud (Local Board of Health, BOH), Autoridad de Salud Local o Departamento de Servicios de Inspección. Esta es la autoridad local encargada de hacer cumplir las regulaciones.

Motivo por el que puede solicitar una audiencia	Cantidad de días para realizar la solicitud <b>por escrito</b>
Su casa no fue inspeccionada por el departamento de salud local.	<b>30 días</b> desde el día en que se comunicó con el departamento de salud.
El inspector no encontró violaciones que usted cree que existen.	<b>30 días</b> desde la última inspección realizada por el departamento de salud.
El inspector no emitió una orden para corregir las violaciones.	<b>30 días</b> desde la última inspección realizada por el departamento de salud.
El inspector no hizo cumplir la orden de corrección.	<b>45 días</b> desde el momento en que el propietario recibió la orden de corrección.

Dentro de los **cinco días** después de la audiencia, el departamento de salud local debe emitir una decisión final sobre su queja (105 CMR 410.840). Si no está de acuerdo con la decisión, o en cualquier momento del proceso, puede presentar una apelación en el tribunal de vivienda.

### Sus opciones si un propietario no corrige los problemas

Si su arrendador no corrige las violaciones del Código de Vivienda en su hogar, es posible que tenga algunas opciones como se describe a continuación. Estas no son sus únicas opciones, pero son acciones comunes que los inquilinos y ocupantes toman en estas situaciones. Antes de emprender acciones legales, comuníquese con un abogado para protegerse. Si no puede pagar un abogado, **usted puede ser elegible para recibir servicios gratuitos de asistencia legal**. Visite [masslrf.org](http://masslrf.org) para conocer las opciones disponibles de asesoramiento legal gratuito. Para encontrar más información sobre sus derechos y responsabilidades legales cuando su arrendador no corrige las violaciones del Código de Vivienda, visite: [masslegalhelp.org/legal-tactics](http://masslegalhelp.org/legal-tactics) o [madeuptocode.org](http://madeuptocode.org).

#### Opción 1: acudir a un tribunal

Si su arrendador no corrige los problemas que el departamento de salud local le ordenó que arreglara, o si usted cree que hay problemas en su hogar que pueden estar violando el Código de Vivienda, puede además solicitar a un tribunal en su área que ordene a su arrendador que corrija los problemas.

Para presentar una queja, comuníquese con el secretario del Tribunal de Vivienda o de Distrito de su región. Para encontrar el Tribunal de Vivienda o de Distrito más cercano visite [mass.gov/orgs/housing-court/locations](http://mass.gov/orgs/housing-court/locations) o [mass.gov/orgs/district-court/locations](http://mass.gov/orgs/district-court/locations). Estos tribunales se ocupan de casos relacionados con viviendas residenciales, incluidos el desalojo, los daños a la propiedad y la aplicación del Código de Vivienda. Para obtener ayuda para presentar una queja, puede comunicarse con los Centros de Servicios Judiciales (Court Service Centers) en [mass.gov/info-details/learn-about-court-service-centers](http://mass.gov/info-details/learn-about-court-service-centers).

Puede solicitar que el tribunal le ordene al arrendador hacer lo siguiente:

**Solucionar el problema:** usted o el departamento de salud local pueden presentar una petición en el Tribunal de Vivienda o de Distrito para ordenar al propietario que corrija las violaciones del Código de Vivienda (M.G.L. c. 111, art. 127 A, C). **y/o**

**Reembolsar el alquiler que haya pagado:** puede presentar una queja solicitando que su arrendador le devuelva la totalidad o parte del alquiler que pagó durante el tiempo en que hubo violaciones al Código de Vivienda. Puede demandar por 1) incumplimiento de la garantía de habitabilidad o 2) prácticas desleales y engañosas (M.G.L. c. 93A), o ambas.

Para ambas demandas, deberá probar que su casa tenía violaciones del Código de Vivienda y que el propietario sabía de las violaciones y no las arregló. El incumplimiento de la garantía de habitabilidad también puede ser presentado por el departamento de salud local.

#### Opción 2: retener el alquiler hasta que se hagan las reparaciones

Si su arrendador no corrige *ciertas* violaciones del Código de Vivienda, es posible que usted pueda retener parte o la totalidad de su pago de alquiler hasta que se hagan las reparaciones (M.G.L. c. 239, art. 8A). **Ahorre el dinero del alquiler que retiene**. Un juez puede exigirle que devuelva todo o parte de este. Si esto sucede y usted no tiene este dinero, es posible que lo desalojen. Si retiene el alquiler y su arrendador intenta desalojarlo de su casa, tendrá que probar, como mínimo, todo lo siguiente:

- Que las violaciones pueden poner en peligro o perjudicar significativamente la salud, la seguridad o el bienestar

de un inquilino u ocupante.<sup>2</sup>

- Que el dueño de la propiedad de alquiler sabía de las violaciones antes de que usted comenzara a retener su renta.
- Que usted no causó las violaciones.

### Opción 3: haga las reparaciones usted mismo

La ley estatal le permite usar el dinero de su alquiler para pagar ciertas reparaciones (M.G.L. c. 111, s.127L), y no pagar esa cantidad de alquiler a su arrendador. No puede retener más de 4 meses de alquiler en un período de 12 meses para pagar las reparaciones. Si retiene parte o la totalidad de su alquiler y lo usa para hacer reparaciones y su arrendador intenta desalojarlo de su casa, usted deberá demostrar lo siguiente:

- Que el departamento de salud local o el tribunal determinaron que las violaciones pueden poner en peligro o perjudicar significativamente la salud, la seguridad o el bienestar de un inquilino residencial.<sup>2</sup>
- Que al arrendador se le emitió una orden de corrección por esas violaciones.
- Que el propietario no comenzó las reparaciones (ni firmó un contrato de trabajo) dentro de los 5 días posteriores a la recepción de la Orden de corrección y no completó las reparaciones dentro de los 14 días posteriores a la recepción del aviso de infracción.

### Opción 4: termine su contrato de arrendamiento antes de tiempo y múdese

Si cumple con ciertas condiciones, es posible que pueda rescindir su contrato de arrendamiento o alquiler y mudarse dentro de un tiempo razonable. Comuníquese con un abogado para obtener más información sobre esta opción. Si no puede pagar un abogado, **usted puede ser elegible para recibir servicios gratuitos de asistencia legal**. Visite [masslrf.org](http://masslrf.org) para conocer las opciones disponibles de asesoramiento legal gratuito.

---

<sup>2</sup> Se trata de infracciones graves que incluyen problemas como no tener calefacción, agua caliente, electricidad o gas, o que las salidas están bloqueadas.