



THE COMMONWEALTH OF MASSACHUSETTS
OFFICE OF THE ATTORNEY GENERAL
ONE ASHBURTON PLACE
BOSTON, MASSACHUSETTS 02108

MAURA HEALEY
ATTORNEY GENERAL

(617) 727-2200
(617) 727-4765 TTY
www.mass.gov/ago

GUÍA PARA INQUILINOS Y PROPIETARIOS
AFECTADOS POR LAS EXPLOSIONES DE GAS DE
COLUMBIA

A continuación, encontrará una guía sobre los derechos y obligaciones de los inquilinos y propietarios después de las explosiones de gas del 13 de septiembre de 2018 y la consiguiente a falta de calefacción y/o agua caliente. Esta guía se aplica sólo a los hogares afectados por los incidentes del 13 de septiembre.

Como primer paso, **la Oficina de la Fiscal General, anima a los propietarios e inquilinos a discutir la situación y trabajar cooperativamente para tratar de resolver los problemas.** Usted debe discutir qué reclamos puede hacer cada uno de ustedes con Columbia Gas. **Por ejemplo, los propietarios deben presentar reclamaciones por pérdida de renta con Columbia Gas.** Ni los propietarios ni los inquilinos deben sufrir pérdidas económicas. Columbia Gas es responsable de todas las pérdidas causadas por las explosiones de gas.

Los inquilinos y propietarios deben estar conscientes de sus derechos, obligaciones y protecciones bajo las leyes de Massachusetts. Los inquilinos o propietarios que tengan problemas pueden llamar a **la línea directa del Valle de Merrimack de la Oficina de la Fiscal General** al 617-573-5370 para obtener ayuda. Los residentes afectados pueden solicitar una vivienda alternativa temporal al llamar a Columbia Gas al 1-800-590-5571.

INQUILINOS

- **La ley estatal requiere calefacción y agua caliente.** El Código Sanitario del Estado requiere que los propietarios proporcionen un sistema de calefacción en buenas condiciones. Desde el 16 de septiembre hasta el 14 de junio, el sistema debe ser capaz de calentar su casa a por lo menos 68° F durante el día y 64° F durante la noche. El Código Sanitario Estatal también requiere que su casa tenga agua caliente entre 110° F y 130° F.
- **La ley estatal le permite retener la renta si no tiene calefacción o agua caliente.** La ley de Massachusetts les permite a los inquilinos retener el pago de la renta debido a violaciones “materiales” del Código Sanitario del Estado. La falta de calefacción o agua caliente es generalmente una violación “material” bajo M.G.L. c. 239, § 8A. Aunque estas violaciones fueron causadas por las explosiones de gas, los inquilinos todavía tienen el derecho de retener la renta. Los propietarios pueden solicitar el reembolso de la pérdida de la renta a Columbia Gas.

- **Tenga en cuenta que si retiene la renta existe la posibilidad de que el propietario intente desalojarlo.** Si el propietario trata de desalojarlo por retener la renta, usted podrá presentar la defensa de la inhabilitación. Un resultado probable es que el Tribunal determine que usted no debe renta o sólo una parte de su renta no pagada. Si el Tribunal decide que usted debe pagar una parte de su renta no pagada y usted paga la cantidad especificada, usted tiene derecho a continuar su tenencia y permanecer en su casa de alquiler. Sin embargo, si usted gana el caso, un registro del caso permanecerá en el sistema de expedientes públicos.
- **Notifíquese al propietario por escrito de los problemas antes de retener la renta.** Si usted no tiene calefacción o agua caliente debido a las explosiones de Columbia Gas, el propietario debe ser notificado del problema antes de que usted retenga la renta. Aunque la mayoría de los propietarios ya saben de la falta de servicio de gas, usted debe enviarle una carta o correo electrónico al propietario explicándole los problemas en su casa, el hecho de que está reteniendo la renta y que el propietario debe presentar un reclamo por pérdida de renta a Columbia Gas al llamar al 1-800-590-5571.
- **Si usted participa en algún programa de asistencia de renta o recibe un subsidio, como la Sección 8, comuníquese con su Agencia de Vivienda Pública (AVP) o con la organización que administra su programa antes de retener la renta.** La AVP u otra organización puede proporcionarle asistencia adicional y aconsejarlo sobre las reglas o requisitos del programa con respecto a los estándares de calidad de la vivienda o la retención de la renta. Asegúrese de seguir todas las reglas y requisitos del programa para mantener su elegibilidad para el programa de asistencia de renta.
- **Si retiene la renta, debería ahorrarla.** Es una buena idea apartar la renta retenida en una cuenta bancaria, para que pueda pagar cualquier “renta atrasada” que la Corte pueda requerir. A esto se le llama a menudo poner su renta en “fideicomiso.”
- **Reporte los problemas en su casa a las autoridades locales para ayudar a documentar los problemas.** Antes de retener la renta, también puede contactar a su junta local de salud o departamento de servicios de inspección y pedirles que documenten los problemas en su casa. Esto ayudará a formalizar y documentar las fechas y hechos específicos de su situación. La información de contactos está a continuación:

**Departamento de Servicios
de Inspección de Lawrence**

978-620-3130

<http://www.cityoflawrence.com/363/Inspectional-Services>

Junta de Salud de Andover

978-623-8640

<http://www.andoverma.gov/170/Board-of-Health>

**Junta de Salud de
North Andover**

978-688-9540

<https://www.northandoverma.gov/health>

- **Protéjase contra represalias por presentar las quejas por escrito.** El propietario no puede desalojarlo, aumentar la renta, cambiar los términos de su alquiler, o tomar represalias en su contra simplemente porque usted presentó una queja por escrito sobre violaciones al código u otros problemas de vivienda.
- **Considere hablar con un abogado antes de retener la renta.** Antes de retener la renta, usted tal vez quiera hablar con un abogado. Si usted no puede pagar un abogado, puede obtener servicios

legales gratuitos a través de Northeast Legal Aid en la calle 50 Island, suite 203A, Lawrence, Massachusetts (978-458-1465). Además, si el propietario presenta un caso en la corte en su contra porque usted decidió retener la renta, un abogado puede asesorarlo sobre cualquier defensa o contrademanda que usted pueda tener para ayudarlo a permanecer en su casa.

- **Solicite una vivienda alternativa temporal a través de Columbia Gas.** Columbia Gas está poniendo viviendas temporales a disposición de los residentes afectados por la interrupción del servicio de gas. Para solicitar una vivienda alternativa temporal de Columbia Gas, llame al 1-800-590-5571, seleccione su idioma y luego elija la opción 3. Usted no necesita retener su renta para obtener una vivienda alternativa temporal de Columbia Gas.
- **Intente presentar un reclamo con Columbia Gas por la renta que ha pagado desde el tiempo de las explosiones.** Si usted le ha pagado la renta a su propietario mientras su casa ha estado sin calefacción ni agua caliente, intente presentar un reclamo con Columbia Gas por el reembolso de la renta. Su propietario también puede solicitar el pago con Columbia Gas por la renta perdida.
- **Llame a la Oficina de la Fiscal General para obtener ayuda.** Los inquilinos que tienen problemas para obtener una vivienda alternativa de Columbia Gas o que tienen problemas con el propietario deben llamar a la línea directa del Valle de Merrimack de la Fiscal General al 617-573-5370.

PROPIETARIOS

- **Su inquilino puede retener la renta.** Su inquilino no está legalmente obligado a pagar la renta de una vivienda que carece de calefacción o agua caliente, independientemente de quién causó los problemas subyacentes o si el inquilino permanece en la vivienda. La actual falta de calefacción y/o agua caliente es una violación “material” del código sanitario estatal.
- **La Oficina de la Fiscal General considera que los intentos de cobrar la renta de una vivienda afectada por este desastre constituyen una violación de la ley estatal de protección al consumidor.** Tratar de cobrar la renta o amenazar con el desalojo por no pagar la renta de una unidad que carece de calefacción o agua caliente debido a las explosiones de Columbia Gas será considerado una violación de la ley estatal de protección al consumidor por parte de la Oficina de la Fiscal General.
- **No importa que usted no tenga la culpa de la interrupción del servicio de gas.** No debe exigirle la renta a su inquilino simplemente porque estos problemas “no fueron culpa suya.” Tampoco debe amenazar con desalojar a su inquilino si retiene la renta debido a tales violaciones graves del código. Si desea cobrarle la renta a su inquilino, debe encontrar una manera de restaurar inmediatamente la calefacción y/o el agua caliente de la casa de su inquilino.
- **Si su inquilino participa en un programa de asistencia de renta o recibe un subsidio, como la Sección 8, es posible que no se aplique la orientación anterior sobre la renta.** Comuníquese con la Agencia de Vivienda Pública o la organización que administra el programa para obtener más orientación antes de aceptar la renta, rechazar la renta o iniciar una acción de desalojo.

- **Presente una reclamación con Columbia Gas por la pérdida de la renta.** No espera que los propietarios sufran pérdidas financieras debido a este desastre. Los propietarios deben hacer una reclamación por pérdida de renta (y cualquier otro daño a la propiedad) con Columbia Gas al llamar al 1-800-590-5571. Haga clic [aquí](#) para obtener más información sobre cómo hacer reclamos con Columbia Gas.
- **Coordínesse con Columbia Gas para garantizar la reparación y restauración oportuna de la calefacción y el agua caliente.** Como propietario, usted deberá autorizar cualquier reparación que haga Columbia Gas en su propiedad. Se le pedirá que firme el papeleo y que proporcione acceso físico al edificio. Si falla en coordinar las reparaciones y/o dar acceso a la propiedad esto puede resultar en demorar la restauración de la calefacción y el agua caliente, es posible que no pueda recuperar la renta perdida, ya sea de Columbia Gas o de su inquilino, durante el período de demora. Como propietario, es crítico que usted permanezca involucrado en el proceso de reparación y restauración. Haga clic [aquí](#) para obtener más información sobre el proceso de reparación y restauración de Columbia Gas.
- **Consulte con un abogado antes de intentar desalojar a su inquilino.** Si usted está considerando tomar acción legal en contra de su inquilino por falta de pago de renta (aunque él/ella pueda estar reteniendo la renta debido a la falta de calefacción y/o agua caliente), usted debe considerar hablar con un abogado primero.
- **Llame a la Oficina de la Fiscal General para obtener ayuda con las reclamaciones de alquiler perdido.** Los propietarios que tienen problemas en presentar una reclamación por pérdida de renta con Columbia Gas deben llamar a la línea directa del Valle de Merrimack de la Fiscal General al 617-573-5370.
- **Hable con el administrador de su hipoteca.** Los propietarios que no pueden hacer sus pagos hipotecarios debido a la pérdida de renta o retrasos para recuperar los pagos de reclamos por pérdida de renta de Columbia Gas deben reportar el problema al administrador de su hipoteca. Si el administrador hipotecario no está dispuesto a trabajar con usted, llame a la línea directa del Valle de Merrimack de la Fiscal General al 617-573-5370.