

# SERVICIOS ESENCIALES Y HABITABILIDAD

*Conozca sus derechos como inquilino: Una Hoja Informativa de Nevada Legal Services, Inc.*

## ¿Qué significa habitabilidad?

Una vivienda no es habitable si viola las disposiciones de los códigos de vivienda o de salud con respecto a la salud, la seguridad, el saneamiento o la aptitud para ser habitada o si carece sustancialmente (NRS 118A.290):

(a) Impermeabilización eficaz y protección contra la intemperie del techo y las paredes exteriores, incluidas las ventanas y puertas.

(b) Instalaciones de plomería que se ajusten a la ley aplicable cuando se instalen y que se mantengan en buen estado de funcionamiento.

(c) Un suministro de agua aprobado bajo la ley aplicable, que es:

(1) Bajo el control del inquilino o propietario y es capaz de producir agua corriente fría y caliente;

(2) Amueblado a los accesorios apropiados; y

(3) Conectado a un sistema de eliminación de aguas residuales aprobado por la ley aplicable y mantenido en buen estado de funcionamiento en la medida en que el propietario pueda controlar el sistema.

(d) Instalaciones de calefacción adecuadas que se ajusten a la ley aplicable cuando se instalen y se mantengan en buen estado de funcionamiento.

(e) Iluminación, tomacorrientes, cableado y equipo eléctrico que se ajustan a la ley aplicable cuando se instalan y se mantienen en buen estado de funcionamiento.

(f) Un número adecuado de receptáculos apropiados para basura y desperdicios en condiciones limpias y en buen estado al comienzo del arrendamiento. El arrendador se encargará de retirar la basura y los desperdicios de las instalaciones, a menos que las partes por acuerdo escrito dispongan lo contrario.

(g) El edificio, los terrenos, los accesorios y todas las demás áreas bajo el control del propietario en el momento del comienzo del arrendamiento en todas partes limpias, sanitarias y razonablemente libres de toda acumulación de escombros, suciedad, basura, basura, roedores, insectos y alimañas.

(h) Pisos, paredes, techos, escaleras y barandas mantenidos en buen estado.

(i) Ventilación, aire acondicionado y otras instalaciones y electrodomésticos, incluidos los ascensores, mantenidos en buen estado si el arrendador los suministra o requiere que los suministre.

## ¿Qué son servicios esenciales ?

Los servicios esenciales incluyen calefacción, agua corriente, agua caliente, electricidad, gas y una cerradura de puerta que funcione. El aire acondicionado puede considerarse esencial si el contrato de arrendamiento requiere que el arrendador lo proporcione o si el arrendador realmente lo proporciona.

## ¿Qué hago si mi arrendador no proporciona una unidad habitable?

Debe darle a su arrendador un aviso por escrito con 14 días de anticipación sobre cada problema con la unidad y exigir reparación. Su arrendador tiene entonces 14 días para hacer las reparaciones o un esfuerzo de buena fe para hacer las reparaciones.

Si su problema es un servicio esencial, solo necesita avisar al arrendador con 48 horas de anticipación (excluyendo fines de semana y feriados) en lugar de hacerlo con 14 días de anticipación.



**NEVADA LEGAL SERVICES**

**I N C O R P O R A T E D**

### OFICINA DE LAS VEGAS

Ayudando a los Condados de Clark, Lincoln, Nye, y Esmeralda  
530 S. 6th St.

Las Vegas, NV 89101

702-386-0404 / 866-432-0404

FAX: 702-388-1641

### LAS VEGAS OFICINA ADMINISTRATIVA

701 E. Bridge Ave. Suite #700  
Las Vegas, NV 89101

### OFICINA DE RENO

Ayudando a todos los estados y Nativos Americanos en todo el Estado

204 Marsh Ave., Ste. 101  
Reno, NV 89509

775-284-3491 / 800-323-8666

FAX: 775-284-3497

### OFICINA DE CARSON CITY

209 No. Pratt Ave.  
Carson City, NV 89701

775-883-0404

FAX: 775-461-7237

### OFICINA DE ELKO

Ayudando a los Condados de Elko, Eureka, Humboldt y White Pine

285 10th St.

Elko, NV 89801

775-753-5880

FAX: 775-753-5890

### OFICINA DE YERINGTON

720 S. Main St., Unit A  
Yerington, NV 89447

775-463-1222

FAX 775-463-1212

Llame al 711 para servicios de retransmisión

[www.nevadalegalservices.org](http://www.nevadalegalservices.org)

# Recursos

Puede acceder a información y formularios adicionales en el sitio web de NLS en [nlslaw.net](http://nlslaw.net).

Para obtener información y recursos adicionales en Sureste de Nevada:

[civillawselfhelpcenter.org](http://civillawselfhelpcenter.org).

Para formularios generales, incluidas las exenciones de tarifas en todo el estado: [selfhelp.nvcourts.gov](http://selfhelp.nvcourts.gov).

## **¿Qué pasa si mi arrendador no hace las reparaciones dentro de los 14 días / 48 horas?**

Una vez vencido el tiempo del aviso, si el arrendador no ha hecho un esfuerzo de buena fe para hacer las reparaciones, usted puede:

- **Reparar / Obtener el servicio y deducir:** Si los costos de la reparación son menos de un mes de alquiler, puede hacer las reparaciones usted mismo y deducir el costo del alquiler del próximo mes después de proporcionar una declaración detallada del trabajo realizado. Esto solo se puede usar una vez en un período de 12 meses y el contrato de arrendamiento puede especificar la persona que realizará la reparación. NRS 118A.360. Para los servicios esenciales, el inquilino puede pagar los artículos o servicios esenciales y deducir el costo real del alquiler. NRS 118A.380 (1) (a).
- **Mudarse:** puede rescindir el contrato de alquiler y exigir el resto del alquiler del mes y el depósito de seguridad. NRS 118A.355.
- **Recupere los daños reales:** Conserve los recibos y registros del dinero gastado como resultado de no mantener la unidad habitable. Para los servicios esenciales, esto puede incluir daños basados en la falta de uso del local o disminución en el valor justo de alquiler de la unidad. NRS 118A.355, 118A.380.
- **Retención del alquiler:** puede retener el alquiler para obligar al arrendador a cumplir con su solicitud de hacer reparaciones. Si su arrendador intenta desalojarlo por falta de pago de la

renta, debe depositar la renta en el Tribunal de Justicia para poder plantear esto como defensa del desalojo. NRS 118A.355. Si su arrendador hace las reparaciones, es posible que deba el monto total de su alquiler. Si está reteniendo el alquiler por un servicio esencial, no puede retener el alquiler a menos que esté al día con su alquiler. NRS 118A.380.

- **Obtenga una vivienda sustituta:** por una infracción de servicio esencial, puede mudarse a otro lugar que sea comparable a su unidad actual mientras no tenga el servicio esencial. Durante este tiempo, no le debe alquiler a su arrendador. Si el alquiler es más que su alquiler normal y es razonable, puede recuperar la diferencia de su arrendador. NRS 118A.380 (1) (d).

## **¿Qué pasa si mis hijos causaron el problema?**

Nada de esto se aplica si la condición fue causada de manera deliberada o negligente por el inquilino, un miembro del hogar del inquilino o un invitado del inquilino. El inquilino también debe darle al arrendador el acceso necesario a la unidad para hacer las reparaciones.

## **¿Puedo seguir haciendo lo anterior si no le he dado a mi arrendador una notificación por escrito del problema?**

No, a menos que su arrendador haya recibido una notificación por escrito de otra agencia responsable de violaciones de los códigos de construcción, vivienda o salud, como En forzamiento de Códigos (Code Enforcement) o una Autoridad de Vivienda. Su arrendador debe recibir un aviso por escrito de las violaciones y el período de tiempo de ese aviso vence antes de que pueda tomar cualquiera de los remedios anteriores.

## **¿Qué sucede si estoy atrasado en el pago del alquiler pero quiero retener el alquiler?**

Para infracciones de servicios esenciales, debe estar al día con su alquiler para poder retener el alquiler. Para otras infracciones de habitabilidad, solo puede retener el alquiler futuro y puede estar sujeto a desalojo por alquiler anterior. También recuerda que debes depositar tu renta retenida en el Tribunal de Justicia para poder elevar la habitabilidad como defensa ante cualquier desalojo.

## CENTRO DE DERECHOS DEL INQUILINO

Nevada Legal Services ofrece 2 centros de derechos de inquilinos: uno en nuestra oficina de Las Vegas y otro en Reno. No dude en comunicarse con cualquiera de los centros para obtener más ayuda e información si es un inquilino que enfrenta un desalojo u otros problemas de vivienda:

Las Vegas TRC: (702) 383-6095

Reno TRC: (775) 284-3491 x. 316 o correo electrónico: [renotrc@nlslaw.net](mailto:renotrc@nlslaw.net).