

ANRF AMERICAN NONSMOKERS' RIGHTS FOUNDATION

FUNDACION DE LOS DERECHOS DE LOS AMERICANOS NO FUMADORES (ANRF)
Defendiendo sus derechos desde 1976 para respirar aire libre de humo

El Fumador del Lado...

Manejando la Situación del Indeseado Humo de Tabaco en Apartamentos y Condominios

El humo de segunda mano que se filtra a los apartamentos y condominios desde las unidades vecinas plantea un riesgo a la salud y causa molestia. La única solución que no falla en este problema es que los edificios se vuelvan totalmente libres de humo, ya sea por una política voluntaria adoptada por la administración del edificio o por mandato local. Como las viviendas personales no se consideran espacios públicos, generalmente no las cubre la legislación existente que regula el fumar en sitios públicos; pero muchos estados y municipalidades prohíben fumar en áreas comunes de vivienda multifamiliar. Además, algunas comunidades están adoptando ordenanzas para no fumar en todas o en un cierto porcentaje de unidades privadas de vivienda multifamiliar.

Aunque es posible poner una demanda, los archivos muestran que para resolver conflictos en el tribunal de justicia causados por el humo de segunda mano los resultados están un poco mezclados. Los no fumadores han hecho demandas contra los propietarios u otros arrendatarios en base a la molestia causada por la infracción de los deberes estatutarios para mantener los alrededores habitables, infracción a los convenios comunes legales para disfrutar en paz, negligencia, acosamiento, agresión, e imposición intencional de angustia emocional; los tribunales han fallado a favor y en contra de los no fumadores en casos individuales.

A pesar de no siempre tener una ley específica a qué referirse, todavía hay un número de pasos que usted puede tomar para protegerse del humo de segunda mano en su hogar. Cuando pesa sus opciones, tenga en mente que el filtro de aire y otros sistemas de ventilación **no** eliminan los peligros a la salud causados por el humo de segunda mano. La ventilación no es una alternativa efectiva para crear un ambiente seguro y saludable libre de humo para la vivienda.

Si usted está compartiendo el edificio, usted está compartiendo el aire.

Visite www.no-smoke.org/homes.html para encontrar recursos adicionales sobre sus opciones para protegerse a si mismo y a su familia de las corrientes de humo de segunda mano.

Clarifique sus metas.

- Su meta principal es clara—usted quiere respirar aire sin humo. Le ayudará si usted tiene algunas ideas específicas sobre como quiere que el problema sea resuelto. ¿Usted quiere gastos pagos para mudarse voluntariamente? ¿Usted quiere dejar su contrato? ¿Usted quiere que el edificio sea designado completamente para no fumadores? ¿Usted quiere que por lo menos un edificio de un complejo de vivienda múltiple sea designado completamente para no fumadores? ¿Usted quiere áreas privadas al aire libre y áreas comunes, como patios, balcones, y áreas de piscina, que también sean libres de humo de cigarrillo? Usted estará en una mejor posición entre más claro sea en cuanto a lo que quiere de su vecindario o de la administración, del dueño, o de la asociación del condominio. Se está escogiendo más y más que todas las áreas dentro de los edificios sean designadas como zonas libres de humo, y crear áreas abiertas para fumadores retirada de los edificios, ventanas, puertas, y áreas comunes al aire libre.

- Si usted vive en un apartamento, usted puede animar a la administración para crear un ambiente libre de humo agregando la palabra no fumar a los contratos de los arrendatarios. Si usted vive en un condominio, la solución que usted puede proseguir es cambiando las condiciones, convenios, y restricciones (CC& R) bajo el procedimiento de hechura de reglamentos establecidos para que declaren el condominio libre de humo. El ejemplo del lenguaje de la política para el contrato de un apartamento libre de humo, o condominio CC&R está disponible en www.no-smoke.org/homes.html.

Haga su tarea.

- Aprenda sobre los impactos a la salud por estar expuesto al humo de segunda mano y sobre los beneficios de un apartamento libre de humo. Hay varios documentos disponibles en www.no-smoke.org/homes.html para que usted se familiarice con los peligros del humo de segunda mano, sus opciones para mejorar la situación, y por qué el aire libre de humo es un beneficio para los arrendatarios al igual que para los dueños de los edificios.
- Lea su contrato o acuerdo de condominio. El lenguaje de la mayoría de los contratos que tratan sobre cómo disfrutar de los alrededores calmados y seguros, implican una garantía de un lugar habitable, sin molestias y con reglamentos sobre ruido y cualquier otra molestia. Estas cláusulas prohíben a los inquilinos que participen en actividades que interfieran con la paz y la tranquilidad de los demás inquilinos, debido a la música fuerte, malos olores, fiestas y ruidos tarde de la noche, etc. Aunque su contrato no diga específicamente sobre el humo, usted puede tener su caso si se filtra el humo de otro inquilino para su unidad lo cual va en violación a estas otras protecciones descritas en su contrato que tiene que ver con la calidad de vida y seguridad. El humo de segunda mano no es sólo una molestia, sino un serio peligro para la salud.
- Averigüe si hay algunas leyes locales que regulen o prohíban fumar en unidades de viviendas múltiples. El Departamento de Salud de su ciudad o condado o la coalición local libre de humo pueden ayudarle. Aunque no haya una ley vigente en su área, ya se pueden estar haciendo los esfuerzos para seguir el rastro de las quejas sobre la corriente de humo en la vivienda, animar a los arrendadores a mantener los edificios libre de humo, y otros recursos locales que usted puede utilizar.
- Aprenda sobre las leyes aplicables a vivienda, derechos de los inquilinos, e incapacidad. Póngase en contacto con organizaciones encargadas de los derechos de vivienda y de los inquilinos, y asociaciones de abogacía local para aprender si cualquier ley local o estatal aplica a su situación, especialmente si usted tiene una condición de salud que está impactada por estar expuesto al humo de segunda mano. Hay información disponible sobre leyes federales por incapacidad en www.no-smoke.org/homes.html.

Trate de resolver la situación amigablemente.

- Tome una posición positiva. Aproximadamente 80% de los fumadores reportan que ellos quieren dejar de fumar, y sólo el 20% tienen éxito. La mayoría de los fumadores quieren hacer lo correcto, pero no se dan cuenta del impacto negativo que ellos tienen en su vecindario. Así que empiece por asumir que su vecino y administrador están interesados en su salud y bienestar. Tome una posición amistosa y educada. Deje que el vecino sepa que usted está experimentando dificultades por el humo de segunda mano que proviene de ellos, y que a usted también le preocupa la salud de ellos. Es importante que ellos sepan que usted es flexible y está interesado en llegar a un acuerdo mutuo con una solución satisfactoria.
- No asuma que sus vecinos o el propietario saben mucho sobre los efectos de la salud provocados por el humo de segunda mano. Trate de poner afiches con información sobre el humo de segunda mano en las carteleras del apartamento, en la lavandería, o en los boletines del condominio.

Comparta la información con la Administración de la Propiedad y con los vecinos, incluyendo los recursos que hay disponibles en www.no-smoke.org/homes.html.

- El mayor obstáculo para resolver disputas por las corrientes de humo de segunda mano es la mala información. El propietario, la administración de la compañía, o el dueño de la asociación tal vez no sabe que es **perfectamente legal** exigir que un edificio de apartamentos o condominio esté libre de humo de cigarrillo. Esto puede incluir unidades privadas, como también las áreas de afuera como patios y balcones. La gente a veces cree erróneamente que están legalmente protegidos por el “derecho de fumar” o que la política de un edificio libre de humo de cigarrillo sería considerado como discriminación contra los fumadores. Sin embargo, no hay tal derecho legal para los fumadores, y la gente que fuma no es una clase protegida. Los tribunales han mantenido su posición de protección hacia los no fumadores contra los peligros del humo de segunda mano tomando precedencia sobre el deseo de los fumadores de encender un cigarrillo cuando ellos lo deseen.

Un edificio libre de humo es el mejor interés para la administración y para los residentes.

Protege la salud de los residentes y a la misma vez protege la inversión de la Administración ahorrando dinero y reduciendo el riesgo de incendios.

- Reconozca que el dueño o administrador de la propiedad tal vez no le interese su salud, pero probablemente les interesa mucho la seguridad del edificio y sus inversiones económicas. Usted tal vez le quiera recordar a la administración el significado del costo económico asociado con fumar. Los administradores de compañías de propiedades y dueños de edificios usualmente escogen que sus edificios estén libres de humo de cigarrillo para reducir el riesgo de incendio, limitar los costos de mantenimiento, disminuir el costo de reparaciones y reemplazos (como alfombras, cortinas, pintura) cuando se hace el cambio de una unidad de fumador, y reducir los apartamentos vacantes dado que hay un aumento de demanda pública por apartamentos libres de humo de cigarrillo.
- Una política de no fumar es un cambio fácil de llevar a cabo: Una cláusula de no fumar se puede simplemente agregar a todos los convenios de arriendo, en la mayoría de los casos incluyendo los contratos de arrendamiento ya existentes. Entonces, informe a todos los residentes del cambio desde antes de ponerlo en vigencia, y fije un letrero claro. Las infracciones se manejan de la misma manera que cualquier otra falta de cumplimiento al contrato.
- Los administradores de propiedad también deben estar conscientes de las diferentes protecciones legales que defienden a los no fumadores y los remedios legales que se pueden seguir por alguien que ha sido impactado por el humo de segunda mano, especialmente por personas que tienen incapacidades de respiración.

Encuentre aliados.

- Puede que usted no sea la única persona en su apartamento o complejo de condominio que ha sido afectada por el humo de segunda mano. Pueden haber otros inquilinos deseosos e interesados en unirse a usted para encontrar una solución. Averigüe si alguno de los otros inquilinos tienen problemas de salud que los hace particularmente susceptibles a los peligros del humo de segunda mano. Cuando hable con el propietario o administrador de la asociación sobre el problema de la filtración de humo de segunda mano, usted tendrá mayor posibilidad de tener éxito con muchas voces en lugar de una. Si los residentes están dispuestos a firmar una petición, usted también firme la carta, o inclusive ayude a organizar una reunión con todos los residentes y la administración para apoyar que el edificio sea libre de humo de cigarrillo.
- Otros buenos aliados puede incluir a grupos voluntarios de salud tales como American Cancer Society (Sociedad Americana contra el Cáncer), la Asociación Americana para los Pulmones, y la Asociación Americana del Corazón, coaliciones locales sobre control de tabaco, y el departamento de salud en su localidad.

Consiga una nota de su médico y guarde la documentación.

- Una carta de su médico da más credibilidad a su queja diciendo que usted ha sido impactado negativamente por la corriente de humo de segunda mano. Si a su primera queja informal a la administración no toma medidas satisfactorias para usted, mande una queja formal junto con la carta del médico al dueño de la propiedad y al vecino ofensor. De nuevo, indique que desea resolver la situación de una manera amigable.
- Documente su situación. Mantenga un archivo en un cuaderno de cuándo el humo se filtra a su apartamento, como también las interacciones y comunicaciones sobre este asunto con su arrendador, vecinos y otros interesados. Guarde copias de cualquier correspondencia escrita o mensaje electrónico. Es inteligente enviar todo por escrito en papel y correo certificado, pidiendo un recibo de retorno. Es importante poder rastrear los papeles para demostrar la seriedad del asunto y de lo que usted ha hecho para tratar de resolver el problema, especialmente si eventualmente usted está siguiendo un remedio legal.

Siempre hay un último recurso.

- Consulte con un abogado antes de buscar un remedio legal. Si nada ha cambiado, no tenga miedo de recurrir a una amenaza de poner una demanda. Nadie quiere ser demandado. Informe a la administración sobre el potencial de responsabilidad que pueden tener por este asunto. Los inquilinos pueden presentar una demanda basados en la infracción de los deberes estatutarios para mantener los alrededores habitables, infracción a los convenios comunes legales para disfrutar en paz, negligencia, acoso, agresión, e imposición intencional de angustia emocional. Se considera un caso cuando se puede hacer responsable a la administración por exponer a los inquilinos al humo de segunda mano. Sin embargo, usted está negociando con una “área gris” de la ley, y casos de corrientes de humo en un vecindario han tenido resultados mixtos a través de los años.

Ayude a protegerse usted mismo como también a otros: Pase una ordenanza local.

- Usted no está solo. Más y más personas se están quejando por el humo de segunda mano en las unidades de viviendas múltiples. Trabajando juntos, usted puede hacer la diferencia. La mejor protección viene al implementar una ley local para proteger a la gente, tales como a usted mismo, de los peligros del humo de segunda mano. Una ordenanza local puede:
 - Exigir a todos los edificios multifamiliares, incluyendo las unidades privadas, que estén libres de humo de cigarrillo.
 - Exigir a un cierto porcentaje de unidades en todos los edificios multifamiliares que estén libres de humo.
 - Exigir que los edificios de complejos multifamiliares con dos o más edificios designen por lo menos un edificio libre de humo.
 - Exigir que se declare el humo de segunda mano como una molestia a la cual se puede tomar acción legal.
 - Exigir que se informe a los potenciales inquilinos nuevos de a) si se permite fumar en el edificio, y si se puede, b) si está bien fumar en la unidad específica que se está averiguando, c) en cuales unidades se puede fumar actualmente, y d) cómo se resuelven las disputas debido a las corrientes de humo.

La intención no es que ésta información sirva de consejo legal por la Fundación ANR; la ley varía de una jurisdicción a otra jurisdicción. Si su intención es presentar una demanda, por favor consulte con un abogado que esté familiarizado con las leyes en su comunidad.