

Centro de Abogacía Social



**CENTER FOR  
SOCIAL  
ADVOCACY**

# **INFORMATE**

**2010**

## **MANUAL SOBRE LA EQUIDAD DE VIVIENDA**

Sus Derechos Y Responsabilidades



## **Quien Somos y Que Hacemos**

El Centro de Abogacía Social fue fundado en 1969 como Heartland Human Relations. La organización es una corporación privada sin fines de lucro 501 (c)(3) registrada en el Estado de California. Somos una de las organizaciones de derechos humanos y civiles más antiguas y más respetadas de San Diego.

Su experiencia como defensor de la vivienda justa y la mediación entre arrendador y el arrendatario, le permite al Centro de Abogacía Social solucionar diversos problemas como los crímenes de odio, trata de seres humanos, la educación de jóvenes, violaciones de los derechos civiles en las poblaciones inmigrantes, y la pobreza.

Mediante los servicios directos al cliente y la educación pública somos capaces de llegar a las personas que no han recibido ayuda en áreas necesitadas. Nuestros consejeros de vivienda informan a los propietarios e inquilinos acerca de sus derechos y responsabilidades, fungen como mediadores en los conflictos, fomentan la educación de la comunidad a través de seminarios y talleres, asisten a las víctimas de discriminación de vivienda y difunden información acerca de la vivienda justa en el condado de San Diego. La participación a nivel regional, estatal, y nacional nos ha permitido llegar a ser aún más eficaz para ayudar a aquellos que buscan asistencia y liderazgo. Nuestros servicios son financiados en parte por programas del Community Development Block Grant (CDBG), los cuales son administrados por las ciudades con las que tenemos un contrato.

El Centro de Abogacía Social se está convirtiendo en una organización de sustancia y un líder y defensor nacional de derechos humanos y civiles.

**Somos su vecino. Somos su comunidad. Somos su recurso.**

**Llámenos al (619) 444-5700.**



## Introducción

En una nación que fue fundada en los principios de libertad y justicia, es alarmante cuando a los nuevos inmigrantes, las minorías, las familias con niños y las personas con discapacidades se les niega la vivienda de su preferencia debido a la discriminación ilegal.

Las leyes federales y estatales de vivienda justa prohíben la discriminación por motivos de raza, color, religión, sexo, orientación sexual, estado civil, origen nacional, ascendencia, estado familiar, fuente de ingresos, discapacidad, estado de salud y edad. Estas leyes aplican tanto al alquiler como a la adquisición de una vivienda. Sin embargo, los estudios realizados por el HUD y los grupos locales indican que la discriminación ilegal persiste a pesar de su prohibición y castigo.

Muchos inmigrantes en los Estados Unidos se establecen en California lo cual lo convierte en uno de los estados con mayor diversidad étnica y cultural del país. Durante más de dos décadas, las organizaciones sin fines de lucro han defendido y promovido la comunicación abierta. El objetivo es ofrecer opciones para todos los individuos con un nivel de ingresos similar en la misma área.

Este manual se enfocará en la legislación de vivienda justa vigente tanto al nivel estatal como federal, y las cuestiones relativas a esta comunidad. El manual está destinado a servir como un guía para obtener equidad de vivienda.

**AVISO:** Este manual ha sido preparado para proveer información general ante las preguntas más comúnmente formuladas. El material contenido en este documento no está destinado para proporcionar o sustituir el asesoramiento legal, solo pretende ayudar a los lectores a comprender los derechos básicos y las leyes de vivienda justa.

# Índice

EQUIDAD DE VIVIENDA .....	1
La Discriminación está Prohibida .....	1
Leyes Para La Equidad de Vivienda .....	1
EL PROCESO DE ARRENDAMIENTO .....	5
Solicitud de Arrendamiento .....	5
Inspección de Crédito y Cuotas de Averiguación (CC1950.6) .....	5
Depósitos: Para Apartar O Seguridad (CC1950.5).....	7
Contratos de Alquiler .....	8
Contrato de Arrendamiento .....	9
Acuerdo Pleno .....	10
Duración del Arrendamiento .....	12
Responsabilidades del Arrendador (CC1941.1) .....	12
Responsabilidades del Inquilino (CC1941.2).....	14
Derechos del Inquilino .....	15
Aumento de Renta .....	17
Reglamentos y Normas .....	18
Cambios en los Términos de la Estancia .....	20
Seguro para Inquilinos.....	20
Conclusión del Periodo de Estancia .....	22
Introducción .....	22
Notificación de Treinta Días (CC1946) .....	22
Notificación para Pagar en Tres Días o Desalojar la Unidad Habitacional .....	22
Desalojo por Represalia (CC1942.5 [c]).....	23
Diagrama del Desalojo por Represalia .....	24
Demanda Legal de Desalojo .....	24

Desalojo Ilegal ..... 25

Depósito de Garantía..... 26

Venta de la Propiedad ..... 29

Conflictos y Resolución ..... 31

    Introducción ..... 31

    Escenarios ..... 31

        Influenciar al Inquilino para que Desaloje..... 32

        Solución de Disputas ..... 32

        Mediación..... 33

        Mediador ..... 33

        El Acuerdo..... 33

Fuentes de Información ..... 38

    Fuentes Adicionales de Información..... 38

    Recursos y Referencias ..... 39

    Organizaciones para la Vivienda del Condado de San Diego..... 41

    Organizaciones para la Vivienda a Nivel Federal y Estatal..... 43

    Índice de Códigos Civiles para la Vivienda ..... 44

    Lista de Muestra..... 47

    Áreas que Servimos en el Condado ..... 48

Programas de Vivienda Compartida ..... 49

## EQUIDAD DE VIVIENDA

**La Discriminación está Prohibida** Las leyes federales y estatales prohíben la discriminación y acoso de personas en base a su raza, color, religión, sexo (incluye el género y perspectiva de género), orientación sexual, estado civil, origen nacional, ascendencia, número de hijos, fuentes de ingreso, o discapacidad. Estas leyes se aplicarán al arrendamiento y compra de vivienda. El propósito de estas leyes es proporcionar a todo individuo la oportunidad de elegir una vivienda adecuada a sus necesidades y posibilidades económicas. Los dueños son responsables de los actos de su agente, y a los dos se les puede hacer responsables de las prácticas discriminatorias. Las decisiones respecto al arrendamiento deberán hacerse basándose únicamente como un asunto de negocios en todos los casos.

**Leyes Para La Equidad de Vivienda** Las agencias responsables de investigar y hacer cumplir las leyes de vivienda son el Departamento del Estado de California para la Justicia en Empleos y Vivienda (conocida por sus siglas en inglés D.F.E.H.) y la Agencia Nacional de los Estados Unidos para el Desarrollo Urbano y de Vivienda (conocida por sus siglas H.U.D.).

**Leyes Federales** La agencia nacional H.U.D., es una agencia gubernamental responsable de investigar y hacer cumplir las leyes. La línea gratuita para hacer denuncias es 1-800-884-1684.

- **Le y de los Derechos Civiles de 1866**: Es la primera ley federal que otorga a todo ciudadano derechos equitativos respecto a la propiedad, la cual prohíbe la discriminación racial para proteger a quienes no son blancos y a los hispano-americanos.
- **Título VI de los Derechos Civiles (1964)**: Esta ley prohíbe la discriminación por raza, color, y origen nacional en los programas federales para la vivienda. Cada dependencia

federal que proporcione fondos federales a algún programa o a alguna actividad ya sea otorgando fondos, préstamos o contratos tendrá que entregar los reglamentos para cumplir con los requisitos de ese título.

- **Título VIII de los Derechos Civiles (1968)**: Esta es la ley principal que prohíbe la discriminación por color, raza, sexo, religión u origen nacional en la venta, arrendamiento, contrato, o negociación de alguna propiedad. Prohíbe también la discriminación en el financiamiento. Excluye las propiedades habitadas por los dueños con no más de tres unidades y hospedaje comercial.
- **Ley para la Vivienda y Desarrollo de la Comunidad (1974)**: Esta ley prohíbe la discriminación por color, raza, origen nacional y sexo en desarrollos o actividades comunitarias que reciban fondos federales.
- **Enmienda a la Ley para la Justicia en Vivienda (1988)**: Esta es la enmienda que más impacto ha tenido en cuanto a la mejoría de las leyes para los derechos civiles desde 1968. Efectiva a partir de Marzo de 1989, la ley para la justicia en vivienda fue fuertemente reforzada por esta enmienda, la cual otorgó a la agencia H.U.D. la autoridad para tomar medidas e imponer fuertes multas y sanciones en contra de individuos, negocios, y organizaciones que discriminen en la venta, arrendamiento y financiamiento de la vivienda. Esta ley estipula protecciones federales en contra de la discriminación en vivienda e incluye la protección a personas discapacitadas y familias con menores de 18 años de edad. Además incluye el derecho de los denunciantes para entablar una demanda civil y extiende el plazo para este tipo de demanda a dos años. Elimina el límite de daños y perjuicios en demandas privadas.

**Leyes Estatales** El Departamento de California para la Justicia en Empleo y Vivienda (D.F.E.H.) es la agencia estatal responsable de investigar y hacer cumplir las leyes con respecto a la discriminación en vivienda.

Marque al Centro de Abogacía Social al (619)444-5700 para hacer una denuncia por discriminación. Los empleados especialistas hacen la evaluación inicial a nivel estatal de las denuncias por teléfono. Si la denuncia tiene mérito, el denunciante será dirigido a la oficina respectiva de la D.E.F.H.

- **Ley Unruh de los Derechos Civiles (1959) Secciones 51 y 52:** Prohíbe la discriminación sin importar, sexo, raza, color, religión, ascendencia, orientación sexual, fuente de ingresos, u origen nacional. Las denuncias a la oficina D.F.E.H. tendrán que hacerse en el plazo de un año.
- **Ley para la Justicia en Empleo y Vivienda:** Conocida por sus siglas en inglés como F.E.H.A. (1963) (La ley Rumford para la justicia en vivienda). Esta es la ley estatal primaria que prohíbe la discriminación por color, raza, religión, sexo, estado civil, origen nacional o ascendencia en la venta, arrendamiento, negociación del contrato o financiamiento. Excluye las propiedades habitadas por sus dueños con un máximo de un huésped en una vivienda no comercial ni religiosa, fraternal, casa de caridad, o una vivienda para la educación secundaria posterior.

La oficina de D.F.E.H. tiene la autoridad total para investigar, conciliar, y litigar a favor de la F.E.H.A, la comisión que efectúa las audiencias y gira órdenes en torno a las leyes respaldadas por los tribunales superiores. También se pueden entablar demandas privadas.

Las denuncias a la D.F.E.H., tendrán que hacerse en un plazo de 60 días de la supuesta violación, a menos que el denunciante se entere de la violación después de expirar el plazo de 60 días. En esta situación se extenderá el plazo otros 60 días como periodo de gracia.

**Ley Ralph de los Derechos Civiles (Código Civil secciones 51.7 y 52)** Esta ley prohíbe la violencia e intimidación y amenazas a personas o a la propiedad por cuestiones de raza, color, religión, ascendencia, origen nacional, afiliación política, sexo, o posición en una disputa laboral. El término vivienda arrendada incluirá a casas, apartamentos, hoteles, casas de huéspedes y condominios.

- **Código Civil del Estado de California (secciones 54 y 54.3)** incluye estipulaciones para que las personas discapacitadas tengan acceso equitativo a las viviendas.
- **Ley para la Vivienda Justa del Estado de California (1992)** exige que la oficina de la F.E.H.A. se adapte a las enmiendas de 1988 a las leyes federales para la justicia en vivienda.

Para llevar a cabo una queja formal con respecto a una violación de equidad de vivienda, por favor consulte el diagrama situado en el final de la sección de Conflictos y Resolución del guía.

## EL PROCESO DE ARRENDAMIENTO

**Solicitud de Arrendamiento** La mayoría de los arrendadores requieren una solicitud. El tipo de información requerida podrá incluir: el tipo de empleo del solicitante, salario o sueldo mensual, historial de renta y de crédito además de referencias personales y cualquier otra información pertinente a la habilidad del solicitante de cumplir con el pago de la renta.

Las leyes de vivienda justa requieren que los propietarios traten a todos los candidatos en una manera justa y equitativa. La información que se obtiene a través de la solicitud de alquiler, así como el criterio utilizado para determinar la elegibilidad de un solicitante debe aplicarse a todos los candidatos por igual. El solicitante que indica en su solicitud de alquiler que necesita arreglos o ajustes en la casa no se le puede negar la unidad basado en la petición. Los propietarios deben revisar cuidadosamente la solicitud de arreglos y aprobarla, si es adecuado. De lo contrario, pueden incurrir en una práctica discriminatoria.

Un gran número de denuncias presentadas por los potenciales inquilinos contra los propietarios son acusaciones de discriminación basada en la fuente de ingresos (renta fija, por cuenta propia), discapacidad (peticiones de arreglos), y estado familiar. Si cree que usted o algún miembro de su hogar ha sido víctima de un acto discriminatorio por favor busque ayuda y asesoramiento.

**Inspección de Crédito y Cuotas de Averiguación (CC1950.6)** La solicitud para rentar podrá utilizarse para conducir averiguaciones de la historia de crédito y las relaciones previas con antiguos arrendadores. El buró de crédito o las

agencias que mantienen historiales crediticios serán utilizadas por los arrendadores para determinar si el solicitante alguna vez no pago su renta u otros cobros o si alguna vez se le ha ordenado un desalojo. Podrá exigírsele al solicitante que su sueldo o ingresos sean tres veces el monto de la renta.

Las leyes estatales limitan los cargos que un arrendador puede cobrar al solicitante por investigar su crédito y procesar su solicitud. Únicamente podrá cobrarse por obtener el historial crediticio, o por un informe semejante, y por el tiempo razonablemente empleado en verificar el historial y las referencias personales. La cantidad máxima en el 2004 fue de \$30 por cada solicitante. Esta cantidad es ajustada anualmente en base al Índice de Precios del Consumidor.

La cuota de averiguación de crédito ahora tiene un límite (a partir 01/01/2010). La cuota permitida por una solicitud es de \$41.72 dólares. Los propietarios aún deben justificar los costos y acceder a la petición de la demandante a proporcionar una copia del informe de crédito. A todos los solicitantes de la misma unidad se les cobrará la misma cantidad por una averiguación de crédito.

Cuando el solicitante lo pida, el arrendador está obligado a entregarle una copia del reporte de crédito que haya sido utilizado. Si se es requerido, el arrendador está obligado a entregarle o a enviarle por correo el recibo que muestre los detalles de pago de las cuotas o del reporte de crédito. Cualquier diferencia entre la cantidad cobrada y el costo real, tendrá que serle reembolsado al solicitante. No se cobrará ninguna cuota al solicitante cuando a este se le coloque en una lista de espera y no

haya una unidad habitacional vacante. Un propietario que niega una unidad a un solicitante basado en su crédito o estado de alquiler DEBE incluir en la carta de rechazo la fuente de información que se utilizó (buró de crédito, servicio de selección de inquilinos), así como el razonamiento detrás de esta decisión (es decir, desalojos o mal historial de crédito).

**Depósitos: Para Apartar O Seguridad (CC1950.5)** Al momento de pagarse un depósito, deberá haber un entendimiento claro entre todas las partes en cuanto a si el tipo de depósito es para apartar el apartamento (este depósito pudiera perderlo el solicitante si nunca lleva a cabo la mudanza), o si el depósito constituye una garantía para se cumplan las condiciones del contrato de arrendamiento.

**Depósito para Apartar la Vivienda** Antes de dejar un depósito, el solicitante tendrá primeramente que decidirse por la vivienda que desea rentar y deberá obtener un recibo que indique como se utilizará el dinero de este depósito, así como las condiciones que se apliquen a un reembolso parcial o total si alguna de las partes no cumpliera. Dependiendo de las circunstancias, al solicitante le podrá ser reembolsado o no el depósito. Si el arrendador le rentase la unidad habitacional a otra persona, tendrá que reembolsar la cantidad completa al solicitante. Si el inquilino no cumpliera, el arrendador podrá descontar del depósito la tasa de renta por día además de cualquier otro gasto incurrido al anunciar nuevamente la unidad habitacional por haberla quitado del mercado.

**Depósito de Garantía** Además del primer mes de renta, frecuentemente se requiere que los inquilinos, antes de tomar posesión de la unidad habitacional, paguen un depósito como

garantía. El arrendador podrá pedir un depósito equivalente hasta por dos meses de renta por una unidad habitacional no amueblada y hasta por tres meses de renta por una unidad habitacional amueblada. El depósito en garantía se reembolsará al finalizar el periodo de estancia siempre y cuando la unidad habitacional sea entregada limpia y en condiciones de volverse a habitar, sin daños, y sin que se deba renta al momento de desalojar. Bajo las leyes actuales de vivienda justa, los propietarios no le pueden cobrar al solicitante o arrendatarios un depósito en garantía por un animal de servicio.

Debido al creciente número de problemas hipotecarios en todo el país, ahora se recomienda que los inquilinos investiguen el título de la propiedad. Esto les ayudará a obtener una casa por un período de tiempo más largo (especialmente recomendado al firmar un contrato de arrendamiento por un período determinado) y evitar cualquier posible estafa. Esto es posible al ponerse en contacto con la oficina local de registros públicos en el condado de San Diego. En la oficina de registros públicos, los arrendatarios pueden preguntar si hay algún aviso por falta de pago en el inmueble, que podría servir para advertir sobre la incapacidad del dueño de pagar el importe en el futuro. En este caso, los arrendatarios probablemente tendrán que lidiar con las acciones de desalojo y/o la terminación de servicios públicos.

**Contratos de Alquiler** El contrato más común es el de mes por mes, el cual puede ser por escrito o verbal. La renta se vence y deberá pagarse el primero del mes; este contrato lo puede dar por terminado cualquiera de las partes con previo aviso de 30 días y por escrito. Aunque un contrato verbal de alquiler es legal, pudiere suscitarse algún problema entre el inquilino y el

arrendador ya que es inexistente la documentación de las condiciones del contrato. Por lo tanto, es sumamente importante que el contrato sea por escrito, particularmente cuando se tengan mascotas o se instalen camas de agua.

**Contrato de Arrendamiento** La diferencia básica entre los contratos de arriendo de mes con mes y el de arrendamiento es que este último es por tiempo definido y por renta fija. Durante la vigencia del contrato, el inquilino es responsable del pago total y puntual de la renta. El contrato a largo plazo no será dado por terminado mientras no se violen sus estipulaciones. La renta no podrá aumentarse a menos de que así se haya estipulado en el contrato.

**El inquilino no renunciará a sus derechos por firmar o acordar en un contrato de arrendamiento según lo establecido en el Código Civil de California Sección 1953. De acuerdo con las Secciones 1091 y 1624 del Código Civil de Procedimientos, el contrato de arrendamiento de alguna propiedad que habitase el inquilino por uno o más años requiere que se estipule por escrito. De lo contrario, lo más seguro es que no pueda hacerse valer el contrato.**

Los contratos de mes con mes y el de largo plazo tendrán que incluir lo siguiente:

- El monto de la renta y fecha en que se pagará
- Las condiciones del contrato y los recargos
- Número de personas autorizadas para habitar la vivienda
- Una clausula en caso de tener mascotas y otra si se tienen camas de agua

- Estipulaciones de cobro de honorarios de abogados en caso de una demanda entre el arrendador y el inquilino

**Traducción del Contrato de Arrendamiento** Se requiere que el arrendador o agente haga la negociación del contrato de arrendamiento o subarrendamiento en los idiomas chino, coreano, español, tagalo, o vietnamita, y entregue el contrato en el idioma en que fue negociado, *antes* de ser firmado por el inquilino.

La copia traducida del contrato se le deberá ser entregada al arrendatario sin costo y dentro de quince días de haber habitado la vivienda. Independientemente de que el contrato hay sido verbal o escrito, el arrendatario siempre tendrá el derecho de recibir una copia del contrato traducida a su idioma.

**Acuerdo Pleno** Ningún contrato de arrendamiento habrá de firmarse cuando alguna sección parezca injusta o ambigua. Es de vital importancia que se comprendan completamente todas las estipulaciones. Una vez que se haya alcanzado un acuerdo, todas las partes involucradas firmaran. Los inquilinos recibirán una copia de los documentos que habrán de archivarse en el expediente de alquiler, el cual deberá guardarse en un lugar seguro.

Las acciones discriminatorias no son tan obvias como podemos pensar. Por lo tanto, sea consciente de los posibles signos de prácticas discriminatorias y siempre busque el asesoramiento de un profesional. Para recibir más información o asistencia, póngase en contacto con el Centro de Abogacía Social al (619) 444-5700. CSA puede proporcionarle ayuda para determinar si las condiciones del acuerdo son injustas o ambiguas.

## **RESUMEN DE LA SECCIÓN 2**

*La mayoría de los arrendadores requieren que el solicitante llene una solicitud; en esta se pedirá información similar a la información requerida por las solicitudes de empleo o de crédito. El arrendador podrá solicitar a alguna agencia de informes de crédito un reporte que indique como el solicitante cumplió en el pasado con sus pagos. Se le puede cobrar el reporte al solicitante; sin embargo las leyes limitan la cantidad que se le puede cobrar.*

*Puede pedírsele al inquilino que deje un depósito. Un tipo de depósito sirve para apartar la unidad habitacional hasta que esté lista para ser habitada. Otro tipo de depósito puede requerirse como garantía para el arrendador mientras el inquilino habite la vivienda. Es importante que el inquilino y arrendador se comuniquen claramente respecto al tipo de depósitos.*

*Existen leyes que regulan lo estipulado con respecto a depósitos, para proteger tanto al arrendador como al inquilino. El inquilino deberá inspeccionar cuidadosamente la unidad habitacional antes de mudarse a ella, de preferencia en compañía del arrendador. El inquilino y el arrendador deberán discutir los problemas que tenga la vivienda, confirmando todo lo necesario por escrito. Los contratos de alquiler por lo regular son de mes con mes, mientras que los contratos de arrendamiento son por tiempo definido. El inquilino deberá entender claramente y estar de acuerdo con todas las secciones del contrato.*

## **Duración del Arrendamiento**

**Responsabilidades del Arrendador (CC1941.1)** Mantener la vivienda en condiciones habitables es la principal responsabilidad del arrendador. El arrendador deberá reparar todos los problemas que estén bajo sus responsabilidades básicas, a menos de que los desperfectos los causase el inquilino por su descuido. El inquilino no podrá renunciar al derecho que da la garantía implícita de habitación. Las obligaciones del arrendador en cuanto a necesidades básicas son:

- La protección eficiente contra el agua y el clima en los techos y paredes exteriores; esto también incluye la reparación de ventanas y puertas rotas.
- Instalaciones de tubería y gas, adhiriéndose a las leyes vigentes cuando se hizo la instalación; las instalaciones deben mantenerse en buen estado.
- Abastecimiento de agua fría y caliente del cual tenga control el inquilino; el suministro de agua deberá hacerse mediante instalaciones debidamente conectadas al sistema de tubería autorizado por las leyes vigentes al hacerse la instalación.
- Servicio de agua caliente a una temperatura mínima de 110 grados Fahrenheit.
- Instalaciones de calefacción mantenidas apropiadamente que se ajusten a lo establecido en las leyes vigentes al tiempo de la instalación.
- Alumbrado eléctrico con cableado y equipo eléctrico instalados según las leyes que aplicasen al hacerse la instalación, y se tendrán que mantener en buen estado sin tener cables sueltos o expuestos.
- Los edificios y terrenos deberán estar completamente limpios, higiénicos y libres de todo tipo de basura, desperdicios, suciedad, mugre, insectos y roedores al iniciarse el contrato

de arrendamiento. También deberán mantenerse limpias todas las áreas que estén bajo el control del dueño.

- Un número adecuado de receptores para desperdicios y basura, deben estar limpios y en buen estado desde el inicio del contrato de arrendamiento.
- Deberán mantenerse en buen estado los pisos, pasillos, y barandales
- Código Civil Sección 1940.9. Exige que los dueños de viviendas en renta informen a los solicitantes e inquilinos cuando los servicios de la unidad habitacional no tengan medidor propio. Tendrá que asentarse en el contrato de arrendamiento como se le cobrará individualmente a la unidad habitacional.
- Código Civil Sección 1941.3 Requiere la instalación de cerraduras de seguridad en ciertas puertas y ventanas con equipo especial para salvaguardar la seguridad de la propiedad y los inquilinos.
- Código Civil Sección 1941.4. Exige que los propietarios ofrezcan una conexión en buen estado para el teléfono y que den mantenimiento a todo el alambrado interior telefónico en cada una de las unidades habitacionales.
- Código de la Salud y Seguridad Sección 13113.7 Requiere que cada unidad de un edificio de varias unidades habitacionales cuente con detectores de humo en buen estado.
- Los propietarios de edificios que fueron construidos antes de 1978 deberán proporcionarles a nuevos inquilinos un folleto sobre plomo.
- Código de Reglamentos de California, Título 25; Sección 42. Requiere que un arrendador, conserje, afanadora o alguna otra persona con autoridad resida en la propiedad y se encargue de un edificio que cuente con un número mínimo de 16 unidades habitacionales.

- Código Civil de Procedimiento, Sección 2075. Establece que cualquiera que pague la renta tiene derecho a un recibo de quien le reciba la renta.
- Código de Salud y Seguridad, Sección 1597.40. Un arrendador no podrá prohibirle al inquilino usar la vivienda como guardería. El inquilino que opere una guardería debe obtener un permiso estatal y tendrá que notificarle al arrendador, por escrito, su intención de operar una guardería.

Estas obligaciones no pueden ser negadas bajo la Ley de Equidad de Vivienda, que prohíbe la discriminación basada en: raza, origen nacional, religión, sexo, estado civil o discapacidad. Además, la Ley de Vivienda Justa le exige hacer adaptaciones necesarias al propietario o permitir que el inquilino lleve a cabo las adaptaciones para que la vivienda pueda ser utilizada por personas sin discapacidades.

**Responsabilidades del Inquilino (CC1941.2)** La primera responsabilidad del inquilino es pagar puntualmente la renta cada mes. A cada adulto que aparezca en el contrato se le puede hacer responsable individualmente de pagar en su totalidad la renta. Si el día de paga del sueldo no coincidiera con la fecha en la que se debe pagar la renta, en lugar de pagar tarde la renta cada mes, hable con el arrendador o agente y lleguen a un acuerdo para pagar la renta en una fecha distinta; obténgase por escrito el acuerdo explicando las condiciones de este acuerdo con copia a todas las partes involucradas. Todos los cheques cancelados, giros postales, y recibos tendrán que guardarse en un lugar seguro, ya que estos comprueban que los pagos fueron hechos. Nunca es buena idea pagar la renta en efectivo, pero si esto fuese necesario, el inquilino deberá asegurarse de obtener un recibo

con la fecha en la que pagó la renta. Las responsabilidades adicionales del inquilino incluyen:

- Uso cuidadoso de la vivienda
- Mantenerla limpia e higiénica
- Disponer debidamente de la basura y desperdicios
- Tener consideración por los derechos de todos los vecinos
- Utilizar el lugar conforme a su propósito
- Reportar inmediatamente y por escrito al arrendador la necesidad de cualquier reparación. AVISO: el inquilino no podrá utilizar la falta de arreglos como excusa para no pagar la renta a tiempo.
- El inquilino debe mantener el control de los animales en todo momento. Esto incluye el mantener todos los locales libres de los residuos animales.
- Los cargos de última hora sólo podrán imponerse si así lo establece el contrato de alquiler. El propietario tiene el derecho de exigir que la renta se pague en su totalidad el primer día de cada mes. Sin embargo, el Artículo 13 del Código de Procedimiento Civil indica que se otorgue un día laboral el primero de cada mes antes que se apliquen cargos. Los cargos de última hora que son excesivamente altos, en especial los que aumentan a diario, se pueden retar por su carácter excesivo.

**Derechos del Inquilino** Además de responsabilidades, los inquilinos tienen derechos básicos. Estos son:

- Límites a lo que se les podrá pedir como depósito de garantía.
- El derecho a la privacidad.
- El derecho a disfrutar pacíficamente del lugar.
- Los derechos dados por la garantía implícita de habitación.

- El derecho de hacer reparaciones y descontar los gastos de estas reparaciones de la renta, en el caso de que la vivienda sea inhabitable.
- El derecho a no pagar la renta bajo ciertas circunstancias.
- El derecho al reembolso del depósito que se dejó en garantía, junto con una lista detallando los gastos descontables en un plazo de 21 días después de haber desalojado la vivienda.
- El derecho a no sufrir represalias y a defenderse de la orden de desalojo como represalia.
- El derecho a acomodar a los huéspedes en la unidad de alquiler. Es responsabilidad del inquilino, sin embargo, ver que los invitados no interfieran con los vecinos o dañen la propiedad. Si se solicitan servicios adicionales, una pequeña cuota puede ser evaluada por cada persona adicional. Los huéspedes que permanecen durante un largo periodo de tiempo o más del que las reglas permiten puede ser considerados como inquilinos. Es legal el limitar el número de personas en un contrato de alquiler siempre y cuando se sigan los códigos estatales y federales de ocupación.
- El derecho a presentar una demanda en contra de un propietario para pedir indemnizaciones cuando las reparaciones a tiempo no se llevan a cabo aún cuando afectan la salud de los inquilinos. Este tipo de demanda puede ser presentada en el Tribunal de Reclamos Menores o el Tribunal Superior. Si el inquilino prevalece, el tribunal puede otorgar daños reales más un "daño especial".
- El derecho a lidiar con las reparaciones de las siguientes maneras si el dueño no responde a las peticiones de reparación:
  - Reparaciones – Bajo el concepto de “garantía implícita de habitabilidad,” el propietario debe reparar las condiciones

que afectan seriamente la calidad de vida de una unidad de alquiler. El propietario también debe cumplir con códigos de edificación y vivienda que involucran o afectan la salud de los inquilinos. La garantía implícita de habitabilidad no requiere que el propietario repare cualquier daño causado por el arrendatario, su familia o sus invitados.

- Reparación y Dedución - El derecho a reparar y deducir le permite al inquilino deducir dinero de la renta para pagar por la reparación de defectos en la unidad de alquiler. Este derecho solo incluye las condiciones deficientes que afectan la salud del inquilino y la seguridad, y que sustancialmente violan la garantía implícita de habitabilidad. Esto es después de que los inquilinos le han dado al propietario un plazo razonable de tiempo. La ley considera que un período razonable de tiempo es de 30 días.
- Retención de Alquiler - Por ley, al inquilino se le permite retener una parte o la totalidad de la renta si el propietario no corrige los defectos graves que violan la garantía implícita de habitabilidad. Para que el arrendatario retenga el alquiler en su totalidad, los defectos o las reparaciones necesarias deben ser justificar el método de reparación y deducción. El defecto debe ser sustancial – los problemas deben ser serios y deberán amenazar la salud del inquilino o la seguridad.

**Aumento de Renta** En la actualidad, no existen leyes estatales o federales que pongan un límite a la cantidad que pueda cobrarse por una vivienda aunque algunas jurisdicciones de la localidad si cuentan con reglamentos para el control de renta.

Tendrá que notificársele adecuadamente y con anterioridad al inquilino sobre el futuro aumento de renta. Un contrato de renta de mes con mes requiere de un aviso con 30 días de anticipación si el aumento es del diez por ciento o por una cantidad inferior. Cuando el aumento sea superior al diez por ciento, entonces el aviso tendrá que enviarse con 60 días de anticipación. Si el inquilino permanece en la vivienda y paga la nueva cantidad, se considera que ha aceptado el aumento, el cual pasará a formar parte del contrato de alquiler. La renta no podrá aumentarse durante la vigencia del contrato de arrendamiento de plazo fijo si no se estipuló en dicho contrato. Es ilegal que el arrendador le incremente la renta a un inquilino después de que este solicite reparaciones. El incremento de la renta se podría considerar una acción con fin de venganza.

**Reglamentos y Normas** Los reglamentos sirven para proteger y beneficiar a todas las partes involucradas en un contrato de arrendamiento y para otorgar a los inquilinos privacidad y un lugar que puedan disfrutar pacíficamente. Las reglas deberán ser repasadas junto con el arrendador antes de firmarse el contrato para evitar cualquier problema o mal entendido que pudiera suscitarse durante el periodo de estancia. Las reglas son de vital importancia en complejos arrendados para controlar el uso de las instalaciones, estacionamiento, seguridad en la alberca, ruido excesivo, y para que se disponga apropiadamente de la basura. Estas reglas se consideran parte del contrato y le otorgan autoridad al arrendador para exigir el desalojo de cualquier inquilino que persista en violar seriamente el código de reglas del inquilino.

## Carta de Petición

Fecha

Nombre del arrendador

Domicilio

Ciudad, Estado, Código Postal

Apreciable (nombre del arrendador):

En (fecha) le solicité el (servicio o reparación necesaria). Sin embargo, a la fecha no se ha hecho nada. Con esta carta le notifico que si la (tipo de reparación) no la ha hecho usted en un plazo de 30 días, pagaré para que esas reparaciones se hagan y descontaré los gastos de la renta del mes siguiente conforme al derecho que me otorga el Código Civil de California secciones 1941 y 1942.

Espero no tener que recurrir a este procedimiento y asimismo espero que se hagan las reparaciones necesarias a su debido tiempo.

Cordialmente;

(Firma del inquilino)

Si las normas y reglamentos no se aplican por igual a todos los inquilinos, esto podría considerarse una discriminación. Por ejemplo, cuando un propietario posee más de un edificio de apartamentos, él / ella no puede demostrar favoritismo al tratar a los inquilinos. El propietario debe escuchar las peticiones o las necesidades de los inquilinos de cada edificio en una forma equitativa y justa.

**El Código Civil, Sección 1953, prohíbe que se utilicen las estipulaciones de algún contrato de arrendamiento o alguna norma o regla con fines de hacer renunciar al inquilino a sus derechos o para asuntos que no se puedan hacer cumplir legalmente.**

**Cambios en los Términos de la Estancia** Los cambios a los términos del periodo de estancia se explican en la Sección 827 del Código Civil. Una vez establecido el periodo de estancia, cualquier condición que se elimine o agregue a un contrato de alquiler de mes con mes deberá hacerse por escrito con 30 días de anticipación antes de que entre en vigor. Ningún cambio podrá hacerse al contrato de arrendamiento por tiempo fijo sin que haya sido estipulado en el contrato.

Un ejemplo de un cambio de estancia es cuando un inquilino obtiene una enfermera de tiempo completo. El inquilino está obligado a proporcionar la documentación que prueba que él/ella necesita un acompañante de tiempo completo. El propietario no puede negarse a permitir que el inquilino tenga una enfermera si esta es necesaria para acomodar la discapacidad del inquilino. Si el propietario escoge o rechaza a la persona que requiere un acompañante de tiempo completo, el acto puede considerarse discriminación.

**Seguro para Inquilinos** El seguro para inquilinos protege en contra de pérdidas o en contra de daños a pertenencias y propiedad personal que resulten como consecuencia de robo, incendio, o vandalismo. También protege en caso de demandas al inquilino por terceras personas (esto incluye al arrendador) en el caso de lesiones personales, o por daños a la propiedad. El tipo de cobertura y de costo es bastante variable entre las compañías de

seguros. Por esto es recomendable comparar seguros antes de decidirse por uno. Se requiere que los dueños de camas de agua compren un seguro por un mínimo de \$100,000 con alguna compañía con licencia en California y que además cuente con una calificación mínima de “B” en el reporte de de compañías de seguros.

La ley de Vivienda Justa protege a los inquilinos de la discriminación por motivos de raza, color, religión, sexo, estado de discapacidad de la familia u origen nacional del propietario y/u ocupantes de una vivienda.

### **RESUMEN DE LA SECCIÓN 3**

*Una de las principales obligaciones del arrendador es mantener la propiedad de manera que pueda habitarla el inquilino. La primera responsabilidad del inquilino es pagar puntualmente la renta cada mes. El inquilino también es responsable del uso y mantenimiento adecuado de la propiedad. Varias propiedades tienen reglamentos que benefician al inquilino, arrendador, y a otros que habiten la propiedad. Es importante que el inquilino entienda y esté dispuesto a obedecer los reglamentos antes de firmar el contrato de arrendamiento.*

## Conclusión del Periodo de Estancia

**Introducción** El negarse a alquilar, vender o arrendar una vivienda debido a la raza, color, etnia, discapacidad, religión, sexo o situación familiar se considera una violación de las leyes de equidad de vivienda. Este tipo de acción es más común de lo que a uno le gustaría aceptar. Cualquier persona que sospeche que sus derechos han sido violados, por favor informe al Centro de Abogacía Social.

**Notificación de Treinta Días (CC1946)** Cualquiera de las partes en un contrato de alquiler de mes con mes, tiene derecho a dar por terminada la estancia mediante una notificación por escrito con 30 días de anticipación. No tendrá que ofrecerse ninguna explicación. Si el inquilino da la notificación, pero luego no cumple con entregar el lugar en el plazo específico, se considerará que ocupa ilegalmente la propiedad. La notificación por escrito es también una forma de proteger al arrendador, quien pudiera haber rentado la unidad habitacional a otra persona. **Cuando se entregue al inquilino una notificación de 30 días, el inquilino tendrá que cumplir con la petición o negociar la fecha en que tendrá que desalojar, a menos de que la acción del arrendador se considere como represalia o discriminación. Cualquier tipo de interferencia, acoso o intimidación se puede considerar una violación de las leyes de equidad de vivienda.**

**Notificación para Pagar en Tres Días o Desalojar la Unidad Habitacional** No pagar la renta le causa problemas a los dueños de las propiedades arrendadas ya que ellos no se encuentran en la posibilidad de subsidiar los ingresos del inquilino. Existen circunstancias extraordinarias que pueden imposibilitar al inquilino para pagar la renta completa y a tiempo. En esos casos,

el inquilino deberá comunicarse con el arrendador, explicarle la situación, y pedir que le permita pagar la renta en pagos para ponerse al corriente lo antes posible. A menos de que se llegue a un acuerdo temporal, lo que usualmente ocurre es que el arrendador le entrega al inquilino una notificación dándole tres días para pagar o desalojar el lugar, lo cual indica que es necesaria una acción inmediata para corregir el problema. **El inquilino jamás deberá ignorar la notificación. El recibir una notificación por falta de pago no se considera discriminación.**

**Desalojo por Represalia (CC1942.5 [c])** Las leyes de California protegen al inquilino contra ciertos tipos de represalias que pudiera tomar el dueño, agente o administrador. Si el inquilino está al corriente con la renta, sería ilegal que se le desalojara, se le aumente la renta, o se le reduzca los servicios como represalia debido a que inquilino ejerció su derecho a:

- Integrarse a alguna organización de inquilinos
- Denunciar
- Pedir una inspección por cuestiones de salud o seguridad del edificio
- Pedir reparaciones o descontar del pago de la renta las reparaciones
- Por ganar un juicio sobre la capacidad de habitación de la vivienda

## Diagrama del Desalojo por Represalia

Causa Irrazonable para Desalojar	Causa Razonable para Desalojar
El arrendador no puede amenazar al inquilino con el desalojo si este se niega a involucrarse en alguna actividad sexual	Pago atrasado de la renta
El arrendador no puede desalojar al inquilino por tener invitados de una raza diferente	Violación de los reglamentos del contrato de arrendamiento
El arrendador no puede desalojar al inquilino por pedir que un agente capacitado inspeccione la propiedad	El inquilino abandona la unidad por más de tres meses

**Demanda Legal de Desalojo (CCP1161)** Si el inquilino no cumple con salirse de la unidad habitacional voluntariamente después de habersele notificado debidamente, el arrendador tiene el derecho legal de iniciar el proceso de desalojo, en el cual se incluirá la declaración de la denuncia y la convocatoria para comparecer en el tribunal. El proceso de demanda legal por desalojo es la medida legal que se toma después de haber expirado la notificación de tres o de treinta días. El inquilino tiene cinco días para responder por escrito a la denuncia y convocatoria. (Si el quinto día fuese un domingo o un día legalmente festivo, la respuesta podrá enviarse al siguiente día laboral. Sin embargo, los días sábado y domingo sí cuentan entre los cinco días, pero no es así con días legalmente festivos.)

Cuando se envíe la respuesta se cobrará una cuota. Las personas de escasos recursos podrán llenar una solicitud para que se les perdone la cuota; la solicitud puede obtenerse con los empleados del tribunal. Una vez que se haya respondido a la denuncia, el inquilino y el arrendador recibirán la notificación con la fecha y hora de la audiencia.

Durante la audiencia, ambas partes tendrán la oportunidad de presentar pruebas y exponer su caso. Generalmente, el inquilino no es desalojado cuando el tribunal determina que su caso tiene validez. Si el tribunal se decide a favor del arrendador, el inquilino está sujeto a ser desalojado, y el arrendador tendrá el derecho a obtener un acta judicial de toma de posesión (writ) permitiéndole al comisario tomar la acción adecuada. El inquilino que no responda a la convocatoria perderá el caso por incumplimiento. Cuando el arrendador sea quien prevalece, pudiera ordenársele al inquilino el pagarle al arrendador sus gastos y los honorarios del abogado, al igual que cualquier daño comprobado. Los casos de desalojo serán sellados en un plazo de 60 días cuando el fallo de la demanda legal de desalojo sea a favor del inquilino.

Sin embargo, cuando un inquilino ha sido desalojado de su casa debido a una represalia del propietario, el inquilino puede contar con una defensa legal contra la demanda de desalojo si él / ella puede demostrar que la acción se basó en la discriminación de una de las clases protegidas.

**Desalojo Ilegal (CC789.3)** Las notificaciones de tres y treinta días que cuentan con el respaldo de los tribunales son el único medio legal para hacer un desalojo. El arrendador también puede darle al inquilino ciertas advertencias y explicaciones sin violar las leyes.

El arrendador tiene prohibido el influenciar al inquilino para que desaloje la unidad habitacional arrendada valiéndose de robo o extorsión, de amenazas, de la fuerza o de conducta amenazante, interfiriendo así con los derechos del inquilino a disfrutar tranquilamente de la unidad arrendada. Está prohibido por la ley el impedirle al inquilino entrar a la unidad arrendada, acosarle, amenazarle o discontinuarle los servicios. El arrendador que tome ese tipo de acciones ilícitas puede ser responsable por:

- Por daños al inquilino
- Pagos hasta de \$100 por día o porción del día en el que los derechos del inquilino fueron violados
- Gastos razonables del abogado, incurridos al recuperar los gastos por daños

El inquilino involucrado en una acción legal en contra del arrendador por desalojo ilegal podrá pedir un amparo (injunction relief) para evitar que continúen las violaciones mientras el caso está pendiente.

**Depósito de Garantía** Ningún contrato de arriendo de mes con mes o tiempo fijo estipulara que el depósito de garantía no será reembolsable.

Los inquilinos tienen derecho a requerir que el arrendador o agente inspeccione la unidad antes de la fecha en que la habitará. Esto permite que los inquilinos se enteren de cualquier daño o deficiencia que necesite corregirse. El arrendador no podrá llevar a cabo una inspección inicial sin que primero lo pida el inquilino. La unidad arrendada tendrá que devolverse en las mismas condiciones y en el mismo nivel de limpieza que cuando se comenzó a habitar, permitiéndose el desgaste natural. No se

considerarán en este procedimiento las condiciones previamente existentes.

Como se mencionó en la Sección 1, cada parte deberá mantener una copia de la lista de desperfectos que se hizo al mudarse a la unidad. Al término de la estancia, se debe repetir de nuevo la inspección de la unidad utilizando la misma lista para comparar las condiciones de la vivienda. Sería de mucha ayuda si el inquilino y el arrendador acordaran (por escrito), en ese momento, la cantidad del depósito que habrá de reembolsarse. El inquilino que anticipa problemas con el reembolso del depósito de garantía deberá documentar la condición de la vivienda arrendada fotografiándola antes de desocuparla. El dueño de la vivienda tiene permitido descontar del depósito lo siguiente:

- La cantidad exacta que se deba en renta
- Gastos por reparar daños causados por el inquilino durante su estancia
- Gastos para dejar la vivienda en el mismo estado de limpieza en el que se encontraba al iniciarse la estancia

El reembolso del depósito de garantía frecuentemente presenta problemas. Generalmente los problemas se deben a una mala interpretación de lo que se considera un desgaste normal, lo que es un daño genuino y la deducción apropiada para la limpieza.

Una vez que el inquilino haya entregado la vivienda, el arrendador tendrá un plazo de 21 días para reembolsarle al inquilino el depósito y entregarle la lista de lo que ha descontando del depósito. Además de dicha lista, el arrendador tendrá que proporcionarle al inquilino comprobantes de los gastos de limpieza y reparaciones. Si el empleado del arrendador hiciese el trabajo, la lista detallando los descuentos del depósito tendrá que

explicar debidamente el trabajo que se hizo e indicar el tiempo necesario para hacer el trabajo y la cantidad razonable cobrada por el empleado por hora.

Si no fuera ni el arrendador ni su empleado quien hiciera el trabajo, el arrendador tendrá que entregarle al inquilino una copia de la factura o del recibo que reciba de la persona o negocio que haga el trabajo. La lista que se entregue al inquilino tiene que incluir el nombre, domicilio o dirección, teléfono de la persona o negocio que hizo el trabajo, en caso de que la factura o recibo no incluya esos datos.

El arrendador no tendrá que cumplir con ninguno de los dos párrafos anteriores cuando:

- El descuento hecho al depósito no rebase los ciento veinticinco dólares (\$125) en gastos de limpieza y reparaciones
- El inquilino renuncie a su derecho a recibir esta información. La renuncia únicamente tendrá validez si fue firmada por el inquilino al momento de o después de entregarse un aviso dando por terminado la estancia

Si las reparaciones necesarias no las pudiese concluir el arrendador o su empleado en el plazo de 21 días consecutivos una vez entregada la unidad, o si la persona o negocio que hiciese el trabajo no entregase al arrendador los documentos en el plazo de 21 días, el arrendador podrá en buena fe descontar una cantidad aproximada de los gastos. Las leyes actuales de California no exigen que los depósitos de garantía sean depositados en un fondo de inversión ni que acumulen intereses, a menos que así lo exija algún reglamento de la localidad.

Si el reembolso no se efectúa en el plazo que marca la ley, el inquilino deberá enviarle al arrendador una carta por correo certificado, pidiendo el comprobante que expide el correo. Si esto no resuelve el problema y no se logra llegar a un acuerdo, el inquilino podrá entablar una demanda en los tribunales por montos menores. Serán necesarias las pruebas tangibles y una documentación cuidadosa para comprobar la condición en que fue entregada la unidad habitacional.

La **Sección 1950.5 (h)** del Código Civil de California exige que los nuevos dueños obtengan de los antiguos arrendadores todos los depósitos. Es responsabilidad del nuevo dueño reembolsar los depósitos al inquilino después de haberse terminado la estancia.

**Venta de la Propiedad** La venta de la propiedad de alquiler no cambia los derechos legales de los inquilinos actuales. El inquilino tiene el derecho de permanecer en la unidad hasta la fecha de expiración del contrato bajo los mismos términos y condiciones que fueron incluidos en el acuerdo original. Sin embargo, el nuevo propietario podrá dar por terminado un arrendamiento periódico (mes a mes) con un previo aviso.

El Título VII, que garantiza la protección de los inquilinos en el Acta de Ejecución Hipotecaria de 2009, dicta que si la propiedad alquilada entra en el proceso de embargo, el arrendatario tiene hasta 90 días para desocupar la unidad. Sin embargo, el inquilino debe ser considerado un arrendatario de buena fe, lo que significa que él / ella estaba alquilando la propiedad antes de que iniciara el proceso de embargo. Si el inquilino tenía un contrato de arrendamiento cuando la propiedad no estaba embargada, él / ella tiene el derecho a permanecer en la propiedad hasta el final del contrato de arrendamiento.

## **RESUMEN DE LA SECCIÓN 4**

*Cualquiera de las partes en un contrato de mes con mes tiene derecho a finalizar la estancia mediante una notificación de 30 días de anticipación.*

*Si el inquilino no pudiese pagar la renta al vencerse el plazo, el arrendador podrá entregarle una notificación dándole tres días para “pagar o desalojar”. Esta misma notificación también pudiese entregarse por alguna otra violación del contrato de arrendamiento.*

*Si el inquilino no cumple con entregar la vivienda voluntariamente después de habersele notificado, el arrendador tiene el derecho legal de iniciar un proceso de desalojo.*

*Está prohibido que el arrendador recurra a las amenazas o la fuerza para hacer que el inquilino se vaya del lugar arrendado; esta conducta interfiere con el derecho del inquilino a disfrutar tranquilamente de la vivienda arrendada. El inquilino también tiene derechos en contra de ciertas represalias por parte del dueño, agente, o administrador.*

*Ningún contrato de arrendamiento o contrato de alquiler podrá estipular que el depósito de garantía no es reembolsable. El arrendador tiene derecho a hacer ciertos descuentos del depósito, los cuales tendrán que documentarse detalladamente y hacerse con apego a la ley. Una vez entregada la vivienda, el saldo a favor de inquilino, tendrá que reembolsarse en un plazo de 21 días.*

## Conflictos y Resolución

**Introducción** En la mayoría de los casos, la práctica/acción discriminatoria no es tan evidente como se puede pensar. Algunos propietarios discriminan de manera arbitraria sin que los inquilinos se den cuenta que son víctimas de discriminación ilegal.

### Escenarios

**Estado Familiar** El propietario se niega a alquilarle a una persona o familia con niños. Por ejemplo, una mujer soltera aplica para alquilar un apartamento de una recámara para vivir con su hija de seis años de edad. El propietario le dice que los niños deben tener su propio dormitorio, por lo que no puede alquilar el apartamento. El propietario acaba de discriminar a esta mujer por el hecho de que tiene un hijo.

**Alojamiento Razonable** El propietario se niega, por ejemplo, a transformar el cuarto de baño para que este le sea accesible a un inquilino con una discapacidad. A pesar de que el inquilino ha hecho una solicitud para que la unidad sea accesible para discapacitados, se le es negada la solicitud sin una base jurídica. El inquilino por lo tanto debe presentar una queja con el DFEH y llevar a cabo una acción civil legal.

**Fuente de ingresos** El propietario se niega a alquilar una unidad basada en la falta de comprobante de ingresos de un inquilino de edad avanzada. Sin embargo, el inquilino puede probar que él/ella tiene un historial de alquiler impecable. Es importante saber que las personas mayores a menudo son el segmento de la población que corre el mayor riesgo de experimentar este tipo de discriminación.

**Edad** El propietario se niega a alquilar un apartamento a una mujer joven o de edad avanzada. Por ejemplo, un estudiante de veinticinco años de edad presenta una solicitud para un apartamento. De acuerdo con la Ley de Equidad de Vivienda, la mujer debería de calificar siempre y cuando cumpla con los ingresos necesarios y proporcione comprobantes de alquiler. Consecuentemente, cuando al estudiante se le niega la oportunidad de alquilar porque "ella es demasiado joven," el propietario comete un acto de discriminación y una violación de la ley.

Estos son sólo algunos ejemplos en que la discriminación puede ocurrir. Por favor llame al Centro de Abogacía Social para recibir más información

**Influenciar al Inquilino para que Desaloje** Es ilícito que el arrendador intente influenciar al inquilino para que desaloje la unidad valiéndose de:

- Comportamiento que pudiera catalogarse como robo o extorsión
- Hacer amenazas, usar la fuerza o intimidar, lo cual directamente interfiere con el derecho del inquilino a disfrutar calladamente de la vivienda
- Seria e intencionalmente violar los reglamentos que limitan el derecho del arrendador a entrar en la vivienda arrendada.
- El arrendador podrá darle al inquilino cierto aviso advirtiéndole y dándole explicaciones sin tener que violar la ley. El inquilino podrá demandar al arrendador cuando este llegase a violar dicha ley hasta por \$2,000 por cada violación.

**Solución de Disputas** La solución a las disputas puede ser innecesariamente compleja, costosa y requerir de mucho tiempo

cuando se manejan formalmente por medio de los tribunales donde existe un ambiente adverso. Frecuentemente, existen formas eficientes y alternativas menos amenazantes para resolver una disputa. Actualmente, aumenta el número de casos en que los tribunales, procuradores de justicia, autoridades policiales, y demás agencias recurren al arbitraje, la conciliación y la mediación. En este manual nos concentraremos en recurrir a la mediación en lo que respecta a grupos de inquilinos.

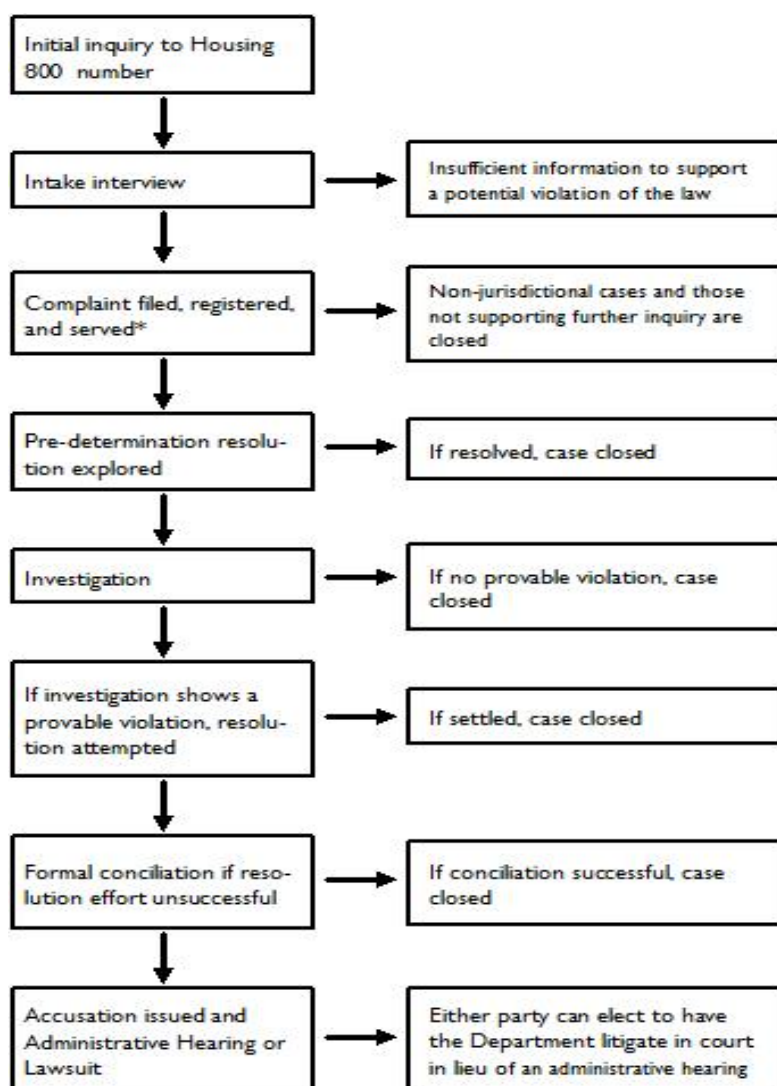
**Mediación** La mediación es un proceso voluntario y un medio para que las personas puedan resolver disputas sin usar medios judiciales amenazantes. Cualquier persona que sinceramente desee resolver los conflictos, podrá utilizar este medio, el cual resulta ser menos tenso, largo, y costoso que usar los tribunales. La mediación permite que las partes en disputa puedan reunirse junto con un mediador para discutir las formas en que el problema puede ser resuelto y así llegar a un acuerdo satisfactorio.

**Mediador** El mediador es una “persona que se encuentra en el medio” de las partes en conflicto. Es quien motiva a ambas partes para que intercambien información y percepciones en un ambiente seguro. Los mediadores han sido capacitados en esta disciplina, la cual incluye distintas técnicas para comunicarse, ayudar y facilitar la solución de las disputas. Los mediadores no condonan ni las amenazas ni la violencia, no toman partido, y no deciden quien está equivocado o en lo correcto.

**El Acuerdo** Además de proporcionar un medio para resolver pacíficamente las disputas y de ayudar a resolver disputas sin tener que repetidamente recurrir a las autoridades policiales ni a los tribunales, la mediación puede servir de catalizador al facilitar

un acuerdo mutuamente satisfactorio, sin ser una concesión sino una solución honesta que les funcione a ambas partes.

## Organigrama del Proceso de Quejas



\* If there is concurrent jurisdiction, the complaint is also filed with the federal Department of Housing and Urban Development (HUD)

## **RESUMEN DE LA SECCIÓN 5**

*Las leyes de California protegen al inquilino de las represalias del arrendador ya que el inquilino ejerce sus derechos. El inquilino tiene el derecho a saber quién es responsable de administrar la propiedad y saber el nombre y domicilio del dueño o del agente con autoridad legal para tomar decisiones y encargarse de recibir las notificaciones y peticiones.*

*El arrendador podrá entrar a la unidad arrendada en caso de una emergencia, para hacer reparaciones necesarias o convenidas cuando el inquilino haya abandonado o entregado el lugar, y cuando así lo ordene la corte. Si no se trata de una emergencia, el arrendador tendrá que notificarle al inquilino con 24 horas de anticipación y entrar a la vivienda durante horas laborales normales.*

*Si el inquilino no pudiese pagar la renta o cumplir con el contrato por tiempo fijo, se puede tener la opción de subarrendar o asignarle a un nuevo inquilino el contrato cuando las estipulaciones del contrato de arrendamiento lo permitan. Sin embargo, el inquilino original continúa siendo el responsable cuando el nuevo inquilino no cumple. El arrendador tiene la responsabilidad de reparar todo lo que afecte seriamente la capacidad de habitación de la vivienda arrendada, exceptuando los daños causados por el inquilino, su familia, o sus invitados. Si el arrendador se niega a hacer las reparaciones en un plazo razonable, el inquilino tiene el derecho de hacer las reparaciones y descontar el costo de las reparaciones del pago de la renta pero tendrán que seguirse pasos específicos para proteger tanto al inquilino como al arrendador.*

*Frecuentemente, el arbitraje, la conciliación, y la mediación son medios eficientes y alternativas menos amenazantes para resolver estos problemas sin tener que recurrir repetidamente a las autoridades policiales o a los tribunales. Con una persona capacitada que desempeñe el papel de intermediario es posible llegar a un acuerdo mutuo, el cual no será una concesión, sino una solución honesta que funcione para ambas partes.*

## Fuentes de Información

**Fuentes Adicionales de Información** Usted podrá obtener mayores datos sobre estas leyes en las bibliotecas públicas, librerías, o en tiendas de artículos para la oficina. En seguida se listan tres de los varios títulos disponibles:

- The Landlord's Book - Rights and Responsibilities, Brown and Warner, Nolo Press
- Managing Rental Housing, California Apartment Association
- Tenant's Rights, Moskowitz and Warner, Nolo Press

### Recursos en caso de preguntas:

- Sociedades jurídicas que proporcionan ayuda legal limitada a personas de escasos recursos
- Agencias gubernamentales de la localidad con jurisdicción en la ciudad y condado autorizadas para hacer cumplir las leyes. Podrá encontrarlas en las páginas blancas en la sección de gobierno)
- Abogados privados especializados en asuntos entre inquilinos y arrendadores (informes con las agrupaciones de abogados)

Los informes sobre procesos en tribunales de montos menores están en el manual "Como utilizar los tribunales para montos menores." Pida el folleto al Department of Consumer Affairs, P.O. Box 310, Sacramento, CA 95802. La copia es gratis; solo envíe un sobre estampado de 7 X 10 pulgadas.

## Recursos y Referencias

(Orden Alfabético)

Abogacía y Leyes para la Edad Avanzada	(858) 565-1392
Abogados para la Vivienda Accesible	(619) 233-8744
Asesor/Recaudador de Impuestos	(619) 236-3771
Autoridad en Vivienda del Condado de San Diego	(858) 694-4874
Caridades Católicas	(619) 231-2828, ext. 103
Carlsbad, Ciudad de	(760) 434-2957
Centro de Abogacía Social	(619) 444-5700
Centro Legal para Inquilinos	(858) 571-7100
Centro para la Justicia Familiar del Condado Este	(619) 871-6947
Conformidad de Código del Vecindario	(619) 280-1993
Conjunto de Abogados de San Diego	(619) 231-8585
Consejo Solidario de La Mesa	(619) 698-2480
Control Vectorial (Plagas) de la Ciudad de San Diego	(858) 694-2888
Departamento de Asuntos del Consumidor	1-(800) 233-3212
Departamento de Bienes Raíces	(760) 726-3104
Departamento de Salud de San Diego	(619) 236-5500
Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano	(619) 557-2606
DFEH (Departamento de California para la Justicia en Empleo y Vivienda)	1 (800) 884-1684
El Cajon, Ciudad de	(619) 441-1716
Escondido, Ciudad de	(760) 839-4841
Grupo para la Mediación de San Diego	(619) 255-1799
La Mesa, Ciudad de	(619) 463-6611

Lemon Grove, Ciudad de	(619) 825-3800
Poway, Ciudad de	(858) 668-4400
Referencia de Abogados del Condado Este	(619) 588-1936
Regulación del Código de San Diego	(619) 236-5542
San Diego, Ciudad de	(619) 615-6111
Santee, Ciudad de	(619) 956-4000
Segunda Oportunidad	(619) 233-8888
Servicio de Asesoramiento de Reclamaciones Menores	(619) 236-2471
Servicios Episcopales para la Familia	(619) 228-2883
Servicios para la Edad Avanzada e Independencia	1-(800) 510-2020
Servicios para la Mediación y el Restauración de Justicia	(619) 236-5500
Sociedad de Ayuda Legal de San Diego	1-(877) 534-2524

## **Organizaciones para la Vivienda del Condado de San Diego**

### **Centro de Abogacía Social (C4SA)**

1068 Broadway Ave., Suite 221

El Cajon, CA 92021

Teléfono: (619) 444-5700 o (800) 954-0441

Fax: (619) 444-5080

Página Web: [www.CenterforSocialAdvocacy.org](http://www.CenterforSocialAdvocacy.org)

Correo Electrónico: [info@c4sa.org](mailto:info@c4sa.org)

Servimos a los condados de Carlsbad, Escondido, Poway, Lemon Grove y San Diego al este de la carretera interestatal 15 desde el condado de Riverside al sur de la carretera 94.

### **Consejo de Vivienda Justa de San Diego (FHSD)**

625 Broadway Ave., Suite 1114

San Diego, CA 92101-5418

Teléfono: (619) 699-5888 o (877) 699-5889

Fax: (619) 699-5885

Página Web: [www.fhcsd.com](http://www.fhcsd.com)

Servimos a las ciudades de Encinitas, Chula Vista, y National City.

### **Línea de Asistencia del Norte del Condado (NCL)**

200 Michigan Ave.

Vista, CA 92084

Teléfono: (760) 726-4900 ext. 321 o 226

Página Web: [www.nclifeline.org](http://www.nclifeline.org)

Correo Electrónico: [kmatthews@nclifeline.org](mailto:kmatthews@nclifeline.org)

Servimos al condado de San Diego al oeste de la carretera interestatal 15 desde la división de los condados de Orange y Riverside al sur de Solana Beach y Del Mar, excluyendo a Escondido, Carlsbad y Encinitas.

## **Servicios Comunitarios de South Bay (SBCS)**

1124 Bay Blvd., Suite D

Chula Vista, CA 91911

Teléfono: (619) 420-3620 ext. 140

Página Web: [www.southbaycommunityservices.org](http://www.southbaycommunityservices.org)

Correo Electrónico: [olacson@csbcs.org](mailto:olacson@csbcs.org)

Servimos el área de la Bahía de San Diego, incluyendo a Coronado e Imperial Beach, y también al área que se encuentra al sur de la carretera 94, excluyendo a Lemon Grove.

## **Centro Comunitario de Bayside**

2202 Comstock Street

San Diego, CA 92111-6502

Teléfono: (858) 278-0771

Fax: (858) 278-6193

Página web: [www.baysideecc.org](http://www.baysideecc.org)

Servimos a la región central del norte del Condado de San Diego.

## **Organizaciones para la Vivienda a Nivel Federal y Estatal**

### **Departamento de Empleo y Vivienda Justa**

Vivienda

Teléfono: 1 (800) 233-3212

Fax: 1 (510) 622-2956

Empleo

Teléfono: 1 (800) 884-1684

Fax: 1 (916) 478-7320

Página web: [www.dfeh.ca.gov](http://www.dfeh.ca.gov)

La agencia trabaja en el estado de California. La misión del Departamento de Empleo y Vivienda Justa es proteger a las residentes de California de la discriminación en el empleo y la vivienda.

### **Departamento de Vivienda y Planificación Urbana**

Leyes de Equidad de Vivienda

451 7<sup>th</sup> Street S.W.

Washington, DC 20410

Teléfono: 1 (202) 708-1112 o 1 (800) 669-9777

Página web: [www.hud.gov](http://www.hud.gov)

La agencia trabaja a nivel nacional. La misión del Departamento de Vivienda y Planificación Urbana es incrementar el número de propietarios de vivienda, apoyar al crecimiento de las comunidades e incrementar el acceso a la vivienda libre de discriminación.

## Índice de Códigos Civiles para la Vivienda

Abandono de la Vivienda

(Código Civil del Estado de California 1951.3)

Después de Cumplido el Juicio

(Código de proceso civil 724.010 al 724.050)

Cambios a los Contratos de Renta o Arrendamiento

(Código Civil 827)

Circunstancias en las que Podrá el Arrendador Cobrar la Renta

(Código Civil 1942.4)

Informes Sobre el Crédito del Inquilino

(Código Civil 1785.1 al 1786.6 & 1950.6)

Depósitos (Código Civil 1950.5)

Como Afecta al Depósito la Venta de la Propiedad

(Código Civil 1950.5 (g) (h) y (i))

Desalojo y Reportes de Su Crédito

(Código Civil 1785.1 al 1786.6)

Haciendo Reparaciones Cuando el Arrendador es Responsable

(Código Civil 1941.1)

Estipulaciones Legales en los Contratos

(Código Civil del Estado de California 1953)

Impedir Ilegalmente que el Inquilino Entre a la Vivienda;

Descontinuación Ilegal de Servicios

(Código Civil 789.3)

Obligaciones del Arrendador (Código Civil 1941.1)

Cuando Puede Entrar a la Vivienda el Arrendador

(Código Civil 1954)

El Arrendador está Obligado a Instalar y Mantener las Cerraduras

en Buen Estado; Opciones del Inquilino y Excepciones

(Código civil 1941.3)

## Índice de Códigos Civiles para la Vivienda

Derechos del Arrendador en Cuanto a Depósitos

(Código Civil 1950.5 (b))

Recargos

(Código Civil 1671; liquidación de danos)

Pertenencias (Código de procedimientos civiles 1174)

Protección en Contra de Represalias

(Código Civil 1942.5)

Derecho a Tranquilamente Disfrutar de la Vivienda

(Código Civil del Estado de California 3304)

Ocupación Pacífica de la Propiedad

(Código Civil del Estado de California 1927)

Reclamos de Pertenencias Después de Desalojar la Vivienda

(Código Civil 1965)

Reparaciones

(Código Civil 1941.1 & 1932)

Responsabilidades del Inquilino

(Código Civil 1929 y 1941.2)

Opciones del Inquilino Cuando no Cumpla el Arrendador en Hacer

Reparaciones

(Código Civil 1942)

Derechos del Inquilino con Respecto a Depósitos

(Código Civil 19500.5 (f))

Opciones de Inquilino Cuando el Arrendador Obre de Mala Fe

Tratándose del Reembolso del Depósito

(Código Civil 1950.5)

Terminación de la Estancia por el Arrendador

(Código Civil del Estado de California 1932)

Notificación con 30 Días de Anticipación

(Código Civil 1946)

## **Índice de Códigos Civiles para la Vivienda**

Notificación de Tres Días

(Código de procedimientos civiles 1161)

Vigencia—Entrega

(Código Civil 1626)

Retención Legal del Sueldo/Cuentas de Banco Adjuntas a la Venta  
Forzosa de la Propiedad

(Código de Procedimientos Civiles 695 ; 706.10 e.t. s.e.q.)

Qué Hacer Cuando el Inquilino Deja sus Pertenencias

(Código Civil del Estado de California 1980-1991)

Cuando el Inquilino Desaloja la Vivienda

(Código Civil 1946)

Comprobantes por Escrito

(Código Civil 1999)

## Lista de Muestra

**Lo siguiente es un resumen de las condiciones del local en el siguiente domicilio:**

		Condición al llegar	Condición a la partida
<b>Sala</b>	Floor and Floor Covering		
	Drapes		
	Walls & Ceilings		
	Furniture (if any)		
	Light Fixtures		
	Windows, Screens & Doors		
	Anything Else		
<b>Cocina</b>	Stove & Refrigerator		
	Light Fixtures		
	Windows, Screens & Doors		
	Sink & Plumbing		
	Cupboards		
<b>Comedor</b>	Floor & Floor Covering		
	Drapes		
	Walls & Ceilings		
	Furniture (if any)		
	Light Fixtures		
	Windows, Screens and Doors		
<b>Baño(s)</b>	Toilet(s)		
	Sink(s)		
	Shower(s)		
	Floor, Walls & Ceiling		
	Light Fixture		
	Windows, Screens & Doors		
<b>Otras Áreas</b>	Floor & Floor Covering		
	Windows, Screens & Doors		
	Walls & Ceilings		
	Furnace		
	Air Conditioning (If any)		
	Lawn, Ground Covering		
	Patio, Terrace, Deck, etc.		
	Other		

**Arrival Inspection:**

Fecha: \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_

Inquilino: \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_

Propietario: \_\_\_\_\_

**Departure Inspection:**

Fecha: \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_

Inquilino: \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_

Propietario: \_\_\_\_\_

## Áreas que Servimos en el Condado

Ciudades	Códigos Postales	Servicios de Consejería
<b>Carlsbad</b>	92008, 92009, 92013, 92014	JV, P/I
<b>El Cajon</b>	92019, 92020, 92021, 92090	JV, P/I, VC
<b>Escondido</b>	92025, 92026, 92027, 92029, 92030, 92033, 92046	JV, P/I
<b>La Mesa</b>	91941, 91942, 91943	JV, P/I, VC
<b>Lemon Grove</b>	91945, 91946	JV, P/I
<b>Poway</b>	92074	JV, P/I
<b>Santee</b>	92071	JV, P/I
<b>San Diego</b>	92101, 92102, 92103, 92104, 92105, 92106, 92107, 92108, 92109, 92111, 92113, 92114, 92115, 92116, 92117, 92118, 92119, 92120, 92121, 92122, 92123, 92124, 92126, 92127, 92128, 92129, 92130, 92131, 92137, 92139, 92154, 92173	JV
<p><b>Legenda:</b> P/I=Propietario/Inquilino. JV= Justicia en Vivienda, VC= Vivienda Compartida</p>		

**Áreas Designadas por el Censo del Condado:** Alpine, Borrego Springs, Bostonia, Crest, Granite Hills, Harbison Canyon, Jamul, Julian, Lakeside, Pine Valley, Ramona, San Diego Country Estates, Valley Center and Winter Gardens. (Las áreas designadas por el censo son comunidades que no cuentan con un gobierno municipal distinto, pero que aún se consideran áreas físicamente no incorporadas al condado de San Diego.)

**Comunidades no Incorporadas:** 4s Ranch, Campo, Descanso, Jesmond Dene, Mount Laguna and Santa Ysabel. Todas estas áreas reciben servicios de consejería en cuanto a problemas entre propietario e inquilino y justicia en vivienda.

## Programas de Vivienda Compartida

En una época de economía inestable, las familias y los adultos de todas las edades normalmente se ven incapaces de mantener el estilo de vida al cual están acostumbrados dado a una nueva situación financiera. El Centro de Abogacía Social ofrece tres programas de vivienda distintos que se concentran en ayudar a los propietarios de hogares a encontrar personas necesitadas que estén dispuestas a intercambiar vivienda por dinero, ayuda, o servicios de cuidado personal. El Centro de Abogacía Social establece y mantiene sólo procedimientos que garanticen una relación ideal y duradera entre el propietario y el futuro inquilino. Al contactar nuestra agencia al número (619) 444-5700, los propietarios de casa correrán menor riesgo de encontrar a un inquilino adecuado a través de nuestras estrategias especiales para prevenir conflictos. Actualmente, nuestros programas de vivienda están disponibles en las ciudades de La Mesa. La descripción de cada programa de vivienda la encontrará a continuación:

1. El propietario de casa o futuro inquilino necesita contactarnos cuando necesite ayuda. Una cita será programada donde trataremos de verificar las referencias que se nos provean. El futuro inquilino que desee rentar un cuarto sin obligaciones extra pero a un precio reducido, podrá negociar el pago a través del intercambio de los siguientes servicios: cocinar, limpiar o manejar.
2. El propietario de casa o futuro inquilino deberá primero programar una cita con uno de nuestros consejeros. Durante dicha cita, nosotros no verificaremos referencias. El futuro inquilino deberá cumplir con 20 horas de servicio durante 5 días a la semana. A cambio, el propietario de casa le facilitará al inquilino un cuarto y comida.
3. El propietario de casa o futuro inquilino deberá programar una cita con uno de nuestros consejeros en la cual trataremos de verificar las referencias que se nos provean. En este programa, el futuro inquilino aceptará la obligación de estar disponible las 24 horas de día, 5 días a la semana. A cambio de sus servicios, el propietario de casa le pagará al inquilino entre \$1,000 a \$1,200 al mes o cualquier cantidad distinta que se acuerde.

# NOMBRES, TELEFONOS Y NOTAS

## NOMBRES, TELEFONOS Y NOTAS





## **Center for Social Advocacy**

277 E. Lexington Ave., Suite A  
El Cajon, CA 92020

Telephone: (619) 444-5700

Fax: (619) 444-5080

From Carlsbad and Escondido call: 1 (800) 954-0441

Email: [info@c4sa.org](mailto:info@c4sa.org)

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

Copyright © 2010

Original Publication February 1982