



Derechos del Inquilino: Desalojo en Represalia

¿Cuándo puede un arrendador desalojar a su inquilino?

Generalmente, un arrendador puede desalojar a su inquilino por cualquier razón. A menos que el inquilino tenga alguna protección adicional (como un contrato de arrendamiento de plazo fijo o leyes de control de alquiler), el arrendador no necesita tener una “buena razón” para desalojar.

¿Qué es un desalojo en represalia?

“Desalojo en represalia” es un desalojo que tiene el propósito de castigar a un inquilino por ejercer sus derechos legalmente protegidos. Aunque un propietario puede desalojar a su inquilino por cualquier razón, éste no puede tomar represalias contra su inquilino desalojándolo. Como dijo la Corte Suprema de Estados Unidos, “un arrendador puede desalojar a su inquilino por alguna razón o por ninguna, pero no puede desalojarlo por una razón inapropiada.” (Barela v. Super.Ct, 1981) Desalojarlo en represalia es una razón inapropiada.

La ley de California protege a los inquilinos de las acciones “en represalia” de los propietarios. La ley dice específicamente que un arrendador no puede desalojar, aumentar la renta o disminuir ningún servicio por 180 días si al hacerlo intenta castigar al inquilino por ejercer sus derechos legales. (Código Civil sección 1942.5)

¿Qué tipo de actividad se protege de las represalias?

Los inquilinos de California tienen el derecho a una vivienda segura y saludable. Aún si su alquiler es bajo, un inquilino debe tener acceso a cierto nivel de habitabilidad y puede pedirle al arrendador que haga algunas reparaciones. Si el arrendador no cumple con estas reparaciones, el inquilino puede entonces presentar una queja a una agencia del gobierno (como una oficina de cumplimiento del código local). Estas actividades son actividades “legalmente” protegidas y un arrendador no puede tomar represalias en contra del inquilino que ejerza estos derechos. Además, los inquilinos tienen derecho a organizarse con otros inquilinos con el propósito de hacer cumplir sus derechos. Un propietario no puede tomar represalias en contra de estas organizaciones legítimas y pacíficas.

¿Cómo puede responder un inquilino a un desalojo en represalia?

Un inquilino puede responder a un desalojo en represalia de su arrendador a través de una medida cautelar o una demanda por daños y perjuicios. Adicionalmente, un inquilino puede usar la represalia como una defensa afirmativa contra una demanda por retención ilícita. En cualquier acción legal que incluya la represalia como un reclamo o defensa, dependerá del inquilino presentar la evidencia que corrobore que las acciones en represalia del arrendador fueron consecuencia de los derechos que el inquilino ejerció.

****Recuerde, no pagar el alquiler es una razón independiente para el desalojo!****

§ 1942.5. Represalias; actos prohibidos; violaciones; recursos; penalidades

- (a) Si el arrendador toma represalias contra el inquilino porque el inquilino ejerce los derechos establecidos en este capítulo o porque presenta una queja a una agencia correspondiente por la habitabilidad de una vivienda, y si el inquilino de la vivienda no está en incumplimiento con sus pagos de renta, es posible que el arrendador no pueda recuperar la posesión de su vivienda por medio de ninguna acción o proceso legal, hacer que el inquilino desaloje involuntariamente, aumentar la renta o reducir algún servicio dentro de los 180 días de cualquiera de las siguientes:
- (1) Después de la fecha en que el inquilino, de buena fe, ha notificado de acuerdo a la sección 1942 o ha manifestado una queja de forma oral al arrendador con respecto a la habitabilidad.
 - (2) Después de la fecha en la que el inquilino, de buena fe, ha presentado una queja por escrito, o una queja verbal registrada o grabada, con la agencia correspondiente, de la cual el arrendador ha sido notificado con el propósito de obtener una corrección de una condición relacionada con la habitabilidad.
 - (3) Después de la fecha de una inspección o de la emisión de una citación, que es el resultado de una queja descrita en el párrafo (2) de la cual el arrendador no tuvo conocimiento.
 - (4) Después de presentar los documentos correspondiente que dan inicio a un procedimiento judicial o arbitral en el que se planteó la cuestión de habitabilidad.
 - (5) Después del registro de la sentencia o de la firma de un laudo arbitral, si es el caso, cuando en el proceso judicial o arbitraje, la cuestión de habitabilidad se determina como adversa por el arrendador.
- En cada caso, el periodo de los 180 días se contará a partir de la última fecha que corresponde a lo que se hace referencia en los párrafos (1) a (5), incluyendo ambos.
- (b) Un inquilino no puede invocar la subdivisión (a) más de una vez en un periodo de 12 meses.
- (c) Es ilegítimo que un arrendador aumente la renta, reduzca los servicios, haga que un inquilino desaloje involuntariamente, lleve a cabo una acción para recuperar su propiedad, o amenace con estas acciones, con el fin de tomar represalias contra el inquilino porque él o ella se ha organizado de manera legítima o ha participado en una asociación que proteja los derechos de los inquilinos y legítima y pacíficamente haya ejercido cualquier derecho que establezca la ley. En una acción judicial por o contra del inquilino en virtud de esta subdivisión, el inquilino deberá comprobar que la conducta del arrendador fue, de hecho, en represalia.
- (d) Nada en esta sección se podrá interpretar como una limitación de ninguna manera al ejercicio de los derechos del arrendador bajo cualquier contrato o convenio o cualquier ley referente a la contratación de bienes o su derecho a hacer cualquiera de los actos descritos en la subdivisión (a) o (c) por cualquier causa legal. La renuncia del inquilino a sus derechos bajo esta sección será nula por ser contraria al orden público.
- (e) A pesar de las subdivisiones de la (a) a la (d), incluyéndolas, un arrendador puede recuperar la posesión de su vivienda y llevar a cabo cualquiera de los otros actos descritos en la subdivisión (a) dentro del periodo o periodos prescritos en la misma, o dentro de la subdivisión (C), si la notificación de la terminación del contrato, el aumento de renta, u otro acto y cualquier alegato o declaración de temas en un arbitraje, si los hubiere, confirma la intención del arrendador que en buena fe, pretende recuperar la posesión, aumentar la renta o hacer cualquiera de los otros actos descritos en la subdivisión (a) o (c). Si la declaración se controvierte, el arrendador deberá establecer su verdad en el juicio o en otra audiencia.
- (f) El arrendador o el agente de un arrendador que viole esta sección tendrá la responsabilidad con el Inquilino a una acción civil para todos los siguientes:
- (1) Los daños que el inquilino compruebe.
 - (2) Daños punitivos por una suma no menor de cien dólares (\$ 100) ni mayor de dos mil dólares (2.000) por cada acto en represalia en el que el arrendador o el agente ha sido declarado culpable de fraude, de opresión, o malicia con respecto a ese acto.
- (g) En cualquier acción iniciada por daños y perjuicios por un desalojo en represalia, el tribunal dictará los honorarios razonables del abogado de la parte vencedora si cualquiera de las partes pidiera los honorarios de los abogados al iniciar la acción.
- (h) Los recursos previstos en esta sección serán en suma de otros recursos previstos por la ley o derecho jurisprudencial.