



Derechos de Inquilinos hacia Vivienda Saludable

Usted tiene el derecho de vivir en una vivienda decente, segura y saludable. La ley de California proejé a inquilinos que viven en viviendas mal mantenidas. Aunque su renta sea baja, usted tiene el derecho a una casa segura y saludable. Este paquete de información es diseñado para ayudar lo a identificar problemas de habitabilidad en su vivienda y ayudar lo tomar acción hacia improbar la condiciones en que vive. Este paquete no contiene la información completa acerca de todos sus derechos y remedios bajo la ley, de hecho usted podrá querer buscar más consejos acerca de sus opciones, especialmente si tiene preguntas acerca de su situación específica.

Identificando Condiciones Anormales de Habitabilidad

Habitabilidad quiere decir que un lugar esta adecuado para ser ocupado por humanos. En California, cada uno y todos los inquilinos tienen el derecho de vivir en un lugar que satisface el criterio básico de habitabilidad. Propietarios tienen la responsabilidad de reparar y mantener unidades de vivienda en condiciones habitables. Esto no quiere decir que la unidad necesita estar en perfectas condiciones. La necesidad para reparaciones menores y condiciones que no son atractivas no viola el criterio de habitabilidad. Una unidad es anormal cuando afecta la salud y seguridad del inquilino.

Bajo la ley de California, ambos el propietario y los inquilinos tienen obligaciones par habitabilidad.

Las Obligaciones del Propietario –

De conformidad al Código Civil de California §§ 1941.1, 1941.3,

Una unidad de renta deberá proveer:

- Protección contra el agua y protección contra el clima para el techo, paredes, ventanas y puertas.
- Facilidades de tubería y gas mantenidas en buen estado de funcionamiento
- Agua caliente y fría y un sistema de aguas residuales en buen estado de funcionamiento
- Instalaciones de calefacción mantenidas en buen estado de funcionamiento
- Luces y cables eléctricos mantenidos en buen estado de funcionamiento
- Edificios, pisos y áreas comunes limpias, sanitarias y libres de la acumulación de escombros, basura, ratones y bichos
- Recipientes de basura adecuados
- Los pisos, escaleras y barandillas mantenidos en buen estado
- Candados en las puertas exteriores
- Cerraduras adecuadas en las ventanas

El propietario también debe cumplir con la ley establecida en el Código de Salud y Seguridad § § 17920.3, 17920.10 (gobernando peligros deficientes del edificio y plomo)

De conformidad al código de la Salud y Seguridad de California § 17920.3, et seq.,

Un edificio es deficiente si las siguientes condiciones están presentes y que ponen en peligro la vida, la integridad física, la salud, la propiedad, la seguridad o el bienestar del público o de los ocupantes:

- El saneamiento inadecuado
(falta de o impropio facilidades de baño, fregadero, agua corriente fría y caliente, calefacción, ventilación, luz natural, iluminación eléctrica, la humedad inadecuada, e instalaciones de basura adecuadas)
- Riesgos Estructurales
(fundación inadecuada o defectuosa, soportes de piso, paredes, tabiques, techos y chimeneas)
- Molestias
- Problemas de cables/alambres
- Problemas de plomería
- Problemas en los equipos mecánicos
- Problemas de protección contra el clima
- Cualquier parte del edificio que pueden provocar un incendio, una explosión, o proporcionar combustible a un incendio o explosión
- Problemas con los materiales de construcción
- La acumulación de hierbas, basura o materiales combustibles que pueden causar un riesgo de incendio, peligros a la salud o la seguridad
- Edificios inseguros debido a un mantenimiento inadecuado
- La falta de facilidades adecuada de salidas
- Edificios que no se utilizan para lo que fueron diseñados

Las Obligaciones de los Inquilinos –

De conformidad al Código Civil de California § 1941.2, Inquilinos tiene un deber de mantener sus unidades y de notificar (por escrito) al propietario si hay una necesidad par reparación.

- El propietario no es responsable para reparar su unidad si el inquilino contribuye sustancialmente a las condiciones existiendo oh interfiere con la habilidad del propietario para ser reparaciones.
- El inquilino tiene que mantener la unidad que él o ella está ocupando limpia y sanitaria.
- El inquilino tiene que disponer de su basura en una manera limpia y sanitaria.
- Los inquilinos deben de usar y operar todo lo que es eléctrico, gas y plomería en una manera propia y mantener la limpia y sanitaria.
- El inquilino y sus invitados no deben de destruir, desfigurar, dañar, desmejorar, o remover ninguna parte del edificio o facilidades.
- El inquilino debe de usar las porciones de la unidad para el propósito designado (durmiendo, cocinando, comiendo).
- El inquilino debe de dejar que entre la persona contratada para hacer reparaciones en su unidad, con tal que el propietario de aviso razonable (usualmente 24 horas) que van hacer reparaciones.

Como Documentar Problemas y Recuestas para Reparaciones

Mantenga records de los problemas en su unidad y cualquier contacto con su propietario. Manteniendo buenos records es la mejor manera de protegerse contra posible retaliación. Records buenos también lo pueden ayudar en un futuro si usted decide tomar acción legal contra su propietario. La ley si requiere que propietarios respondan a recuestas orales para reparaciones. Pero es difícil para inquilinos de probar que hicieron tal recuesta. Si tiene duda ponga todo por escrito!

Código Civil de California sección 1942.5 hace ilegal la retaliación de un propietario contra un inquilino por hacer recuestas de reparación. Sin embargo, porque hay un riesgo de que retaliación pueda ocurrir, haga se seguro de documentar y mantener copias de todo.

Los siguientes pasos lo ayudaran a mantener buenos records, recuestas de reparo, y recuestas de inspecciones oficiales.

Paso 1: Documente los problemas de habitabilidad en su unidad.

- Tome notas. Use la lista en la página siguiente para empezar.
- Cada vez que llame a su propietario para quejarse, escriba la fecha de la llamada y lo que usted le dijo.
- Tome fotos.
- Mantenga información de contacto de testigos (amigos, vecinos, personas contratadas para reparar su unidad).
- Mantenga facturas médicas y recibos si las condiciones de su vivienda afectaron su salud o la salud de su familia.

Condiciones Deficientes violando el Código Civil de California § 1941.1 & el Código de Salud y Seguridad § 17920.3	Descripción de las Condiciones	El tiempo que tiene durando el problema	Fecha de cualquier contacto con el propietario
Techo, paredes ventanas y puertas no son impermeables y no protegen contra el mal tiempo			
Instalaciones de plomería o de gas no están en buen estado de funcionamiento			
El suministro de agua no tiene agua caliente y fría conectada a un alcantarillado			
Calefacción o estufa no se encuentran en buen estado de funcionamiento			
Aparatos eléctricos de luz no se encuentra en buen estado de funcionamiento			
Cables expuestos o enchufes peligrosos			
El edificio y piso afuera esta sucios (basura, ratas, otros animales o insectos)			
Botes de basura que faltan o botes de basura en mal estado			

Suelos, escaleras, o barandillas inseguras o rotas			
La falta de: Instalaciones de baño adecuadas Fregadero de la cocina Agua corriente caliente y fría Calefacción Ventilación Aparatos eléctricos de luz			
Exceso de humedad o moho en las paredes o alfombras			
Riesgos estructurales: Pobre fundación Piso deteriorado Paredes que se inclinan La casa esta generalmente descuidada o cayendo a pedazos			
Molestias por el dueño			
Problemas de plomería			
Problemas en los equipos mecánicos (por ejemplo, calefacción, aire acondicionado, calentador de agua)			
Cualquier parte del edificio podría provocar un incendio o una explosión			

Cualquier parte del edificio puede proporcionar el combustible para un incendio o una explosión			
La acumulación de malezas, basura o materiales combustibles que puedan causar un incendio, o ser mal para su salud o seguridad			
Edificio le falta salidas de emergencia adecuadas			
Edificio no tiene los sistemas de detección de incendios			
Puertas exteriores débiles o sin cerraduras en las puertas exteriores			
Otros problemas de salud que pone a riesgo su seguridad y/o salud			

Paso 2: Escriba una carta al propietario.

- Usted puede usar la carta muestreada en este paquete o puede escribir su propia carta.
- Quédese con una copia de la carta que valla mandar.
- Mande la carta por correo certificado, si es posible.
- Siga con comunicar se con su propietario para discutir el tiempo para reparaciones.

Instrucciones para la carta –

- Llene la carta con fechas, el nombre de propietario y su domicilio, su nombre y su domicilio, los problemas en su residencia, y luego firme la carta con su nombre y domicilio.
- Si usted no conoce a su propietario, usted puede mandar la carta al manejador del edificio o a la compañía que maneja a su edificio.

[VEA LA CARTA MUESTREADA EN LA SIGUIENTE PÁGINA]

- Haga por lo menos 3 copias de la carta.
- Mande la original ha el dueño. Mande la por correo certificado o por fax, para que pueda enseñar prueba que la mando y la recibieron.
- Usted también puede mandar una copia de la carta al manejador del edificio o a la compañía manejando su unidad.
- Asegúrese de mantener una copia de la carta para sus records. También aguarde cualquier recibo de la oficina de correo o confirmación de fax.
- Si su propietario se opone a aceptar la carta usted puede dársela personalmente. Si decide darle la carta personalmente, lleve a un testigo con usted.

EJEMPLO DE CARTA

Fecha: 27 de diciembre 2012

(ESCRIBA EL NOMBRE DEL PROPIETARIO Y DIRECCIÓN ABAJO)

Sr. Juan Propietario

123 Carril ficticio

San Mateo, California 94402

Estimado Señor Propietario,

(ESCRIBA SU DIRECCIÓN ABAJO)

Como usted saben, soy un inquilino en la siguiente dirección: 456 Calle Imaginaria, Unidad 7, Foster City, CA 94403.

El propósito de esta carta es para dar aviso formal de los problemas de esta propiedad que son riesgos de salud y seguridad. Código civil, sección 1941.1 y siguientes, y el Código de Salud y Seguridad Sección 17920.3 y siguientes, requieren que los propietarios y administradores de propiedades mantengan las unidades de alquiler en una condición que es habitable. De lo contrario, es una violación de la garantía de habitabilidad.

Las siguientes condiciones en la propiedad violan la garantía de habitabilidad:

El techo de la habitación se ha estado filtrando desde hace varios meses y mi hijo tiene que dormir en la sala, debido a la humedad. Además, el calentón no funciona. La puerta no se cierra correctamente, y esto es un riesgo de seguridad. Además, hay ratas que entren a través de los agujeros en la pared del closet. El toilette se acumula con frecuencia, y esto no es seguro para mis hijos. Mi asma es mucho peor debido a la falta de calor en mi apartamento. Por favor, envíe a alguien para hacer reparaciones lo más pronto posible.

Ni yo ni mis huéspedes han causado o creado alguno de estos problemas.

Conozco mis derechos bajo la ley para residir en condiciones seguras y habitables. La ley requiere que usted haga las reparaciones dentro de un tiempo razonable.

También sé que puedo hacer esta queja a usted, y que la Sección del Código Civil 1942.5 protege a los inquilinos cuando se levantan por su derecho a vivir en una vivienda segura y decente contra venganza o revancha de parte del propietario. Cualquier aumento en el alquiler, la reducción en los servicios, desalojo, u otra acción adversa tomada por usted en respuesta a esta carta puede ser castigable bajo esta ley.

Es necesario que me dé aviso de 24 horas antes de entrar en la propiedad para hacer las reparaciones. Voy a permitir la entrada a los reparadores sobre aviso de 24 horas, o en un momento en el que ambos estamos de acuerdo. Por favor, póngase en contacto conmigo lo antes posible para que podamos discutir las reparaciones necesarias.

Atentamente,

Joel T. Inquilino

456 Calle Imaginario, Unidad 7,

Foster City, CA 94403

(650) 765-4321

Fecha: _____

Estimado _____,

Como usted sabe, soy un inquilino en la siguiente dirección: _____

El propósito de esta carta es para dar aviso formal de los problemas de esta propiedad que son riesgos de salud y seguridad. Código civil, sección 1941.1 y siguientes, y el Código de Salud y Seguridad Sección 17920.3 y siguientes, requieren que los propietarios y administradores de propiedades mantengan las unidades de alquiler en una condición que es habitable. De lo contrario, es una violación de la garantía de habitabilidad.

Las siguientes condiciones en la propiedad violan la garantía de habitabilidad:

Ni yo ni mis huéspedes han causado o creado alguno de estos problemas.

Conozco mis derechos bajo la ley para residir en condiciones seguras y habitables. La ley requiere que usted haga las reparaciones dentro de un tiempo razonable.

También sé que puedo hacer esta queja a usted, y que la Sección del Código Civil 1942.5 protege a los inquilinos cuando se levantan por su derecho a vivir en una vivienda segura y decente contra venganza o revancha de parte del propietario. Cualquier aumento en el alquiler, la reducción en los servicios, desalojo, u otra acción adversa tomada por usted en respuesta a esta carta puede ser castigable bajo esta ley.

Es necesario que me dé aviso de 24 horas antes de entrar en la propiedad para hacer las reparaciones. Voy a permitir la entrada a los reparadores sobre aviso de 24 horas, o en un momento en el que ambos estamos de acuerdo. Por favor, póngase en contacto conmigo lo antes posible para que podamos discutir las reparaciones necesarias.

Atentamente,

Paso 3: Solicite una inspección oficial.

- Llame a la agencia de inspección para su ciudad o jurisdicción para reportar los problemas en su unidad y pida una inspección oficial. Muchas agencias también tienen formularios en el internet que usted puede completar.
 - Una lista de los organismos de control se encuentra por debajo.
- Es posible que tenga que ponerse en contacto con la agencia en varias ocasiones, ya que estas agencias reciben muchas peticiones y puede tomar algún tiempo para hacer una inspección.
- Cada vez que llame, pregunte por el nombre de la persona con quien hablo y anote el nombre en caso que tenga que llamar de nuevo.
- Cuando los inspectores llegan a su casa, asegúrese de señalar les todos los problemas, denle cualquier información que tenga sobre su propietario o manejador, y pida una copia oficial del reporte de inspección.

*****RIESGO*****

Si usted está viviendo en una unidad ilegal - como un garaje convertido, o si su unidad está llena (más de dos personas duermen en cada habitación y una persona en la sala de estar) - Los inspectores de construcción pueden pedir que se mude a causa del riesgo de seguridad.

San Mateo County Health System –

<http://smchealth.org>

San Mateo County Environmental Health –

<http://smchealth.org/environ/housing>

2000 Alameda de las Pulgas, Suite 100

San Mateo, CA 94403

Office Hours: 8 a.m.-5 p.m. Mon-Fri

(650) 372-6200

envhealth@smcgov.org

Ciudad de San Mateo –

<http://www.cityofsanmateo.org/index.aspx?nid=498>

(650) 522-7150

Ciudad de San Carlos –

http://www.cityofsancarlos.org/residents/resources/code_enforcement.asp

(650) 802-4261

Ciudad de East Palo Alto Servicios De Edificio –

<http://www.ci.east-palo-alto.ca.us/index.aspx?NID=215>

Otras formas de Dirigir los Problemas de Habitabilidad

Organizar Otros Inquilinos -

- Hable y junte se con otros inquilinos, si hay problemas en su edificio o con el mismo arrendador
 - **Educe a sus vecinos** - deles copias de este paquete a sus vecinos
 - **Organice una reunión** - examine las cuestiones de habitabilidad con sus vecinos
 - **Escriba una carta de parte de los inquilinos**- componga una carta al propietario detallando las condiciones de la vivienda de ustedes que necesitan reparo
 - **Contacte inspectores de la ciudad o de los abogados de parte de los inquilinos**- organizaciones y ciertos abogados pueden estar interesados en trabajar con grupos de inquilinos

Corte de Reclamos Menores –

- Usted puede demandar al dueño en la corte de reclamos menores por daños y una orden para hacer las reparaciones. Estos daños pueden incluir: reembolso de renta para compensarle por el pago del alquiler en una unidad de calidad inferior, daño a la propiedad del resultado de las malas condiciones, los problemas de salud causados por las condiciones y costos de reubicación o para quedarse en un motel. Tales reclamos pueden ser llevados ante el Tribunal Superior si los daños superan \$10,000.
 - **RIESGO:** Los inquilinos tienen que pagar cuotas judiciales por adelantado y el arrendador pueden contra-demandar al inquilino y afirman que los daños son culpa del inquilino.

“Abandono” Solución del problema–

- El "abandono" o "desalojo constructivo" permite a un inquilino que se mueva inmediatamente de su unidad defectuosa. La unidad de alquiler debe tener condiciones deficientes graves que afectan a la salud y la seguridad de un inquilino.
 - **RIESGO:** El propietario puede reclamar que se rompió ilegalmente el contrato de arrendamiento y puede demandar por el alquiler y daños.

Remedio "Retener la Renta" -

- Un inquilino puede retener (dejar de pagar) parte o la totalidad de la renta si el propietario no repara los defectos graves que violan las normas de habitabilidad. Para que el inquilino pare de pagar la renta, los defectos o reparaciones que se necesitan deben ser extremadamente graves. Para utilizar este recurso, los defectos deben ser los que amenazan la salud y la seguridad del inquilino y el arrendador deben tener notificación real y la oportunidad de reparar estas condiciones. Sólo problemas peligrosos y

penetrantes de habitabilidad justifican la retención del alquiler, y esto es un remedio muy arriesgado.

- RIESGO: El propietario es probable que inicie una acción de desahucio por falta de pago de la renta. Si la decisión del tribunal en la acción de desalojo es que las condiciones no eran lo suficientemente graves como para justificar la retención del alquiler, o si el inquilino no tiene en realidad la renta que se debe, entonces el inquilino perderá y será desalojado rápidamente.

“Reparar y deducir” Solución del problema –

- Usted tiene el derecho de pedir al arrendador para reparar los problemas de habitabilidad graves. Si el propietario se niega, usted puede hacer las reparaciones y deducir el costo de los próximos meses de alquiler. Sin embargo, hay muchos riesgos y limitaciones a este remedio!
- Los inquilinos sólo deben utilizar la "reparación y deducción" remedio para los problemas urgentes y graves. Como se dijo anteriormente en este paquete, el propietario no tiene que mantener su lugar en perfectas condiciones, pero el propietario debe proveer:
 - Plomería y calefacción
 - Agua corriente fría y caliente
 - Electricidad y luces que funcionan y son seguras
 - Techo, paredes y ventanas en condiciones habitables
 - Arias comunes limpias
 - Mosqueteros en las ventanas que impiden la entrada de insectos
 - Suficiente lugar para tirar basura
 - Pisos, escaleras, y barandillas seguras
- Antes de que pueda hacer las reparaciones usted mismo, primero debe darle al propietario un aviso por escrito pidiendo reparaciones. Si el propietario no hace las reparaciones dentro de un tiempo razonable (generalmente 30 días), entonces usted puede hacer las reparaciones usted mismo. En el caso de emergencias, como un inodoro roto, el periodo de espera puede ser más corto. Si no permite al arrendador hacer reparaciones, usted puede perder sus derechos bajo de este remedio!
 - Usted puede utilizar el remedio de "reparar y deducir" sólo dos veces en un periodo de 12 meses.
- Sólo puede deducir de la renta el costo actual de un pago de reparación y/o materiales de un reparador que sea licenciado. No intente cobrar para su propio tiempo o por contratistas sin licencia, y siempre tenga una factura o un recibo por la cantidad deducida.
- El "Reparar y deducir" remedio es arriesgado porque el propietario puede iniciar el proceso de desalojo una vez que ya deduzca de su renta. Para evitar el riesgo de los

procedimientos de desalojo después de reparar un problema de habitabilidad grave, se puede optar por demandar al dueño en la Corte de Reclamos para sus reparaciones después de pagar el alquiler en su totalidad. Siempre mantenga copias de todas las estimaciones de gastos o recibos.

- Si usted ejercita su derecho de "reparar y deducir," el propietario no puede tomar represalias en su contra y aumentar su renta, reducir servicios o desalojarlo siempre y cuando –
 1. Usted le dio aviso por escrito al propietario que haga las reparaciones, o de lo contrario puede documentar que usted se quejó al propietario acerca de las condiciones, o
 2. después de dar aviso razonable al propietario que haga las reparaciones, usted archiva una queja con el Departamento de Salud Ambiental del Condado, tenía el lugar inspeccionado, y/o una citación fue emitida como resultado, o
 3. y usted presentó y/o ganó una acción judicial por las malas condiciones.

Recursos Adicionales

<http://www.nolo.com/legal-encyclopedia/repairs-maintenance>

<http://www.dca.ca.gov/publications/landlordbook/covenant.pdf>

Organizaciones de servicios legales –

The Legal Aid Society of San Mateo County

650-558-0915 / 1-800-381-8898

Asistencia legal para inquilinos que afrontan desalojo o tiene otros problemas legales.

Community Legal Services of East Palo Alto

650-326-6440

Asistencia legal para inquilinos.

Stanford Community Law Clinic

650-725-9200

Asistencia legal para inquilinos.