



Vivienda Justa es su Derecho Bajo la Ley

Esta guía es proporcionada por la Ciudad de Lake Forest en asociación con el Consejo de Equidad de Vivienda del Condado de Orange

Los propietarios e inquilinos residenciales tienen derechos y responsabilidades legales. La siguiente información explica los conceptos básicos de la ley en un formato de respuesta a preguntas. Es solo una descripción general muy básica y no pretende reemplazar el asesoramiento legal. Muchos aspectos de la ley de propietarios e inquilinos no están cubiertos. Si tiene alguna pregunta o problema con respecto a una residencia de alquiler, lo mejor es comunicarse directamente con el Consejo de Vivienda Justa del Condado de Orange al **714-569-0823** o a través de **info@fairhousingoc.org**, o con un abogado privado u otra organización que atienda a inquilinos y propietarios.

Discriminación bajo las Leyes de Vivienda Justa

En California, las leyes de vivienda justa brindan protección contra las prácticas de vivienda discriminatorias, según se definen, que se basan en la raza, sexo, religión, color, discapacidad, estado familiar, origen nacional, género, identidad de género, expresión de género, orientación sexual, estado civil, ascendencia, fuente de ingresos, condición de veterano o militar, o información genética de una persona.

Depósitos de seguridad

Sección 1950.5 del Código Civil

P. ¿Cuánto depósito de seguridad puede exigir un propietario residencial?

En una unidad de alquiler sin amueblar, un propietario puede exigir hasta dos veces el alquiler mensual como depósito. En una unidad amueblada, un propietario puede exigir hasta tres veces el alquiler mensual como depósito. Todo lo que se paga al propietario en el momento de la mudanza, excepto el primer mes de alquiler, se considera depósito y es potencialmente 100% reembolsable. No importa cómo un propietario lo llame, todo se trata como un depósito único del cual se pueden tomar deducciones legítimas.

Habitabilidad de Unidades de Renta

Código Civil Secciones 1941, 1941.1, 1941.2, 1941.3, Código de Salud y Seguridad Secciones 17920.3 y 17920.10

P. ¿Está obligado el propietario a hacer reparaciones en una unidad de alquiler?

El Código Civil de California, sección 1941, hace que el propietario sea responsable de mantener una unidad de alquiler en condiciones habitables, a menos que el inquilino haya causado el daño.

¿Qué es una condición habitable?

Una unidad de alquiler **NO** es habitable si carece sustancialmente de cualquiera de los siguientes:

- Techo, paredes y ventanas que no gotean
- Instalaciones de plomería o gas en funcionamiento
- Provisión de agua caliente y fría conectada a un sistema de eliminación de aguas residuales
- Sistema de calefacción que funciona
- Iluminación y cableado eléctrico en buen estado
- El edificio y los alrededores se mantienen limpios, sanitarios y libres de basura, roedores y alimañas.
- Número adecuado de botes de basura o contenedores de basura en buen estado
- Pisos, escaleras y barandales en buen estado

P. ¿Qué puede hacer un inquilino si su unidad no es habitable?

Un inquilino debe comunicar al propietario por escrito la necesidad de una reparación relacionada con la habitabilidad. Si el arrendador no realiza una reparación dentro de un tiempo razonable, donde lo razonable depende de los hechos específicos, la Sección 1942 del Código Civil le brinda al arrendatario dos opciones que se describen a continuación. El inquilino primero debe cumplir con ciertos requisitos. El propietario debe haber recibido notificación de las reparaciones necesarias, preferiblemente por escrito. Además, el arrendador debe haber tenido un tiempo razonable para hacer las reparaciones. Generalmente, esto es 30 días, pero puede ser menos o más dependiendo de los hechos.

Una vez cumplidos estos requisitos el propietario podrá:

- 1) **Reparar y Deducir**: Hacer las reparaciones necesarias relacionadas con la habitabilidad y deducir el costo de la renta del mes siguiente. El costo no puede exceder el alquiler de un mes y el inquilino solo puede usar este método dos veces al año.
- 2) **Mudarse**: un inquilino puede mudarse y ya no será responsable del alquiler ni de ninguna otra condición del contrato de alquiler.

Otras opciones incluyen: ponerse en contacto con su departamento local de cumplimiento de códigos; comunicarse con el Departamento de Salud del Condado; hacer las reparaciones necesarias y demandar al propietario en el Tribunal de Reclamos Menores por el costo de las reparaciones. **Precaución para los inquilinos**: debe comunicarse con el Concilio de Vivienda Justa o con un abogado privado ANTES de usar cualquiera de los métodos anteriores para asegurarse de protegerse a sí mismo y a su arrendamiento.

Renta

P. ¿Con qué frecuencia y cuánto puede un propietario aumentar el alquiler de un inquilino?

Si una propiedad está cubierta por la **Ley de Protección de Inquilinos de 2019 (TPA)**, el alquiler no puede aumentar más de dos veces en un período de 12 meses, y el aumento porcentual del alquiler no puede exceder el monto establecido por el TPA. Ese porcentaje, fijado anualmente por la TPA, se basa en la inflación y nunca puede exceder el 10%. Consulte la Sección 1947.12 del Código Civil. Las propiedades cubiertas son generalmente apartamentos que tienen más de 15 años, pero debe consultar al Concilio de Vivienda Justa para saber si su alquiler está cubierto o no. Para las propiedades que no están bajo la TPA, un propietario puede aumentar el alquiler de un inquilino tanto y con la frecuencia que desee, siempre que notifique adecuadamente los arrendamientos de mes a mes o siga los pasos adecuados para las renovaciones de arrendamiento a plazo fijo. El aviso adecuado para un arrendamiento de mes a mes significa un aviso por escrito de 30 días antes de que el aumento entre en vigencia si el nuevo alquiler no supera en más del 10% que el inquilino pagó por esa unidad en los últimos 12 meses. Sin embargo, los aumentos de más del 10% requieren un aviso por escrito de 90 días antes de que el aumento entre en vigencia. Consulte la Sección 827 del Código Civil.

P. ¿Qué debe hacer un inquilino si no puede pagar el alquiler?

Si un inquilino sabe de antemano que no podrá pagar el alquiler debido a una situación temporal, debe comunicarse con su propietario de inmediato para llegar a un acuerdo. Si el inquilino no puede hacer arreglos con el propietario para retrasar el pago del alquiler, entonces el inquilino debe hacer arreglos para desalojar la unidad lo antes posible, notificándolo por escrito al propietario. Un inquilino de mes a mes puede ser responsable de pagar el alquiler durante un período de aviso de 30 días, ya sea que esté o no en la unidad. Un propietario no está obligado a

proporcionar vivienda a quienes no pagan la renta. Generalmente, es mejor para el propietario y el inquilino eviten el procedimiento legal de desalojo, si es posible.

P. ¿Qué puede hacer un propietario si un inquilino no paga el alquiler a tiempo?

Un propietario debe comunicarse con el inquilino, si es posible, para ver si se pueden hacer arreglos adecuados. Si eso no es posible, el propietario puede dar un aviso de 3 días para pagar el alquiler o desalojar. Este aviso le da al inquilino 3 días hábiles para pagar el alquiler o desalojar. Los 3 días comienzan el día después de que el inquilino recibe la notificación, pero no cuenta los fines de semana ni los días feriados judiciales. Si el inquilino no paga dentro de los 3 días, el propietario puede presentar una demanda de desalojo contra el inquilino en la corte. Si el inquilino ofrece el pago dentro de los 3 días, el propietario debe aceptarlo. Si un inquilino renuncia, sigue siendo responsable del alquiler, pero el propietario debe comenzar un esfuerzo de buena fe para reemplazarlo de inmediato para limitar las pérdidas. Un propietario no puede cobrar el alquiler de dos partes diferentes por el mismo período, lo que se denomina "alquiler doble".

P. ¿Puede un arrendador cambiar la cerradura e impedir la entrada un inquilino por no pagar?

No. Un propietario nunca puede dejar a un inquilino fuera de su apartamento ni tomar otras medidas de "autoayuda". Esos incluyen cortar los servicios públicos u otros servicios por falta de pago del alquiler o por cualquier otro motivo. Acciones como estas le darán al inquilino el derecho de demandar al propietario. Consulte la Sección 789.3 del Código Civil. Un inquilino puede ser bloqueado por el alguacil si el propietario obtiene un fallo por posesión en la acción de retención ilícita en la corte.

Contratos de alquiler

P. ¿Se puede hacer cumplir un acuerdo verbal?

Sí. Un inquilino es responsable de pagar el alquiler incluso si no existe un acuerdo por escrito. Los términos del acuerdo estarían controlados por el Código Civil de California. Sin embargo, se recomienda encarecidamente que haya un contrato de alquiler por escrito, ya que solo se puede confiar y hacer cumplir los términos que se pueden establecer claramente. Además, los contratos de alquiler a plazo fijo por más de un año deben ser por escrito.

P. ¿Puede un propietario cambiar los términos de un contrato de alquiler?

Sí, con el aviso correspondiente para los acuerdos de mes a mes, siempre que el cambio no esté prohibido por la ley. Para un contrato de arrendamiento a plazo fijo, generalmente los términos solo pueden cambiar al renovar

el contrato de arrendamiento o por acuerdo mutuo entre el inquilino y el propietario. Un propietario puede cambiar cualquiera de los términos del acuerdo, tales como: monto del alquiler, monto del depósito de seguridad, servicios o comodidades incluidos, siempre que se haga con la debida notificación, cuando sea necesario, y cumpla con todos los requisitos legales.

P. ¿Qué es un aviso apropiado?

La notificación adecuada debe hacerse por escrito y entregarse según lo exige la ley. Para cambiar los términos, que no sean el aumento de la renta, el período de aviso debe ser al menos tan largo como el tiempo entre los pagos de la renta. Consulte la Sección 827 del Código Civil.

P. Una vez que se vence un contrato de arrendamiento a plazo fijo, ¿puede un arrendador cambiar los términos?

Si. Si ambas partes no renuevan un nuevo contrato de plazo fijo, el antiguo contrato de arrendamiento se convierte en un contrato de alquiler de mes a mes y puede modificarse con la debida notificación.

Terminación del arrendamiento

Código Civil Secciones 1946.1 y 1946.2

P. ¿Cómo se rescinden los arrendamientos?

Una tenencia de mes a mes debe terminarse mediante un aviso por escrito debidamente entregado por el propietario al inquilino o viceversa, a menos que acuerden lo contrario de forma mutua. Un inquilino solo necesita dar un aviso igual al tiempo entre los pagos del alquiler, pero un propietario debe dar un aviso de 30 o 60 días dependiendo de cuánto tiempo haya estado vigente el arrendamiento. En el punto de un año, el aviso cambia de 30 a 60 días. El aviso se puede dar en cualquier momento, lo que significa que la terminación puede ocurrir entre los tiempos de pago de la renta. El alquiler será prorrateado para dar cuenta de una terminación a mitad de período. Los arrendamientos a plazo fijo terminarán de acuerdo con sus propios términos si una propiedad está cubierta por la **Ley de Protección de Inquilinos de 2019** (TPA), el propietario deberá tener una "causa justa" para terminar el arrendamiento. Podría ser un motivo 'justificado' por la violación del acuerdo por parte del inquilino o uno 'sin justificación' por un motivo comercial permitido. En este último caso, el inquilino tiene derecho a una asistencia de reubicación equivalente a un mes de alquiler. La ley tiene muchas distinciones, por lo que debe consultar al Consejo de Vivienda Justa para obtener más detalles, pero en general se aplicará una vez que el arrendamiento pase el punto de un año. Consulte la Sección 1946.2 del Código Civil.

Derecho de entrada del propietario

Sección del Código Civil de 1954

P. ¿Puede un propietario o administrador ingresar a la unidad de alquiler de un inquilino?

Sí, pero por lo general debe ir precedido de una notificación escrita debidamente entregada. Un propietario puede ingresar a una unidad de alquiler sin previo aviso solo en casos de emergencia, si el inquilino ha abandonado la unidad, conforme a una orden judicial, o después de que el inquilino haya entregado la unidad. De lo contrario, el propietario debe proporcionar un aviso razonable por escrito por un motivo válido legalmente especificado, y dando al menos 24 horas de anticipación. Las razones válidas son hacer reparaciones necesarias o exhibir la unidad a una tercera parte o para un propósito comercial legítimo.

Un propietario **NO** puede ingresar a una unidad de alquiler simplemente para inspeccionar, incluso si el contrato de alquiler afirma permitirlo. La entrada debe ser durante horas hábiles. Sin embargo, un inquilino puede dar su consentimiento para entrar en cualquier momento. El aviso debe entregarse personalmente, dejarse con alguien en la unidad de edad y discreción adecuadas, o dejarse en, cerca o debajo de la puerta de entrada habitual donde es probable que se descubra. Se puede enviar por correo, pero el propietario debe esperar 6 días entre el envío por correo y la entrada. Un inquilino nunca puede renunciar a sus derechos bajo la Sección 1954 del Código Civil, sin importar lo que diga el contrato de alquiler.

Acoso

P. ¿Puede un propietario acosar a un inquilino?

No. Es ilegal que un propietario acose a un inquilino en un esfuerzo por obligarlo a mudarse. Si un inquilino sufre acoso por parte del propietario, debe mantener un registro de todos y cada uno de los incidentes, incluida la fecha, la hora y el lugar del incidente, los hechos importantes, así como los nombres, direcciones y números de teléfono de los testigos. Próximo, el inquilino debe escribir una carta al propietario exigiendo que cese el acoso. Si esto no funciona, el inquilino puede demandar al propietario en el Tribunal de Reclamos Menores u obtener una orden de restricción del Tribunal Superior. El inquilino debe buscar asesoramiento legal en este tipo de situaciones.

FAIR HOUSING COUNCIL OF O.C. - (714) 569-0823

info@fairhousingoc.org

LAKE FOREST CODE ENFORCEMENT DIV. - (949) 461-3502

codeenforcement@lakeforestca.gov