STATE OF CALIFORNIA
dca
DEPARTMENT OF CONSUMER AFFAIRS










# Inquilinos de California

## GUÍA DE DERECHOS Y RESPONSABILIDADES DE INQUILINOS Y PROPIETARIOS RESIDENCIALES





















# Inquilinos de California

GUÍA DE DERECHOS Y RESPONSABILIDADES
DE INQUILINOS Y PROPIETARIOS RESIDENCIALES









Departamento de Asuntos del Consumidor, 1998
Reimpreso, 2000
Actualizado y reimpreso, 2001
Reimpreso, 2002
Actualizado y reimpreso, 2003
Actualizado, 2004
Actualizado y reimpreso, 2006
Actualizado y reimpreso, 2007
Reimpreso, 2008
Actualizado y reimpreso, 2010

---

*Inquilinos de California: Guía de derechos y responsabilidades de inquilinos y propietarios residenciales* fue escrita por la División de Asuntos Legales del Departamento de Asuntos del Consumidor, y fue elaborada por la Oficina de Publicaciones, Diseño y Redacción del Departamento. La impresión de 1998 fue financiada por una subvención de la Fundación para protección de los consumidores de California.

El Departamento de Empleo y Vivienda Equitativos de California contribuyó con el texto sobre la discriminación ilícita en la vivienda.

## AVISO

Las opiniones expresadas en este folleto son de los autores, y no debe considerarse que representan las opiniones o la política de algún funcionario o agencia del estado de California. Aunque esta publicación se diseñó para ofrecer información precisa y actual sobre la ley, los lectores deben consultar con un abogado u otro experto para pedir consejos en casos particulares, y también deben leer las leyes pertinentes y las decisiones del tribunal cuando se fíen del material citado.

## INFORMACIÓN PARA PEDIDOS

Esta publicación está disponible en Internet. Vea la página principal del Departamento de Asuntos del Consumidor en www.dca.ca.gov.

Este folleto se puede copiar si: (1) el significado del texto copiado no se cambia ni se describe engañosamente, (2) si se da crédito al Departamento de Asuntos del Consumidor y (3) si todas las copias se distribuyen sin costo.

Si desea información sobre cómo pedir copias de este folleto, vea la página 111.

Estimado lector:

Para la mayoría de nosotros, el lugar donde vivimos es la decisión como consumidores más significativa que tomamos, y los costos de nuestra vivienda son la parte más grande de nuestro presupuesto. Nuestra casa es el lugar donde pasamos mucho tiempo, y ¡queremos que sea un lugar sin problemas!

El día de la mudanza significa el inicio de una relación importante entre el inquilino y propietario. Para ayudar a que los inquilinos y propietarios se hagan cargo de sus responsabilidades del alquiler de vivienda, tenemos el gusto de ofrecerle la guía práctica “Inquilinos de California” del Departamento de Asuntos del Consumidor.

El folleto “Inquilinos de California” es un recurso práctico para inquilinos y propietarios. Hemos incluido información acerca de solicitudes de alquiler, discriminación ilícita, depósitos de garantía, responsabilidades de las reparaciones, aumentos de alquiler, terminación del alquiler y avisos de desalojo. Hemos incluido una lista de inventario para que la use antes de mudarse, y de nuevo cuando se mude para irse.

Si necesita ayuda adicional, hemos incluido una lista completa de recursos en las comunidades de todo el Estado de Oro.

Esperamos que encuentre útil la guía “Inquilinos de California”. Puede obtener más información si visita el sitio web del Departamento en www.dca.ca.gov o si llama al (800) 952-5210.

*Departamento de Asuntos del Consumidor de California*


UNFURNISHED
APARTMENT
FOR
LEASE


FOR
RENT


FOR
RENT


APARTMENT
FOR RENT


FOR
RENT


NOW
RENTING


FOR
RENT


Now
Leasing

# Índice


**INTRODUCCIÓN** ..... 1

**CÓMO USAR ESTE FOLLETO** ..... 1

**¿QUIÉN ES UN "PROPIETARIO" Y QUIÉN ES UN "INQUILINO"?** ..... 2

Información general acerca de inquilinos y propietarios ..... 2

Situaciones especiales ..... 2

- Hoteles y moteles ..... 3
- Hoteles residenciales ..... 3
- Huésped individual en residencia privada ..... 4
- Vivienda de transición ..... 4
- Parques de casas móviles y parques de vehículos recreativos ..... 4

**CÓMO BUSCAR UNA UNIDAD DE ALQUILER** ..... 5

Búsqueda e inspección de unidades de alquiler ..... 5

- Cómo buscar una unidad de alquiler ..... 5
- Inspección antes de alquilar ..... 5
- Solicitud de alquiler ..... 6
- Servicios prepagados de listas de alquileres ..... 7

Verificaciones de crédito ..... 9

Cuota para procesar la solicitud ..... 10

Depósito en retención ..... 10

Discriminación ilícita ..... 11

- ¿Qué es una discriminación ilícita? ..... 11
- Ejemplos de discriminación ilícita ..... 12
- Excepciones limitadas para habitaciones individuales y compañeros de habitación ..... 13
- Cómo resolver problemas de discriminación en la vivienda ..... 14

**ANTES DE ACEPTAR EL ALQUILER** ..... 15

Contratos de alquiler periódico y contratos de alquiler ..... 15

- Información general ..... 15
- Contratos de alquiler periódico verbales ..... 16
- Contratos de alquiler periódico por escrito ..... 16
- Contratos de alquiler ..... 17

Medidores de servicios públicos compartidos ..... 17

Traducción del contrato de alquiler propuesto ..... 18

**CUANDO YA DECIDIÓ ALQUILAR** ..... 18

Qué debe incluir el contrato de alquiler o contrato de alquiler periódico ..... 19

- Términos clave ..... 19
- Derechos legales básicos del inquilino ..... 20

Modificaciones para un inquilino con una discapacidad ..... 21

- Obligación de buena fe y trato justo del propietario y el inquilino ..... 22
- Servicios públicos compartidos ..... 22

Revelaciones del propietario ..... 22

- Pintura con base de plomo ..... 22
- Tratamientos periódicos de control de plagas ..... 23
- Asbesto ..... 23
- Material carcinógeno ..... 23
- Contaminación por metanfetaminias ..... 23
- Permiso de demolición ..... 24
- Base militar o explosivos ..... 24
- Muerte en la unidad de alquiler ..... 24

Revelaciones del propietario (continuación)
Proyecto de conversión a condominio .....24
Reglas básicas que rigen los depósitos de seguridad .....24
Lista de inventario .....26
Seguro para inquilinos.....27
Control del alquiler.....27

**VIVIR EN LA UNIDAD DE ALQUILER**.....28
El pago del alquiler .....28
¿Cuándo se vence el alquiler?.....28
¿Cheque o efectivo? .....29
Cómo obtener los recibos del pago de alquiler .....30
Cuotas por retraso y cuotas por cheques impagados.....30
Pagos parciales del alquiler.....30
Aumentos en el depósito de seguridad.....31
Aumentos del alquiler.....31
¿Con qué frecuencia se puede aumentar el alquiler?.....31
Aumento de alquiler, aviso y fecha de vigencia .....32
Ejemplo de un aumento de alquiler .....33
¿Cuándo puede entrar el propietario a la unidad de alquiler?.....33
Subalquileres y cesiones.....35
Subalquileres .....35
Cesiones.....36

**CÓMO MANEJAR PROBLEMAS** .....36
Reparaciones y habitabilidad.....36
Responsabilidad del propietario de hacer reparaciones .....37
Responsabilidad del inquilino de hacer reparaciones .....37
Condiciones que hacen una unidad de alquiler legalmente inhabitable.....37
Limitaciones de la obligación del propietario para mantener habitable la unidad de alquiler.....39
Responsabilidad de otros tipos de reparaciones.....40
Acuerdo del inquilino para hacer reparaciones .....40
Cómo lograr que se hagan las reparaciones .....40
Remedio de “reparar y deducir” .....41
Remedio del “abandono” .....42
Remedio de “retención de alquiler” .....43
Entrega del aviso al propietario.....45
Información del inquilino.....46
Juicio por daños como remedio.....46
Resolución de demandas fuera del tribunal .....48
El propietario vende la unidad de alquiler .....48
Si la propiedad se vende en ejecución hipotecaria .....48
Conversiones a condominio.....48
Demolición de la vivienda .....48
Influencia sobre el inquilino para que se mude ...49

**LA MUDANZA**.....49
Dar y recibir aviso adecuado.....49
Aviso del inquilino para terminar con una tenencia de inmueble periódica .....49
Aviso al inquilino para dar fin al alquiler debido a violencia en el hogar, asalto sexual o acecho .....50
Aviso del propietario para terminar con una tenencia de inmueble periódica .....50
Pago por adelantado del último mes del alquiler.....52
Reembolso del depósito de seguridad.....53
Problemas comunes y cómo evitarlos .....53
Inspección inicial antes de que se mude a otro lado el inquilino.....55
Criterios sugeridos para las deducciones del depósito de seguridad.....59
Reembolso de depósitos de seguridad después de la venta del edificio.....63
Acciones legales para obtener el reembolso de los depósitos de seguridad.....64
Muerte de un inquilino .....65
Mudanza al terminar un contrato de alquiler .....65
Lista de inventario .....66

**TERMINACIONES Y DESALOJOS** .....67
¿Cuándo puede el propietario terminar con una tenencia de inmueble? .....67

Avisos de terminación por escrito....67
Aviso de 30 ó 60 días....67
Cómo responder a un aviso de 30 ó 60 días....68
Aviso de tres días....68
Cómo responder a un aviso de tres días....70
Cómo contar los tres días....71
Entrega adecuada de avisos....71
Proceso de desalojo (Demanda por retención ilícita de un inmueble)....72
Generalidades del proceso de desalojo....72
Cómo responder a una demanda por retención ilícita de un inmueble....73
Desalojo de "ocupantes sin nombre"....74
Antes de la audiencia en el tribunal....74
Revelación de las pruebas para casos de retención ilícita....75
Después de la decisión del tribunal....76
Orden judicial de transferencia de posesión de un inmueble....77
Cómo anular un fallo por falta de comparecencia....78
Bancarrota del inquilino....78
Represalias, desalojos y discriminación....79
Acciones de represalia y desalojos....79
Discriminación como represalia....80

**CÓMO RESOLVER PROBLEMAS**....80
Hable con el propietario....80
Cómo obtener ayuda de una tercera parte....81
Arbitraje y mediación....82
**GLOSARIO**....84

**APÉNDICE 1 — OCUPANTES NO MENCIONADOS EN LA DEMANDA DE DESALOJO O EN LA ORDEN DE TRANSFERENCIA DE POSESIÓN**....89
Ocupantes no mencionados en el juicio de desalojo....89
Ocupantes no mencionados en la orden de transferencia de posesión....90

**APÉNDICE 2 — LISTA DE CIUDADES CON CONTROLES DE ALQUILER**....90

**APÉNDICE 3 — INFORMACIÓN Y RECURSOS DE AYUDA PARA INQUILINOS**....91

**APÉNDICE 4 — OTROS RECURSOS**....99
Publicaciones sobre la ley para propietarios e inquilinos....99
Departamento de Asuntos del Consumidor—Guías legales....99
Departamento de Asuntos del Consumidor—Otras publicaciones....99

**APÉNDICE 5 — TEXTO DE LOS AVISOS REQUERIDOS POR LEY**....100

**ÍNDICE TEMÁTICO**....104

**LISTA DE INVENTARIO**....107

**CÓMO PEDIR COPIAS DE ESTE FOLLETO**....111


UNFURNISHED
APARTMENT
FOR
LEASE


FOR
RENT


FOR
RENT


APARTMENT
FOR RENT


FOR
RENT


NOW
RENTING


FOR
RENT


Now
Leasing

# Inquilinos de California

## GUÍA DE DERECHOS Y RESPONSABILIDADES DE INQUILINOS Y PROPIETARIOS RESIDENCIALES

## INTRODUCCIÓN

¿Qué debe hacer un **inquilino** si su apartamento necesita reparaciones? ¿Puede el **propietario** obligar al inquilino a mudarse? ¿Con cuántos días de anticipación tiene que avisar el inquilino al propietario antes de mudarse? ¿Puede el propietario aumentar el alquiler al inquilino? *Inquilinos de California: Guía de derechos y responsabilidades de inquilinos y propietarios residenciales* responde estas preguntas y muchas más.

Ya sea que el inquilino alquile una habitación, un apartamento, una casa o un dúplex, la relación entre el propietario y el inquilino está regida por leyes federales, estatales y locales. Este folleto se centra en las leyes de California que rigen la relación entre el propietario y el inquilino, y sugiere cosas que tanto el propietario como el inquilino pueden hacer para que la relación sea buena. Aunque el folleto está redactado desde el punto de vista del inquilino, los propietarios también se pueden beneficiar con esta información.

Los inquilinos y los propietarios deben hablar sobre sus expectativas y responsabilidades antes de firmar un contrato de alquiler. Si surge algún problema, el inquilino y el propietario deben tratar de resolverlo comunicándose y hablando abiertamente. La discusión honesta del problema puede mostrar que cada parte no está totalmente en lo correcto, y que es necesario llegar a un arreglo justo.

Si el problema es responsabilidad del propietario (vea las páginas 37 a 40) el propietario puede estar dispuesto a corregir el problema o buscar la solución sin otra acción por parte del inquilino. Si el problema es responsabilidad del inquilino (vea las páginas 37 a 40), el inquilino puede estar de acuerdo en corregir el problema una vez que entienda las inquietudes del propietario. Si las partes no pueden llegar a una solución por su cuenta, tal vez tengan que resolver el problema utilizando la **mediación** o **arbitraje** (vea la página 82). En algunas situaciones, un proceso judicial puede ser la única solución (vea las páginas 46-48, 64-65, y 72-78).

El Departamento de Asuntos del Consumidor espera que los inquilinos y los propietarios usen la información de este folleto en primer lugar para evitar problemas, y para resolver los problemas que surjan.

## CÓMO USAR ESTE FOLLETO

Probablemente podrá encontrar la información que necesita utilizando el Índice, el Índice temático y el Glosario de términos del folleto.

### ÍNDICE

El Índice (páginas v–vii) muestra que el folleto se divide en nueve secciones principales. Cada sección principal se divide en secciones más pequeñas. Por ejemplo, si desea información acerca del contrato de alquiler, busque “Acuerdos y contratos de alquiler” en la sección “ANTES DE ACEPTAR EL ALQUILER”.

### ÍNDICE TEMÁTICO

La mayoría de los temas se mencionan en el Índice. Si no encuentra el tema aquí, busque en el Índice temático (página 104). Es más específico que el Índice. Por ejemplo, en el Índice temático encontrará varios temas bajo “Limpieza”, como “depósitos” o “cuotas”, “responsabilidad del inquilino”, etc.

### GLOSARIO

Si sólo desea saber el significado de un término, como **“desalojo”** o **“depósito en retención”**, busque en el Glosario (página 84). El glosario da el significado de más de 60 términos. Cada uno de los términos se imprime en **letra negrita** la primera vez que aparece en cada sección del folleto.

El Departamento de Asuntos del Consumidor espera que encontrará en este folleto la información que busca. Si no puede encontrar lo que busca, llame o escriba a alguno de los recursos de la sección “Cómo obtener ayuda de un tercero” (páginas 81-82) o “Información y recursos de ayuda para inquilinos” (página 91).

## ¿QUIÉN ES UN PROPIETARIO Y QUIÉN ES UN INQUILINO?

### INFORMACIÓN GENERAL ACERCA DE INQUILINOS Y PROPIETARIOS

El Propietario es la persona o compañía que es dueña de una unidad de alquiler. El propietario alquila o renta la unidad de alquiler a otra persona, llamada inquilino, para que éste viva ahí. El inquilino obtiene el derecho al uso y posesión exclusivos de la unidad de alquiler durante el periodo de contrato de alquiler o alquiler periodico.

Algunas veces al propietario se le llama dueño y al inquilino residente.

Una **unidad de alquiler** es un apartamento, casa, dúplex, condominio o habitación que alquila el propietario a un inquilino para vivir. En este folleto, el término “unidad de alquiler” significa cualquiera de ellas. Puesto que el inquilino usa la unidad de alquiler para vivir, se le llama “unidad residencial de alquiler”.

Es frecuente que el propietario tenga un agente de alquileres o administrador de propiedades, quien administra la propiedad en alquiler. El agente o administrador es empleado por el propietario y lo representa. En la mayoría de los casos, el inquilino puede hacer trato con el agente o administrador como si fuera el propietario. Por ejemplo, el inquilino puede tratar directo con el agente o administrador para resolver problemas. Cuando el inquilino necesita entregar al propietario uno de los avisos del inquilino que se describen en este folleto (por ejemplo, vea las páginas 45-46, 49-50) el inquilino puede darle el aviso al agente de alquileres o administrador de propiedades del propietario.

El nombre, la dirección y el teléfono del administrador y el propietario del edificio (u otra persona autorizada para recibir avisos legales para el propietario) debe estar por escrito en el contrato de alquiler o publicarse de manera notoria en la unidad o edificio de alquiler.[1]

### SITUACIONES ESPECIALES

Los derechos y las responsabilidades del inquilino que se comentan en este folleto se aplican solamente a las personas a quienes la ley define como inquilinos. En general, según las leyes de California, los **huéspedes** y residentes de hoteles y moteles tienen los mismos derechos que los inquilinos.[2] Las situaciones donde los huéspedes y los residentes de hoteles y moteles tienen y no tienen derechos de inquilinos y otras situaciones especiales se comentan en la barra lateral “Situaciones especiales” de las páginas 3 y 4.[3]

*Continúa en la página 5*

1 *Código civil, secciones 1961, 1962, 1962.5. Vea Moskovitz et al., Práctica de propietario-inquilino de California, Sección 1.21A (Cal. Cont. Ed. Bar, 2009).*

2 *Código civil, sección 1940(a).*

3 *Vea una discusión adicional en Moskovitz et al., Práctica de propietario-inquilino de California, Sección 1.3 (Cal. Cont. Ed. Bar, 2002, 2005, 2009).*

## Situaciones especiales

### Hoteles y moteles

Si usted es residente de un hotel o motel, *no* tiene los derechos de un inquilino en cualquiera de las siguientes situaciones:

1. Usted vive en un hotel, motel, club residencial u otro establecimiento de hospedaje por 30 días o *menos*, y su ocupación está sujeta al impuesto estatal de ocupación del hotel.
2. Usted vive en un hotel, motel, club residencial u otro establecimiento de hospedaje por *más de 30 días*, pero no ha pagado todos los cargos de la habitación y cargos relacionados que deba para el 30º día.
3. Usted vive en un hotel o motel donde el administrador tiene derecho de acceso y control, y todos los siguientes puntos se cumplen:
   - El hotel o motel permite ocupación por periodos menores a siete días.
   - *Todos* los siguientes servicios se ofrecen para *todos* los residentes:
     - Una caja de seguridad a prueba de incendios para uso de los residentes;
     - Un servicio telefónico central;
     - Camarera, correo y servicio a la habitación; y
     - Servicio de alimentos que provee un establecimiento de comidas que está en terrenos del hotel o motel o próximo al mismo y que funciona en conjunto con el hotel o motel.

Si usted vive en una unidad como se describe en los puntos 1, 2 ó 3 anteriores, usted *no* es inquilino; es **huésped (guest)**. Por lo tanto, no tiene los mismos derechos que un inquilino.[4] Por ejemplo, el dueño de un hotel puede cerrar con llave la habitación de un huésped que no paga los cargos de la habitación a tiempo, mientras que el propietario tendría que comenzar un proceso formal de desalojo para desalojar al inquilino que no paga.

### Hoteles residenciales

Usted tiene los derechos legales de un inquilino si es residente de un hotel residencial que de hecho sea su residencia principal.[5] Hotel residencial significa cualquier edificio con seis o más habitaciones para huéspedes o unidades con cocineta diseñadas, usadas, alquiladas u ocupadas por los huéspedes para quedarse a dormir, y el cual es la residencia principal de estos huéspedes.[6] Los hoteles residenciales tienen que proporcionar un buzón para correo con llave para cada unidad residencial.[7]

***Situaciones especiales continúa en la página 4***

4 *Código civil, sección 1940.*

5 *Código de salud y seguridad, sección 50519(b)(1). Vea Guía de la práctica de California, Propietario-inquilino, párrafos 2:39, 2:40.1, 7:6.2 (Rutter Group, 2009).*

6 *Código de salud y seguridad, sección 50519(b)(1). Vea Guía de la práctica de California, Propietario-inquilino, párrafos 2:39, 2:40.1, 7:6.2 (Rutter Group 2009).*

7 *Código de salud y seguridad, sección 17958.3; Código civil, sección 1944.1(i); Guía de la práctica de California, Propietario-inquilino, párrafo 3:21(a) (Rutter Group 2009).*

*Situaciones especiales, continuación de la página 3*

Es ilegal que el dueño de un hotel residencial le pida al huésped que se salga o que registre su salida y se registre otras vez antes de que cliente haya vivido ahí por 30 días, si el propósito del dueño es que el huésped mantenga una situación de ocupación transitoria (y por lo tanto no obtiene los derechos legales de un inquilino).[8] La persona que viole esta ley puede ser penalizada por una multa civil de $500 y se le puede exigir que pague los honorarios del abogado del huésped.

### Huésped individual en una residencia privada

Un **huésped (lodger)** es una persona que vive en una habitación en una casa donde vive el dueño. El dueño puede entrar a todas las áreas ocupadas por el huésped y tiene control general de la casa.[9] La mayoría de los huéspedes tienen los mismos derechos que los inquilinos.[10]

Sin embargo, en el caso de un huésped *individual* en una casa donde *no hay otros huéspedes*, el dueño puede desalojar al huésped sin usar los procesos formales de desalojo. El dueño puede darle al huésped un aviso por escrito de que el huésped ya no puede seguir usando la habitación. El **aviso previo** debe ser igual al número de días entre pagos de alquiler (por ejemplo, 30 días). (Vea "Aviso del propietario para terminar una tenencia del inmueble periódica", en la página 50.) Cuando el dueño le ha dado al huésped el aviso adecuado y ha vencido el tiempo, el huésped ya no tiene derecho de permanecer en la casa del propietario y puede ser retirado como intruso.[11]

### Vivienda de transición

Algunos inquilinos son residentes de una "vivienda de transición", que provee una vivienda a personas que anteriormente no tenían casa, durante periodos de 30 días a 24 meses. Hay reglas especiales sobre el comportamiento de los residentes y el desalojo de los residentes de la vivienda de transición.[12]

### Parques de casas móviles y parques de vehículos recreativos

Hay reglas especiales en la Ley de Residencia en casas móviles[13] o en la Ley de ocupación de parques para vehículos recreativos,[14] y no las reglas comentadas en este folleto, que cubren la mayoría de las relaciones entre propietario e inquilino en parques de casas móviles y parques de vehículos recreativos.

Sin embargo, se deben usar los procedimientos normales de desalojo (vea las páginas 67-80) para desalojar a ciertos residentes de casas móviles. En específico, una persona que alquila una casa móvil a su propietario (quien ha alquilado el sitio de la casa móvil directo de la administración del parque de casas móviles) está sujeta a los procedimientos de desalojo descritos en este folleto y no a las disposiciones de desalojo en la Ley de residencia en casas móviles. Es igualmente aplicable a una persona que alquila una casa móvil y el sitio para la casa móvil a la administración del parque de casas móviles.[15]

---

8 *Código civil, sección 1940.1. La evidencia de que se exige a un ocupante que registre su salida y se vuelva a registrar genera una suposición refutable de que el objeto del propietario era mantener al ocupante en un estado de ocupación transitoria. (Código civil, sección 1940.1(a).) Esta suposición afecta la carga de generar evidencia.*

9 *Código civil, sección 1946.5.*

10 *Código civil, sección 1940(a).*

11 *Código civil, sección 1946.5; Código penal, sección 602.3.*

12 *Código de salud y seguridad, secciones 50580-50591.*

13 *Código civil, secciones 798-799.10. Vea Moskovitz et al., Práctica de propietario-inquilino de California, secciones 6.62-6.89 (Cal. Cont. Ed. Bar, 2009).*

14 *Código civil, secciones 799.20-799.79.*

15 *Guía de la Práctica de California, Propietario-inquilino, párrafos 11:27-11:28 (Rutter Group 2009).*

# CÓMO BUSCAR UNA UNIDAD DE ALQUILER

## BÚSQUEDA E INSPECCIÓN DE UNIDADES DE ALQUILER

### Cómo buscar una unidad de alquiler

Cuando busca una unidad de alquiler, los detalles más importantes a tomar en cuenta son:

- El límite de dinero que puede pagar para el alquiler mensual y los servicios públicos.
- El límite de dinero que puede pagar para todos los depósitos que se pueden requerir (por ejemplo, depósitos en retención y de seguridad).
- La ubicación que desea.

Además, debe considerar con mucho cuidado lo siguiente:

- El tipo de unidad de alquiler que desea (por ejemplo, un complejo de apartamentos, un dúplex, o una casa familiar individual) y las características que desea (como la cantidad de habitaciones y baños).
- Si desea un contrato de alquiler mes por mes o un contrato de alquiler (vea las páginas 15–17).
- Acceso a escuelas, tiendas, transporte público, centros de atención médica, guarderías y otras necesidades y conveniencias.
- El carácter y la calidad del vecindario (por ejemplo, la seguridad y apariencia).
- El estado de la unidad de alquiler (vea “Inspección antes de alquilar” en la página 5).
- Otros requisitos especiales que tengan usted o sus familiares (por ejemplo, acceso en silla de ruedas).

Puede obtener información de muchas fuentes acerca de lugares de alquiler. Hay muchos sitios en el Internet que tienen listas de propiedades en alquiler. Los periódicos locales tienen anuncios clasificados sobre las unidades disponibles. En muchas áreas existen publicaciones gratuitas semanales o mensuales dedicadas a las listas de alquiler. Las oficinas locales de bienes raíces y las compañías de administración de propiedades tienen listas de alquiler. Los tableros de boletines en edificios públicos, universidades locales e iglesias también tienen avisos acerca de los lugares de alquiler. También puede buscar letreros de “Se alquila” (For Rent) en los vecindarios donde le gustaría vivir.

### Inspección antes de alquilar

Antes de tomar la decisión de alquilar, inspeccione con cuidado la unidad de alquiler con el propietario o el agente del propietario. Asegúrese de que la unidad se ha mantenido en buen estado. Use la lista de inventario (páginas 107-110) como guía de inspección. Cuando inspeccione la unidad de alquiler, ponga atención si hay estos problemas:

- Cuarteaduras u agujeros en pisos, paredes o techos.
- Indicios de agua que se fuga o daños por agua en pisos, paredes o techos.
- Presencia de moho que podría afectar la salud y seguridad de usted y su familia.
- Indicios de corrosión en el agua por las llaves.
- Fugas en accesorios de baño o de cocina.
- Falta de agua caliente.
- Iluminación inadecuada o enchufes eléctricos insuficientes.
- Calefacción o aire acondicionado insuficiente.
- Ventilación inadecuada o malos olores.
- Defectos en cableado y accesorios eléctricos.
- Piso dañado.
- Muebles dañados (si está amueblada).
- Indicios de insectos, plagas o roedores.
- Suciedad y residuos acumulados.
- Recipientes inadecuados para basura.
- Pintura descarapelada en edificios viejos. (Las hojuelas de pintura en ocasiones contienen plomo, que pueden provocar envenenamiento por plomo si la comen los niños. Si el edificio se construyó antes de 1978, debe leer el folleto “Proteja a su familia del plomo en su casa”, disponible si llama al (800)-424-LEAD o en línea en www.epa.gov/lead/pubs/leadpdfs.pdf).

- Indicios de materiales que contienen asbesto en edificios viejos, como tejas de techo que se escaman, o envoltura o aislamiento de tubería que se desmorona. (Las partículas de asbesto pueden causar problemas graves de salud si se respiran). Si desea más información, visite www.epa.gov/asbestos.
- Cualquier indicio de sustancias peligrosas, químicos tóxicos u otros productos de desecho peligrosos en la unidad de alquiler o en la propiedad.

También observe el exterior del edificio y cualquier área común, como pasillos y patios. ¿El edificio parece estar bien mantenido? ¿Las áreas comunes están limpias y bien mantenidas?

La calidad de las unidades de alquiler puede variar mucho. Debe entender los puntos buenos y malos de la unidad, y considerarlo todo cuando se decida si alquila, y si el alquiler es razonable.

Pregunte al propietario quién será responsable de pagar los servicios públicos (gas, electricidad, agua y recolección de basura). Probablemente usted será responsable de algunos, y posiblemente de todos. Trate de averigüar cuánto pagaba por los servicios el inquilino anterior. Esto le ayudará a saber si puede pagar el monto total del alquiler y los servicios públicos cada mes. Con el costo cada vez mayor de la energía, es importante considerar si la unidad de alquiler y sus aparatos eléctricos usan energía de forma eficiente.

Si la unidad de alquiler es una casa o un dúplex con patio, pregunte al propietario quién será responsable de cuidar el patio. Si será usted, pregunte al propietario si proveerá el equipo necesario, como podadora y manguera.

Durante este recorrido inicial de la unidad de alquiler, tendrá la oportunidad de ver cómo reacciona el propietario cuando le indica sus preocupaciones. Al mismo tiempo, el propietario verá cómo maneja usted los posibles problemas. Tal vez no llegue a un acuerdo en cada punto o en ninguno. No obstante, la manera como se lleven ayudará a que ambos decidan si usted será inquilino.

Si encuentra problemas como los indicados, coméntelos con el propietario. Si los problemas son del tipo que la ley le exige al propietario que repare (vea las páginas 37-40), averigüe cuándo piensa repararlos el propietario. Si usted acepta alquilar la unidad, le conviene tener estas promesas queden por escrito, incluyendo la fecha en la que se terminarán las reparaciones.

Si la ley no requiere que el propietario haga las reparaciones, debe escribir la descripción de los problemas si usted va a alquilar la propiedad. Conviene pedir al propietario que firme y ponga la fecha en la descripción escrita. También tome fotos o video de los problemas. Si su cámara tiene la función de marcar fecha y hora, úsela. Su descripción escrita y firmada y las fotos o video documentarán que los problemas estaban ahí cuando llegó, y pueden ayudar a evitar un desacuerdo después en cuanto a su responsabilidad de los problemas.

Por último, conviene caminar o manejar por el vecindario en el día y otra vez en la noche. Pregunte a los vecinos cómo se sienten viviendo en esa zona. Si la unidad de alquiler está en un complejo de apartamentos, pregunte a algunos de los inquilinos cómo se llevan con el propietario y con los demás inquilinos. Si le preocupa la seguridad, pregunte a los vecinos e inquilinos si han tenido problemas, y si creen que la zona es segura.

## SOLICITUD DE ALQUILER

Antes de darle el alquiler, la mayoría de los propietarios le pedirán que llene un **formulario de solicitud de alquiler.** La solicitud de alquiler es diferente al **contrato de alquiler** (vea las páginas 15-17). La solicitud es como una solicitud de trabajo o crédito. El propietario la usará para decidir si le alquila a usted.

En general, la solicitud de alquiler pide la siguiente información:

- Nombres, direcciones y teléfonos de su empleador actual y de los anteriores.
- Nombres, direcciones y teléfonos del propietario de donde alquila actualmente y de los anteriores.

*Continúa en la página 8*

## Servicios prepagados de lista de alquileres

Las empresas conocidas como servicios prepagados de lista de alquileres venden listas de unidades de alquiler disponibles. Estas empresas están reguladas por el Departamento de bienes raíces de California (DRE) y deben contar con licencia.[16] Para garantizar que el servicio esté autorizado, usted puede verificar el estado de una licencia emitida a un servicio de alquiler pagado por adelantado en el sitio web de DRE (www.dre.ca.gov). Si usa un servicio prepagado de lista de alquiler, esa empresa debe hacer un contrato con usted antes de aceptar su dinero.[17] El contrato debe describir los servicios que el servicio de lista le va a ofrecer. El contrato también debe incluir la descripción del tipo de unidad de alquiler que quiere encontrar. Por ejemplo, el contrato debe establecer la cantidad de habitaciones que desea y el alquiler máximo que quiere pagar.

Antes de celebrar el contrato con el servicio de lista o pagar por la información de las unidades de alquiler disponibles, pregunte si el servicio tiene licencia y si la lista de propiedades está actualizada. El contrato no puede ser por más de 90 días. La ley requiere que el servicio le entregue una lista de por lo menos tres propiedades disponibles actualmente a más tardar a los cinco días de firmar el contrato.

Usted puede recibir un reembolso de la cuota que pagó por la lista de propiedades si la lista no contiene tres unidades disponibles del tipo que usted describió en el contrato.[18] Para obtener un reembolso, debe exigir el reembolso completo del servicio a más tardar a 15 días de firmar el contrato. Su exigencia del reembolso debe ser por escrito y entregarse personalmente al servicio de lista o enviarla por correo certificado o registrado (sin embargo, no puede obtener el reembolso si encontró una propiedad usando el servicio de lista).

Si no encuentra una unidad de alquiler de la lista que compró o si alquila por medio de otra fuente, el servicio prepagado de lista puede conservar sólo $50 de la cuota que usted pagó. El servicio debe reembolsar el saldo, pero debe solicitar el reembolso a más tardar 10 días después de terminar el contrato. Debe entregar documentación de que no se cambió de casa o de que no encontró su nueva casa usando los servicios del servicio prepagado. Si no tiene documentos, puede llenar y prestar juramento en un formulario que le dará el servicio prepagado para este fin. Puede entregar su solicitud de reembolso personalmente o por correo (de preferencia, por correo certificado o registrado con solicitud de recibo de retorno). Busque la dirección en el contrato. El servicio debe darle el reembolso a más tardar a 10 días de recibir la solicitud.

16 *Código de empresas y profesiones, sección 10167.*

17 *Código de empresas y profesiones, sección 10167.9(a).*

18 *Código de empresas y profesiones, sección 10167.10.*

- Nombres, direcciones y teléfonos de gente que usted quiera usar como referencias.
- Su número de Seguro Social.
- Su número de licencia de manejo.
- Sus números de cuentas bancarias.
- Sus números de cuentas de crédito, como referencia de crédito.

La solicitud también puede contener una autorización para que el propietario obtenga una copia de su **informe de crédito**, que mostrará al propietario la manera como se ha hecho cargo de sus obligaciones financieras en el pasado.

El propietario le puede preguntar sobre el tipo de trabajo que tiene, sus ingresos mensuales, y otra información que muestra su capacidad para pagar el alquiler. Es ilegal que el propietario lo discrimine o acose debido a su raza, color, religión, sexo, orientación sexual, estado civil, origen nacional, ascendencia, estado civil, fuente de ingresos, o cualquier discapacidad[19] o porque usted tiene a personas menores de 18 años viviendo en su hogar.[20] Con la excepción de la fuente de sus ingresos, el propietario no puede hacer preguntas por escrito ni verbalmente sobre su raza, color, religión, sexo, orientación sexual, estado civil, origen nacional, ascendencia, parentesco, cualquier discapacidad, o si tiene a personas menores de 18 años viviendo en su hogar.[21] Además, el propietario no puede preguntarle acerca de su estado de inmigración o ciudadanía.[22] Si bien el propietario no puede discriminar en su contra por razón de la fuente de ingresos, el propietario puede preguntarle sobre su nivel de ingresos y la fuente de sus ingresos.[23] Además, el propietario no debe hacer preguntas acerca de su edad o condición médica.[24] (Vea “discriminación ilícita”, páginas 11-15.)

El propietario le puede preguntar por la cantidad de personas que vivirán en la unidad de alquiler. Para evitar que las unidades de alquiler estén atestadas, California ha adoptado los requisitos de ocupación del Código de vivienda uniforme,[25] y la norma legal básica se explica en la nota de pie 25. Sin embargo, la regla práctica es: el propietario puede establecer normas razonables para la cantidad de personas por pie cuadrado en la unidad de alquiler, pero el propietario no puede usar el atestamiento como pretexto para rehusarse a alquilar a los inquilinos con niños si el propietario daría el alquiler a la misma cantidad de adultos.[26]

---

*19 Código civil, sección 51.*

*20 Código de gobierno, secciones 12955(b), 12955.1-12955.9, 12989-12989.3; 42 Código de los Estados Unidos, secciones 3601-3631; Moskovitz et al., Práctica de propietario-inquilino de California, secciones 2.22-2.25 (CEB 2009).*

*21 Código de gobierno, sección 12955(b).*

*22 Código civil, sección 1940.3(b). Vea Guía de la práctica de California, Propietario-inquilino, párrafo 2:569.1 (Rutter Group 2009).*

*23 Código de gobierno, sección 12955(p)(2).*

*24 Código de gobierno, secciones 12900-12996; Código civil, secciones 51-53; 42 Código de los Estados Unidos, sección 3601 y siguientes. Sin embargo, después de que usted y el propietario hayan acordado que alquilará la unidad, el propietario puede pedir comprobantes de su discapacidad si pidió una “adecuación razonable” para su discapacidad, como instalar llaves de agua o manijas para puerta especiales. (Brown, Warner y Portman, Libro de leyes para propietarios de California, Vol. I: Derechos y responsabilidades, páginas 161-163 (NOLO Press 2009)). (Vea en el capítulo 9 de esta referencia una extensa discusión sobre discriminación).*

*25 Código de salud y seguridad, sección 17922. Vea el Código uniforme de vivienda de 1997, sección 503(b) (toda unidad de alquiler residencial debe tener por lo menos una habitación que sea por lo menos de 120 pies cuadrados; otras habitaciones utilizadas para vivienda deben ser por lo menos de 70 pies cuadrados; y cualquier habitación que se use para dormir debe aumentar el área mínima del piso en 50 pies cuadrados por una cantidad de ocupantes superior a dos). Se aplican reglas diferentes en el caso de “unidades de eficiencia”. (Vea el Código uniforme de vivienda de 1997, sección 503(b); Código de salud y seguridad, sección 17958.1.)*

*26 Brown, Warner y Portman, Libro de leyes para propietarios de California, Vol. I: Derechos y responsabilidades, páginas 166-167 (NOLO Press 2009). Esta referencia sugiere que la política del propietario que sea más restrictiva que dos ocupantes por habitación más un ocupante adicional es sospechosa de ser discriminatoria.*

## VERIFICACIONES DE CRÉDITO

El propietario o el agente del propietario probablemente use su solicitud de alquiler para verificar su historial de crédito y sus relaciones anteriores propietario-inquilino. El propietario puede obtener su informe de crédito de una **agencia de informe de crédito** para ayudarle a decidir si le alquilará a usted. Las agencias de informe de crédito (o "burós de crédito") mantienen registros de las historias de crédito de la gente, llamados "informes de crédito", los cuales declaran si la persona ha sido reportada por demorarse en pagar sus cuentas, si ha sido sujeta a juicio por **retención ilícita de un inmueble** (páginas 72-78) o si se ha declarado en bancarrota.[27]

Algunas agencias de informe de crédito, llamadas **servicios de análisis de inquilinos,** recopilan y venden información sobre los inquilinos. Esta información puede incluir si los inquilinos pagaban el alquiler a tiempo, si dañaron las unidades de alquiler anteriores, si fueron sujetos de un juicio por retención ilícita de un inmueble y si los propietarios los consideraron como buenos o malos inquilinos.[28]

El propietario puede usar esta información para tomar la decisión final para darle el alquiler a usted. En general, los propietarios prefieren alquilar a personas que tengan historial de pagar a tiempo su alquiler y otras cuentas.

Por lo general, el propietario no tiene que darle razones para rehusarse a darle el alquiler; sin embargo, si la decisión se basa en parte o en todo por información negativa de una agencia de informe de crédito o de un servicio de análisis de inquilinos, la ley le exige al propietario que le dé un aviso por escrito declarando todo lo siguiente:

- La decisión se basó en parte o en todo en la información del informe de crédito; y
- El nombre, la dirección y el teléfono de la agencia de informe de crédito; y
- Una declaración de que usted tiene el derecho de obtener una copia gratis del informe de crédito de la agencia de informe de crédito que lo preparó y objetar la precisión o integridad de la información del informe de crédito.[29]

Si el propietario se rehúsa a darle el alquiler con base en su informe de crédito, es buena idea obtener una copia gratuita de su informe de crédito y corregir cualquier **dato** equivocado que tenga.[30] Los datos erróneos de su informe de crédito pueden ocasionar que otros propietarios se rehúsen también a alquilarle.

Además, si sabe lo que dice su informe de crédito, podrá explicar cualquier problema cuando llene la solicitud de alquiler. Por ejemplo, si sabe que su informe de crédito dice que nunca pagó una cuenta, puede proporcionar una copia del cheque cancelado para mostrar al propietario que sí ha pagado.

Es probable que el propietario considere su **calificación de crédito** para decidir si le da el alquiler. Su calificación de crédito es un número que se basa en información de la agencia de informe de crédito. Los propietarios y otros acreedores usan las calificaciones de crédito para medir la probabilidad de que la persona va a cumplir sus obligaciones

---

*27 Brown, Warner y Portman, Libro de leyes para propietarios de California, Vol. I: Derechos y responsabilidades, página 16-20 (NOLO Press 2009); Guía de la práctica de California, Propietario-inquilino, párrafos 9:419.5, 9:419.11 (Rutter Group 2009).*

*28 Schoendorf v. Unlawful Detainer Registry, Inc. (2002) 97 Cal.App.4th 227 [118 Cal.Rptr.2d 313].*

*29 Ley de agencias de informes de crédito de consumidores, Código civil, secciones 1785.1-1785.36 y sección 1785.20(a); Ley de agencias de informes de crédito de consumidores para investigación, Código civil, secciones 1786-1786.60 y sección 1786.40; 15 Código de Estados Unidos, secciones 1681-1681x y 1681m(a). Para recibir una copia gratuita de su informe de crédito, debe solicitarla a más tardar a 60 días de recibir el aviso de la negativa. Vea la discusión en la Guía de la práctica de California, Propietario-inquilino, párrafos 2:104.50-2:104.55 (Rutter Group 2009). Las responsabilidades de los propietarios cuando usen informes de crédito se definen en una publicación de la Comisión Federal de Comercio titulada, "Using Consumer Reports: What Landlords Need to Know". Esta publicación está disponible en inglés en: www.ftc.gov/bcp/edu/pubs/business/credit/bus49.shtm.*

*30 Código civil, secciones 1785.16, 1786.24; 15 Código de Estados Unidos, sección 1681i.*

financieras, como el pago del alquiler. Usted puede solicitar su calificación de crédito cuando solicite su informe de crédito (tal vez tenga que pagar una cuota para recibir la calificación) o comprar su calificación a un proveedor.[31]

## CUOTA PARA PROCESAR LA SOLICITUD

Cuando envía una solicitud de alquiler, el propietario puede cobrarle una cuota de análisis de solicitud. En 2009, le puede cobrar hasta $42.06 y puede usar la cuota para cubrir el costo de obtener información sobre usted, como verificar las referencias personales y obtener un informe de crédito sobre usted.[32]

Legalmente, la cuota de solicitud no puede ser mayor que los costos reales que desembolse el propietario, y en 2009 nunca puede ser más de $42.06. El propietario debe darle un recibo que desglose sus gastos menores al obtener y procesar la información sobre usted. El propietario debe regresar lo que no haya gastado de la cuota (por ejemplo, si el propietario no verificó sus referencias).

El propietario no le puede cobrar una cuota de evaluación de solicitud cuando sabe o debe saber que no hay vacantes o que no habrá vacantes en un plazo de tiempo razonable. Sin embargo, el propietario puede cobrar una cuota de evaluación de solicitud en estas circunstancias si usted lo acepta por escrito.[33]

Si el propietario obtiene su informe de crédito, debe darle una copia del informe si usted lo solicita.[34] Tal como se explica en la sección "Verificaciones de crédito", es buena idea obtener una copia de su informe de crédito del propietario para que sepa lo que se informa sobre usted.

Antes de pagar la cuota de evaluación de solicitud, pregunte al propietario lo siguiente:

- ¿Cuánto tardará el propietario en darle una copia de su informe de crédito? ¿Cuánto tardará en revisar el informe de crédito y decidir si le dará el alquiler?
- ¿Es reembolsable la cuota si la verificación de crédito tarda demasiado tiempo y usted se ve obligado a alquilar otro sitio?
- Si usted ya tiene una copia actual de su informe de crédito, ¿lo aceptará el propietario y reducirá la cuota o no la cobrará?

Si a usted no le gusta la política del propietario sobre las cuotas de evaluación de solicitud, tal vez quiera buscar otra unidad de alquiler. Si decide pagar la cuota de evaluación de solicitud, cualquier acuerdo relacionado con un reembolso debe estar por escrito.

## DEPOSITO EN RETENCIÓN

Algunas veces el propietario y el inquilino acuerdan que el inquilino alquilará la unidad, pero no se puede mudar de inmediato. En esta situación, el propietario puede pedirle al inquilino un **depósito en retención**. Esto es un depósito para retener la unidad de vivienda por un periodo establecido de tiempo hasta que el inquilino pague el primer mes de alquiler y cualquier depósito de seguridad. Durante este periodo el propietario acuerda no alquilar la unidad a nadie más. Si el inquilino cambia de opinión sobre mudarse, el propietario puede conservar por lo menos parte del depósito en retención.

Antes de pagar un depósito en retención haga las siguientes preguntas:

- ¿Se aplicará el depósito al primer mes de alquiler? De ser así, pida al propietario un recibo del depósito que lo declare. La aplicación del depósito al primer mes de alquiler es una práctica común.
- ¿Es alguna parte del depósito en retención

*31 Código civil, secciones 1785.15(a)(2), 1785.15.1, 1785.15.2; 15 Código de Estados Unidos, sección 1681g(f). Los proveedores incluyen: www.TransUnion.com, www.Experian.com, www.Equifax.com y www.myfico.com.*

*32 Código civil, sección 1950.6. La cuota máxima se ajustó cada año con base en los cambios del índice de precios al consumidor desde el 1 de enero de 1998. En 2009, la cuota máxima permitida es de $42.06. (Issue Insights, California Apartment Association, enero de 2009.)*

*33 Código civil, sección 1950.6(c).*

*34 Código civil, sección 1950.6(f).*

reembolsable si cambia de opinión con respecto al alquiler? Como regla general, si usted cambia de parecer el propietario puede conservar parte (y tal vez todo) el depósito en retención. El monto que pueda conservar el propietario depende de los costos en que haya incurrido el propietario debido a que usted cambie de opinión (por ejemplo, costos adicionales de publicidad y alquiler perdido).

Usted también puede perder su depósito aun en el caso de que no tenga la culpa de no poder alquilar; por ejemplo, si pierde su empleo y ya no puede pagar la unidad de alquiler.

Si usted y el propietario acuerdan que todo o parte del depósito se le reembolsará en caso de que cambie de opinión o no se pueda mudar, asegúrese de que el recibo por escrito declare claramente su acuerdo.

Un depósito en retención simplemente garantiza que el propietario no alquilará la unidad a otra persona por un periodo establecido de tiempo. El depósito en retención no le da al inquilino el derecho a mudarse a la unidad de alquiler. El inquilino debe pagar primero el primer mes de alquiler y todos los demás depósitos requeridos en el periodo de retención. De otra manera, el propietario puede alquilar la unidad a otra persona y conservar todo o parte del depósito en retención.

Suponga que el propietario le alquila a otra persona durante el periodo por el cual usted ha pagado el depósito en retención y todavía está dispuesto y capaz de mudarse. El propietario debe, como mínimo, devolverle completo el depósito en retención. También podría platicar con un abogado, una organización de apoyo legal, un programa de inquilinos-propietarios o una clínica de vivienda acerca de si el propietario es responsable de otros costos en los que usted pueda incurrir debido a la pérdida de la unidad de alquiler.

Si usted le da al propietario un depósito en retención cuando envíe la solicitud de alquiler, pero el propietario no lo acepta como inquilino, el propietario debe regresarle el depósito íntegro.

## DISCRIMINACIÓN ILÍCITA

### ¿Qué es la discriminación ilícita?

Un propietario no puede rehusarse a alquilarle a un inquilino, o practicar algún otro tipo de **discriminación** con base en las características del grupo especificadas por ley que no se relacionen estrechamente con las necesidades comerciales del propietario. La raza y la religión son ejemplos de características de grupo especificadas por la ley.[35] La discriminación arbitraria con base en cualquier característica personal como las ya mencionadas en este párrafo también está prohibida.[36] La legislatura de California ha declarado que la oportunidad de buscar, obtener y retener la vivienda sin discriminación ilícita es un derecho civil.[37]

Según la ley de California, es ilícito que un propietario, agente administrativo, corredor de bienes raíces o vendedor discrimine a una persona o la acose debido a la raza, color, religión, sexo (incluye embarazo, parto o problema médico relacionado con ellas, así como género y percepción de género), orientación sexual, estado civil, origen nacional, ancestros, parentesco, fuente de ingresos o discapacidad.[39] Las leyes de California también

*Continúa en la página 13*

35 *Por ejemplo, el propietario puede exigir correctamente que un prospecto de inquilino tenga un historial de crédito aceptable y que pueda pagar el alquiler y el depósito de seguridad y que tenga referencias de crédito verificables y un buen historial de pagar el alquiler a tiempo. (Vea Portman y Brown, Derechos de los inquilinos de California, páginas 104, 106 (NOLO Press 2007).)*

36 *Guía de práctica de California, Propietario-inquilino, párrafo 2:553.15 (Rutter Group 2009), citando a Harris v. Capital Growth Investors XIV (1991) 52 Cal.3d 1142 [278 Cal.Rptr. 614].*

37 *Código del gobierno, sección 12921(b).*

## Ejemplos de discriminación ilícita

La discriminación ilícita en la vivienda puede tomar muchas formas. Según la Ley de empleo y vivienda equitativas de California y la Ley de derechos civiles Unruh, es ilícita que un propietario, agente administrativo, corredor de bienes raíces o vendedor discrimine contra alguna persona debido a la raza, color, religión, sexo (incluyendo embarazo, problemas de parto o médicos relacionados con ellos, así como género y percepción de género), orientación sexual, estado civil, origen nacional, ancestros, estado familiar, fuente de ingresos, discapacidad, problema médico o edad de la persona, en cualquiera de las siguientes maneras:

- Rehusarse a vender, alquilar o arrendar.
- Rehusarse a negociar una venta, alquiler o arriendo.
- Declarar que la vivienda no está disponible para inspección, venta o alquiler cuando de hecho esté disponible.
- Negar o retener de otra manera las adecuaciones a la vivienda.
- Ofrecer términos, condiciones, privilegios, instalaciones o servicios de calidad inferior.
- Acosar a la persona con relación a las adecuaciones de la vivienda.
- Cancelar o dar por terminado un acuerdo de venta o de alquiler.
- Ofrecer adecuaciones de vivienda segregadas o por separado.
- Rehusarse a permitir que una persona con discapacidad, a expensas propias de dicha persona, haga modificaciones razonables a una unidad de alquiler que sean necesarias para que la persona con discapacidad "disfrute plenamente de las instalaciones". Como condición de realizar las modificaciones, el propietario puede exigir a la persona con una discapacidad que celebre un contrato para restaurar el interior de la unidad de alquiler a su condición anterior al final del periodo de alquiler (excluyendo el desgaste razonable).
- Rehusarse a hacer modificaciones razonables a las reglas, políticas, prácticas o servicios cuando sea necesario para permitir que la persona con una discapacidad "tenga igualdad de oportunidades para usar y disfrutar una vivienda" (por ejemplo, rehusarse a permitir al perro de compañía o de servicio de la persona).[38]

38 *Código de gobierno, secciones 12926(p), 12927(c)(1),(e), 12948, 12955(d); Código civil, secciones 51, 51.2, 55.1(b). Vea Moskovitz et al., Práctica de propietario-inquilino de California, sección 2.27 (Cal. Cont. Ed. Bar, 2009).*

prohíben la discriminación que se base en cualquiera de las siguientes características:

- La situación médica o mental de la personal o su discapacidad física; o
- Características personales, como la apariencia física o la orientación sexual de la persona que no se relacione con las responsabilidades de un inquilino;[40] o
- Una percepción de raza, color, religión, sexo, orientación sexual, estado civil, origen nacional, ancestros, situación familiar, fuente de ingresos, discapacidad o problema médico, o una percepción de que la persona está asociada con otra persona que pueda tener cualquiera de estas características.[41]

Según las leyes de California, un propietario no puede usar una norma financiera o de ingresos para las personas que quieren vivir juntas y combinar sus ingresos que sea diferente a la norma del propietario para personas casadas que combinen sus ingresos. En el caso de un subsidio de alquiler del gobierno, un propietario que evalúe la posible elegibilidad del inquilino para una unidad de alquiler debe usar una norma financiera o de ingresos que se base en la parte del alquiler que pagaría el inquilino.[42] Un propietario no puede aplicar reglas, reglamentos o políticas a parejas no casadas, que sean compañeros domésticos registrados, que no se apliquen a parejas casadas.[43] Tampoco puede un propietario preguntar sobre el estado de inmigración del inquilino o posible inquilino, ni requerir que el inquilino o posible inquilino haga una declaración sobre su estado de inmigración o ciudadanía.[44] Parece que la discriminación por razón de inmigración o ciudadanía resulta en discriminación ilícita si es arbitraria, no relacionada con las responsabilidades del inquilino, o en efecto, es basada en la raza o origen nacional.[45]

Es ilegal que los propietarios discriminen contra familias con hijos menores de 18 años. Sin embargo, la vivienda para personas mayores puede excluir a familias con hijos. “Vivienda para personas mayores” incluye viviendas ocupadas sólo por personas que tengan por lo menos 62 años, o vivienda que sea operada para ocuparse por dos personas que tengan por lo menos 55 años y que cumpla con otros requisitos de ocupación, políticas e informes establecidos por la ley.[46]

### Excepciones limitadas para habitaciones individuales y compañeros de habitación

Si el propietario de una casa unifamiliar ocupada por el propietario alquila una habitación en la casa a un compañero o asistente, y no hay otros compañeros o asistentes que vivan en la vivienda, el propietario no está sujeto a las restricciones enumeradas en “Ejemplos de discriminación ilícita” de la página 12.

Sin embargo, el propietario no puede hacer una declaración verbal o escrita ni usar avisos o publicidad que indiquen preferencia, limitación o discriminación

---

39 *Código del gobierno, secciones 12926(p), 12927(e), 12955(a),(d). Vea la Ley de empleo y vivienda equitativos, Código del gobierno, sección 12900 y siguientes; Ley federal de vivienda equitativa, 42 Código de Estados Unidos, sección 3601 y siguientes.*

40 *Código civil, secciones 51, 51.2, 53; Harris v. Capital Growth Investors XIV (1991) 52 Cal.3d 1142 [278 Cal.Rptr. 614].*

41 *Código del gobierno, sección 12955(m); Código civil, sección 51.*

42 *Código de gobierno, secciones 12955(n),(o).*

43 *Harris v. Capital Growth Investors XIV (1991) 52 Cal.3d 1142 [278 Cal.Rptr. 614].*

44 *Código civil, sección 1940.3; Guía de la práctica de California, Propietario-inquilino, párrafo 2:569.1 (Rutter Group 2009).*

45 *Guía de la práctica de California, Propietario-inquilino, párrafo 2.553, citando Koebke v. Bernardo Heights Country Club (2005) 36 Cal.4th 824 [31 Cal.Rptr.3d 565]. Vea Código civil, sección 1940.3.*

46 *42 Código de los Estados Unidos, sección 3607(b); Código civil, sección 51.3(b)(1). “Vivienda para personas mayores” también incluye: vivienda que se ofrece bajo algún programa estatal o federal que la Secretaría de vivienda y desarrollo urbano haya determinado que está diseñada y operada específicamente para ayudar a personas ancianas (42 Código de Estados Unidos, sección 3607(b)); o un desarrollo de vivienda que se ha desarrollado, rehabilitado sustancialmente o renovado sustancialmente para personas mayores y que tiene la cantidad mínima de unidades de vivienda requeridas por la ley para el tipo de área donde se encuentra la vivienda (por ejemplo, 150 unidades de vivienda construidas después de enero de 1996 en áreas metropolitanas grandes) (Código civil, secciones 51.2, 51.3. Código del gobierno, sección 12955.9. Vea Marina Point Ltd. v. Wolfson (1982) 30 Cal.3d 721 [180 Cal.Rptr. 496]). Aunque la ley prohíbe la discriminación ilegal por edad, la vivienda para jóvenes sin hogar se permite y se fomenta. (Código de gobierno, sección 11139.3.)*

basada en raza, color, religión, sexo, orientación sexual, estado civil, origen nacional, ancestros, estado familiar, fuente de ingresos o discapacidad.[47] Además, el propietario no puede discriminar con base en problemas médicos o edad.[48]

Una persona en una vivienda unifamiliar que haga publicidad de compañeros de habitación puede expresar su preferencia con base en género, si las áreas habitables (como cocina, sala de estar o baño) estarán compartidas por el compañero.[49]

### Cómo resolver problemas de discriminación en la vivienda

Si usted es víctima de discriminación en la vivienda (por ejemplo, si el propietario se rehúsa a alquilarle debido a su raza u origen nacional), podría tener algunos remedios legales, tales como:

- Recuperación de pérdidas menores.
- Una orden judicial que prohíba la práctica ilegal.
- Acceso a la vivienda que le negó el propietario.
- Daños emocionales.
- Penalizaciones civiles o daños punitivos.
- Honorarios de abogado.

Algunas veces, el tribunal puede ordenarle al propietario que tome medidas específicas para detener la discriminación ilícita. Por ejemplo, se le puede ordenar al propietario que haga publicidad de vacantes en los periódicos publicados por grupos de minorías étnicas, o colocar carteles de vivienda equitativa en la oficina de alquileres.

Se tienen disponibles algunos recursos para ayudar a resolver los problemas de discriminación de vivienda:

- **Organizaciones de vivienda equitativa** locales (a menudo se les conoce como consejos de vivienda equitativa). Busque en los directorios telefónicos (sección blanca y amarilla). La National Fair Housing Alliance (Alianza nacional para equidad en la vivienda) mantiene una base de datos de organizaciones locales que abogan por equidad en la vivienda en www.Fairhousing.org.
- Capítulos de asociaciones de apartamentos de California a nivel local. Busque en los directorios telefónicos (sección blanca y amarilla). La California Apartment Association (Asociación de Apartamentos de California) mantiene una lista de filiales de la asociación local apartamento en www.caanet.org.
- Agencias del gobierno local. Busque en la sección blanca del directorio telefónico, en *Oficinas de gobierno de la ciudad* o *del condado (City o County Government Offices)*, o llame a las oficinas de funcionarios electos a nivel local (por ejemplo, el representante del consejo de su ciudad o el supervisor de su condado).
- El **Departamento de empleo y vivienda equitativos de California** investiga las quejas por discriminación (pero *no* otros tipos de problemas entre propietario e inquilino). La Unidad de cumplimiento de las leyes de vivienda del departamento se puede localizar en el (800) 233-3212 TTY (800) 700-2320). Puede conocer el proceso de quejas del departamento en www.dfeh.ca.gov.
- El **departamento de vivienda y desarrollo urbano** (HUD) **de EE.UU.** hace cumplir la ley federal de vivienda equitativa, que prohíbe la discriminación con base en sexo, raza, color, religión, origen nacional, estado familiar e incapacidad (discapacidad). Para ponerse en contacto con el HUD, busque en la sección blanca del directorio telefónico en *Oficinas del gobierno de Estados Unidos (United States Government Offices),* o visite www.hud.gov.
- Las **organizaciones de ayuda legal** ofrecen a personas con desventajas económicas asesoría legal gratuita, representación y otro tipo de servicios legales en casos no penales. Las organizaciones de ayuda legal se encuentran por todo el estado. Busque en la sección

47 *Código de gobierno, secciones 12927(a)(2)(A), 12955(c).*

48 *Código civil, secciones 51, 51.2; Código de gobierno, sección 12948.*

49 *Código de gobierno, sección 12927(c)(2)(B).*

amarilla del directorio telefónico, en *Abogados (Attorneys)*, o visite www.lawhelpcalifornia.org/CA/StateDirectory.cfm. La Legal Aid Association of California (Asociación de Ayuda Legal de California) también mantiene un directorio de organizaciones de ayuda legal en www.calegaladvocates.org.

- Abogado privado. Tal vez pueda contratar a un abogado privado para tomar medidas legales contra un propietario que lo haya discriminado. Para obtener nombres de abogados que se especializan en casos de discriminación de vivienda, llame a su asociación de abogados del condado o a un servicio de remisión abogados.

Debe actuar con rapidez si cree que un propietario lo ha discriminado ilegalmente. Los límites de tiempo para presentar demandas por discriminación en la vivienda son cortos. Por ejemplo, se debe presentar una demanda ante del Departamento de empleo y vivienda equitativos a menos de un año de la fecha del acto de discriminación.[50] Primero escriba lo que ocurrió, con fecha y nombres de los involucrados. Luego póngase en contacto con alguno de los recursos indicados anteriormente para recibir asesoría y ayuda.

## ANTES DE ACEPTAR EL ALQUILER

Antes de decidirse sobre una unidad de alquiler, existen otros puntos a considerar. Por ejemplo, ¿un acuerdo de alquiler verbal es vinculante legalmente? ¿Cuáles son las diferencias entre un contrato de alquiler y un contrato de alquiler periódico? ¿Cuáles son algunas ventajas y desventajas de cada uno? Esta sección responde éstas y otras preguntas.

### CONTRATOS DE ALQUILER PERIÓDICO Y CONTRATOS DE ALQUILER

#### Información general

Antes de alquilar una unidad de alquiler, usted y el propietario deben celebrar uno de dos tipos de acuerdos: un **contrato de alquiler periódico** o un **contrato de alquiler**. El contrato de alquiler periódico o contrato de alquiler le da el derecho al inquilino a vivir en la **unidad de alquiler.** El derecho del inquilino a usar y poseer la unidad de alquiler del propietario se llama **tenencia del inmueble**.

Un contrato de alquiler periódico declara la duración (número de días) entre los pagos de alquiler, como por ejemplo una semana (siete días) o un mes (30 días). La duración de tiempo entre los pagos del alquiler se llama **periodo de alquiler.**

Un contrato de alquiler periódico que exige un pago de alquiler cada mes se llama contrato de alquiler "mes a mes" y la tenencia del inmueble también es "mes a mes".[51] Este contrato es por mucho el más común de los contratos de alquiler periódicos, aunque se pueden especificar periodos más largos (o más cortos) de alquiler.

Si el contrato de alquiler periódico exige que el alquiler se pague una vez a la semana, es un contrato de alquiler "semana a semana" y la tenencia del inmueble también es "semana a semana".[52]

Al estar vigente, el contrato de alquiler periódico vence al final de cada periodo por el cual el inquilino ha pagado el alquiler, y se renueva para el siguiente pago del alquiler.[53] Un contrato periódico no establece la cantidad total de semanas o meses que estará vigente el contrato. El inquilino puede seguir viviendo en la unidad de alquiler mientras el inquilino siga pagando el alquiler, y mientras el propietario no le pida que se vaya.

En un contrato de alquiler periódico, el tiempo entre los pagos del alquiler (el periodo de alquiler) determina tres cosas:

- Con qué frecuencia el inquilino debe pagar el alquiler:
- El **aviso previo** que debe darle el inquilino al propietario y que el propietario debe darle al inquilino, si alguno decide terminar la tenencia del inmueble; y

*50 Código de gobierno, sección 12980(b).*

*51 Código civil, sección 1944.*

*52 Código civil, sección 1944.*

*53 Código civil, secciones 1945, 1946, 1946.1.*

- El aviso previo que debe darle el propietario al inquilino si el propietario decide cambiar los términos del contrato y alquiler que no sea el alquiler mismo.[54] (Aplican unas reglas especiales al aviso previo que debe darle el propietario al inquilino para aumentarle el alquiler (vea las páginas 31-33)).

**Contratos de alquiler periódico verbales**

En un contrato de alquiler verbal, usted y el propietario aceptan verbalmente (no por escrito) que usted alquilará la unidad de alquiler. Además, usted acepta pagar un alquiler específico por un periodo de tiempo específico; por ejemplo, una semana o un mes. Este tipo de contrato es vinculante legalmente para usted y para el propietario, aunque no esté por escrito. Sin embargo, si tiene algún desacuerdo con el propietario, usted no tendrá un comprobante por escrito de los términos de su contrato de alquiler periódico. Por lo tanto, en general es mejor tener un contrato por escrito.

Sin embargo, incluso si el acuerdo es verbal, el propietario debe darle una declaración por escrito con el nombre, dirección y teléfono del propietario o el agente designado para aviso legal; la información de contacto de la persona que acepta la renta; y cómo se debe pagar el alquiler (por ejemplo, efectivo, cheque o giro postal.) [55]

Cuando su tenencia del inmueble tiene circunstancias especiales, como las indicadas a continuación, es especialmente importante tener un contrato de alquiler periódico por escrito:

- Usted tiene planes de vivir en la unidad por un tiempo prolongado (por ejemplo, nueve meses o un año);
- El propietario ha aceptado que usted tenga una mascota o un mueble lleno de agua (como una cama de agua); o bien
- El propietario ha aceptado pagar gastos (por ejemplo, servicios públicos o la recolección de basura) u ofrecer algunos servicios (por ejemplo, un jardinero).

En cualquier momento que un propietario y un inquilino acuerdan el contrato de alquiler periódico de una unidad de alquiler por más de un año, el *contrato tiene que estar por escrito*.[56] Si dicho contrato no está por escrito, no se puede hacer cumplir.

**Contratos de alquiler periódico por escrito**

Un contrato de alquiler por escrito es un contrato de alquiler periódico que se ha puesto por escrito; especifica todos los términos del contrato entre usted y el propietario; por ejemplo, declara el alquiler, el tiempo que hay entre los pagos del alquiler y las obligaciones suyas y del propietario. También puede incluir cláusulas sobre mascotas, pagos retrasados y aviso previo.

El tiempo que hay entre los pagos del alquiler es importante. En la mayoría de los casos, el aviso previo que le da el propietario cuando le notifique los cambios en los términos de la tenencia del inmueble debe ser igual al tiempo entre los pagos del alquiler. Por ejemplo, si tiene un contrato de alquiler periódico de mes a mes, en general el propietario debe darle 30 días de aviso previo por escrito de los cambios, como un aumento en el cargo por estacionamiento o un aumento en el depósito de seguridad.

Además, el tiempo del aviso previo por escrito que *usted* le dé al *propietario* antes de que mude para dejar la unidad de alquiler debe ser el mismo que hay entre los pagos de alquiler. Por ejemplo, en un contrato de alquiler periódico mes a mes, debe darle al propietario por lo menos un aviso previo por escrito de 30 días para terminar el contrato (vea las páginas 49-50). Si tiene un contrato de alquiler periódico semana a semana, debe darle al propietario por lo menos siete días de aviso previo por escrito para terminar el contrato de alquiler.

Por lo general, el aviso previo por escrito que da el propietario al inquilino para cambiar los términos de la tenencia del inmueble debe ser igual al tiempo entre los pagos del alquiler. Sin embargo, el propietario y el inquilino pueden acordar específicamente por escrito

54 *Código civil, sección 827(a),(b).*

55 *Código civil, sección 1962(b).*

56 *Código civil, secciones 1091, 1624(a)(3).*

un periodo de tiempo más corto (o más largo).[57] Un propietario y un inquilino que tengan un contrato de alquiler periódico mes a mes podrían acordar un aviso previo por escrito de 10 días para cambiar los términos del contrato (que no sea el alquiler). Esto permitiría que, por ejemplo, el propietario aumente el cargo de estacionamiento o termine la tenencia del inmueble dándole al inquilino 10 días de aviso previo por escrito. De manera similar, el inquilino podría terminar la tenencia del inmueble dándole al propietario 10 días de aviso previo por escrito. El periodo del aviso acordado por el propietario y el inquilino *nunca* puede ser menor de siete días.[58]

Si tiene un contrato de alquiler periódico por escrito, se aplican reglas especiales al aviso previo que le debe dar el propietario para aumentar el alquiler (vea las páginas 31-33).

### Contrato de alquiler

Un contrato de alquiler declara el número total de meses que tendrá vigencia (por ejemplo, seis ó 12 meses). La mayoría de los contratos de alquiler son por escrito, aunque los contratos de alquiler verbales son legales. Si el contrato de alquiler es por más de un año debe estar por escrito.[59]

Es importante entender que, aunque el contrato de alquiler exige que el alquiler se pague mensualmente, usted está obligado por el contrato de alquiler hasta que venza (por ejemplo, al final de los 12 meses). Esto significa que usted debe pagar el alquiler y cumplir con todas sus obligaciones del contrato de alquiler durante todo el periodo de contrato de alquiler.[60]

Tener contrato de alquiler le da algunas ventajas. Si tiene un contrato de alquiler, el propietario no le puede aumentar el alquiler mientras el contrato esté vigente, a menos que permita expresamente aumentos en el alquiler. Asimismo, el propietario no lo puede desalojar mientras el contrato de alquiler esté vigente, excepto por razones como que usted dañe la propiedad o no cumpla con el pago del alquiler.

Un contrato de alquiler le da seguridad al propietario de un contrato de largo plazo con un costo conocido. Aunque el contrato de alquiler permita aumentos de alquiler, debe especificar el límite de cuánto y con qué frecuencia se puede aumentar.

La desventaja del contrato de alquiler es que si necesita mudarse, tal vez sea difícil terminar el contrato de alquiler, en especial si no se puede encontrar a otro inquilino que se haga cargo del contrato. Si se muda antes de que termine el contrato de alquiler, el propietario puede demandarlo por el alquiler del resto del plazo del contrato de alquiler.

Antes de firmar un contrato de alquiler tal vez quiera hablar con un abogado, organización de apoyo legal, clínica de vivienda o programa de inquilinos-propietarios para asegurarse de que usted entiende todas las disposiciones del contrato de alquiler, sus obligaciones y cualquier riesgo que pueda enfrentar.

## MEDIDORES DE SERVICIOS PÚBLICOS COMPARTIDOS

Algunos edificios tienen un solo medidor de gas o electricidad que sirve para más de una unidad de alquiler. En otros edificios, el medidor también puede medir el gas o la electricidad que se usa en un área común, como la lavandería o el recibidor. En situaciones así, el propietario debe revelarle los medidores de servicios públicos que se comparten *antes* de que firme el contrato de alquiler periódico o contrato de alquiler.[61] Si usted se convierte en

---

*57 Código civil, secciones 827(a), 1946.*

*58 Código civil, sección 827(a).*

*59 Código civil, secciones 1091, 1624(a)(3).*

*60 Sin embargo, la obligación del inquilino de pagar el alquiler depende de que el propietario cumpla con sus obligaciones según la* ***garantía implícita de habitabilidad.*** *Vea la discusión de "Reparaciones y habitabilidad" (páginas 37-40) y "Cómo lograr que se hagan las reparaciones" (páginas 40-46).*

*61 Código civil, sección 1940.9; Código de servicios públicos, sección 739.5. Vea la Guía de la práctica de California, Propietario-inquilino, párrafos 2:170.1– 2:170.9 (Rutter Group 2009). Vea el análisis de facturación de servicios públicos en Moskovitz et al., Práctica de propietario-inquilino de California, párrafo 4.41A-4.41E (Cal. Cont. Ed. Bar 2009). Allí se discute que la California Public Utilities Commission (CPUC) ha declarado que no tiene competencia en la gran mayoría de las relaciones de facturación entre propietarios e inquilinos. Como no hay ninguna regulación directa, ni pautas de la CPUC, ni estatuto, es importante que todos los aspectos de la relación de facturación de servicios públicos entre propietario-inquilino se acuerden por escrito.*

inquilino, el propietario debe llegar a un acuerdo con usted lo cual debe estar por escrito sobre quién pagará los servicios públicos compartidos (vea la página 22).

Las unidades de alquiler en edificios más antiguos pueden no tener medidores de agua por separado o submedidores. Las leyes de California no regulan específicamente la manera como los propietarios cobren a los inquilinos el agua y los servicios de drenaje. Pregunte al propietario si la unidad de alquiler que piensa alquilar tiene su propio medidor o submedidor de agua. Si no lo tiene y si el propietario le cobrará el agua o los servicios de drenaje, asegúrese de entender cómo calculará el propietario el monto que le va a cobrar.[62]

### TRADUCCIÓN DEL CONTRATO DE ALQUILER PROPUESTO

El propietario y el inquilino pueden negociar principalmente en español, chino, tagalog, vietnamita o coreano para el alquiler, contrato de alquiler periódico o subcontrato de alquiler de una unidad de alquiler. En esta situación, el propietario debe darle al inquilino una traducción escrita del contrato propuesto de alquiler o contrato de alquiler periódico en el idioma utilizado en la negociación *antes* de que lo firme el inquilino.[63] Esta regla se aplica si las negociaciones son verbales o escritas. La regla no se aplica si el contrato de alquiler es por un mes o menos.

El propietario debe darle al inquilino la traducción escrita del contrato de alquiler o contrato de alquiler periódico, ya sea que el inquilino lo solicite o no. La traducción debe incluir todos los términos y condiciones del contrato de alquiler o contrato de alquiler periódico, pero puede conservar elementos como nombres, direcciones, numerales, montos en dólares y fechas en inglés. Nunca es suficiente que el propietario le entregue al inquilino la traducción escrita del contrato de alquiler o contrato de alquiler periódico después de que el inquilino lo haya firmado.

Sin embargo, al propietario no se le exige darle al inquilino una traducción escrita del contrato de alquiler o contrato de alquiler periódico si todas las siguientes condiciones son verdaderas:

- El inquilino que habla español, chino, tagalog, vietnamita o coreano negoció el contrato de alquiler a través de su propio intérprete; y
- El intérprete del inquilino puede hablar con fluidez y leer con toda comprensión el inglés, así como español, chino, tagalog, vietnamita o coreano (lo que se use en la negociación); y
- El intérprete no es menor de edad (menor de 18 años); y
- El intérprete no está empleado o se puso a disposición por medio del propietario.

Si al propietario a quien se exige que proporcione una traducción escrita de un contrato de alquiler o contrato de alquiler periódico en uno de estos idiomas no lo hace, el inquilino puede rescindir (cancelar) el contrato.[64]

## CUANDO YA DECIDIÓ ALQUILAR

Antes de firmar un contrato de alquiler o contrato de alquiler periódico, léalo detenidamente hasta que entienda todos sus términos. ¿Qué tipo de términos debe tener el contrato de alquiler o contrato de alquiler periódico? ¿El contrato de alquiler o contrato de alquiler periódico puede limitar los derechos básicos que les da la ley a todos los inquilinos? ¿Cuánto le puede exigir el propietario que pague como depósito de seguridad? Esta sección responde éstas y otras preguntas.

62 *Vea la discusión de la cobranza de servicios públicos en Moskovitz et al., Práctica de propietario-inquilino de California, secciones 4.41A-4.41E (Cal. Cont. Ed. Bar, 2009). Allí se discute que la California Public Utilities Commission (CPUC) ha determinado que no tiene competencia en la gran mayoría de las relaciones de facturación entre propietarios e inquilinos. Como no hay ninguna regulación directa, ni pautas de la CPUC, ni estatuto, es importante que todos los aspectos de la relación de facturación de servicios públicos entre propietario-inquilino se acuerden por escrito.*

63 *Código civil, sección 1632(b). El propósito de esta ley es asegurarse de que la persona que habla español, chino, tagalog, vietnamita o coreano tenga una oportunidad genuina de leer la traducción escrita del contrato propuesto que se ha negociado principalmente en uno de estos idiomas, y consultarlo con otros, antes de firmar el contrato.*

64 *Código civil, sección 1632(k). Vea el Código civil, sección 1688 y las siguientes, sobre rescisión de contratos.*

## QUÉ DEBE INCLUIR EL CONTRATO DE ALQUILER O CONTRATO DE ALQUILER PERIÓDICO

Muchos propietarios usan formularios preimpresos para sus contratos de alquiler y contratos de alquiler periódico; no obstante, los formularios impresos pueden ser diferentes unos de otros. *¡No hay contrato de alquiler periódico estándar ni contrato de alquiler estándar!* Por lo tanto, lea con mucho cuidado y entienda todo el documento antes de firmarlo.

El contrato por escrito de alquiler o contrato de alquiler periódico debe incluir todas las promesas que le haya hecho el propietario o el agente del propietario, y no debe contener nada que contradiga lo que le dijo el propietario o el agente. Si el contrato de contrato de alquiler o alquiler periódico hace referencia a otro documento, como "reglas y reglamentos del inquilino", consiga una copia y léala antes de firmar el contrato por escrito.

No se sienta apresurado a firmar. Asegúrese de entender todo lo que está aceptando al firmar el contrato de alquiler o contrato de alquiler periódico. Si no entiende algo, pida al propietario que se lo explique. Si todavía no entiende, comente el contrato con un amigo o un abogado, organización de apoyo legal, programa de inquilinos-propietarios o clínica de vivienda.

### Términos clave

El contrato de alquiler periódico o contrato de alquiler por escrito debe incluir términos clave, como los siguientes:

- Los nombres del propietario y del inquilino.
- La dirección de la unidad de alquiler.
- El monto del alquiler.
- Cuándo se vence el alquiler, a quién se paga y dónde se paga.
- El monto y propósito del depósito de seguridad (vea las páginas 24-26).
- El monto del cargo por pago retrasado o el cargo por un cheque devuelto (vea la página 30).
- Si se permiten mascotas.
- La cantidad de personas permitidas para vivir en la unidad de alquiler.
- Si se pueden cobrar honorarios de abogado por la parte que pierda en caso de haber juicio entre usted y el propietario.
- Quién es responsable de pagar los servicios públicos (gas, electricidad, agua y recolección de basura).[65]
- Si la unidad de alquiler es una casa o un dúplex con un jardín, quién es responsable de cuidar el jardín.
- Cualquier promesa del propietario para hacer reparaciones, incluida la fecha en la cual se completarán las reparaciones.
- Otros puntos, como si usted puede subalquilar la unidad de alquiler (vea las páginas 35-36) y las condiciones bajo las cuales el propietario puede inspeccionar la unidad de alquiler (vea las páginas 33-34).

Además, el contrato de alquiler o contrato de alquiler debe revelar:

- Nombre, dirección y teléfono del administrador autorizado de la propiedad de alquiler y un propietario (o un agente del propietario) que esté autorizado para recibir avisos legales para el propietario. (Esta información puede publicarse en un lugar visible del edificio en lugar de divulgarse en el contrato de alquiler o contrato de alquiler.)
- Nombre, dirección y teléfono de la persona o entidad a quien se deban hacer los pagos del alquiler. Si usted puede hacer el pago del alquiler en persona, el contrato o contrato de alquiler debe establecer los días y horarios usuales donde se puede pagar el alquiler en persona. O el documento puede declarar el nombre, dirección y número de cuenta de la institución financiera donde se pueden hacer los pagos del alquiler (si está a menos de cinco millas (8 km) de la unidad) o la información necesaria para establecer una transferencia electrónica de fondos para pagar el alquiler.

---

65 *Código civil, sección 1942.2. Si el propietario está obligado a pagar los servicios públicos y ha dejado de pagar, usted puede tomar el control de la cuenta de servicios públicos si están por suspender los servicios. Esta ley requiere a los proveedores de servicios públicos que den al inquilino el aviso de suspensión del servicio por escrito en los siguientes idiomas: inglés, español, chino, tagalog, vietnamita y coreano. Un inquilino que ha realizado un pago a un servicio público conforme a la sección 777, 777.1, 10009, 10009.1, 12822, 12822.1, 16481, ó 1648.1 del Código de servicios públicos podrá deducir el pago de la renta.*

- La forma como debe hacerse el pago del alquiler, por ejemplo, con cheque o giro postal.[66] (Como regla general, el propietario no le puede exigir que haga los pagos del alquiler en efectivo. Vea las páginas 29-30.)[67]

Si el contrato de alquiler se hace verbalmente, el propietario o agente del propietario debe dar al inquilino, dentro de los 15 días, una declaración por escrito que contenga la información de los tres puntos indicados anteriormente. El inquilino puede pedir una copia de esta declaración por escrito cada año siguiente.[68]

Cada contrato de alquiler o contrato de alquiler periódico también debe contener un aviso por escrito de que el Departamento de Justicia de California mantiene un sitio web en www.meganslaw.ca.gov donde se incluye información acerca de agresores sexuales registrados. Este aviso debe estar en un lenguaje requerido en el ámbito legal.[69]

El contrato de alquiler o contrato de alquiler periódico puede incluir otros términos. Los ejemplos incluyen: si debe estacionar su auto en cierto lugar y si debe obtener permiso del propietario antes de tener una fiesta.

Es importante que entienda todos los términos de su contrato de alquiler o contrato de alquiler periódico. Si no cumple con ellos, el propietario puede tener argumentos sólidos para desalojarlo.

No firme un contrato de alquiler o contrato de alquiler periódico si cree que los términos son injustos. Si un término no es adecuado para sus necesidades, trate de negociar un término más adecuado (por ejemplo, un depósito de seguridad más bajo o una cuota por pago tardío más baja). Es importante que se incluya en el contrato de alquiler o contrato de alquiler periódico cualquier cambio acordado en los términos y que usted y el propietario lo firmen. Si ambos aceptan cambiar un término, el cambio puede hacerse escribiéndolo a mano en el contrato de alquiler o contrato de alquiler periódico. Ambos deben poner sus iniciales o firmar en el espacio inmediatamente al lado del cambio para mostrar su aprobación del cambio. O bien, el documento puede reescribirse con el nuevo término incluido.

Si no está de acuerdo con un término en el contrato de alquiler o contrato de alquiler periódico y no puede negociar un mejor término, considere con cuidado la importancia del término y decida si quiere o no quiere firmar el documento.

El propietario de la unidad de alquiler o la persona que firme el contrato de alquiler o contrato de alquiler periódico a nombre del propietario debe darle una copia del documento a más tardar a los 15 días de que usted lo firme.[70] Asegúrese de que su copia incluya la firma del propietario o del agente del propietario además de la suya propia. Conserve el documento en un lugar seguro.

### Derechos legales básicos del inquilino

*Los inquilinos tienen derechos legales básicos que siempre están presentes,* sin importar lo que declare el contrato de alquiler o contrato de alquiler periódico. Estos derechos incluyen todos los siguientes:

- Límites en el monto del depósito de seguridad que el propietario puede exigirle que pague (vea las páginas 24-26).
- Límites en el derecho del propietario para entrar a la unidad de alquiler (vea las páginas 33-36).
- El derecho a un reembolso del depósito de seguridad o un recuento por escrito de cómo se usó, después de que usted se mude (vea las páginas 53-65).
- El derecho a demandar al propietario por violaciones legales de su contrato de alquiler periódico o contrato de alquiler.

***Continúa en la página 22***

66 *Código civil, secciones 1961-1962.7. Vea Moskovitz et al., Práctica de inquilinos-propietarios de California, sección 1.21A (Cal. Cont. Ed. Bar 2009); Guía de la práctica de California, Propietario-inquilino, párrafos 2:147-2:147.6 (Rutter Group 2009).*

67 *Código civil, sección 1947.3.*

68 *Código civil, sección 1962(b).*

69 *Código civil, sección 2079.10a; Código penal, sección 290.46. El lenguaje requerido difiere dependiendo de la fecha del contrato de alquiler o contrato de alquiler periódico. Vea el Apéndice 5.*

70 *Código civil, sección 1962(a)(4).*

## Modificaciones para un inquilino con una discapacidad

El propietario debe permitir que un inquilino con una discapacidad haga modificaciones *razonables* a la unidad de alquiler hasta el grado necesario para permitir que el inquilino "disfrute plenamente de las instalaciones".[71] El *inquilino* debe pagar por las modificaciones. Como condición para realizar las modificaciones, el propietario puede exigir al inquilino que celebre un contrato para restaurar el interior de la unidad de alquiler a la condición anterior al terminar la tenencia del inmueble. El propietario no puede exigir un depósito de seguridad adicional en esta situación. Sin embargo, el propietario y el inquilino pueden acordar, como parte del contrato del inquilino, a restaurar la unidad de alquiler, y el inquilino pagará un "estimado razonable" del costo de restauración en una **cuenta de depósito en garantía.**[72]

*71 Código civil, sección 54.1(b)(3)(A). Vea ejemplos de discriminación ilícita en la página 12.*

*72 Código civil, sección 54.1(b)(3)(A).*

- El derecho a reparar defectos graves en la unidad de alquiler y a deducir ciertos costos de reparación del alquiler, bajo las circunstancias adecuadas (vea las páginas 41-42).
- El derecho a retener el alquiler bajo las circunstancias apropiadas (vea las páginas 43-45).
- Los derechos según la garantía de habitabilidad (vea las páginas 36-47).
- Protección contra un desalojo por represalias (vea las páginas 79-80).

Éstos y otros derechos se comentarán a lo largo del resto de este folleto.

### Obligación de buena fe y trato justo del propietario y el inquilino

Todo contrato de alquiler y contrato de alquiler periódico exige que el trato entre propietario e inquilino sea justo y de buena fe. En esencia, esto significa que tanto el propietario como el inquilino deben tratarse entre sí honesta y razonablemente. Esta obligación de buena fe y trato justo está implícita en la ley en todo contrato de alquiler y contrato de alquiler periódico, aunque es probable que la obligación no se declare expresamente.[73]

### Servicios públicos compartidos

Si el medidor del servicio de su unidad de alquiler se comparte con otra unidad u otra parte del edificio (vea la página 17), entonces el propietario debe llegar a un acuerdo con usted sobre quién pagará los servicios públicos compartidos. Este contrato debe estar por escrito (puede ser parte del contrato de alquiler periódico o contrato de alquiler) y puede constar de una o más de las siguientes opciones:

- El propietario puede pagar los servicios públicos suministrados a través del medidor para su unidad de alquiler colocando los servicios a nombre del propietario.
- El propietario puede tener los servicios públicos en el área fuera de su unidad de alquiler en un medidor por separado a nombre del propietario. O bien
- Usted puede aceptar pagar los servicios públicos suministrados a través del medidor para su unidad de alquiler para áreas fuera de su unidad de alquiler.[74]

## REVELACIONES DEL PROPIETARIO

### Pintura con base de plomo

Si la unidad de alquiler se construyó antes de 1978, el propietario debe cumplir con todos estos requisitos:

- El propietario debe revelar la presencia de pintura con base de plomo que conozca y los peligros de la pintura con base de plomo en la vivienda antes de que el inquilino firme el contrato de alquiler o contrato de alquiler periódico. El propietario también debe darle al propietario una copia del folleto del gobierno federal "Proteja a su familia del plomo en su casa" (disponible si llama al (800) 424-LEAD o en línea en www.epa.gov/lead/pubs/leadpdfs.pdf), antes de que el inquilino firme el contrato de alquiler o contrato de alquiler periódico.[75]
- El propietario no está obligado a realizar ninguna evaluación de la pintura con plomo, ni de quitarla.[76]
- El contrato de alquiler o contrato de alquiler periódico debe contener una declaración de advertencia de plomo en el idioma exigido legalmente.[77]

---

*73 Andrews v. Mobile Aire Estates (2005) 125 Cal.App.4th 578 [22 Cal. Rptr.3d 832]. La descripción legal típica del convenio implícito de buena fe y trato justo es que ninguna de las partes hará algo que perjudique el derecho de la otra parte a recibir los beneficios del contrato. Vea la decisión Andrews, donde encontrará una discusión del convenio implícito de disfrute en silencio, estrechamente relacionado.*

*74 Código civil, sección 1940.9. Esta sección también incluye los remedios a la violación.*

*75 Guía de la práctica de California, Propietario-inquilino, párrafos 2:104.20-2:104.23 (Rutter Group 2009); 42 Código de Estados Unidos, secciones 4851b, 4852d (este requisito de divulgación no se aplica a viviendas con cero recámaras, o a viviendas para personas mayores o discapacitados (a menos que se espere que un menor de seis años viva en la vivienda)); 24 Código de reglamentos federales, sección 35.88; vea el Código de salud y seguridad, sección 17920.10 (viviendas que contienen peligros de plomo).*

*76 24 Código de reglamentos federales, sección 35.88.*

*77 24 Código de reglamentos federales, sección 35.92. Vea el Apéndice 5.*

- El propietario también debe darle a los inquilinos potenciales una Divulgación de información sobre pintura con base de plomo y/o Peligros de la pintura con base de plomo por escrito.[78]

### Tratamientos periódicos de control de plagas

Una compañía de control de plagas debe dar aviso por escrito al propietario y a los inquilinos de la propiedad de alquiler con relación a los pesticidas que se vayan a utilizar cuando la compañía proporcione un tratamiento inicial como parte de un contrato de servicio de control de plagas continuo. El propietario debe darle una copia de este aviso a todo nuevo inquilino que ocupará una unidad de alquiler que recibirá servicio según el contrato de servicio.[79]

### Asbesto

Las propiedades residenciales construidas antes de 1981 pueden contener asbesto. Una referencia importante para los propietarios recomienda que hagan divulgaciones de asbesto a los inquilinos siempre que se descubra asbesto en la propiedad a alquilar. (Este libro también contiene información detallada sobre divulgación sobre asbesto y protecciones que deben ofrecer los propietarios a sus empleados.) [80]

### Material carcinógeno

Un propietario con 10 empleados o más debe divulgar la existencia de material carcinógeno conocido (por ejemplo, asbesto) a sus inquilinos prospectos.[81]

### Contaminación por metanfetaminas

Las propiedades residenciales que se han utilizado para producir metanfetaminas pueden estar altamente contaminadas.

Un funcionario de salud local que inspeccione una propiedad de alquiler periódico y que se dé cuenta de que está contaminada con un producto químico peligroso relacionado con actividades de laboratorio de metanfetaminas debe emitir una orden que prohíba el uso o la ocupación de la propiedad. Esta orden se debe **entregar** al propietario y todos los ocupantes. Entonces, el propietario y todos los ocupantes deben salir de las unidades afectadas hasta que el funcionario envíe al propietario un aviso de que la propiedad ya no necesita medidas adicionales.

El propietario debe dar un aviso por escrito de la orden del funcionario de salud y una copia del mismo a los inquilinos potenciales que hayan llenado una solicitud para alquilar la propiedad contaminada. Antes de firmar el contrato de alquiler periódico, el inquilino debe aceptar por escrito que ha recibido el aviso y la orden. El inquilino puede anular (cancelar) el contrato de alquiler periódico si el propietario no cumple con estos requisitos. El propietario debe cumplir con estos requisitos hasta que reciba la notificación del funcionario de salud de que ya no es necesario hacer nada a la propiedad.[82]

Estos requisitos entraron en vigor el 1 de enero de 2006.

---

*78 Moskovitz et al., Práctica de propietario-inquilino de California, sección 1.29 (Cal. Cont. Ed. Bar 2009); 24 Código de reglamentos federales, secciones 35.88, 35.92. El formulario de divulgación está disponible en inglés en: www.epa.gov/lead/pubs/lesr_eng.pdf y en español en el Apéndice 5.*

*79 Código de empresas y profesiones, sección 8538; Código civil, sección 1940.8.*

*80 Brown, Warner y Portman, Libro de leyes para propietarios de California, Vol. I: Derechos y responsabilidades, páginas 245-248 (NOLO Press 2009). Vea también: Portman y Brown, Derechos de los inquilinos de California, páginas 184-198 (NOLO Press 2007).*

*81 Moskovitz et al., Práctica de propietario-inquilino de California, sección 1.29 (Cal. Cont. Ed. Bar, 2009). Código de salud y seguridad, secciones 25249.5-25249.13.*

*82 Código de salud y seguridad, secciones 25400.10-25400.46, vigente al 1 de enero de 2006.*

### Permiso de demolición

El propietario de una vivienda que ha hecho la solicitud de demoler la vivienda debe dar un aviso por escrito de esta situación a un inquilino prospecto *antes* de aceptar cualquier cuota del inquilino o de celebrar un contrato de alquiler periódico con el inquilino. (El propietario debe dar aviso a los inquilinos actuales, incluidos los que no se han mudado, antes de solicitar el permiso.) El aviso debe declarar las fechas más próximas estimadas en que el propietario espera que ocurra la demolición y que la tenencia del inmueble va a terminar.[83]

### Base militar o explosivos

Un propietario que sepa que una unidad de alquiler está a menos de una milla (1.6 km) de una base militar cerrada donde se usaron municiones o explosivos militares debe dar aviso por escrito de este hecho a un inquilino prospecto. El propietario debe darle al inquilino este aviso antes de que el inquilino firme un contrato de alquiler periódico.[84]

### Muerte en la unidad de alquiler

Si un ocupante de la unidad de alquiler murió en la unidad en los últimos tres años, el propietario o el agente del propietario debe divulgar este hecho a un inquilino prospecto cuando el inquilino se ofrezca a alquilar o alquilar de manera periódica la unidad. El propietario o el agente debe divulgar la causa de la muerte, pero no se le obliga a divulgar que el ocupante estaba enfermo con SIDA o que murió por esa causa. Sin embargo, el propietario o agente no puede declarar erróneamente y de manera intencional la causa de la muerte como respuesta a una pregunta directa.[85]

### Proyecto de conversión a condominio

Una unidad de alquiler puede estar en un proyecto de conversión a condominio, que significa que un edificio de apartamentos se va a convertir a condominios o un edificio de condominios recién construido reemplaza una vivienda residencial demolida. Antes de que el inquilino potencial firme un contrato de alquiler o contrato de alquiler periódico, el propietario o subdivisor del proyecto de condominio debe darle al inquilino una notificación por escrito de que:

- La unidad ha sido aprobada para su venta y que se puede vender al público; y
- El contrato de alquiler del inquilino se puede terminar (finalizar) si se vende la unidad; y
- Se le informará al inquilino por lo menos 90 días antes de que se ofrezca la unidad para venta; y
- Normalmente se le dará al inquilino la primera opción para comprar la unidad.

El aviso debe estar en el idioma que se exija legalmente. Este requisito de aviso aplica solamente a proyectos de conversión de condominio que tengan cinco o más unidades de vivienda y que hayan recibido la aprobación final. Si el aviso no se da, el inquilino puede recuperar los gastos reales de mudanza que no excedan los $1100 y el alquiler del primer mes para la nueva unidad de alquiler del inquilino, en su caso, que no exceda los $1100. Estas disposiciones de aviso no son aplicables a proyectos de cuatro unidades de vivienda o menos, ni como resultado de transferencias debido a una orden judicial (incluyendo procedimientos testamentarios), procedimientos de ejecución hipotecaria o fideicomisos. [86]

## REGLAS BÁSICAS QUE RIGEN LOS DEPÓSITOS DE SEGURIDAD

Al inicio de la tenencia del inmueble, lo más probable es que el propietario le exija pagar un **depósito de seguridad**. El propietario puede usar este depósito, por ejemplo, por si se muda y le debe alquiler, si se daña la unidad de alquiler más allá del uso y desgaste normal, o si deja la propiedad menos limpia de como estaba cuando se mudó a ella.[87]

Según la ley de California, un contrato de alquiler o contrato de alquiler periódico no puede decir que el depósito de seguridad es “no reembolsable”.[88] Esto

---

*83 Código civil, sección 1940.6.*

*84 Código civil, sección 1940.7.*

*85 Código civil, sección 1710.2.*

*86 Código de gobierno, sección 66459; Guía de la práctica de California, Propietario-inquilino, párrafos 5:313.5-5:313.9 (Rutter Group, 2009). Vea el idioma requerido en el Apéndice 5.*

*87 Código civil, sección 1950.5(b).*

*88 Código civil, sección 1950.5(m); Portman y Brown, Derechos de los inquilinos de California, página 235 (NOLO Press 2007).*

significa que cuando termina la tenencia del inmueble, el propietario *debe* regresarle cualquier pago que sea depósito de seguridad, *a menos* que el propietario use adecuadamente el depósito para fines legales, tal como se describe en las páginas 26 y 53-65.

Casi todos los propietarios cobran un depósito de seguridad a los inquilinos; lo pueden llamar alquiler del último mes, depósito de seguridad, depósito para mascotas, cuota para la llave o cuota para limpieza. Por ejemplo, el depósito de seguridad puede ser una combinación del alquiler del último mes, además de una cantidad específica para seguridad. Sin importar cómo se llamen estos pagos o cuotas, la ley los considera a todos, así como a cualquier otro depósito o cargo, como parte del depósito de seguridad.[89] La única excepción a esta regla se indica en el siguiente párrafo.

La ley permite que el propietario exija al inquilino que pague una cuota de análisis de solicitud *además* del depósito de seguridad (vea la página 10).[90] La cuota de análisis de solicitud *no* forma parte del depósito de seguridad. Sin embargo, cualquier otra cuota que cobre el propietario al inicio de la tenencia del inmueble para cubrir el costo del propietario de procesar a un nuevo inquilino *es* parte del depósito de seguridad.[91] Le presentamos ejemplos de los dos tipos de cuota:

- **Cuota de análisis de solicitud:** El propietario podría cobrarle esta cuota para cubrir el costo de obtener información sobre usted, como verificar sus referencias personales y obtener su informe de crédito (vea la página 10). Esta cuota *no* es parte del depósito de seguridad. Por lo tanto, no es reembolsable como parte del depósito de seguridad.
- **Cuota de procesamiento de nuevo inquilino:** Un propietario puede cobrarle esta cuota para rembolsarle los costos de procesarlo a usted como nuevo inquilino. Por ejemplo, al inicio de la tenencia del inmueble, el propietario podría cobrarle por proporcionar los formularios de solicitud, enlistar la unidad para alquiler, entrevistarlo y evaluarlo y propósitos similares. Estos tipos de cuotas *son* parte del depósito de seguridad.[92] Por lo tanto, estas cuotas son reembolsables como parte del depósito de seguridad, *a menos* que el propietario use adecuadamente el depósito para un fin legal, como se describe en las páginas 24 y 53–65.

La ley limita el monto total que le puede exigir el propietario como pago. El monto total permitido como seguridad depende de si la unidad de alquiler está amueblada o sin amueblar y si usted tiene una cama de agua.

- **Unidad de alquiler sin amueblar:** El monto total que solicite el propietario como seguridad no puede ser mayor que el monto de *dos meses de alquiler*. Si tiene una cama de agua, el monto total permitido como seguridad puede ser hasta dos veces y media el alquiler mensual.
- **Unidad de alquiler amueblada:** El monto total que exige el propietario como seguridad no puede ser mayor al monto de *tres meses de alquiler.* Si usted tiene una cama de agua, el monto total permitido como seguridad puede ser hasta tres veces y medio el valor del alquiler mensual.
- **Más el primer mes de alquiler:** El propietario puede exigirle que le pague el primer mes de alquiler *además* del depósito de seguridad.[93]

Por lo general, el propietario no puede exigirle que pague el depósito de seguridad en efectivo (página 29).

**Ejemplo de depósito de seguridad:** Suponga que ha aceptado alquilar un apartamento sin amueblar por $500 al mes. Antes de mudarse, el propietario le puede exigir que pague dos veces el monto del alquiler mensual como depósito de

89 *Código civil, sección 1950.5(b).*

90 *Código civil, secciones 1950.5(b), 1950.6.*

91 *Código civil, sección 1950.5(b).*

92 *Código civil, sección 1950.5(b).*

93 *Código civil, sección 1950.5(c). Estas limitaciones no se aplican a contratos de alquiler de largo plazo por lo menos de seis meses, en los cuales se puede cobrar el pago por adelantado de alquiler de seis meses (o más). Código civil, sección 1940.5 establece los límites de los depósitos de seguridad cuando el inquilino tiene una cama de agua o un mueble lleno de agua. La sección también permite que el propietario cobre una cuota razonable para cubrir los costos administrativos del propietario.*

seguridad ($500 x 2 = $1,000). El propietario también le puede exigir que pague el primer mes de alquiler de $500 más una cuota de análisis hasta por $42.06, además del depósito de seguridad de $1,000. Esto se debe a que el primer mes de alquiler y la cuota del análisis de solicitud no forman parte del depósito de seguridad.

Suponga que el propietario le ha exigido que pague un depósito de seguridad de $1,000 (el máximo permitido por la ley para una unidad sin amueblar cuando el alquiler es de $500 al mes). El propietario no puede exigir también, por ejemplo, un depósito de limpieza de $200, un depósito por la llave de $15 o una cuota de $50 para procesarlo como nuevo inquilino. El propietario *no puede* exigirle ninguna de estas cuotas adicionales porque el total de los depósitos sería más de los $1,000 permitidos por la ley cuando el alquiler es de $500 al mes.

Suponga que le pide al propietario que haga alteraciones estructurales, decorativas o de amueblado a la unidad de alquiler, y que usted acepta pagar un monto específico por las alteraciones. Este monto no está sujeto a los límites del monto del depósito de seguridad que se comentó en las páginas 24–25, y no es parte del depósito de seguridad. Sin embargo, suponga que las alteraciones que ha solicitado involucran limpiar o reparar los daños por los cuales el propietario podría cobrar el depósito de seguridad del *inquilino anterior*. En esa situación, el monto que usted paga por las alteraciones *estaría* sujeto a los límites del monto del depósito de seguridad y *sería* parte del depósito de seguridad.[94]

Un pago que es un depósito de seguridad no puede ser no reembolsable.[95] Sin embargo, cuando usted se muda para salir de la unidad de alquiler, la ley permite que el propietario conserve parte o todo el depósito de seguridad en una o más de las siguientes situaciones:

- Usted debe alquiler;
- Usted deja la unidad de alquiler menos limpia que cuando se mudó;
- Usted ha dañado la unidad más allá del uso y desgaste normal; y
- Usted no restaura los bienes personales (como las llaves o los muebles), que no sea debido al uso y desgaste normal.

Si no está presente ninguna de estas circunstancias, el propietario debe regresarle el monto total de lo que pagó como seguridad. Sin embargo, si por ejemplo ha dejado la propiedad muy sucia o dañada más allá del uso y desgaste normal, el propietario puede conservar un monto que sea necesario razonablemente para limpiar o reparar la propiedad.[96] Las deducciones de los depósitos de seguridad se comentan a detalle en las páginas 53-65.

Asegúrese de que su contrato de alquiler o contrato de alquiler periódico declare claramente que usted ha pagado un depósito de seguridad al propietario y que declare correctamente el monto que ha pagado. El contrato de alquiler o contrato de alquiler periódico también debe describir las circunstancias en las cuales el propietario puede conservar una parte o todo el depósito de seguridad. La mayoría de los propietarios le darán un recibo por escrito de todos los montos que pague como depósito de seguridad. Conserve su contrato de alquiler o contrato de alquiler periódico en caso de que surja una disputa.[97]

## LISTA DE INVENTARIO

Usted y el propietario o el agente del propietario deben llenar la Lista de inventario de las páginas 107-110 (o una similar). Es mejor hacerlo antes de que se mude, pero lo puede hacer dos o tres días después, si es necesario. Usted y el propietario o el agente deben recorrer juntos la unidad de alquiler y observar las

94 *Código civil, sección 1950.5(c).*

95 *Código civil, sección 1950.5(m).*

96 *Código civil, sección 1950.5(b),(e).*

97 *Código civil, sección 1950.5(o) (describe evidencia que demuestra la existencia y el monto de un depósito de seguridad).*

condiciones de los elementos incluidos en la lista de inventario en la sección "Condiciones al llegar".

Ambos deben firmar y poner la fecha en la lista, y ambos deben conservar una copia de la misma. Llenar con cuidado la lista al inicio del periodo de alquiler ayudará a evitar desacuerdos acerca de las condiciones de la unidad cuando se mude para dejarla. Vea en la página 107 sugerencias adicionales acerca de la Lista de inventario.

## SEGURO PARA INQUILINOS

El seguro para inquilinos protege la propiedad personal del inquilino de las pérdidas causadas por incendio o robo. También protege al inquilino contra responsabilidad (responsabilidad legal) por demandas o juicios que presente el propietario u otros donde se sostenga que el inquilino ha lesionado de manera negligente (descuidada) a otra persona o que ha dañado la propiedad de la persona. El seguro para inquilinos por lo general sólo protege la persona nombrada en la póliza. No protegería la propiedad personal del compañero de cuarto. Para ser protegido, el compañero de cuarto debe tener su propia póliza.

Un incendio provocado por descuido que destruya la unidad de alquiler o la propiedad de otro inquilino es un ejemplo de **negligencia** por el cual usted podría ser responsable legalmente.[98] A usted se le puede requerir pagar por las pérdidas que sufra el propietario u otro inquilino. El seguro del arrendatario pagaría a la otra parte a nombre suyo por algunas o todas estas pérdidas. Por esa razón, a menudo es buena idea comprar el seguro del arrendatario.[99]

Tal vez el seguro para inquilinos no esté disponible en todas las zonas. Si está disponible, y usted elige comprarlo, tenga la certeza que le brinda la protección que usted quiere y que estará a un precio justo. Debe verificar con más de una compañía de seguros, pues el precio y el tipo de cobertura pueden variar ampliamente entre las compañías de seguros. El precio también se verá afectado por la cantidad de protección de seguro que decida comprar.

Es probable que el propietario tenga seguro que cubra la unidad de alquiler o la vivienda, pero usted no debe suponer que el seguro del propietario lo va a proteger a usted. Si la compañía de seguros del propietario paga al propietario una pérdida que usted ocasione, la compañía de seguros podría demandarlo a *usted* para recuperar lo que le pagó al propietario.

Si desea usar una cama de agua, el propietario puede exigirle que tenga una póliza de seguro para cama de agua para cubrir posibles daños a la propiedad.[100]

## CONTROL DEL ALQUILER

Algunas ciudades de California tienen **ordenanzas de control de alquiler** que limitan o prohíben los aumentos de alquiler.[101] Algunas de estas ordenanzas especifican los procedimientos que debe seguir el propietario antes de aumentar el alquiler del inquilino o que hagan más difícil para que el propietario desaloje al inquilino. Las ordenanzas son diferentes en cada comunidad.

Por ejemplo, algunas ordenanzas permiten a los propietarios desalojar a los inquilinos solamente por "causa justa". En estas ordenanzas, el propietario debe declarar y demostrar una razón válida para dar por terminada una tenencia del inmueble de mes a mes. Otras ciudades no tienen este requisito.

Algunas ciudades tienen consejos con el poder para aprobar o negar los aumentos de alquiler. Las ordenanzas de otras ciudades permiten cierto porcentaje de incremento anual en el alquiler. Debido a los cambios recientes en la ley estatal, todas las ciudades con el control de alquiler ahora tienen "descontrol de vacantes". Esto significa que el propietario puede alquilar otra vez la unidad a la tarifa del mercado cuando el inquilino sale de manera voluntaria o cuando el propietario da por terminada la tenencia por no pagar el alquiler.

---

*98 En general, cada persona es responsable de los daños sufridos por otra persona como resultado del descuido de la persona. (Código civil, sección 1714.)*

*99 Vea la discusión del seguro del arrendatario en Portman y Brown, Derechos de los inquilinos de California, páginas 313-314 (NOLO Press 2007).*

*100 Código civil, sección 1940.5(a).*

*101 Vea la lista de las ciudades con control de alquileres en el Anexo 2 de la página 90.*

Algunas ordenanzas hacen más difícil que los propietarios conviertan las unidades de alquiler en condominios.

Ciertos tipos de propiedades no pueden estar sujetas al control local de alquileres. Por ejemplo, las propiedades para las que se emitió un certificado de ocupación después de febrero de 1995 están exentas del control de alquileres. A partir del 1 de enero de 1999 las tenencias de inmuebles en casas unifamiliares y condominios están exentas del control de alquileres si la tenencia inició después del 1 de enero de 1996.[102]

Una ordenanza del control de alquiler puede cambiar la relación entre propietario e inquilino de otras maneras importantes a las descritas aquí. Investigue si usted vive en una ciudad con control de alquileres. (Vea la lista de ciudades con control de alquileres en el Apéndice 2.) Póngase en contacto con sus funcionarios locales de vivienda o con la junta de control de alquileres para recibir información. Puede averiguar acerca de las ordenanzas de control de alquiler en su área (si la hay) en su biblioteca legal local,[103] o solicitando una copia de la ordenanza local a la oficina del secretario del condado o la ciudad. Algunas ciudades publican información acerca de sus ordenanzas de control de alquileres en su sitio web (por ejemplo, la información acerca de la ordenanza de control de alquileres en Los Angeles está disponible en www.lacity.org/lahd).

## VIVIR EN LA UNIDAD DE ALQUILER

Como **inquilino,** usted debe cuidar de manera razonable su **unidad de alquiler** y las áreas comunes que use. También debe reparar todos los daños que ocasione o que sean causados por alguien que tenga bajo su responsabilidad, como sus familiares, invitados o mascotas.[104] Estas responsabilidades importantes del inquilino se comentan con más detalle en “Manejo de problemas” en las páginas 36-47.

Esta sección trata de otras situaciones que pueden surgir mientras viva en la unidad de alquiler. Por ejemplo: ¿puede el **propietario** entrar a la unidad de alquiler sin avisarle? ¿Puede el propietario aumentar el alquiler aunque tenga un **contrato de alquiler**? ¿Qué puede usted hacer si tiene que mudarse antes de que termine el contrato de alquiler?

### EL PAGO DEL ALQUILER

#### ¿Cuándo se vence el alquiler?

La mayoría de los **contratos de alquiler periódicos** y contratos de alquiler exigen que se pague el alquiler al inicio de cada **periodo de alquiler**. Por ejemplo, en una tenencia de inmueble mes a mes, usualmente el alquiler se debe pagar el primer día del mes. Sin embargo, su contrato de alquiler o contrato de alquiler periódico puede especificar cualquier día del mes como el día en que se vence el alquiler (por ejemplo, el día 10 de cada mes en un contrato de alquiler periódico mes a mes, o cada martes, en un contrato de alquiler periódico semana a semana).

Como se explicó en la página 19, el contrato de alquiler periódico o contrato de alquiler debe declarar el nombre y la dirección de la persona o entidad a quien usted debe hacer el pago del alquiler. Si esta dirección no acepta entregas en persona, puede enviar el pago por correo al propietario al nombre y dirección establecidos. Si puede mostrar un comprobante de que envió el alquiler por correo al nombre y dirección establecidos (por ejemplo, con un recibo de correo certificado), la ley supone que el alquiler lo recibe el propietario en la fecha del sello postal.[105]

Es muy importante que pague su alquiler el día del vencimiento. De no pagar a tiempo podría conducir a un

*102 Brown, Warner y Portman, Libro de leyes para propietarios de California, Vol. I: Derechos y responsabilidades, página 81 y Apéndice C (NOLO Press 2009); y Código civil, sección 1954.52.*

*103 Por ejemplo, vea las discusiones en Brown, Warner y Portman, Libro de leyes para propietarios de California, Vol. I: Derechos y responsabilidades, Apéndice C (NOLO Press 2009) y Guía de la práctica de California, Propietario-inquilino, Capítulo 5 (Rutter Group 2009).*

*104 Código civil, secciones 1929, 1941.2.*

*105 Código civil, sección 1962(f).*

ingreso negativo en su **informe de crédito,**[106] cargos por retraso (vea la página 30) e incluso el desalojo (vea las páginas 67-71).

### ¿Cheque o efectivo?

Por lo general, el propietario o agente del propietario no le puede exigir que pague el alquiler en efectivo. Sin embargo, el propietario o agente *puede* exigirle que pague el alquiler en efectivo si, en los últimos tres meses, ha pagado al propietario o agente con un cheque impagado por el banco. (Un **cheque impagado** es aquel que el banco regresa sin pagar porque se detuvo el pago o porque su cuenta no tuvo suficiente dinero.)

Para que le pueda exigir que pague el alquiler en efectivo, el propietario debe darle primero un aviso por escrito donde se declare que el cheque es impagado y que debe pagar en efectivo por el periodo de tiempo indicado por el propietario. Este periodo no puede ser mayor a tres meses después de que usted:

- Ordenó al banco que detuviera el pago del cheque, o
- Trató de pagar con un cheque que regresó el banco al propietario debido a fondos insuficientes en su cuenta.

El propietario debe agregar al aviso una copia del cheque impagado. Si el aviso cambia los términos de su contrato de alquiler periódico, el propietario debe darle el **aviso previo** correspondiente (vea las páginas 15-17).[107]

Estas mismas reglas se aplican si el propietario solicita que le pague el depósito de seguridad en efectivo.

> **Ejemplo:** Suponga que tiene un contrato de alquiler periódico mes a mes y que su alquiler se vence el primer día del mes. Suponga que el contrato de alquiler periódico no especifica la forma de pago del alquiler (cheque, efectivo, giro postal, etc.) ni el aviso previo requerido para cambiar los términos del contrato (vea las páginas 15-17).
>
> El 1 de abril usted le dio al propietario un cheque por el alquiler de abril. El 11 de abril, el propietario recibe un aviso del banco diciendo que su cheque ha sido impagado porque no tuvo suficiente dinero en su cuenta. El 12 de abril, el propietario le entrega un aviso diciendo que su cheque fue impagado y que debe pagar el alquiler en efectivo durante los próximos tres meses. ¿Cuáles son sus derechos y obligaciones ante estos hechos? ¿Cuáles son los derechos y obligaciones del propietario?
>
> Desafortunadamente, la ley que permite al propietario exigir pagos en efectivo no responde con claridad a estas preguntas. Lo siguiente se basa en una interpretación justa de la ley.
>
> El requisito de que pague el alquiler en efectivo cambia los términos de su contrato de alquiler periódico y entra en vigor a los 30 días (12 de mayo). Esto es porque, según su contrato de alquiler, el propietario debe darle aviso con 30 días de anticipación de cualquier cambio (vea las páginas 15-17). Por lo tanto, usted *podría* realizar con cheque el pago de su alquiler el 1 de mayo. Sin embargo, esto podría ocasionar que el propietario le diera un **aviso de 30 días** para terminar la tenencia del inmueble (vea las páginas 67-68). El requisito de que pague el alquiler en efectivo continúa durante tres meses después de que el propietario recibió la notificación de que su cheque fue impagado (hasta el 10 de julio). Entonces tendría que realizar los pagos del alquiler el 1 de junio y el 1 de julio en efectivo si continúa con la tenencia del inmueble. ¿Qué pasa con su cheque del alquiler del 1 de abril que fue devuelto por el banco del propietario? Como cuestión práctica, usted debe hacer bueno el cheque de inmediato. Si no lo hace, el propietario puede darle un **aviso de tres días,** que es el primer paso de una acción para **desalojarlo** (vea las páginas 67-71).[108]

---

*106 Si el propietario pretende dar información negativa de crédito sobre el inquilino a un buró de crédito, el propietario debe divulgar esta intención al inquilino. El propietario debe darle aviso al inquilino antes de dar la información, o por escrito 30 días después de informar. El propietario puede entregar el aviso en persona al inquilino o enviarlo por correo de primera clase. El aviso puede estar en el contrato de alquiler periódico. (Código civil, sección 1785.26; Moskovitz et al., Práctica de propietario-inquilino de California, secciones 1.29, 4.9 (Cal. Cont. Ed. Bar 2009).)*

*107 Código civil, sección 1947.3. El desistimiento de estas disposiciones es nulo y no se puede hacer cumplir.*

*108 Vea la discusión de cuotas por retraso y cuotas por cheque impagado en las páginas 29-30. El pago con cheque con conocimiento de que la cuenta tiene fondos insuficientes y con intento de defraudar es un delito. (Código penal, sección 476a.)*

### Cómo obtener los recibos del pago del alquiler

Si usted paga su alquiler en efectivo o con giro postal, debe pedirle al propietario un recibo firmado y fechado. Legalmente, usted tiene derecho a un recibo por escrito siempre que pague su alquiler.[109] Si paga con cheque, puede usar el cheque cancelado como recibo. Conserve los recibos o los cheques cancelados; así tendrá registros de sus pagos en caso de una disputa.

### Cuotas por retraso y cuotas por cheques impagados

El propietario le puede cobrar un cargo por retraso al inquilino que no pague a tiempo el alquiler. Sin embargo, el propietario puede hacerlo únicamente si el contrato de alquiler periódico o contrato de alquiler incluye una disposición de cuota por retraso. En algunas comunidades, las cuotas por retraso están limitadas por las **ordenanzas de control de alquiler**. (Vea "Control de alquiler" en las páginas 27-28.)

Los cargos por retraso deben relacionarse de manera razonable a los costos que enfrenta el propietario como resultado de que el pago del alquiler está retrasado. Una cuota por retraso bien establecida es válida legalmente. Sin embargo, una cuota por retraso que sea tan alta que represente una penalización no es válida legalmente.[110]

¿Qué pasa si usted firmó un contrato de alquiler o contrato de alquiler periódico que contenga una disposición de pago retrasado y usted va a estar retrasado por primera vez en el pago de su alquiler? Si tiene una buena razón para estar retrasado (por ejemplo, su cheque de pago estuvo retrasado), explíquele al propietario. Algunos propietarios se **desistirán** (se olvidarán) del cargo por retraso si hay una buena razón para que el pago del alquiler se retrase, y si el inquilino ha sido responsable en otros sentidos. Si el propietario no está dispuesto a olvidar o a reducir el cargo por retraso, pida al propietario que lo justifique (por ejemplo, en términos de costos administrativos para procesar el pago retrasado). Sin embargo, si la cuota es razonable, probablemente es válida; tendrá que pagarla si el pago de su alquiler está retrasado y si el propietario insiste.

El propietario también puede cobrar al inquilino una cuota si el cheque del alquiler del inquilino (o cualquier otro pago) es impagado por el banco del inquilino. (A menudo, a un **cheque impagado** se le llama "rebotado", "NSF" o "devuelto".) Para que el propietario le cobre al inquilino una cuota por cheque devuelto, el contrato de alquiler o contrato de alquiler temporal debe autorizar la cuota, y el monto de la cuota debe ser razonable.

Por ejemplo, un cargo razonable por cheque devuelto sería el monto que le cobra el banco al propietario, más los costos razonables del propietario porque se devolvió el cheque. Según el estatuto de "cheque impagado" de California, el propietario puede cobrar un cargo por servicio en lugar de la cuota del cheque impagado descrita en este párrafo. El *cargo por servicio* puede ser hasta de $25 por el primer cheque que se devuelva por no tener fondos suficientes, y hasta $35 por cada cheque adicional.[111]

### Pagos parciales del alquiler

Usted violará su contrato de alquiler o contrato de alquiler periódico si no paga a tiempo el monto total de su alquiler. Si no puede pagar a tiempo todo el monto, tal vez quiera ofrecer pagar una parte. Sin embargo, la ley permite al propietario tomar el pago parcial y de cualquier manera darle un **aviso de desalojo**.[112]

---

*109 Código civil, sección 1499.*

*110 Vea Harbor Island Holdings, LLC v. Kim (2003) 107 Cal.App.4th 790 [132 Cal.Rptr.2d 406] (la disposición de daños liquidados no se pudo hacer cumplir porque no tenía relación razonable con la gama de daños reales que podrían haber anticipado las partes); Orozco v. Casimiro (2004) 121 Cal.App.4th Supp. 7 [17 Cal.Rptr.3d 175] (la cuota por retraso fue inválida porque el propietario no estableció que los daños por el pago retrasado del alquiler eran extremadamente difíciles de arreglar).*

*111 Código civil, sección 1719(a)(1). La divulgación por adelantado del monto del cargo de servicio es casi una práctica universal, pero no lo requiere explícitamente la Sección 1719. El propietario no puede cobrar una cuota por cheque impagado y un cargo por servicio. El propietario pierde el derecho a cobrar el cargo por servicio si el propietario busca daños triplicados que están autorizados por la ley del "cheque impagado". (Código civil, sección 1719).*

*112 Código de procedimiento civil, sección 1161, párrafo 2.*

Si el propietario está dispuesto a aceptar un pago parcial del alquiler y darle tiempo adicional para pagar el saldo, es importante que usted y el propietario acuerden los detalles por escrito. El acuerdo por escrito debe declarar el monto del alquiler que ha pagado, la fecha cuando se debe pagar el resto, el monto de cualquier cargo por retraso que deba pagar y el acuerdo del propietario de no desalojarlo si paga el monto vencido para esa fecha. Tanto usted como el propietario deben firmar el acuerdo y usted debe guardar una copia. Dicho acuerdo es vinculante legalmente.

## AUMENTOS EN EL DEPÓSITO DE SEGURIDAD

El propietario puede aumentar el monto del **depósito de seguridad** después de que se mude dependiendo de lo que diga el contrato de alquiler o contrato de alquiler periódico y la cantidad de depósito de seguridad que ya haya pagado.

Si usted tiene un contrato de alquiler, el depósito de seguridad no puede aumentarse a menos que los términos del contrato permitan los aumentos.

En un contrato de alquiler periódico (por ejemplo, un contrato mes a mes), el propietario puede aumentar el depósito de seguridad, a menos que el contrato lo prohíba. El propietario debe darle el aviso adecuado antes de aumentar el depósito de seguridad. (Por ejemplo, un aviso previo de 30 días es lo que usualmente se exige en un contrato de alquiler periódico mes a mes.)

Sin embargo, si el monto que ya ha pagado como depósito de seguridad es igual a dos veces el alquiler mensual actual (para una unidad sin amueblar) o tres veces el alquiler mensual actual (para una unidad amueblada) entonces el propietario *no puede* aumentar el depósito de seguridad, sin importar lo que diga el contrato de alquiler. (Vea la discusión de los límites en los depósitos de seguridad, páginas 24-26.) Las **ordenanzas del control de alquiler** locales también pueden limitar los aumentos en los depósitos de seguridad.

El propietario debe darle un aviso previo por escrito adecuado para cualquier aumento en el depósito de seguridad. (Vea “Avisos previos adecuados” en la página 71.)

Por lo general, el propietario no le puede exigir que pague en efectivo el aumento del depósito de seguridad. (Vea la página 29.)

## AUMENTOS DEL ALQUILER

### ¿Con qué frecuencia se puede aumentar el alquiler?

Si tiene un contrato de alquiler por más de 30 días, su alquiler no se puede aumentar en el plazo del contrato, a menos que dicho contrato permita aumentos del alquiler.

Si tiene un **contrato de alquiler periódico,** el propietario puede aumentar el alquiler, pero debe darle el aviso previo adecuado por escrito, el cual le avisa de cuánto es el aumento en el alquiler y cuánto entra en vigor.

Las leyes de California le garantizan por lo menos un aviso previo de 30 días por escrito de un aumento en el alquiler si tiene un contrato de alquiler periódico mes a mes (o más corto).

Según la ley, el propietario debe darle por lo menos un aviso previo de 30 días si el aumento en el alquiler es de 10 por ciento (o menos) del alquiler cobrado en cualquier momento de un periodo de 12 meses antes de que el aumento entre en vigor. El propietario debe darle por lo menos un aviso previo de *60 días* si el aumento del alquiler es *mayor de* 10 por ciento.[113] Para poder calcular el porcentaje del aumento del alquiler, necesita saber el alquiler más bajo que le ha cobrado el propietario durante los últimos 12 meses, y el total del nuevo aumento y todos los demás aumentos durante ese periodo.

113 *Código civil, sección 827(b). Se aplican avisos previos más grandes si se requieren, por ejemplo, por estatuto, reglamento o contrato. (Código civil, sección 827(c).) Los inquilinos en viviendas de la sección 8 deben recibir por lo menos un aviso por escrito de 30 días cuando el aumento del alquiler es mayor al 10 por ciento causado por un cambio en los ingresos del inquilino o en la composición de la familia, según lo determine la recertificación de la autoridad de vivienda local. (Código Civil, sección 827(b)(3).)*

**Ejemplos:** Suponga que su alquiler actual es de $500 al mes a pagar el primero del mes, y que el propietario quiere aumentar el alquiler en $50 para pagar $550 a partir del 1 de junio. Para ver cuánto aviso tiene que darle el propietario, cuente hacia atrás 12 meses hasta junio pasado.

**Se requiere un aviso de 30 días:** Suponga que su alquiler era de $500 el último 1 de junio. La manera de calcular el porcentaje de aumento del alquiler y el tiempo del aviso que debe darle el propietario se calcula así:

| 10% del alquiler al 1 de junio pasado | Monto del aumento del alquiler | Comparado con | 10% del alquiler |
|---|---|---|---|
| $500 de alquiler x .10 | | | |
| $50 | $50 | es igual a | $50 |

Por lo tanto, el propietario debe darle por lo menos un aviso previo por escrito de 30 días sobre el aumento del alquiler.

**Se requiere aviso de 60 días:** Suponga que su alquiler era de $475 el 1 de junio pasado, y que el propietario aumentó el alquiler en $25 a $500 en noviembre pasado. La manera de calcular el porcentaje del aumento y la anticipación del aviso que debe darle el propietario se calcula así:

| 10% del alquiler al 1 de junio pasado | Monto del aumento del alquiler | Comparado con | 10% del alquiler |
|---|---|---|---|
| $475 de alquiler x .10 | $25 +$50 | | |
| $47.50 | $75 | es más que | $47.50 |

Por lo tanto, el propietario debe darle un aviso previo por escrito por lo menos 60 días antes del aumento del alquiler.

Ahora suponga que el alquiler era de $500 el 1 de junio pasado, pero que en lugar de aumentar el alquiler en $50 el propietario quiere aumentarlo en $75 a $575 a partir del 1 de junio. La manera de calcular el porcentaje del aumento del alquiler y la anticipación del aviso que debe darle el propietario se calcula así:

| 10% del alquiler al 1 de junio pasado | Monto del aumento del alquiler | Comparado con | 10% del alquiler |
|---|---|---|---|
| $500 de alquiler x .10 | | | |
| $50 | $75 | es más que | $50 |

Por lo tanto, el propietario debe darle un aviso previo por escrito por lo menos 60 días antes del aumento del alquiler.

Normalmente, en el caso de un contrato de alquiler periódico, el propietario puede aumentarle el alquiler con la frecuencia que desee. Sin embargo, el propietario debe darle un aviso previo por escrito adecuado del aumento, y éste no puede ser **como una represalia** (vea las páginas 79-80). Las ordenanzas locales de control de alquiler podrían imponer requisitos adicionales al propietario.

Usualmente, los aumentos en el alquiler para la vivienda financiada por el gobierno están restringidos. Si usted vive en este tipo de vivienda, verifique con la autoridad local de vivienda pública para conocer si hay restricciones en los aumentos del alquiler.

### Aumento de alquiler, aviso y fecha de vigencia

El aviso del aumento del alquiler que le dé el propietario debe estar por escrito. El propietario puede entregarle una copia del aviso personalmente.[114] En este caso, el aumento del alquiler entra en vigencia en 30 ó 60 días, tal como ya se explicó.

*114 Código civil, sección 827(b)(1)(A).*

El propietario también puede darle el aviso del aumento del alquiler enviándolo por correo de primera clase. En este caso, el propietario debe enviarle por correo una copia del aviso, con el porte adecuado, dirigido a usted en la unidad de alquiler. El propietario debe darle un aviso de aumento de alquiler con cinco días de anticipación adicionales si envía el aviso por correo. Por lo tanto, el propietario tendría que darle un aviso de 35 días a partir de la fecha en que lo envía por correo si el aumento del alquiler es de 10 por ciento o menos. Si el aumento del alquiler es más de 10 por ciento, el propietario tendría que darle por lo menos un aviso de 65 días a partir de la fecha del envío por correo.[115]

### Ejemplo de un aumento de alquiler

La mayoría de los aumentos de alquiler declaran que el aumento entrará en vigor al inicio del periodo de alquiler. Por ejemplo: el propietario que desee aumentar el alquiler en 10 por ciento o menos en un contrato de alquiler periódico de mes a mes vigente al 1 de octubre, debe asegurarse de que el aviso del aumento se entregue en persona al inquilino antes del 1 de septiembre o que se envíe por correo al inquilino antes del 27 de agosto. Sin embargo, el propietario puede hacer vigente el aumento en cualquier momento del mes *si* le entrega un aviso previo con anticipación.

Si el aumento del alquiler entra en vigor a la mitad del periodo de alquiler, el propietario tiene derecho a recibir el aumento del alquiler por sólo la última mitad del periodo de alquiler. Por ejemplo:

- Periodo de alquiler: mes a mes, desde el primer día del mes hasta el último día del mes.
- Alquiler: $500 al mes.
- Aumento del alquiler: $50 (de $500 a $550) al mes (aumento de 10 por ciento).
- Fecha en que se entrega al inquilino el aviso del aumento del alquiler en persona: 15 de abril (es decir, a la mitad del mes).
- Fecha más próxima en que el aumento del alquiler entra en vigor: 15 de mayo.

Si el propietario entrega el aviso el 15 de abril, el aumento entra en vigor 30 días después, el 15 de mayo. El propietario tiene derecho a recibir el alquiler aumentado a partir del 15 de mayo. El 1 de mayo, el inquilino pagaría $250 por la primera mitad de mayo (es decir, 15 días con el alquiler antiguo de $500) más $275 por la segunda mitad de mayo (es decir, 15 días con el nuevo alquiler de $550). El alquiler total de mayo que se vence el 1 de mayo sería de $525. Visto de otra manera, el propietario tiene derecho a la mitad del aumento del alquiler durante mayo, puesto que el aviso del aumento de alquiler entró en vigor a la mitad del mes.

Por supuesto que el propietario podría entregar un aviso de aumento de alquiler el 15 de abril donde se declare que el aumento de alquiler entra en vigor el 1 de junio. En ese caso, el inquilino pagaría $500 de alquiler el 1 de mayo y $550 el 1 de junio.

## ¿CUÁNDO PUEDE ENTRAR EL PROPIETARIO A LA UNIDAD DE ALQUILER?

Las leyes de California declaran que el propietario puede entrar a la unidad de alquiler únicamente por las siguientes razones:

- En caso de emergencia.
- Cuando el inquilino se ha mudado o ha **abandonado** la unidad de alquiler.
- Para hacer reparaciones, decoraciones, alteraciones u otras mejoras necesarias o acordadas.
- Para mostrar la unidad de alquiler a prospectos de inquilinos, compradores o prestamistas, para permitir la entrada de contratistas o trabajadores que van a realizar trabajo en la unidad, o a realizar una **inspección inicial** antes de que termine la tenencia del inmueble (vea la barra lateral de Inspección inicial en las páginas 55-58).

*115 Código civil, sección 827(b)(1)(B)(2),(3).*

- Si una orden del tribunal le permite entrar al propietario.[116]
- Si el inquilino tiene una cama de agua, para inspeccionar la instalación de la cama de agua cuando se ha terminado la instalación y de manera periódica después, para asegurarse de que la instalación cumple con los requisitos legales.[117]

El propietario o el agente del propietario deben darle al inquilino un aviso previo razonable por escrito antes de entrar a la unidad, y puede entrar solamente en horas hábiles (por lo general, de 8 a.m. a 5 p.m. entre semana). El aviso debe declarar la fecha, la hora aproximada y el propósito de la entrada.[118] Sin embargo, no se requiere un aviso previo por escrito bajo cualquiera de estas circunstancias:

- Para responder ante una emergencia.
- El inquilino se ha mudado o ha abandonado la unidad de alquiler.
- El inquilino está presente y consiente en que entre a la hora indicada.
- El propietario y el inquilino han acordado que el propietario hará reparaciones o suministrará servicios, y ha aceptado verbalmente que el propietario puede entrar para hacer reparaciones o suministrar los servicios. El acuerdo debe incluir la fecha y la hora aproximada de entrada, que debe ser a menos de una semana del acuerdo verbal.[119]

El propietario o agente puede usar cualquiera de los siguientes métodos para darle al inquilino un aviso por escrito de la intención de entrar a la unidad. El propietario o el agente puede:

- Entregar en persona el aviso al inquilino; o bien
- Dejar el aviso en la unidad de alquiler con una persona de edad y discreción adecuadas (por ejemplo, un compañero de habitación o un adolescente que viva con el inquilino); o bien
- Dejar el aviso en la puerta de entrada, o cerca o debajo de ella, de tal manera que sea probable de que lo encuentren; o bien
- Enviar por correo el aviso al inquilino.[120]

En la mayoría de las situaciones, la ley considera como razonable un aviso por escrito con 24 horas de anticipación.

En la mayoría de las situaciones, se considera razonable que al enviar el aviso por correo al inquilino, se envíe por lo menos seis días antes de la fecha pretendida para entrar.[121] El inquilino puede consentir en un aviso más corto y en entrar a horas diferentes a las horas hábiles.

Se aplican reglas especiales si el propósito de entrar es para mostrar la propiedad a un comprador. En ese caso, el propietario o el agente del propietario puede dar el aviso al inquilino de manera verbal, ya sea por teléfono o en persona. En la mayoría de las situaciones, la ley considera que un aviso con 24 horas es razonable. Sin embargo, antes de que se pueda dar el aviso verbal, el propietario o el agente debe haber notificado primero al inquilino por escrito de que la propiedad está en venta y que el propietario o el agente puede ponerse en contacto con el inquilino de manera verbal para hacer arreglos para mostrarla. Este aviso por escrito debe darse al inquilino a menos de 120 días del aviso verbal. El aviso verbal debe declarar la fecha, hora aproximada y razón para entrar.[122] El propietario o agente puede entrar sólo durante horas hábiles, a menos que el inquilino consienta en que entre a una hora

---

*116 Código civil, sección 1954(a)(4).*

*117 Código civil, sección 1940.5(f).*

*118 Código civil, sección 1954(b),(d)(1).*

*119 Código civil, sección 1954(d), (e).*

*120 Código civil, sección 1954(d)(1).*

*121 Código civil, sección 1954(d)(1).*

*122 Código civil, sección 1954(d)(2); vea Moskovitz et al., Práctica de propietario-inquilino de California, sección 3.3 (Cal. Cont. Ed. Bar 2009).*

diferente.[123] Cuando el propietario o agente entre a la propiedad, debe dejar una evidencia por escrito de que entró, como una tarjeta de presentación.[124]

El propietario no puede abusar del derecho de acceso que permiten estas reglas, ni usar este derecho de acceso para acosar (molestar repetidamente) al inquilino.[125] Asimismo, la ley prohíbe al propietario que viole de manera significativa e intencional estas reglas de acceso para tratar de influir al inquilino a mudarse de la unidad de alquiler.[126]

Si el propietario viola estas reglas de acceso, hable con él sobre sus inquietudes. Si con esto no tiene éxito para detener el mal comportamiento del propietario, envíele una carta formal pidiendo que cumpla estrictamente con las reglas de acceso declaradas anteriormente. Si el propietario sigue violando estas reglas, puede hablar con un abogado o una organización de ayuda legal, o presentar una demanda en un tribunal de reclamos menores para recuperar los daños que haya sufrido debido al mal comportamiento del propietario. Si la violación de estas reglas por parte del propietario ha sido significativa e intencional, y el propósito del propietario era influirlo para que se mudara de la unidad de alquiler, puede demandar al propietario en un tribunal de reclamos menores para pedir una penalización civil de hasta $2,000 por cada violación.[127]

## SUBALQUILERES Y CESIONES

Algunas veces, el inquilino con un contrato de alquiler podría necesitar mudarse antes de que termine el contrato, o podría necesitar ayuda para pagar el alquiler. En estos casos, el inquilino podría querer **subalquilar** la unidad de alquiler o **ceder** el contrato de alquiler a otro inquilino. Sin embargo, el inquilino no puede subalquilar la unidad de alquiler o ceder el contrato *a menos* que los términos del contrato se lo permitan.

### Subalquileres

Un **subalquiler** es un contrato de alquiler por separado entre el inquilino original y un nuevo inquilino que se muda de manera temporal (por ejemplo, para el verano) o que se muda con el inquilino original y comparte el alquiler. El nuevo inquilino se llama **"subinquilino"**.

Con un subalquiler, el contrato entre el inquilino original y el propietario sigue vigente. El inquilino original todavía es responsable de pagar el alquiler al propietario y funge como propietario ante el subinquilino. Cualquier acuerdo de subalquiler entre el inquilino y un subinquilino debe hacerse por escrito.

La mayoría de los contratos de alquiler periódico y contratos de alquiler tienen una disposición que prohíbe a (previene que) los inquilinos subalquilen o cedan las unidades de alquiler. Este tipo de disposición permite al propietario el control de quién alquila la unidad de alquiler. Si su contrato de alquiler periódico o contrato de alquiler prohíbe los subalquileres o cesiones, debe conseguir el permiso del propietario antes de subalquilar o ceder la unidad de alquiler.

Aunque su contrato de alquiler no contenga una disposición que le prohíba subalquilar o ceder, es buena idea comentar con anticipación sus planes con el propietario. Por lo general los subalquileres y cesiones no resultan bien, a menos que todos estén de acuerdo por adelantado.

Puede usar un subalquiler en dos situaciones: en la primera, tal vez tenga un apartamento o casa más grande de lo necesario, y quiera ayuda para pagar el alquiler. Por lo tanto, quiere alquilar una habitación a alguien. En la segunda situación, tal vez quiera dejar la unidad de alquiler por cierto periodo de tiempo y regresar después. Por ejemplo, tal vez usted sea estudiante universitario que deja el recinto por el verano y regresa en el otoño. Tal vez quiera subalquilar a un subinquilino que estará de acuerdo en usar la unidad de alquiler sólo por ese periodo de tiempo.

Con un contrato de subalquiler, el subinquilino acepta darle los pagos a usted, no al propietario. El subinquilino no tiene una responsabilidad directa con el propietario; sólo con usted. El subinquilino no

123 *Código civil, sección 1954(b).*
124 *Código civil, sección 1954(d)(2).*
125 *Código civil, sección 1954(c).*
126 *Código civil, sección 1940.2(a)(4).*
127 *Código civil, sección 1940.2(b).*

tiene más derechos que usted como inquilino original. Por ejemplo, si usted tiene un contrato de alquiler periódico mes a mes, así lo tendrá el subinquilino. Si su contrato de alquiler periódico no le permite tener mascotas, entonces el subinquilino no puede tenerla.

En cualquiera de estas situaciones de subalquiler, es esencial que tanto usted como el subinquilino entiendan claramente sus obligaciones. Para ayudar a evitar disputas entre usted y el subinquilino, este entendimiento debe ponerse en forma de un contrato por escrito de subalquiler que firmen usted y el subinquilino.

El contrato de subalquiler debe incluir cosas como el monto y la fecha de vencimiento del alquiler, el lugar a donde el subinquilino debe enviar el alquiler, quién es responsable de pagar los servicios públicos (por lo general: gas, electricidad, agua, basura y teléfono), las fechas en que inicia y termina el contrato, una lista de las posesiones que usted deja en la unidad de alquiler y las condiciones de cuidado y uso de la unidad de alquiler y de sus posesiones. También es importante que el contrato de subalquiler sea congruente con el contrato de alquiler, para que sus obligaciones según el contrato de alquiler sean cumplidas plenamente por el subinquilino, si eso es lo que ustedes han acordado.

### Cesiones

Una **cesión** es una transferencia a alguien más de sus derechos como inquilino. Podría usar una cesión si tiene un contrato de alquiler y necesita mudarse de manera permanente antes de que termine el contrato. Como en un subalquiler, una cesión es un contrato entre el inquilino original y el nuevo inquilino (no el propietario).

Sin embargo, una cesión es diferente a un subalquiler en un sentido importante. Si el nuevo inquilino acepta la cesión, él será directamente responsable ante el propietario del pago del alquiler, de los daños a la unidad de alquiler y así sucesivamente. No obstante, una cesión *no* exime al inquilino original de sus obligaciones legales ante el propietario. Si el nuevo inquilino no paga el alquiler, o si daña la unidad de alquiler, el inquilino original sigue siendo responsable legalmente ante el propietario.[128]

Con el fin de que el inquilino original evite esta responsabilidad, el propietario, el inquilino original y el nuevo inquilino deben aceptar que el nuevo inquilino será el *único* responsable ante el propietario según la cesión. Este contrato se llama **novación** y debe estar por escrito.

**Recuerde:** Aunque el propietario acepte un subalquiler o una cesión, el inquilino sigue siendo responsable de la unidad de alquiler *a menos* que exista un contrato por escrito (una novación) que señale otra cosa. Por esta razón, piense con cuidado a quién deja vivir en la unidad de alquiler.

## CÓMO MANEJAR PROBLEMAS

La mayoría de las relaciones entre inquilinos y propietarios no tiene sobresaltos. Sin embargo, a veces surgen problemas. Por ejemplo, ¿qué pasa si la caldeara de la unidad de alquiler se apaga a la mitad del invierno? ¿Qué pasa si el propietario vende el edificio o decide convertirlo en condominios? Esta sección trata acerca de éstas y otras posibles situaciones y problemas en la relación entre inquilino y propietario.

### REPARACIONES Y HABITABILIDAD

Una **unidad de alquiler** debe ser adecuada para vivir en ella; es decir, que debe ser **habitable.** En términos legales, "habitable" significa que la unidad de alquiler es apta para que la ocupen seres humanos y que cumple de manera sustancial con los códigos estatales y locales de los edificios y de salud que afectan de manera esencial la salud y la seguridad de los inquilinos.[129]

Las leyes de California hacen responsables a los **propietarios** y a los **inquilinos** de ciertos tipos de reparaciones, aunque a fin de cuentas los propietarios son responsables legalmente de asegurar que sus unidades de alquiler sean habitables.

*128 Código civil, sección 822.*

*129 Green v. Superior Court (1974) 10 Cal.3d 616, 637-638 [111 Cal.Rptr. 704, 719]; Código civil, secciones 1941, 1941.1.*

### Responsabilidad del propietario de hacer reparaciones

Antes de alquilar una unidad de alquiler a un inquilino, el propietario debe hacer que la unidad sea apta para vivir o habitable. Además, mientras se alquile la unidad, el propietario debe reparar los problemas que hagan la unidad de alquiler no apta par vivir, o **inhabitable.**

El propietario tiene esta obligación de hacer reparaciones debido al caso ante el Tribunal Superior de California, llamado Green v. Superior Court,[130] que sostenía que todos los **contratos de alquiler** y **contratos de alquiler periódicos** contienen una **garantía implícita de habitabilidad.** Según la "garantía implícita de habitabilidad", el propietario es responsable legalmente de reparar las condiciones que afectan seriamente la habitabilidad de la unidad de alquiler.[131] Es decir, el propietario debe reparar los defectos sustanciales en la unidad de alquiler y las fallas sustanciales para cumplir con los códigos estatales y locales de los edificios y de salud.[132] Sin embargo, el propietario *no* es responsable, según la garantía implícita de habitabilidad, de reparar daños que fueron ocasionados por el inquilino o la familia, visitantes o mascotas del inquilino.[133]

En general, el propietario también debe realizar los trabajos de mantenimiento necesarios para mantener la unidad de alquiler apta para vivir.[134] La decisión de si el propietario o el inquilino es responsable de hacer reparaciones menos serias por lo general está determinada por el **contrato de alquiler periódico**.

Las leyes son muy específicas en cuanto a los tipos de condiciones que hacen inhabitable a una unidad de alquiler, los cuales se comentan en las páginas siguientes.

### Responsabilidad del inquilino de hacer reparaciones

La ley exige a los inquilinos que cuiden de manera razonable sus unidades de alquiler, así como áreas comunes como pasillos y áreas exteriores. Los inquilinos deben actuar para conservar estas áreas limpias y sin daños; también son responsables de reparar todos los daños que resulten por su negligencia o abuso, y de reparar los daños ocasionados por quienes estén bajo su responsabilidad, como familiares, huéspedes o mascotas.[135] Las responsabilidades de los inquilinos de cuidar y reparar la unidad de alquiler se comentan a detalle en las páginas 39-40.

### Condiciones que hacen una unidad de alquiler legalmente inhabitable

Existen muchos tipos de defectos que pueden hacer que una unidad de alquiler no sea apta para vivir. La garantía implícita de habitabilidad exige a los propietarios que mantengan sus unidades de alquiler en condiciones aptas para que las "ocupen seres humanos".[136] Además, la unidad de alquiler debe "cumplir sustancialmente" con las normas del código de edificios y viviendas que afecten de modo sustancial la salud y la seguridad de los inquilinos.[137]

Se puede considerar que una unidad de alquiler es inhabitable (no apta para vivir) si contiene un riesgo de plomo que ponga en peligro a los ocupantes o al público en general, o si es un edificio que se encuentra por debajo de la norma porque, por ejemplo, existe un riesgo estructural, una higienización inadecuada, o algún perjuicio que pone en peligro la salud, la vida, la seguridad, los bienes o el bienestar de los ocupantes o del público en general.[138]

Una vivienda también se puede considerar inhabitable (no apta para vivir) si le falta de modo sustancial algo de lo siguiente:[139]

---

*130 Green v. Superior Court (1974) 10 Cal.3d 616 [111 Cal.Rptr. 704].*

*131 Green v. Superior Court (1974) 10 Cal.3d 616 [111 Cal.Rptr. 704]; Hinson v. Delis (1972) 26 Cal.App.3d 62 [102 Cal.Rptr. 661].*

*132 Green v. Superior Court (1974) 10 Cal.3d 616, 637-638 [111 Cal.Rptr. 704, 718-719].*

*133 Código civil, secciones 1929, 1941.2.*

*134 Green v. Superior Court (1974) 10 Cal.3d 616 [111Cal.Rptr. 704].*

*135 Código civil, secciones 1929, 1941.2.*

*136 Código civil, sección 1941.*

*137 Green v. Superior Court (1974) 10 Cal.3d 616 [111 Cal.Rptr. 704].*

*138 Código civil, sección 1941.1 párrafo 1, Código de salud y seguridad, secciones 17920.3, 17920.10.*

*139 Código civil, sección 1941.1.*

- Impermeabilización e intemperización eficaz del techo y los muros exteriores; incluye ventanas y puertas que no estén rotas.
- Plomería en buen estado de funcionamiento; incluye agua corriente fría y caliente, conectada a un sistema de drenaje.
- Instalaciones de gas en buen estado de funcionamiento.
- Instalaciones de calefacción en buen estado de funcionamiento.
- Sistema eléctrico con iluminación, cableado y equipo en buen estado de funcionamiento.
- Edificios, terrenos y dependencias limpios e higiénicos (por ejemplo, jardín o cochera independiente) sin desperdicios, mugre, escombro, basura, roedores y plagas.
- Depósitos de basura adecuados y en buen estado.
- Pisos, escaleras y barandales en buen estado.

Además de estos requisitos, cada unidad de alquiler debe tener todo lo siguiente:

- Sanitario, lavabo y tina o regadera funcionales. El sanitario y la tina o regadera deben estar en una habitación ventilada y que permita la privacidad.
- Cocina con fregadero que no sea de material absorbente como la madera.
- Iluminación natural en cada habitación a través de ventanas o tragaluces. Las ventanas de cada habitación deben poder abrirse por lo menos a la mitad para ventilación, a menos que un ventilador provea ventilación mecánica.
- Salidas seguras para incendios o emergencias que conduzcan a una calle o pasillo. Las escaleras, pasillos y salidas deben mantenerse sin basura. Las áreas de almacenamiento, cocheras y sótanos deben mantenerse libres de materiales combustibles.[140]
- Pasadores de cerradura operables en las puertas de entrada principal de las unidades de alquiler y seguros o dispositivos de seguridad operables en las ventanas.[141]
- Detectores de humo funcionales en todas las unidades de edificios con unidades múltiples, como dúplex y complejos de apartamentos; éstos últimos también deben tener detectores de humo en las escaleras comunes.[142]
- Un buzón con llave para cada unidad. El buzón de correos debe cumplir con las normas del Servicio Postal de Estados Unidos para buzones de correo en apartamentos de vivienda.[143]
- Interruptores de circuitos de falla a tierra para piscinas y protecciones antisucción en piscinas infantiles de complejos de apartamentos y otros ambientes residenciales (pero no en residencias unifamiliares).[144]

La garantía de habitabilidad implícita *no* se viola simplemente porque la unidad de alquiler no esté en perfectas condiciones estéticas y agradables, ni se viola si hubiera violaciones menores al código de vivienda que, por sí mismas, no afecten la habitabilidad.[145]

Aunque el propietario tiene la responsabilidad de instalar y mantener el cableado interno de una clavija

---

*140 Código de salud y seguridad, secciones 17900-17995; Libro de leyes para propietarios de California, Vol. I: Derechos y responsabilidades, página 186 (NOLO Press 2009).*

*141 Código civil, sección 1941.3. Vea detalles y excepciones adicionales en esta sección. Los remedios de la violación de estos requisitos se enumeran en el Código civil, sección 1941.3(c). Vea la Guía de la práctica de California, Propietario-inquilino, párrafos 3:21.5-3:21.10 (Rutter Group 2009).*

*142 Código de salud y seguridad, sección 13113.7.*

*143 Código de salud y seguridad, sección 17958.3; Código civil, sección 1941.1(i).*

*144 Código de salud y seguridad, secciones 116049.1, 116064.*

*145 Green v. Superior Court (1974) 10 Cal.3d 616, 637-638 [111 Cal.Rptr. 704, 718-719]; Hinson v. Delis (1972) 26 Cal.App.3d 62, 70 [102 Cal.Rptr. 661, 666].*

telefónica, no está claro si el incumplimiento por parte del propietario sería una violación de la garantía implícita de habitabilidad.[146]

Un libro de referencia acreditado sugiere dos maneras adicionales como se puede violar la garantía implícita de habitabilidad. La primera es la presencia de moho en la unidad de alquiler que afecte la aptitud de vivir en la unidad o la salud y la seguridad de los inquilinos. La segunda sigue de una nueva ley que impone obligaciones al dueño de una propiedad a quien un funcionario de salud local le notifique que la propiedad está contaminada por metanfetaminas (vea la página 23). Este libro de referencia sugiere que el inquilino que resultó perjudicado por este tipo de contaminación documentada puede reclamar una violación de la garantía implícita de habitabilidad.[147]

### Limitaciones de la obligación del propietario para mantener habitable la unidad de alquiler

Aunque una unidad de alquiler no sea apta para vivir debido a una de las condiciones señaladas anteriormente, es probable que el propietario no esté obligado legalmente a reparar el problema si el inquilino no ha cumplido sus propias responsabilidades.

Además de que en general se exige al inquilino que tenga un cuidado razonable de la unidad de alquiler y de las áreas comunes (vea la página 37), la ley enumera cosas específicas que debe hacer un inquilino para mantener la unidad de alquiler apta para vivir.

Los inquilinos deben hacer todo lo siguiente:

- Mantener las instalaciones “tan limpias e higiénicas como lo permita la condición de las instalaciones”.
- Usar y operar de manera adecuada los accesorios de gas, electricidad y plomería. (Los ejemplos de uso inadecuado incluyen la sobrecarga de tomacorrientes eléctricos; echar objetos grandes y extraños en el inodoro y permitir que cualquier accesorio de gas, eléctrico o plomería se llene de mugre.)
- Disponer de la basura de manera limpia e higiénica.
- No destruir, dañar o alterar el recinto ni permitir que alguien más lo haga.
- No retirar parte alguna de la estructura, unidad de vivienda, instalaciones, equipo o dependencias, ni permitir que alguien más lo haga.
- Usar el recinto como un lugar para vivir, y utilizar las habitaciones para el propósito que tienen. Por ejemplo, la habitación debe usarse como habitación, no como cocina.[148]
- Avisar al propietario cuando las cerraduras y los seguros o dispositivos de seguridad de las ventanas no funcionen adecuadamente.[149]

No obstante, el propietario puede aceptar por escrito limpiar la unidad de alquiler y disponer de la basura.[150]

Si un inquilino viola estos requisitos de alguna manera menor, el propietario sigue siendo responsable de ofrecer una vivienda habitable y puede ser procesado por violar las normas del código de vivienda. Si el inquilino no cumple con estos requisitos y el incumplimiento del inquilino ha causado de manera sustancial una situación donde se pierda lo apto para vivir o que haya interferido sustancialmente con la capacidad del propietario

146 *Código civil, sección 1941.4; Código de servicios públicos, sección 788. Vea la Guía de la práctica de California, Propietario-inquilino, párrafo 3:21.10 (Rutter Group, 2009).*

147 *Moskovitz et al., Práctica de propietario-inquilino de California, sección 3.11B (Cal. Cont. Ed. Bar, 2009); vea el Código de salud y seguridad, secciones 25400.10-25400.46, vigente al 1 de enero de 2006.*

148 *Código civil, sección 1941.2(a)(5).*

149 *Código civil, sección 1941.3(b).*

150 *Código civil, sección 1941.2(b).*

para reparar la situación, el propietario no tiene que reparar el problema.[151] Sin embargo, un inquilino no puede retener el alquiler o no tiene acción contra el propietario por violar la garantía implícita de habitabilidad si el inquilino no ha cumplido con estos requisitos.[152]

### Responsabilidad de otros tipos de reparaciones

En cuanto a reparaciones menos graves, el contrato de alquiler periódico o **contrato de alquiler** puede exigir que el propietario o el inquilino arregle un detalle en particular. Los detalles cubiertos por dicho contrato puede incluir: refrigeradores, lavadoras, sitios de estacionamiento o piscinas. Estos detalles se consideran por lo general como "instalaciones", y la falta de ellas no hace que la vivienda no sea apta para vivir.

Usualmente estos acuerdos de reparación se pueden hacer cumplir de acuerdo con la intención de las partes en el contrato de alquiler periódico o contrato de alquiler.[153]

### Acuerdo del inquilino para hacer reparaciones

El propietario y el inquilino pueden acordar en el contrato de alquiler periódico o contrato de alquiler que el inquilino realizará todas las reparaciones y el mantenimiento a cambio de un alquiler más bajo.[154] Dicho acuerdo debe hacerse de buena fe: debe haber una reducción real del alquiler, y el inquilino debe tener la intención y ser capaz de hacer todas las reparaciones necesarias. Al negociar el acuerdo, el inquilino debe considerar si quiere tratar de negociar un tope en el monto que se le pueda exigir gastar al realizar las reparaciones. Independientemente de dicho acuerdo, el propietario es responsable de mantener la propiedad tal como lo exigen los códigos de vivienda estatales y locales.[155]

## CÓMO LOGRAR QUE SE HAGAN LAS REPARACIONES

Si el inquilino cree que su unidad de alquiler necesita reparaciones y que el propietario es responsable de dichas reparaciones según la garantía implícita de habitabilidad, el inquilino debe notificar al propietario. Como usualmente las unidades de alquiler son inversiones de negocio para los propietarios, la mayoría de ellos quieren mantenerlas seguras, limpias, atractivas y en buen estado.

Es mejor que el inquilino notifique al propietario de los daños o defectos *tanto con* una llamada telefónica *como con* una carta. El inquilino debe describir específicamente los daños o defectos y las reparaciones requeridas en la llamada y en la carta. El inquilino debe indicar la fecha en la carta y conservar una copia para mostrar que se entregó el aviso y lo que se dijo. Si el inquilino avisa al propietario por correo electrónico o fax, debe dar seguimiento con una carta (vea las páginas 45-46).

El inquilino debe enviar la carta por correo certificado con acuse de recibo solicitado al propietario, administrador o agente. El envío del aviso por correo certificado no es algo que exija la ley, pero es una buena idea. O bien, el inquilino (o un amigo) puede entregar el aviso en persona al propietario, administrador o agente y pedir un recibo para demostrar que se recibió el aviso. El inquilino debe conservar una copia del aviso y el recibo, o alguna otra evidencia de que se entregó el aviso (vea "Entrega del aviso al propietario", páginas 45-46).

Si el propietario no hace las reparaciones solicitadas y no tiene una buena razón para no hacerlo, el inquilino puede tener uno de varios remedios, dependiendo de la gravedad de las

---

*151 Código civil, sección 1941.2(a).*

*152 Código civil, secciones 1929, 1942(c); vea Brown, Warner y Portman, Libro de leyes para propietarios de California, Vol. I: Derechos y responsabilidades, páginas 188-189 (NOLO Press 2009).*

*153 Portman y Brown, Derechos de los inquilinos de California, página 30 (NOLO Press 2007).*

*154 Código civil, sección 1942.1.*

*155 Portman y Brown, Derechos de los inquilinos de California, página 20 (NOLO Press, 2007).*

reparaciones. Estos remedios se comentan en el resto de esta sección. *Cada uno de estos remedios tiene sus propios riesgos y requisitos, así que el inquilino los debe usar con cuidado.*

### Remedio de "reparar y deducir"

El remedio de **"reparar y deducir"** permite que un inquilino deduzca dinero del alquiler hasta el monto de un mes de alquiler para pagar la reparación de defectos de la unidad de alquiler.[156] Este remedio abarca condiciones por debajo de la norma que afectan la salud y la seguridad del inquilino y que violan de manera sustancial la garantía implícita de habitabilidad.[157] (Vea la discusión de la garantía implícita de habitabilidad, páginas 36-39.) Los ejemplos pueden incluir una gotera en el techo en la temporada de lluvias, no tener agua caliente o una fuga de gas.

Como cuestión práctica, el remedio de reparar y deducir permite que el inquilino haga las reparaciones necesarias de problemas serios sin entablar un juicio contra el propietario. Como este remedio involucra cuestiones técnicas legales, es buena idea que el inquilino antes de proceder hable con un abogado, organización de apoyo legal o asociación de inquilinos.

Los requisitos y pasos básicos para usar el remedio de reparar y deducir son como sigue:

1. Los defectos deben ser graves y relacionarse directamente con la salud y la seguridad del inquilino.[158]
2. Las reparaciones no pueden costar más que un mes de alquiler.
3. El inquilino no puede usar el remedio de reparar y deducir más de dos veces en cualquier periodo de 12 meses.
4. El inquilino o la familia, visitantes o mascotas del inquilino no deben haber ocasionado los defectos que requieren reparación.
5. El inquilino debe informar al propietario, ya sea de manera verbal o por escrito, de las reparaciones necesarias (vea "Entrega del aviso al propietario" en las páginas 45-46).
6. El inquilino debe dar al propietario un periodo razonable de tiempo para realizar las reparaciones necesarias.
   - ¿Qué es un periodo razonable de tiempo? Esto depende de los defectos y los tipos de reparaciones necesarias. La ley usualmente considera 30 días como razonables, pero un periodo más breve se puede considerar razonable dependiendo de la situación. Por ejemplo, si la caldera está descompuesta y afuera hace mucho frío, dos días podría ser considerado como periodo razonable (suponiendo que se tenga disponible una persona calificada para la reparación en ese periodo de tiempo).
7. Si el propietario no hace las reparaciones en un periodo razonable de tiempo, el inquilino puede hacer las reparaciones o contratar a alguien para que las haga. El inquilino puede deducir el costo de las reparaciones del alquiler, cuando se venza. El inquilino debe conservar todos los recibos de las reparaciones.
   - Es buena idea, pero no es un requisito legal, que el inquilino le entregue al propietario un aviso por escrito que explique por qué el inquilino no ha pagado el monto total del alquiler. El inquilino debe conservar una copia de este aviso.

**Riesgos:** Los defectos tal vez no sean lo suficiente graves como para justificar el uso del remedio de reparar y deducir. En ese caso, el propietario puede demandar al inquilino para recuperar el dinero deducido del alquiler o puede presentar una acción de **desalojo** con base en el incumplimiento en el pago del alquiler. Si el inquilino dedujo dinero para reparaciones no cubiertas por el remedio, o no dio el aviso previo adecuado al propietario o un plazo

156 *Código civil, sección 1942.*

157 *Guía de la práctica de California, Propietario-inquilino, párrafos 3:115-3:116 (Rutter Group,2009).*

158 *Brown, Warner y Portman, Libro de leyes para propietarios de California, Vol. I: Derechos y responsabilidades, páginas 189-190 (NOLO Press 2009).*

razonable para hacer reparaciones, el tribunal puede ordenar al inquilino que pague el alquiler completo, aunque el inquilino haya pagado las reparaciones, o puede ordenar que proceda el desalojo.

El propietario puede tratar de desalojar al inquilino o aumentar el alquiler porque el inquilino usó el remedio de reparar y deducir. Este tipo de acción se conoce como **"desalojo de represalia"** (vea las páginas 79-80). La ley prohíbe este tipo de desalojo, con algunas limitaciones.[159]

### Remedio del "abandono"

En lugar de usar el remedio de reparar y deducir, el inquilino puede **abandonar** (mudarse de) una unidad de alquiler defectuosa. Este remedio se conoce como remedio de **"abandono".** El inquilino puede usar el remedio de abandono cuando la reparación de los defectos podrían costar más de un mes de alquiler,[160] *pero éste no es un requisito del remedio.* El remedio de abandono tiene la mayoría de los mismos requisitos y pasos básicos que el remedio de reparar y deducir.[161]

Con el fin de usar el remedio de abandono, la unidad de alquiler debe tener condiciones por debajo de la norma que afecten la salud y la seguridad del inquilino, y que violen de manera sustancial la garantía implícita de habitabilidad.[162] (Vea la discusión sobre la garantía implícita de habitabilidad en las páginas 37-39). Si el inquilino usa este remedio adecuadamente, el inquilino no es responsable de pagar más alquiler una vez que haya abandonado la unidad de alquiler.[163]

Los requisitos y pasos básicos para abandonar legalmente una unidad de alquiler son:

1. Los defectos deben ser graves y relacionarse directamente con la salud y la seguridad del inquilino.[164]
2. El inquilino o la familia, visitantes o mascotas del inquilino no deben haber causado los defectos que requieren reparación.
3. El inquilino debe informar al propietario, ya sea de manera oral o por escrito, de las reparaciones que se necesiten (vea "Entrega del aviso al propietario", páginas 45-46).
4. El inquilino debe darle al propietario un periodo razonable de tiempo para hacer las reparaciones necesarias.
   - ¿Qué es un periodo razonable de tiempo? Esto depende de los defectos y los tipos de reparaciones que se necesiten. La ley usualmente considera que 30 días es razonable, pero un periodo más breve se puede considerar razonable, dependiendo de las circunstancias. Por ejemplo, si las raíces de un árbol bloquean el drenaje principal y no funciona ninguno de los sanitarios o drenajes, un periodo razonable podría ser tan breve como uno o dos días.
5. Si el propietario no hace las reparaciones en un periodo razonable de tiempo, el inquilino debe notificar por escrito al propietario las razones que tiene el inquilino para mudarse y luego realmente mudarse. El inquilino debe devolver al propietario todas las llaves de la unidad de alquiler. El aviso debe enviarse por correo o entregarse, tal como se explicó en "Entrega del aviso al propietario", en las páginas 45-46. El inquilino debe conservar una copia del aviso.
   - Es buena idea (aunque no es un requisito legal) que el inquilino le dé al propietario un aviso por escrito con las razones que tiene para mudarse. La carta del inquilino puede disuadir al propietario de demandar al inquilino para cobrar alquiler adicional u otros daños. El aviso por

159 *Código civil, sección 1942.5(a).*

160 *Guía de la práctica de California, Propietario-inquilino, párrafo 3:127 (Rutter Group, 2009).*

161 *Código civil, sección 1942.*

162 *Guía de la práctica de California, Propietario-inquilino, párrafos 3:115-3:116, 3:126 (Rutter Group, 2009).*

163 *Código civil, sección 1942.*

164 *Brown, Warner y Portman, Libro de leyes para propietarios de California, Vol. I: Derechos y responsabilidades, página 189 (NOLO Press 2009).*

escrito también documenta las razones que tiene el inquilino para mudarse, lo cual podría servir en caso de un juicio posterior. De ser posible, el inquilino debe tomar fotografías o video de las condiciones defectuosas o pedir a los funcionarios locales de salud o de construcción que inspeccionen la unidad de alquiler antes de mudarse. El inquilino debe conservar una copia del aviso por escrito y cualquier informe de inspección, junto con las fotografías o videos.

**Riesgos:** Los defectos tal vez no afecten la salud y la seguridad del inquilino con la suficiente gravedad como para justificar el uso del remedio. El propietario puede demandar al inquilino para cobrar alquiler adicional o daños.

### Remedio de "retención de alquiler"

El inquilino tal vez tenga otra opción para que se hagan las reparaciones: el remedio de **"retención de alquiler"**.

Según la ley, se permite que el inquilino retenga (deje de pagar) una parte o el total del alquiler si el propietario no arregla defectos graves que violen la garantía implícita de habitabilidad.[165] (Vea la discusión de la garantía implícita de habitabilidad en las páginas 36-39). Con el fin de que el inquilino retenga el alquiler, los defectos o reparaciones que sean necesarios deben ser *más* graves de lo que justificaría el uso de los remedios de reparación y deducción y abandono. Los defectos deben ser sustanciales: deben ser graves, que amenacen la salud o la seguridad del inquilino.[166]

Como ejemplos se enumeran a continuación los defectos que fueron lo suficiente graves como para justificar la retención del alquiler en Green v. Superior Court[167]:

- Colapso y no reparación del techo del baño.
- Presencia continua de ratas, ratones y cucarachas.
- Falta de calefacción en cuatro de las habitaciones del apartamento.
- Tuberías bloqueadas.
- Cableado expuesto y con fallas.
- Estufa instalada de manera ilegal y peligrosa.

En el caso Green, *todos* estos defectos estuvieron presentes, y también hubo muchas violaciones de los códigos locales de vivienda y construcción. En otras situaciones, los defectos que justificarían la retención del alquiler podrían ser diferentes, pero los defectos tendrían que ser graves, como para amenazar la salud o la seguridad del inquilino.

Para poder demostrar una violación de la garantía implícita de habitabilidad, el inquilino necesitará evidencia de los defectos que exigen reparación. En caso de una acción del tribunal, es útil contar con fotografías o videos, testigos y copias de cartas que informen al propietario del problema.

Antes de que el inquilino retenga el alquiler, es buena idea verificar con una organización de apoyo legal, abogado, clínica de vivienda o programa de inquilinos para ayudar a determinar si la retención del alquiler es el remedio adecuado.

Los requisitos y los pasos básicos para usar el remedio de retención de alquiler son:

1. Los efectos o las reparaciones que sean necesarias deben amenazar la salud o la seguridad del inquilino.[168]
   - Los defectos deben ser lo suficiente graves como para que la unidad de alquiler no sea habitable. Por ejemplo, vea los defectos descritos anteriormente en la discusión del caso Green.
2. El inquilino o la familia, los visitantes o las mascotas del inquilino no deben haber causado los defectos que requieren reparación.

---

*165 Green v. Superior Court (1974) 10 Cal.3d 616 [111 Cal.Rptr. 704].*

*166 Brown, Warner y Portman, Libro de leyes para propietarios de California, Vol. I: Derechos y responsabilidades, páginas 190-191 (NOLO Press 2009).*

*167 Green v. Superior Court (1974) 10 Cal.3d 616 [111 Cal.Rptr. 704]. Vea Hyatt v. Tedesco (2002) 96 Cal.App.4th Supp. 62 [117 Cal. Rptr.2d 921] donde encontrará ejemplos adicionales de defectos que violaron la garantía implícita de habitabilidad.*

*168 Brown, Warner y Portman, Libro de leyes para propietarios de California, Vol. I: Derechos y responsabilidades, página 190 (NOLO Press 2009).*

3. El inquilino debe informar al propietario de manera verbal o por escrito de las reparaciones que sean necesarias (vea "Entrega de aviso al propietario", páginas 45-46).
4. El inquilino debe darle al propietario un periodo razonable de tiempo para que haga las reparaciones.

- ¿Qué es un periodo razonable de tiempo? Esto depende de los defectos y del tipo de reparaciones que sean necesarias.

5. Si el propietario no hace las reparaciones dentro de un periodo razonable de tiempo, el inquilino puede retener parte o todo el alquiler. El inquilino puede continuar con la retención del alquiler hasta que el propietario haga las reparaciones.

    - ¿Cuánto alquiler puede retener el inquilino? Aunque la ley no provee una prueba clara para determinar la cantidad de alquiler que es razonable que retenga el inquilino, los jueces en los casos de retención de alquiler a menudo usan uno de los siguientes métodos. Estos métodos se dan como ejemplos.

      **Reducción de un porcentaje del alquiler:** Se determina el porcentaje de la unidad de alquiler que no sea habitable y se reduce el alquiler en esa cantidad. Por ejemplo, si una de las cuatro habitaciones de la unidad está inhabitable, el inquilino puede retener 25 por ciento del alquiler. El inquilino tendría que pagar el resto del 75 por ciento del alquiler. La mayoría de los tribunales usan este método.

      **Valor razonable de la unidad de alquiler:** Se determina el valor de la unidad de alquiler en su condición defectuosa, y el inquilino retiene esa cantidad. El inquilino tendría que pagar la diferencia entre el valor justo de mercado de la unidad de alquiler (usualmente, el alquiler declarado en el contrato de alquiler o contrato de alquiler periódico) y el valor de la unidad de alquiler en su condición defectuosa.[169]

6. El inquilino debe guardar el dinero del alquiler retenido *y no gastarlo*. El inquilino debería tener la expectativa de pagar al propietario parte o todo el alquiler retenido.

    - Si el inquilino retiene el alquiler, debe poner ese dinero retenido en una cuenta bancaria especial (llamada **cuenta de depósito en garantía)**. El inquilino debe notificar por escrito al propietario que el dinero del alquiler retenido se ha depositado en la cuenta de depósito en garantía y explicar la razón.

La ley no exige depositar en una cuenta de depósito en garantía el dinero del alquiler retenido, pero es bueno hacerlo, por tres razones:

Primera, como se explica en "Riesgos" en la página 45, los casos de retención del alquiler terminan a menudo en el tribunal. Lo usual es que el juez exija al inquilino pagar al propietario el alquiler con una cierta reducción, basada en el valor de la unidad de alquiler con todos sus defectos. Es raro que los jueces disculpen el pago de todo el alquiler. El depósito del dinero de alquiler retenido en una cuenta de depósito en garantía asegura que el inquilino tendrá el dinero para pagar cualquier "alquiler razonable" que ordene el tribunal. El inquilino tendrá que pagar el alquiler que ordene el tribunal cinco días (o menos) a partir de la fecha del juicio del tribunal.

Segunda, poner el dinero de alquiler en retención en una cuenta de depósito en garantía prueba al tribunal que el inquilino no retuvo el alquiler sólo para evitar el pago del alquiler. Si hubiera una audiencia en el tribunal, el inquilino debe llevar recibos de alquiler u otra evidencia para mostrar que ha sido confiable anteriormente en el pago del alquiler.

Tercera, la mayoría de organizaciones de ayuda legal y abogados no representarán a un inquilino que no ha depositado el dinero del alquiler retenido en una cuenta de depósito en garantía.

Algunas veces, el propietario y el inquilino podrán ponerse de acuerdo en el monto del alquiler que

169 *Vea la discusión en Brown, Warner y Portman, Libro de leyes para propietarios de California, Vol. I: Derechos y responsabilidades, página 191 (NOLO Press 2009), Portman y Brown, Derechos de los inquilinos de California, página 137-138 (NOLO Press 2009), y Guía de la práctica de California, Propietario-inquilino, párrafo 3:140-3:142 (Rutter Group, 2009).*

es razonable para el momento en que la unidad de alquiler necesita reparaciones. Si el inquilino y el propietario no se pueden poner de acuerdo en un monto razonable, la disputa tendrá que decidirse en un tribunal o resolverse en un proceso de **arbitraje** o **mediación** (vea la página 82).

**Riesgos:** Los defectos tal vez no sean lo suficiente graves como para amenazar la salud o la seguridad del inquilino. Si el inquilino retiene el alquiler, el propietario podría darle al inquilino un **aviso de desalojo** (**aviso de tres días** para pagar el alquiler o salirse). Si el inquilino se rehúsa a pagar, es probable que el propietario acuda al tribunal para desalojar al inquilino. En una acción del tribunal, el inquilino tendrá que probar que el propietario violó la garantía implícita de habitabilidad.[170]

Si el inquilino gana el caso, se le ordenará al propietario que haga las reparaciones, y al inquilino se le ordenará que pague un alquiler razonable. Lo usual es que el alquiler se deba pagar en cinco días o menos a partir de la fecha del juicio del tribunal. Si gana el inquilino, pero no paga el monto del alquiler ordenado cuando se venza, el juez decidirá a favor del propietario, y es probable que se desalojará al inquilino. Si pierde el inquilino, tendrá que pagar el alquiler, es probable que lo desalojarán, y tal vez se le ordene que pague al propietario los honorarios del abogado.

Existe otro riesgo al usar la retención del alquiler: si el inquilino no tiene un contrato de alquiler, el propietario puede ignorar el aviso del inquilino de las condiciones defectuosas y buscar que se vaya el inquilino al darle un aviso de 30 o 60 días para que se mude. Esto puede conducir a un **"desalojo de represalia"** (vea las páginas 79-80).[171] La ley prohíbe los desalojos de represalia, con algunas limitaciones.[172]

**Entrega del aviso al propietario**

Siempre que un inquilino le entregue al propietario un aviso de la intención del inquilino de reparar y deducir, retener el alquiler o abandonar la unidad de alquiler, es mejor poner el aviso por escrito. El aviso debe ser en forma de una carta, y puede ser escrita a mano o a máquina. La carta debe describir a detalle el problema y las reparaciones que se requieren. El inquilino debe firmar y poner fecha en la carta y guardar una copia.[173]

El inquilino podría verse tentado a enviar al propietario el aviso por correo electrónico o fax. Las leyes sobre reparaciones especifican que el inquilino debe darle al propietario el aviso de manera verbal o por escrito, pero no mencionan el correo electrónico ni el fax. Para cerciorarse de que el aviso cumple con la ley, el inquilino debe dar seguimiento a cualquier aviso por correo electrónico o por fax con una carta que describa el daño o los defectos y las reparaciones requeridas.

La carta se debe enviar por correo certificado (con acuse de recibo) al propietario, administrador o agente. La ley no exige que la carta se envíe por correo certificado, pero es una muy buena idea. O bien, el inquilino (o un amigo) puede entregar en persona el aviso al propietario, administrador o agente. El inquilino debe pedir un recibo firmado y con fecha que muestre que se recibió el aviso, o pedir al propietario que firme y ponga la fecha (o sus iniciales) en la copia de la carta del inquilino para demostrar que el propietario recibió el aviso. Sin importar el método de entrega, es importante que el inquilino tenga comprobante de que el propietario o el administrador o agente del propietario recibió el aviso.

---

*170 Dependiendo de los hechos, el inquilino podría tener derecho a una suposición rebatible de que el propietario ha violado la garantía implícita de habitabilidad. (Código civil, sección 1942.3.) Esta suposición afecta la carga de generar evidencia.*

*171 Moskovitz, Manual de defensa contra desalojos de California, sección 16.19 (Cal. Cont. Ed. Bar 2008).*

*172 Código civil, sección 1942.5(a).*

*173 Moskovitz et al., Práctica de propietario-inquilino de California, sección 3.13 (Cal Cont. Ed. Bar 2009). Vea Código civil, sección 1942(a).*

La copia de la carta y el recibo serán prueba de que el inquilino notificó al propietario, y también comprobante de lo que decía el aviso. Conserve la copia de la carta y el recibo en caso de una disputa con el propietario.

El propietario o el agente puede llamar al inquilino para comentar la solicitud de reparaciones o para programar un tiempo para realizarlas. Es buena idea que el inquilino conserve notas de cualesquiera conversaciones y llamadas telefónicas acerca de la solicitud de reparaciones. Durante cada conversación o de inmediato después de ella, el inquilino debe escribir la fecha y la hora de la conversación, lo que dijeron las partes y la fecha y la hora en que el inquilino tomó las notas. **Importante:** Ni el inquilino ni el propietario pueden grabar un registro de conversación telefónica sin el permiso de la otra parte.[174]

### Información del inquilino

Un ocupante de la propiedad residencial puede invitar a otra persona a la propiedad en horario razonable, o debido a circunstancias de emergencia, para ofrecer información acerca de los derechos de los inquilinos o para participar en la asociación de los inquilinos o en una asociación que defienda los derechos de los inquilinos. La persona invitada no puede ser considerada como intrusa.[175]

### Juicio por daños como remedio

Los remedios de reparar y deducir, abandono y retención de alquiler permiten que el inquilino en una unidad de alquiler con defectos graves de habitabilidad tome medidas contra el propietario sin presentar un juicio. El arbitraje y la mediación son otros métodos para resolver disputas acerca de las condiciones de una unidad de alquiler (vea la página 82).

El inquilino tiene otra opción: entablar un juicio contra el propietario para recuperar daños monetarios si el propietario no repara defectos graves en la unidad de alquiler de manera oportuna.[176] Este tipo de juicio puede entablarse en un tribunal de reclamos menores o en un Tribunal Superior, dependiendo del monto exigido en el juicio.[177] El inquilino puede entablar este tipo de juicio sin primero intentar otro remedio, como el de reparar y deducir.

Si el inquilino gana el juicio, el tribunal puede otorgar al inquilino los daños reales, además de "daños especiales" en un monto que varía de $100 a $5,000.[178] Los "daños especiales" son costos en los que incurre el inquilino, como el costo de una habitación de motel, porque el propietario no reparó los defectos en la unidad de alquiler. La parte que gane el juicio tiene derecho a recuperar sus costos de entablar el juicio (por ejemplo, costos del tribunal), además de honorarios razonables de abogado, según lo otorgue el tribunal.[179]

El tribunal también puede ordenar al propietario que anule (detenga o elimine) una molestia y que repare cualquier problema que afecte de manera sustancial la salud y la seguridad del inquilino.[180] Por ejemplo, un tribunal podría ordenar que el propietario repare un techo que gotea y podría conservar la jurisdicción del caso hasta que se arregle el techo.

---

*174 Código penal, sección 632.*

*175 Código civil, sección 1942.6. Una asociación de inquilinos no tiene derecho, según la Constitución de California, a la cláusula de libertad de expresión para distribuir su boletín en un complejo de apartamentos privado. (Golden Gateway Center v. Golden Gateway Tenants Assoc. (2001) 26 Cal. 4th 1013 [111 Cal. Rptr.2d 336].)*

*176 Código civil, sección 1942.4.*

*177 Un libro de referencia advierte contra un inquilino que litiga problemas de garantía implícita de habitabilidad en un tribunal de reclamos menores porque el impedimento de nuevo juzgamiento impide que se decida ahí un problema por estar relitigado. Moskovitz et al., Práctica de propietario-inquilino de California, secciones 5.16, 5.39 (Cal. Cont. Ed. Bar, 2006), citando a Pitzen v. Superior Court (2004) 120 Cal.App.4th 1374 [16 Cal.Rptr.3d 628].*

*178 Código civil, sección 1942.4(b)(1).*

*179 Código civil, sección 1942.4(b)(2); Código de procedimiento civil, sección 1174.2.*

*180 Código civil, sección 1942.4(a),(c).*

Para que el inquilino gane dicho juicio contra el propietario, deben cumplirse todas las condiciones siguientes:[181]

- La unidad de alquiler tiene un defecto de habitabilidad grave. Es decir, la unidad de alquiler contiene un riesgo de plomo que pone en peligro a los ocupantes o al público en general; o carece sustancialmente de alguno de los requisitos mínimos de habitabilidad enumerados en las ocho categorías de la página 36; o se ha declarado por debajo de la norma porque, por ejemplo, un riesgo estructural, una higienización inadecuada o una molestia pone en peligro la salud, la vida, la seguridad, la propiedad o el bienestar de los ocupantes o del público; y
- Un inspector de viviendas ha inspeccionado las instalaciones y le ha entregado al propietario o al agente del propietario un aviso por escrito con la obligación del propietario de reparar las condiciones por debajo de la norma o de eliminar la molestia; y
- La molestia o condiciones por debajo de la norma siguen existiendo después de 35 días de que el inspector de viviendas envió el aviso por correo al propietario o agente, y el propietario no tiene una buena causa para dejar de hacer las reparaciones; y
- La molestia o condiciones por debajo de la norma no fueron ocasionadas por el inquilino o la familia, los visitantes o las mascotas del inquilino; y
- El propietario cobra o exige alquiler, emite un aviso de aumento de alquiler o emite un aviso de tres días para pagar el alquiler o salirse (vea las páginas 68-69) después de que se han cumplido todas las condiciones anteriores.

Para prepararse para presentar este tipo de juicio, el inquilino debe seguir todos estos pasos básicos:

- El inquilino debe notificar por escrito al propietario acerca de las condiciones que necesitan reparación (vea “Entrega del aviso al propietario”, páginas 45-46). La unidad de alquiler debe tener defectos de habitabilidad graves que no fueron causados por la familia, invitados o mascotas del inquilino.
- El aviso debe describir específicamente los defectos y las reparaciones requeridas.
- El aviso debe darle al propietario un periodo de tiempo razonable para hacer las reparaciones.
- Si el propietario no hace las reparaciones en un periodo de tiempo razonable, el inquilino debe ponerse en contacto con el departamento de construcciones de la ciudad o el condado, departamento de salud o agencia de vivienda local y solicitar una inspección.
- El inspector de vivienda debe inspeccionar la unidad de alquiler.
- El inspector de vivienda debe darle al propietario o al agente del propietario un aviso por escrito de las reparaciones que se requieren.
- Las condiciones por debajo de la norma deben seguir existiendo 35 días después de que el inspector de vivienda envió por correo el aviso al propietario o al agente del propietario. El propietario debe cobrar o exigir el alquiler, aumentar el alquiler o entregar un aviso de tres días para pagar el alquiler o salirse.
- El inquilino debe recopilar evidencia de las condiciones por debajo de la norma (por ejemplo, fotografías o videos, declaraciones de testigos, informes de inspección) de tal manera que el inquilino pueda probar su caso ante el tribunal.
- El inquilino debe comentar el caso con un abogado, una organización de apoyo legal, un programa de inquilinos, o una clínica de vivienda, con el fin de entender lo que es probable que se obtenga con el juicio, y también los riesgos involucrados.[182]

---

*181 Código civil, sección 1942.4(a). Vea el Código de salud y seguridad, secciones 17920.3, 17920.10.*

*182 Código civil, sección 1942.4, que le da el derecho al inquilino de demandar al propietario tal como se describe en esta sección; también se puede usar a la defensiva. Si el propietario entabla una acción de retención ilegal contra el inquilino por no pagar el alquiler, y el tribunal encuentra que el propietario violó las cinco condiciones que figuran en esta página, entonces el propietario es responsable de los honorarios del abogado del inquilino y de los costos del juicio, según determine el tribunal. (Código de procedimiento civil, sección 1174.21.)*

### Resolución de las demandas fuera del tribunal

Antes de presentar juicio, el inquilino debe tratar de resolver la disputa fuera del tribunal, ya sea a través de una negociación personal o un programa de resolución de disputas que ofrezca mediación o arbitraje de disputas entre propietarios e inquilinos. Si el inquilino y el propietario están de acuerdo, una persona neutral puede trabajar con ambos para llegar a una solución. La resolución de disputas de manera informal puede ser económica y rápida (vea "Arbitraje y mediación", páginas 82-83). Por favor, consulte la página 45 acerca de los requisitos legales de aviso legal.

## EL PROPIETARIO VENDE LA UNIDAD DE ALQUILER

Si el propietario vende de manera voluntaria la unidad de alquiler donde usted vive, no cambian sus derechos legales como inquilino. Los inquilinos que tengan un contrato de alquiler tienen el derecho de quedarse hasta el final del contrato con los mismos términos y condiciones. El nuevo propietario puede terminar una tenencia de inmueble periódica (por ejemplo, una tenencia mes a mes), pero sólo después de darle al inquilino el aviso previo requerido (vea "Aviso del propietario para terminar una tenencia periódica", páginas 50-52).

La venta del edificio no cambia los derechos de los inquilinos de que se reembolsen sus **depósitos de seguridad** cuando se muden. Las páginas 63-65 tratan sobre la responsabilidad de los depósitos de seguridad de los inquilinos después de que se vende la unidad de alquiler.

### Si la propiedad se vende en ejecución hipotecaria

La ley estatal dispone que un inquilino en posesión de una vivienda de alquiler en el momento de la venta de la propiedad por ejecución hipotecaria deberá recibir aviso legal por escrito con 60 días para mudarse antes de poder desalojar al inquilino de la propiedad.[183] Sin embargo, si su contrato se firmó antes de que se registró una escritura de fideicomiso o la hipoteca, su contrato no será anulada por la ejecución hipotecaria.[184]

## CONVERSIONES A CONDOMINIO

El propietario que desee convertir su propiedad de alquiler en condominios debe obtener la aprobación de la agencia de planificación local de la ciudad o del condado. También debe recibir una autorización final en forma de un informe público emitido por el Departamento de bienes raíces del estado. Los inquilinos afectados deben recibir avisos en diversas etapas del proceso de solicitud y aprobación.[185] Estos avisos están diseñados para permitir que los inquilinos afectados y el público en general tengan voz en el proceso de aprobación.[186] Los inquilinos pueden verificar el proceso de aprobación y las oportunidades de opinar públicamente con los funcionarios electos a nivel local o con agencias de vivienda.

Tal vez lo más importante es que a los inquilinos afectados se les debe dar aviso por escrito de la conversión a condominios por lo menos 180 días antes de que se terminen las tenencias a causa de la conversión.[187] Los inquilinos afectados también deben recibir la primera opción de compra de la unidad de alquiler en los mismos términos en que se ofrezca al público en general (o mejores términos). Los inquilinos deben poder ejercer este derecho por lo menos 90 días después de la emisión del informe público del Departamento de bienes raíces.[188]

## DEMOLICIÓN DE LA VIVIENDA

El dueño de la vivienda debe dar aviso por escrito a los inquilinos actuales antes de solicitar un permiso para demoler la vivienda. También debe darle este aviso a los inquilinos que tengan contratos de alquiler

183 *Código de procedimiento civil, sección 1161b(a). Este requisito de aviso legal permanecerá en vigor sólo hasta 1 de enero de 2013, y a partir de esa fecha quedará derogada a menos que una ley promulgada posteriormente pase a ser ley antes del 1 de enero 2013 se elimina o se extiende esa fecha.*

184 *Portman y Brown, Derechos de los inquilinos de California, páginas 4-5 (NOLO Press 2007).*

185 *Código de gobierno, sección 66427.1(a),(b).*

186 *Código de gobierno, secciones 66451.3, 65090, 65091.*

187 *Código de gobierno, sección 66427.1(c).*

188 *Código de gobierno, sección 66427.1, 66427.1(a)2F. Vea el Código de negocios y profesiones, secciones 11018, 11018.2, Guía de la práctica de California, Propietario-inquilino, párrafo 5:306 y siguientes (Rutter Group, 2009).*

firmados pero que todavía no se muden (vea la página 24). El aviso debe incluir las fechas más cercanas aproximadas en que el propietario espera que ocurra la demolición y que termine la tenencia.[189]

### INFLUENCIA SOBRE EL INQUILINO PARA QUE SE MUDE

Las leyes de California protegen al inquilino contra represalias por parte del propietario si el inquilino ha ejercido legalmente un derecho como inquilino (vea las páginas 79-80). Las leyes de California también consideran ilegal que un propietario trate de influir a un inquilino a que se mude si hace alguna de las siguientes cosas:

- Participar en conductas que constituyan robo o extorsión.
- Hacer uso de amenazas, fuerza o conducta amenazadora que interfiera con el disfrute tranquilo del inquilino de la unidad de alquiler. (La conducta debe ser de tal naturaleza que a una persona razonable le provoque miedo de ser lastimada).
- Cometer una violación significativa e intencional de las reglas que limitan el derecho del propietario a entrar a la unidad de alquiler (vea las páginas 33-35).[190]

Un propietario no viola la ley al darle al inquilino un aviso de advertencia, de buena fe, de que la conducta del inquilino o de un visitante puede violar el contrato de alquiler, el contrato de alquiler periódico, las reglas o las leyes. El aviso puede ser verbal o escrito. La ley también permite que el propietario le dé al inquilino una explicación verbal o escrita del contrato de alquiler, contrato de alquiler periódico, reglas o leyes en el curso normal de operaciones comerciales.[191]

Si un propietario participa en una conducta ilegal como se describió anteriormente, el inquilino puede demandar al propietario en un tribunal de reclamos menores o en un tribunal superior. Si el inquilino prevalece, el tribunal puede otorgarle una penalización civil de hasta $2,000 por cada violación.[192] Sin embargo, tome en cuenta que un juicio no siempre es una buena solución. Si se enfrenta con acciones como las descritas anteriormente, trate de evaluar la situación de manera realista. Tal vez quiera discutir la situación con un amigo de confianza, un asesor de inquilinos o un abogado que represente a los inquilinos. Si está convencido de que no puede resolver la situación con el propietario, considere sus remedios legales.

## LA MUDANZA

### DAR Y RECIBIR AVISO ADECUADO

#### Aviso del inquilino para terminar con una tenencia de inmueble periódica

Para terminar con un **contrato de alquiler periódico** (por ejemplo, un contrato mes a mes), debe darle al **propietario** un aviso por escrito adecuado antes de mudarse.

Debe darle al propietario un aviso que sea igual al tiempo de días entre los pagos del alquiler.[193] Esto significa que si paga el alquiler cada mes, debe darle al propietario un aviso por escrito por lo menos 30 días antes de que se mude. Si paga el alquiler cada semana, debe darle al propietario un aviso por escrito por lo menos siete días antes de que se mude.[194] Esto es cierto incluso si el propietario le ha dado un aviso de 60 días para terminar el contrato de alquiler y usted desea salir antes. (Vea la discusión, página 48). [195]

Si su contrato de alquiler periódico especifica un aviso diferente (por ejemplo, 10 días) entonces debe darle al propietario un aviso por escrito tal como lo exija el contrato.[196]

189 *Código civil, sección 1940.6.*

190 *Código civil, sección 1940.2(a).*

191 *Código civil, sección 1940.2(c).*

192 *Código civil, sección 1940.2(b).*

193 *Código civil, sección 1946.*

194 *Código civil, sección 1946.*

195 *Código civil, sección 1946.1(e), entró en vigor el 1 de enero de 2007. Esta sección permanecerá en vigor hasta el 1 de enero de 2010, cuando una ley promulgada posteriormente elimina o extiende esa fecha.*

196 *Código civil, sección 1946.*

Para evitar desacuerdos posteriores, ponga fecha en el aviso, indique la fecha cuando pretende mudarse y haga una copia del aviso para usted. Es mejor entregar en persona el aviso al propietario o administrador, o enviarlo por correo certificado solicitando acuse de recibo (también puede **entregar** el aviso con uno de los métodos que se describen en "Entrega adecuada de los avisos" en la página 71). [197]

Usted puede darle aviso al propietario en cualquier momento durante el **periodo de alquiler,** pero debe pagar el alquiler completo durante el periodo cubierto en el aviso. Por ejemplo, digamos que tiene un contrato de alquiler periódico mes a mes, y paga el alquiler el primer día del mes. Podría dar aviso en cualquier momento durante el mes (por ejemplo, el día 10). Posteriormente, podría irse 30 días después (el día 10 del mes siguiente o antes, si así lo decide). Pero tendría que pagar alquiler los primeros 10 días del siguiente mes, ya sea que se quede esos 10 días o que se mude antes. (**Excepción:** Tal vez no tendría que pagar alquiler por todos los 10 días si se va antes *y* el propietario alquiló la unidad a otro inquilino durante los 10 días *y* el nuevo inquilino pagó el alquiler por todos o parte de los 10 días).[198]

El **contrato de alquiler** o **contrato de alquiler periódico** debe declarar el nombre y la dirección de la persona o entidad a quien usted debe hacer el pago del alquiler (vea la página 19). Si esta dirección no acepta entregas en persona, puede enviar por correo su aviso al propietario al nombre y dirección establecidos en el contrato de alquiler o contrato de alquiler periódico. Si puede comprobar que envió por correo el aviso al nombre y dirección establecidos (por ejemplo, un recibo por correo certificado), la ley supone que el aviso es recibido por el propietario en la fecha del sello de correos.[199]

### Aviso al inquilino para dar fin al alquiler debido a violencia en el hogar, asalto sexual o acecho

Usted puede avisar a su propietario que usted u otra persona que vive en el hogar ha sido víctima de violencia en el hogar, asalto sexual o acecho, y que tiene intención de mudarse. Sin embargo, todavía sería responsable por pagar el alquiler de los 30 días después de su aviso. Usted tiene que adjuntar a su aviso al propietario una copia de la orden de restricción, la orden de protección de emergencia, o el informe policial dentro de los 60 días de la fecha en que dicha orden o informe se hizo.[200]

### Aviso del propietario para terminar con una tenencia de inmueble periódica

El propietario puede terminar con una tenencia de inmueble periódica (por ejemplo, una tenencia mes a mes) dándole al inquilino un aviso previo por escrito adecuado. El propietario debe darle un aviso previo por escrito de 60 días de que la tenencia va a terminar si usted y todos los demás inquilinos o residentes han vivido en la **unidad de alquiler** por un año o más.[201] Sin embargo, el propietario tiene que darle un aviso previo por escrito de *30* días en cualquiera de estas siguientes situaciones:

- Algún residente o inquilino ha vivido en la unidad de alquiler por menos de un año,[202] o
- El propietario ha hecho un contrato para vender la unidad de alquiler a otra persona que tiene pensado ocuparla por lo menos un año después de que termine el periodo de alquiler. Además, todas las siguientes declaraciones deben ser ciertas para que el propietario que vende le dé un aviso de 30 días —

197 *Código civil, sección 1946.*

198 *Vea Brown, Warner y Portman, Libro de leyes para propietarios de California, Vol. I: Derechos y responsabilidades, páginas 357-358 (NOLO Press 2009).*

199 *Código civil, sección 1962(f).*

200 *Código civil, sección 1946.7.*

201 *Código civil, sección 1946.1(b).*

202 *Código civil, sección 1946. Código civil, sección 1946.1(c).*

- El propietario debe tener abierta una cuenta de depósito en garantía con un agente autorizado o un corredor de bienes raíces, y
- El propietario debe haberle dado el aviso de 30 días no después de 120 días de haber abierto la cuenta de depósito en garantía, y
- El propietario no debe haberle dado anteriormente un aviso de 30 días o de 60 días, y
- La unidad de alquiler se debe poder vender por separado de cualquier otra unidad de vivienda. (Por ejemplo, una casa o condominio puede ser vendido por separado de otra unidad de vivienda.) [203]

Habitualmente al propietario no se le exige que declare en el aviso de 30 o 60 días una razón para terminar con la tenencia (vea **"aviso de 30 ó 60 días"** en la página 68). El propietario puede enviar el aviso de 30 o 60 días por correo certificado o mediante uno de los métodos descritos en "Entrega adecuada de avisos" en la página 71.[204]

**Nota:** En las circunstancias descritas en las páginas 68-69, el propietario puede darle al inquilino un aviso por escrito previo sólo de *tres* días

Si recibe un aviso de 30 o 60 días, debe dejar la unidad de alquiler al final del 30º o 60º día día después de la fecha en la cual el propietario le entregó el aviso (vea la página 68). Por ejemplo, si el propietario entregó un aviso de 60 días el 16 de julio, comenzaría a contar los 60 días el 17 de julio y terminaría el 14 de septiembre. Si el 14 de septiembre cae en un fin de semana, tendría que salirse en esa fecha, o antes. Sin embargo, si el final del periodo de 60 días cae en un sábado, usted no tendría que irse hasta el siguiente lunes, porque los sábados y domingos son días festivos en el ambiente legal. Otros días festivos legales también prolongan el periodo de aviso.[205]

Si no se muda para cuando termine el periodo del aviso, el propietario puede presentar un **juicio por retención ilícita de inmueble** para desalojarlo (vea la página 72).

¿Qué pasa si el propietario le ha dado un aviso de 60 días, pero desea irse antes? Puede darle al propietario el aviso equivalente a la cantidad de días entre los pagos de alquiler (por ejemplo, un aviso de 30 días si paga el alquiler mensualmente), siempre y cuando:

- La duración del aviso sea por lo menos igual a la cantidad de días entre los pagos de alquiler, y
- Su fecha de terminación sea antes de la fecha de terminación del propietario.[206]

¿Qué pasa si el propietario le ha dado un aviso de 30 días o de 60 días, pero desea continuar alquilando la propiedad, o cree que no ha hecho nada para ocasionar que el propietario le dé un aviso de terminación? En este tipo de situación, puede tratar de convencer al propietario que retire el aviso. Trate de descubrir por qué le dio el aviso el propietario. Si es algo que queda dentro de su control (por ejemplo, se retrasa continuamente en el pago del alquiler, la música se escucha demasiado fuerte), asegure al propietario que, en el futuro, pagará a tiempo o mantendrá bajo el volumen. Después cumpla su promesa. Si el propietario no retira el aviso, tendrá que mudarse al final del periodo de 30 o 60 días, o prepárese para que el propietario entable un juicio por retención ilícita de inmueble para desalojarlo.

En ciudades con control de alquileres pueden aplicarse reglas especiales. Por ejemplo, en ciertas comunidades con ordenanzas de control de alquiler, el propietario no puede terminar una tenencia periódica sin una "causa justa" de buena fe o una razón "de buena causa" para desalojar. En estas comunidades, el propietario debe declarar la razón

---

*203 Código civil, sección 1946.1(d).*

*204 Código civil, sección 1946.1(f).*

*205 Código de procedimiento civil, sección 12a. Vea la Guía de la práctica de California, Propietario-inquilino, párrafos 7:220-7:220.6 (Rutter Group 2009) sobre si el servicio del aviso de 30 días por correo prolonga el tiempo para que el inquilino responda.*

*206 Código civil, sección 1946.1(e).*

para terminar y las autoridades de vivienda local pueden revisar dicha razón.

Suponga que usted es un inquilino que participa en el programa de vales de vivienda de la Sección 8. Mientras el alquiler esté vigente, el propietario debe tener una buena causa para dar por terminada la tenencia. Los ejemplos de buena causa incluyen: violaciones graves o frecuentes del contrato de alquiler o actividad delictuosa que amenace la salud o la seguridad de otros residentes.[207] Sin embargo, los incidentes de violencia en el hogar no pueden ser utilizados como una violación por parte de la víctima o víctima amenazada como motivo suficiente para que el propietario termine el alquiler, los derechos de ocupación o ayuda para la víctima.[208]

El propietario debe darle al inquilino un aviso de tres días o 30 días o 60 días de terminación según las leyes de California (vea las páginas 67-69) y tanto el propietario como el inquilino deben entregar a la agencia de vivienda pública una copia del aviso.[209] ¿Qué pasa si el propietario simplemente decide que no va a renovar el contrato de alquiler o decide terminar el contrato HAP (pago de asistencia de vivienda)? En este caso, el propietario debe darle al inquilino un aviso por escrito previo 90 días antes de la fecha de terminación.[210] Si el inquilino no se muda al terminar los 90 días, el propietario debe cumplir con las leyes de California para desalojar al inquilino.[211]

Si usted vive en una vivienda con ayuda del gobierno o en una zona con control de alquileres, verifique con sus funcionarios de vivienda local para ver si se aplican algunas reglas especiales en su situación.

## PAGO POR ADELANTADO DEL ÚLTIMO MES DEL ALQUILER

Muchos propietarios piden a los inquilinos que paguen el "alquiler del último mes" al inicio de la **tenencia del inmueble** como parte del **depósito de seguridad,** o al momento en que se paga el depósito de seguridad. Para que el inquilino pueda usar este monto al final del periodo de tenencia para pagar el alquiler del último mes depende de cómo esté redactado el **contrato de alquiler** o **contrato de alquiler periódico.**[212]

Suponga que al inicio del periodo de tenencia, usted le dio un pago al propietario por el alquiler del último mes y por el depósito de seguridad, y que el contrato de alquiler periódico o contrato de alquiler etiqueta a este pago por adelantado como "alquiler del último mes". En esta situación, usted ha pagado el alquiler por el último mes en la unidad de alquiler. Sin embargo, algunas veces los propietarios aumentan el alquiler antes de que se venza el alquiler del último mes. En esta situación, ¿puede el propietario exigirle que pague el monto del aumento para el último mes?

La ley no ofrece una respuesta clara a esta pregunta. Si su contrato de alquiler o contrato de alquiler periódico etiqueta a una parte de su pago por adelantado como "alquiler del último mes", entonces usted tiene un argumento sólido de que pagó el alquiler del último mes cuando se mudó a la vivienda. En esta situación, el propietario *no* debería poder exigirle que pague el monto del incremento por el último mes.[213] Sin embargo, si su contrato de alquiler o contrato de alquiler periódico etiqueta a parte de su pago por adelantado como "garantía del alquiler

---

207 *Guía de la práctica de California, Propietario-inquilino, párrafos 12:251 y siguientes (Rutter Group 2009). Vea en este capítulo una discusión a fondo del programa de vivienda de la Sección 8.*

208 *Guía de la práctica de California, Propietario-inquilino, párrafo 12:250 y 12:273.1 (Rutter Group 2009), citando el Código de Estados Unidos, secciones 1437f(d)(1)(5), 1437f(c)(9)(B); 24 CFR, secciones 5.2005(a), 982, 452(b)(1).*

209 *Moskovitz, Manual de defensas del desalojo en California, sección 18.22 (Cal. Cont. Ed. Bar 2009), citando Gallman v. Pierce (ND Cal. 1986) 639 F. Supp. 472, 485 (el propietario debe cumplir con la ley de California al poner fin a un alquiler tipo Sección 8).*

210 *Código civil, sección 1954.535; Wasatch Property Management v. Degrate (2005) 35 Cal.4th 1111 [29 Cal.Rptr.3d 262].*

211 *Guía de la práctica de California, Propietario-inquilino, párrafo 12:301(Rutter Group 2009).*

212 *Brown, Warner y Portman, Libro de leyes para propietarios de California, Vol. I: Derechos y responsabilidades, páginas 96-97 (NOLO Press 2009).*

213 *Portman y Brown, Derechos de los inquilinos de California, página 243 (NOLO Press 2007); vea Brown, Warner y Portman, Libro de leyes para propietarios de California, Vol. I: Derechos y responsabilidades, páginas 96-97 (NOLO Press 2009).*

del último mes" entonces el propietario tiene un buen argumento de que usted no pagó realmente el alquiler del último mes, sino que sólo ha dado la garantía del mismo. En esta situación, el propietario *podría* exigirle que pague el monto del incremento para el último mes.

Por ejemplo, digamos que su contrato de alquiler periódico etiquetaba a parte del depósito total que pagó cuando se mudó a la vivienda como "garantía del alquiler del último mes" o que el "alquiler del último mes" es uno de los puntos enumerados en su contrato de alquiler bajo el encabezado "Seguridad". Suponga que su alquiler fue de $500 cuando se mudó y que pagó al propietario $500 como "garantía para el último mes de alquiler". Suponga que también pagó al propietario $500 adicionales como depósito de seguridad. Si el propietario aumentó adecuadamente el alquiler a $550 mientras usted estuvo viviendo en la unidad de alquiler, puede esperar deberle al propietario $50 de alquiler durante el último mes de su tenencia (es decir, el alquiler actual [$550] menos el monto pagado por adelantado [$500] es igual a los $50 que debe).

Si su contrato de alquiler llama a todo su pago por adelantado "depósito de seguridad" y no etiqueta ninguna parte del mismo como "alquiler del último mes" o "seguridad para el alquiler del último mes", entonces usted tendrá que pagar el alquiler del último mes cuando se venza. En esta situación, usted no puede usar parte de su depósito de seguridad para pagar el alquiler del último mes. Sin embargo, tendrá derecho a un reembolso de su depósito de seguridad, tal como se explica en la siguiente sección.

## REEMBOLSO DEL DEPÓSITO DE SEGURIDAD

### Problemas comunes y cómo evitarlos

El desacuerdo más común entre propietarios e inquilinos es sobre el reembolso del depósito de seguridad del inquilino después de que éste último se ha mudado dejando la unidad de alquiler. Por lo tanto, las leyes de California especifican procedimientos que debe seguir el propietario para reembolsar, usar y tomar en cuenta los depósitos de seguridad de los inquilinos.

Las leyes de California permiten específicamente que el propietario use el depósito de seguridad del inquilino para cuatro fines:

- Para el alquiler sin pagar;
- Para limpiar la unidad de alquiler cuando el inquilino se mude para salirse, pero sólo para dejar la unidad tan limpia como estaba cuando el inquilino se mudó para llegar;[214]
- Para reparar daños que no sean el uso y desgaste normal, ocasionados por el inquilino o los visitantes del inquilino; y
- Si el contrato de alquiler o contrato de alquiler periódico lo permite, para el costo de restaurar o reemplazar muebles, accesorios u otros artículos de propiedad personal (incluyendo llaves), que no sean por el uso y desgaste normales.[215]

El propietario puede retener del depósito de seguridad *sólo* los montos que sean necesarios razonablemente para estos fines. El depósito de seguridad *no se puede* usar para reparar defectos que existieron en la unidad antes de que usted se mudara, para condiciones ocasionadas por el uso y desgaste normales durante su tenencia o tenencias anteriores, o para limpiar una unidad de alquiler que está tan limpia como estaba cuando usted se mudó.[216] Un contrato de alquiler o contrato de alquiler periódico *nunca* puede declarar que un depósito de seguridad es "no reembolsable".[217]

Según las leyes de California, a los 21 días calendario o menos después de que se mude, el propietario debe:

---

*214 Esta norma práctica fue codificado en la sección 1950.5(b)(3) del Código civil para contratos de alquiler en que el derecho del inquilino a ocupar la unidad comenzó después del 1 de enero de 2003. Tal como en cualquier disposición estatutaria, esta disposición debe recibir una interpretación "razonable y de sentido común, congruente con el propósito aparente, que resultará en una política prudente más que en una conducta ilícita o absurda". (7 Witkin, Resumen de la ley de California (10a ed. 2005) Ley constitucional, sección 115.) No obstante esta nueva norma, el inquilino no es responsable de los daños que resulten por el uso y desgaste normales (Código civil, sección 1950.5(b),(e)), y la unidad de alquiler debe, como mínimo, ser adecuada para vivir al inicio de cada tenencia del inmueble (Código civil, sección 1941; vea la discusión sobre "habitabilidad", páginas 37-40).*

*215 Código civil, sección 1950.5(b),(e).*

*216 Código civil, sección 1950.5(b),(e).*

*217 Código civil, sección 1950.5(m).*

- Enviarle un reembolso completo de su depósito de seguridad, o bien
- Enviar por correo o entregar personalmente un estado de cuenta desglosado que enumere los montos de cualquier deducción de su depósito de seguridad y las razones de las deducciones, en conjunto con un reembolso de cualquier monto no deducido.[218]

El propietario también debe enviarle copias de recibos por los cargos en los que incurrió para reparar o limpiar la unidad de alquiler y que el propietario dedujo de su depósito de seguridad; también debe incluir los recibos con el estado de cuenta desglosado.[219] El propietario debe seguir estas reglas:

- **Si el propietario o los empleados del propietario realizaron el trabajo:** El estado de cuenta desglosado debe describir el trabajo realizado, incluyendo el tiempo empleado y la tarifa cobrada por hora. La tarifa por hora debe ser razonable.
- **Si otra persona o empresa realizó el trabajo:** El propietario debe proporcionarle copias de la factura o recibo de la persona o empresa. El propietario debe darle el nombre, la dirección y el teléfono de la persona o empresa que aparezca en la factura o recibo o en el estado de cuenta desglosado.
- **Si el propietario dedujo materiales o suministros:** El propietario debe darle una copia de la factura o recibo. Si el artículo usado para reparar o limpiar la unidad es algo que el propietario compra con regularidad o a granel, el propietario debe documentar razonablemente el costo del artículo (por ejemplo, con una factura, un recibo o una lista de precios del proveedor).[220]
- **Si el propietario hizo un estimado de los cargos de buena fe:** Se permite que el propietario haga un estimado de buena fe de los cargos y que incluya el estimado en el estado de cuenta desglosado, en dos situaciones: (1) la reparación la realiza el propietario o un empleado y no puede terminarse razonablemente en menos de los 21 días; o (2) los servicios o materiales los suministra otra persona o negocio y el propietario no tiene la factura o recibo en menos de los 21 días. En cualquiera de las situaciones, el propietario puede deducir el monto estimado de su depósito de seguridad. En la situación (2), el propietario debe incluir el nombre, la dirección y el teléfono de la persona o empresa que suministra los servicios o materiales.

  En menos de 14 días calendario después de completar las reparaciones o de recibir la factura o recibo, el propietario debe enviar por correo o entregarle un estado de cuenta correcto y desglosado, las facturas y los recibos descritos anteriormente y cualquier reembolso al cual usted tenga derecho.[221]

El propietario debe enviarle el estado de cuenta desglosado, copias de facturas o recibos y cualquier estimado de buena fe a la dirección que usted indique. Si no proporciona una dirección, el propietario puede enviar estos documentos a la dirección de la unidad de alquiler de la que usted se mudó.[222]

Al propietario no se le exige que le envíe copias de facturas o recibos o un estimado de buena fe, si la reparación o limpieza cuesta menos de $126 o si usted renuncia a su derecho de recibirlas.[223] Si usted desea renunciar al derecho de recibir estos documentos, podría hacerlo firmando un

*Continúa en la página 62*

218 *Código civil, sección 1950.5(g)(1). El propietario tiene la opción de entregarle el estado de cuenta desglosado y cualquier reembolso al cual tenga derecho cuando usted o el propietario le dé al otro un aviso de 30 o 60 días para terminar la tenencia del inmueble (vea las páginas 67-70) o cuando el propietario le entregue un aviso de tres días para terminar la tenencia (vea las páginas 68-71), o no antes de 60 días de terminar un contrato de alquiler.*

219 *Código civil, sección 1950.5(g)(2).*

220 *Código civil, sección 1950.5(g)(2).*

221 *Código civil, sección 1950.5(g)(3).*

222 *Código civil, sección 1950.5(g)(6).*

223 *Código civil, sección 1950.5(g)(4).*

## Inspección inicial antes de que se mude a otro lado el inquilino

El inquilino puede pedir al propietario que inspeccione la unidad de alquiler antes de terminar la tenencia del inmueble. En esta **"inspección inicial"**, el propietario o el agente del propietario identifica defectos o condiciones que justifiquen deducciones del depósito de seguridad del inquilino. Esto le da al inquilino la oportunidad de realizar la limpieza o reparaciones identificadas con el fin de evitar deducciones del depósito de seguridad. El inquilino tiene el derecho a estar presente durante la inspección.

El propietario debe realizar una inspección inicial, tal como se describe en este espacio, si el inquilino lo solicita, pero *no puede* realizar una inspección inicial *a menos* que el inquilino la solicite. No obstante, no se exige que el propietario realice una inspección inicial si el propietario ha entregado al inquilino un aviso de tres días (un aviso de desalojo) por una de las razones especificadas en la nota de pie 224.

**Aviso del propietario**

El propietario debe darle al inquilino un aviso por escrito sobre el derecho del inquilino de solicitar una inspección inicial del contrato de alquiler periódico y a estar presente durante la inspección. El propietario debe dar este aviso al inquilino en un "tiempo razonable" después de que el propietario o el inquilino ha entregado al otro el aviso por escrito con la intención de terminar con la tenencia del inmueble (vea las páginas 49-52 y 67-69). Si el inquilino tiene un contrato de alquiler, el propietario debe darle este aviso con un "tiempo razonable" antes de que termine el contrato. Si el inquilino no solicita una inspección inicial, el propietario no tiene otras obligaciones con respecto a la inspección inicial.[225]

**Programación de la inspección**

Cuando el inquilino solicita una inspección inicial, el propietario y el inquilino deben tratar de acordar una fecha y hora mutuamente convenientes para la inspección; ésta no se puede programar antes de dos semanas de que termine la tenencia del inmueble o el plazo del contrato de alquiler. En cualquier caso, la inspección debe programarse para permitir que el inquilino tenga suficiente tiempo para realizar reparaciones o la limpieza identificadas durante la inspección inicial.[226] El propietario debe darle al inquilino por lo menos un aviso por escrito con 48 horas de anticipación de la fecha y la hora de la inspección, ya sea que las partes hayan acordado o no una fecha y una hora para la inspección. Al propietario no se le exige que dé el aviso de 48 horas al inquilino si:

- Las partes no han acordado una fecha y una hora, *y* el inquilino ya no desea la inspección; o bien
- El propietario y el inquilino han acordado por escrito **desistirse** de (renunciar al) requisito del aviso de 48 horas.

**Estado de cuenta desglosado**

*Inspección inicial continúa en la página 56*

224 *Código civil, sección 1950.5(f)(1). No se le exige al propietario que realice una inspección inicial si el propietario ha entregado al inquilino un aviso de tres días debido a que el inquilino no ha pagado el alquiler, ha violado una disposición del contrato de alquiler o contrato de alquiler periódico, ha dañado sustancialmente la propiedad, ha dado alguna molestia o ha usado la propiedad con fines ilegales.*

225 *Código civil, sección 1950.5(f)(1).*

226 *Portman y Brown, Derechos de los inquilinos de California, páginas 235-236 (NOLO Press 2007).*

*Inspección inicial continúa de la página 55*

El propietario o el agente del propietario puede realizar la inspección si el inquilino no está presente, a menos que el inquilino haya retirado anteriormente la solicitud de inspección.[227]

Con base en la inspección, el propietario o el agente debe preparar un estado de cuenta desglosado de reparaciones o limpieza que el propietario o el agente cree que debe realizar el inquilino con el fin de evitar deducciones del depósito de seguridad del inquilino. El propietario o agente debe entregar el estado de cuenta al inquilino si éste está presente para la inspección, o dejarlo dentro de la unidad si no está presente.[228] El propietario o el agente también debe darle al inquilino una copia de las secciones del estatuto de depósito de seguridad de California que enumera usos legales de los depósitos de seguridad de los inquilinos.[229]

El estatuto de depósito de seguridad tiene el efecto de limitar los tipos de reparaciones o limpieza que puede incluir el propietario o agente de manera adecuada en el estado de cuenta desglosado. Debido a este estatuto, el propietario no puede, por ejemplo, usar el depósito de seguridad del inquilino para reparar daños o corregir defectos en la unidad de alquiler que existían cuando el inquilino se mudó o que sean resultado del uso y desgaste ordinarios.[230] Puesto que el propietario no puede usar el depósito del inquilino para corregir estos tipos de defectos, el propietario o el agente no puede incluirlos en el estado de cuenta desglosado.

Antes de que termine la tenencia del inmueble, el inquilino puede hacer las reparaciones o la limpieza descritas en el estado de cuenta desglosado, tal como lo permita el contrato de alquiler, con el fin de evitar deducciones del depósito.[231] Sin embargo, al inquilino no se le puede exigir que repare defectos o que haga limpieza si el depósito de seguridad del inquilino no podría usarse adecuadamente para pagar la reparación o la limpieza.

**Inspección final**

El propietario puede realizar una inspección final después de que el inquilino se ha mudado de la unidad de alquiler. El propietario puede hacer una deducción del depósito de seguridad del inquilino para reparar un defecto o corregir un problema:

- Que se identificó en el estado de cuenta de la inspección y que el inquilino no reparó o corrigió; o bien
- Que ocurrió después de la inspección inicial; o bien
- Que no se identificó durante la inspección inicial debido a la presencia de las posesiones del inquilino.[232]

Cualquier deducción debe ser de un monto razonable, y para un fin permitido por el estatuto del depósito de seguridad.[233] Veintiún días calendario (o menos) después de terminar la tenencia del inmueble, el propietario debe reembolsar cualquier parte del depósito de seguridad que sobre después de que el propietario haya hecho cualquier deducción legal (vea las páginas 24-26, 53-

*Inspección inicial continúa en la página 57*

*227 Código civil, sección 1950.5(f)(1).*

*228 Código civil, sección 1950.5(f)(2).*

*229 Código civil, sección 1950.5(f)(2), con referencia al Código civil, secciones 1950.5(b)(1)-(4). Vea el apéndice 5.*

*230 Vea el Código civil, sección 1950.5(b)(2),(e). Vea la discusión en "Criterios sugeridos para las deducciones del depósito de seguridad", en la barra lateral de las páginas 59-61.*

*231 Código civil, sección 1950.5(f)(3).*

*232 Código civil, sección 1950.5 (f)(4),(5); vea el Código civil, sección 1950.5(e).*

*233 Código civil, sección 1950.5(b),(e).*

*Inspección inicial continúa de la página 56*

54).[234]

**Ejemplo**

Suponga que tiene una tenencia de inmueble mes a mes, y que usted entrega de manera adecuada al propietario un aviso por escrito con 30 días de anticipación de que terminará la tenencia. Unos días después de que el propietario reciba su aviso, el propietario le da el aviso por escrito de que puede solicitar una inspección inicial y estar presente durante la inspección. Unos cuantos días después, el propietario le telefonea y ambos acuerdan que el propietario realizará la inspección inicial al medio día del 14º día antes de que termine la tenencia del inmueble. Cuarenta y ocho horas antes de la fecha y la hora acordadas, el propietario le avisa por escrito, confirmando la hora y la fecha de la inspección.

El propietario realiza la inspección inicial a la hora y fecha acordadas, y usted está presente en la inspección. Suponga que ya ha sacado algunas de sus posesiones, pero que el sofá sigue puesto contra la pared de la sala de estar. Cuando el propietario termina la inspección, le entrega un estado de cuenta desglosado que enumera los siguientes puntos, y también le entrega una copia de las secciones requeridas del estatuto del depósito de seguridad. El estado de cuenta desglosado enumera lo siguiente:

- Reparar quemaduras de cigarrillo en el umbral de la ventana.
- Reparar alfombra rota al frente del sofá.
- Reparar la jamba de la puerta mordida por su perro.
- Lavar las ventanas.
- Limpiar residuos de jabón en la tina de baño.

Suponga que ya lavó la tina de baño hasta dejarla brillando, pero no hace ninguna de las reparaciones ni lava las ventanas. Después de que se muda, el propietario realiza la inspección final. Veintiún días después de terminar la tenencia, el propietario le envía un estado de cuenta desglosado con las deducciones, junto con un reembolso por el resto de su depósito de seguridad. Suponga que el estado de cuenta enumera deducciones de su depósito de seguridad por los costos de reparar el umbral de la ventana, la alfombra y la jamba de la puerta y por lavar las ventanas. ¿El propietario actuó adecuadamente?

Saber si el propietario actuó adecuadamente depende de otros hechos. Suponga que las quemaduras de cigarrillo las causó un inquilino anterior y que la alfombra de la habitación con el sofá tenía 10 años de antigüedad. De acuerdo con el estatuto de depósitos de seguridad, las quemaduras de cigarrillo son condiciones defectuosas de otra tenencia, y la alfombra gastada es uso y desgaste normal, aunque ocurriera mientras usted fue inquilino. El estatuto no permite que el propietario deduzca de su depósito de seguridad para realizar estas reparaciones.[235] No obstante, el propietario puede deducir un monto razonable para reparar la jamba de la puerta que mordió su perro. Esto se debe a que el daño ocurrió durante su tenencia y es un uso y desgaste mayor de lo normal.[236]

*Inspección inicial continúa en la página 58*

234 *Código civil, sección 1950.5(g).*

235 *Código civil, sección 1950.5(b),(e).*

236 *Código civil, sección 1950.5 (b),(e),(f)(4).*

*Inspección inicial continúa de la página 57*

Suponga que las ventanas estaban sucias cuando se mudó al llegar y que estaban igual de sucias cuando se mudó para irse. De acuerdo con el estatuto de depósitos de seguridad, las ventanas están en el "mismo estado de limpieza" que al inicio de su tenencia. El estatuto no permite que el propietario deduzca de su depósito de seguridad para realizar esta limpieza.[237]

Ahora suponga que mientras se mudaba para irse rompió el vidrio del accesorio de iluminación del comedor y se dio cuenta del daño a la pared detrás del sofá que se ocasionó cuando llegó. Ninguno de los defectos estaba enumerado en el estado de cuenta desglosado del propietario. Suponga que de cualquier manera el propietario hace deducciones de su depósito de seguridad para reparar estos defectos. En este caso, ¿ha actuado adecuadamente el propietario?

El propietario actuó adecuadamente, siempre y cuando los montos deducidos sean razonablemente necesarios para las reparaciones hechas.[238] Estos dos defectos son un uso y desgaste mayor a lo normal, y se permite que el propietario haga deducciones por los defectos que ocurran después de la inspección inicial, así como por los defectos que no se podían descubrir debido a la presencia de las pertenencias del inquilino.[239]

237 *Código civil, sección 1950.5(b)(3).*

238 *Código civil, sección 1950.5(e).*

239 *Código civil, sección 1950.5(f)(5).*

## Criterios sugeridos para las deducciones del depósito de seguridad

El estatuto del depósito de seguridad de California permite específicamente al propietario usar un depósito de seguridad del inquilino para los cuatro propósitos enunciados en la página 53. El estatuto limita la deducción del propietario del depósito de seguridad a un monto que sea "razonablemente necesario" para los propósitos enumerados.[240]

Desafortunadamente, los términos "razonablemente necesario" y "uso y desgaste normal" del estatuto son vagos y significan diferentes cosas para diferentes personas. Le ofrecemos las siguientes sugerencias como guías prácticas para manejar las cuestiones del depósito de seguridad. Aunque estas sugerencias son congruentes con la ley, no necesariamente son la ley en esta área.

**1. Costos de limpieza**

El propietario puede hacer deducciones adecuadas del depósito de seguridad del inquilino que se va para que la unidad de alquiler quede tan limpia como estaba cuando llegó el inquilino.[241]

El propietario no puede cobrar de manera rutinaria a cada inquilino por limpiar alfombras, cortinas, paredes o ventanas para preparar la unidad de alquiler para la siguiente tenencia. Más bien, el propietario debe ver lo bien que el inquilino que se fue limpió la unidad de alquiler y puede cobrar los costos de limpieza solamente si este inquilino dejó la unidad de alquiler (o una parte de ella) menos limpia que cuando se mudó. Los costos razonables de limpieza incluirían el costo de cosas como: eliminar una plaga de pulgas que dejaron los animales del inquilino, limpiar el horno, retirar calcomanías de las paredes, quitar el moho en los baños, descongelar el refrigerador o lavar el piso de la cocina. Pero el propietario no puede cobrar la limpieza de ninguna de estas condiciones si ya existían al momento en que llegó el inquilino. Además, el propietario no podría cobrar los efectos acumulativos de uso y desgaste. Por ejemplo, suponga que el inquilino lavó el piso de la cocina, pero que se quedó deslucido por la cera acumulada con los años. El propietario no podría cobrar al inquilino por quitar la cera acumulada del piso de la cocina.

Se permite que el propietario deduzca del depósito de seguridad del inquilino sólo el costo *razonable* de limpiar la unidad de alquiler.[242]

**2. Alfombras y cortinas: la regla de la "vida útil"**

El uso y desgaste normal de alfombras, cortinas y otros muebles no se puede cobrar con el depósito de seguridad del inquilino.[243] El uso y desgaste normal incluye el desgaste simple de la alfombra y las persianas debido al uso normal o envejecimiento, e incluye suciedad o manchas pequeñas moderadas.

***Criterios sugeridos continúa en la página 60***

*240 Código civil, sección 1950.5(e).*

*241 Código civil, sección 1950.5(b)(3). La norma legal "tan limpio como estaba como cuando se mudó el inquilino" se aplica solamente a tenencias por las cuales el derecho del inquilino a ocupar la unidad de alquiler comenzó después del 1 de enero de 2003.*

*242 Código civil, sección 1950.5(e).*

*243 Código civil, sección 1950.5(e).*

*Criterios sugeridos continúa de la página 59*

En contraste, rupturas grandes o manchas indelebles justifican la deducción del depósito de seguridad del inquilino para reparar la alfombra o las cortinas, o para reemplazarlas si es razonablemente necesario.

Un método común para calcular la deducción del reemplazo prorratea el costo total del reemplazo, de tal manera que el inquilino paga solamente el resto de la vida útil del artículo que el inquilino ha dañado o destruido. Por ejemplo, suponga que el inquilino ha dañado más allá de toda reparación una alfombra de ocho años que tenía una expectativa de vida de diez años, y que una alfombra de reemplazo con calidad similar costaría $1,000. El propietario podría cobrar adecuadamente sólo $200 por lo que vale la vida (uso) de dos años que quedarían si el inquilino no hubiera dañado la alfombra.

**3. Repintura de paredes**

Un criterio para determinar la cantidad que puede deducir el propietario del depósito de seguridad del inquilino para repintar, cuando sea necesario repintar, se basa en la duración de la estancia del inquilino en la unidad de alquiler. Este criterio supone que la pintura interior tiene una vida de dos años (algunos propietarios suponen que la pintura interior tiene una vida de tres años o más).

| Tiempo de estancia | Deducción |
|---|---|
| Menos de 6 meses | Costo total |
| 6 meses a 1 año | Dos tercios del costo |
| 1 a 2 años | Un tercio del costo |
| 2 años o más | No hay deducción |

Con este criterio, si el inquilino vivió en la unidad de alquiler dos años o más, no se le podrían cobrar los costos de repintar, sin importar lo sucias que estuvieran las paredes.[244]

**4. Otros daños a las paredes**

En general, las marcas o muescas menores en las paredes son responsabilidad del propietario como uso y desgaste normal (por ejemplo, pintura gastada ocasionada por un sofá contra la pared). Por lo tanto, al inquilino no se le deben cobrar dichas marcas o muescas. Sin embargo, una gran cantidad de agujeros en las paredes que necesiten rellenarse de mezcla o que de otra manera necesitan parcharse y repintarse justificarían retener el costo de repintarlas del depósito de seguridad del inquilino. En esta situación, deducir la pintura tendría más probabilidad de ser lo adecuado si la unidad de alquiler se pintó recientemente, y menor probabilidad de ser lo adecuado si la unidad de alquiler necesitara repintarse de todos modos. En general, las marcas grandes o melladuras en la pintura son responsabilidad del inquilino.[245]

**5. Sentido común y buena fe**

**Recuerde:** *Esta sugerencias no son reglas rígidas ni rápidas. Más bien, se ofrecen para ayudar a que los inquilinos y propietarios eviten, entiendan y resuelvan las disputas con el depósito de seguridad.*

***Criterios sugeridos continúa en la página 61***

244 *Brown, Warner y Portman, Libro de leyes para propietarios de California, Vol. I: Derechos y responsabilidades, páginas 384-385 (NOLO Press 2009).*

245 *Brown, Warner y Portman, Libro de leyes para propietarios de California, Vol. I: Derechos y responsabilidades, páginas 384-385 (NOLO Press 2009).*

*Criterios sugeridos continúa de la página 60*

A menudo las disputas sobre los depósitos de seguridad se pueden resolver o desde un principio se pueden evitar si las partes usan su sentido común y un buen juicio, y tratan entre sí de manera justa y de buena fe (vea la página 22). Por ejemplo, el propietario no debe deducir del depósito de seguridad del inquilino por el uso y desgaste normal, y un inquilino no debe tratar de evitar la responsabilidad de daños que haya causado.

El requisito de que el propietario envíe al inquilino copias de facturas y recibos con el estado de cuenta desglosado de las deducciones (vea las páginas 53-54) podría ayudar a evitar disputas potenciales del depósito de seguridad. Antes de enviar estos puntos al inquilino, el propietario tiene la oportunidad de volverlos a revisar para asegurarse de que los montos deducidos son razonables, precisos y razonablemente necesarios para un fin especificado por el estatuto del depósito de seguridad. Antes de cuestionar las deducciones, el inquilino tiene la oportunidad de revisar y evaluar con cuidado la documentación entregada por el propietario. Si ambas partes se conducen con franqueza en esta etapa se pueden evitar o minimizar las disputas sobre las deducciones del depósito de seguridad del inquilino.

En especial en las disputas sobre depósitos de seguridad, si una de las partes quiere excederse sólo invita a que la otra adopte una línea dura. Es frecuente que las disputas que llegan a este nivel no las resuelvan las partes y que terminen en el tribunal.

*Continúa de la página 54*

desistimiento cuando el propietario le da un aviso de 30 días o 60 días para poner fin a la tenencia (vea páginas 50-52), cuando usted le da aviso de 30 días al propietario para poner fin a la tenencia (vea páginas 45-46), cuando el propietario le entregue un aviso de tres días para terminar la tenencia (vea las páginas 68-71) o después de cualquiera de estos avisos. Si usted tiene un contrato de alquiler, puede renunciar a este derecho no antes de 60 días de que termine el contrato. El formulario de desistimiento que le entregue el propietario debe incluir el texto de la ley de depósitos de seguridad que describe su derecho a recibir recibos.[246]

¿Qué pasa si las reparaciones cuestan menos de $126 o si usted se desistió de su derecho de recibir copias de facturas, recibos y cualquier estimado de buena fe? El propietario de cualquier manera debe enviarle un estado de cuenta desglosado a más tardar a 21 días calendario después de que se mude, junto con un reembolso de cualquier monto no deducido de su depósito de seguridad. Cuando reciba el estado de cuenta desglosado, puede decidir si quiere copias de las facturas, recibos y cualquier estimado de buena fe del propietario. Puede solicitar copias de estos documentos del propietario a menos de 14 días calendario después de recibir el estado de cuenta desglosado. Es mejor hacer la solicitud de manera verbal y por escrito. Conserve una copia de su carta o correo electrónico. El propietario debe enviarle copias de facturas, recibos y estimados de buena fe a más tardar a 14 días calendario después de que reciba su solicitud.[247]

¿Qué debe hacer si cree que el propietario ha hecho una deducción inadecuada de su depósito de seguridad o si el propietario conserva todo el depósito sin una buena razón?

Diga al propietario o al agente del propietario por qué cree que las deducciones de su depósito de seguridad son inadecuadas. Pida *de inmediato* al propietario o al agente un reembolso del monto que usted cree que tiene derecho de recuperar. Puede hacer esta solicitud por teléfono o correo electrónico, pero debe darle seguimiento con una carta. La carta debe declarar las razones por las que cree que las deducciones son inadecuadas y el monto que usted considera que se le debe regresar. Conserve una copia de su carta. Es buena idea enviar la carta al propietario o agente por correo certificado y solicitar acuse de recibo para demostrar que el propietario o el agente recibieron la carta. O puede entregar en persona la carta y pedir al propietario o agente que acuse el recibo firmando y poniendo la fecha en su copia de la carta.

Si el propietario o el agente todavía no le envía el reembolso al que usted cree que tiene derecho de recibir, intente llegar a un compromiso razonable que sea aceptable para ambos. También puede sugerir que la disputa sea mediada por una tercera persona o agencia neutral (vea la página 82). Puede ponerse en contacto con las agencias enumeradas en las páginas 91-99 para recibir ayuda. Si nada de esto funciona, tal vez quiera tomar medidas legales (vea las páginas 64-65).

¿Qué pasa si el propietario no le da un reembolso completo o un estado de cuenta con las deducciones y un reembolso de los montos no deducidos al terminar el periodo de 21 días tal como lo exige la ley? De acuerdo con una decisión del Tribunal Superior de California, el propietario pierde el derecho de conservar cualquier parte del depósito de seguridad y debe devolverle el depósito completo.[248] Aun así, tal vez sería difícil que el propietario le regrese el depósito completo.[249] El propietario todavía puede

246 *Código civil, sección 1950.5(g)(4)(B). Código civil, sección 1950.5(g)(2) describe el derecho del inquilino a recibir recibos. El desistimiento debe "incluir de manera sustancial" el texto de la sección 1950.5(g)(2). Vea el apéndice 5.*

247 *Código civil, sección 1950.5(g)(5).*

248 *Granberry v. Islay Investments (1995) 9 Cal.4th 738, 745 [38 Cal.Rptr.2d 650, 653]. Vea la Guía de la práctica de California, Propietario-inquilino, párrafos 2:783-2:783.6 (Rutter Group 2007).*

249 *Portman y Brown, Derechos de los inquilinos de California, páginas 235-236 (NOLO Press 2007).*

reclamar una indemnización por alquiler no pagado, reparaciones y limpieza, ya sea como defensa en compensación del depósito de seguridad o por una contrademanda de afirmativa en su contra. (Vea la discusión en la página 53.) Debe ponerse en contacto con una de las agencias enumeradas en las páginas 91-99 para recibir asesoría.

Hablando en sentido práctico, usted tiene dos opciones si el propietario no respeta la regla de los 21 días. El primer paso para ambos es llamar y escribir al propietario para solicitar un reembolso de todo su depósito de seguridad. También puede sugerir que se medie la disputa. Si el propietario presenta buenas razones para conservar una parte o todo su depósito para un fin enumerado en la página 53, probablemente sea prudente llegar a un compromiso razonable con el propietario. Esto se debe a que la otra opción es difícil y el resultado puede ser incierto.

La otra opción es demandar al propietario en el tribunal de reclamos menores para que le regrese el depósito de seguridad. Sin embargo, el propietario puede presentar una contrademanda contra usted, en la cual puede aseverar el derecho de hacer deducciones del depósito, por ejemplo, por el alquiler no pagado o por daños a la unidad de alquiler que alegue el propietario que usted causó. Cada parte tendrá que argumentar en el tribunal con las razones por las que tenga derecho al depósito.[250]

### Reembolso de depósitos de seguridad después de la venta del edificio

Cuando se vende un edificio, el propietario debe hacer una de dos cosas con los depósitos de seguridad de los inquilinos: el propietario que vende debe transferir los depósitos de seguridad al nuevo propietario, o devolverlos a los inquilinos después de la venta.[251]

Antes de transferir los depósitos de seguridad al nuevo propietario, el propietario que vende puede deducir dinero de los depósitos, y lo puede hacer por las mismas razones que cuando el inquilino se va (por ejemplo, para cubrir el alquiler sin pagar). Si el propietario que vende hace deducciones de los depósitos de seguridad, debe transferir los saldos al nuevo propietario.[252]

El propietario que vende debe notificar por escrito la transferencia a los inquilinos; también debe notificar a cada inquilino de cualquier monto deducido del depósito de seguridad y el monto del depósito que transfiere al nuevo propietario. El aviso por escrito también debe incluir el nombre, la dirección y el teléfono del nuevo propietario. El propietario que vende debe enviar este aviso a cada inquilino por correo de primera clase, o entregarlo en persona a cada inquilino.[253]

El nuevo propietario se hace responsable legalmente de los depósitos de seguridad cuando el propietario que vende transfiere los depósitos al nuevo propietario.[254]

Si el propietario que vende devuelve los depósitos a los inquilinos, primero debe hacer cualquier deducción legal de los depósitos (vea las páginas 53-60); debe enviar a cada inquilino un estado de cuenta desglosado que enumere los montos y las razones de cualquier deducción del depósito de seguridad del inquilino, junto con un reembolso de cualquier monto no deducido (vea las páginas 53-60).[255]

---

*250 Vea Granberry v. Islay Investments (1995) 9 Cal.4th 738, 749-750 [38 Cal.Rptr.2d 650, 656-657]; Portman y Brown, Derechos de los inquilinos de California, página 236 (NOLO Press 2007). En los términos más simples, el propietario debe convencer al juez de que ocurrieron daños y que el monto demandado es razonable y es una deducción adecuada del depósito de seguridad. El inquilino debe probar que la conducta del propietario hace injusto permitir las deducciones del depósito (por ejemplo, porque el propietario esperó demasiado para reclamar los daños y el retraso perjudicó al inquilino de cierta manera).*

*251 Código civil, sección 1950.5(h).*

*252 Código civil, sección 1950.5(e),(h)(1).*

*253 Código civil, sección 1950.5(h)(1).*

*254 Código civil, sección 1950.5(k).*

*255 Código civil, sección 1950.5 (e),(g),(h)(2).*

Si el propietario que vende no cumple en devolver los depósitos de seguridad a los inquilinos o en transferirlos al nuevo propietario, *ambos,* el nuevo propietario y el propietario que vende, son responsables legalmente ante los inquilinos de los depósitos de seguridad.[256] Si no se pueden encontrar al propietario que vende y los depósitos de seguridad, el nuevo propietario debe reembolsar todos los depósitos de seguridad (después de las deducciones correspondientes) según se muden para irse los inquilinos.[257]

El nuevo propietario no puede cobrar un nuevo depósito de seguridad a los inquilinos actuales sólo para compensar los depósitos de seguridad que el nuevo propietario no pudo obtener del propietario que vendía. Pero si se han devuelto a los inquilinos los depósitos de seguridad o si el nuevo propietario ha contabilizado adecuadamente las deducciones adecuadas de los inquilinos tomadas de los depósitos de seguridad, el nuevo propietario puede cobrar legalmente *nuevos* depósitos de seguridad.[258]

Si el propietario que vende ha devuelto al inquilino un monto mayor al monto del depósito de seguridad del inquilino, el nuevo propietario puede recuperar este monto en exceso del inquilino.[259]

¿Puede el nuevo propietario aumentar el monto de su depósito de seguridad? Esto depende en parte del tipo de tenencia que tenga. Si tiene un contrato de alquiler, el nuevo propietario no puede aumentar su depósito de seguridad a menos que lo permita específicamente el contrato. Para inquilinos periódicos (los que alquilan mes a mes, por ejemplo) el nuevo propietario puede aumentar los depósitos de seguridad sólo después de dar el aviso previo por escrito adecuado. En cualquier situación, el monto total del depósito de seguridad después del incremento no puede ser mayor que el límite legal (vea las páginas 24-26). Usualmente, el propietario no puede exigirle que pague en efectivo el incremento del depósito de seguridad (vea la página 29).

Todo esto significa que es importante mantener copias de su contrato de alquiler periódico y el recibo de su depósito de seguridad. Tal vez necesite esos registros para comprobar que pagó un depósito de seguridad para verificar el monto y para determinar si el propietario tuvo derecho en hacer la deducción del depósito.[260]

### Acciones legales para obtener el reembolso de los depósitos de seguridad

Suponga que el propietario no devuelve su depósito de seguridad tal como lo exige la ley, o que hace deducciones inadecuadas. Si no puede resolver el programa con éxito con el propietario, puede presentar un juicio en un tribunal de reclamos menores por el monto del depósito de seguridad además de los costos del tribunal, y posiblemente también una penalización e intereses, hasta un máximo de $7,500.[261] (Si su reclamación es por un poco más de $7,500, puede **desistir** (ceder) el monto adicional y aún así usar el tribunal de reclamos menores). Para montos mayores de $7,500, puede presentarse en un tribunal superior y lo usual es que necesitará a un abogado para proseguir su caso con eficacia. En dicho juicio, el propietario tiene la tarea de probar que las deducciones que hizo de su depósito de seguridad fueron razonables.[262]

Si usted le prueba al tribunal que el propietario actuó “de mala fe” al rehusarse a devolver su depósito de seguridad, el tribunal puede ordenar al propietario que le pague el monto del depósito retenido inadecuadamente, además de hasta el doble del monto del depósito de seguridad como penalización “de mala fe”. El tribunal puede

256 *Código civil, sección 1950.5(j). Excepción: Si el nuevo propietario actuó de buena fe con respecto a que el propietario anterior cumplió adecuadamente con el requisito de transferencia o reembolso, el nuevo propietario no es responsable de manera conjunta con el antiguo propietario.*

257 *Vea Portman y Brown, Derechos de los inquilinos de California, página 237 (NOLO Press 2007).*

258 *Código civil, sección 1950.5(j).*

259 *Guía de la práctica de California, Propietario-inquilino, párrafo 2:810 (Rutter Group, 2009).*

260 *Código civil, sección 1950.5(o) (describe evidencia que prueba la existencia y el monto de un depósito de seguridad).*

261 *Código civil, sección 1950.5(n); Código de procedimiento civil, sección 116.221.*

262 *Código civil, sección 1950.5(l).*

otorgar una penalización de mala fe además de los daños reales, siempre que los hechos del caso lo garanticen, aunque el inquilino no haya solicitado la penalización.[263] Estos montos adicionales también se pueden recuperar si el propietario que ha comprado el edificio hace una demanda "de mala fe" para reemplazar los depósitos de seguridad. El propietario tiene la tarea de probar sobre qué autoridad se basó la demanda de los depósitos de seguridad.[264]

El hecho de que pueda cobrar los honorarios de abogado si gana dicho juicio depende de si el contrato de alquiler o contrato de alquiler periódico contiene una cláusula de honorarios de abogados.[265] Si el contrato de alquiler o contrato de alquiler periódico contiene una cláusula de honorarios de abogado, usted puede demandar los honorarios del abogado como parte del juicio, aunque la cláusula declare que sólo el propietario puede cobrar los honorarios del abogado.[266] Sin embargo, sólo puede cobrar los honorarios del abogado si usted estuvo representado por un abogado.[267]

## MUERTE DE UN INQUILINO

Suponga que fallece un inquilino que tenía la tenencia de un inmueble por un plazo específico (por ejemplo, un contrato de alquiler de un año). La tenencia continúa hasta el término del plazo, a pesar de la muerte del inquilino. La responsabilidad del resto del plazo del alquiler pasa al ejecutor o administrador del inquilino.[268]

Ahora suponga que más bien el inquilino tenía una tenencia de mes a mes. En este caso, la tenencia terminó con el aviso de la muerte del inquilino.[269] La tenencia termina el 30º día a continuación del último pago del alquiler del inquilino antes de la muerte del inquilino. No se exige un aviso de 30 o 60 días para terminar la tenencia.[270]

## MUDANZA AL TERMINAR UN CONTRATO DE ALQUILER

Un contrato de alquiler vence automáticamente al final del plazo del alquiler.[271] Se espera que el inquilino renueve el contrato de alquiler antes de que venza (con el acuerdo del propietario) o que se mude. Lo usual es que el contrato de alquiler no exija al inquilino que le dé al propietario un aviso previo por escrito cuando el contrato de alquiler está a punto de vencer. Sin embargo, el inquilino debe leer el contrato de alquiler para ver si tiene disposiciones que cubran lo que sucede al término del contrato.

Antes de mudarse, tal vez quiera darle al propietario un aviso de cortesía diciendo que no quiere renovar su contrato de alquiler.

Si sigue viviendo en la unidad de alquiler después de que venza el contrato, y si el propietario acepta el alquiler de usted, su tenencia será periódica desde ese momento. El plazo entre sus pagos del alquiler determinará el tipo de tenencia (por ejemplo, el alquiler mensual resulta en una tenencia mes a mes). Excepto por la duración del contrato, todas las demás disposiciones del contrato de alquiler seguirán vigentes.[272] Algunas veces el propietario le dará al inquilino un aviso de 30 días antes de que termine el alquiler para estar seguro de que la tenencia

---

*263 Código civil, sección 1950.5(l).*

*264 Código civil, sección 1950.5(l).*

*265 Código de procedimiento civil, secciones 1032(b), 1033.5(a)(10)(A).*

*266 Código civil, sección 1717.*

*267 Jacobson v. Simmons Real Estate (1994) 23 Cal.App.4th 1285 [28 Cal.Rptr.2d 699]; Trope v. Katz (1995) 11 Cal.4th 274 [45 Cal. Rptr.2d 241]; vea la Guía de la práctica de California, Propietario-inquilino, párrafos 9:391.1-9:391.4, 9:391.10 y siguientes (Rutter Group, 2009).*

*268 Joost v. Castle (1939) 33 Cal.App.2d 138 [91 P.2d 172]; Brown, Warner y Portman, Libro de leyes para propietarios de California, Vol. I: Derechos y responsabilidades, páginas 366-369 (NOLO Press 2009).*

*269 Código civil, sección 1934.*

*270 Miler & Desatnik Management Co. v. Bullock (1990) 221 Cal.App.3d Supp. 13, 18-19 [270 Cal.Rptr. 600, 604]. Vea Brown, Warner y Portman, Libro de leyes para propietarios de California, Vol. I: Derechos y responsabilidades, páginas 368-369 (NOLO Press 2009).*

*271 Guía de la práctica de California, Propietario-inquilino, párrafo 2:395 (Rutter Group 2009).*

*272 Código civil, sección 1945; Portman y Brown, Derechos de los inquilinos de California, página 226 (NOLO Press 2007).*

no continúe después de que venza el contrato de alquiler.[273]

Si usted no se muda a tiempo y si el propietario se rehúsa a aceptar el alquiler después de que vence el contrato, el propietario puede entablar un juicio de **desalojo** de inmediato y sin darle aviso (vea las páginas 67-61). (Esto podría no ser cierto si usted vive en una jurisdicción con control de alquileres.)[274]

**Importante:** Si desea *renovar* su contrato de alquiler, debe comenzar a negociar con el propietario con bastante tiempo antes del vencimiento del contrato. Tanto el propietario como usted tendrán que aceptar los términos del nuevo contrato. Este proceso podría tomar algún tiempo si uno de ustedes desea negociar términos diferentes en el nuevo contrato de alquiler.

**Reglas especiales para inquilinos en las fuerzas militares:** Un miembro en servicio puede dar por terminado un contrato de alquiler en cualquier momento después de entrar al servicio militar o después de la fecha de las órdenes militares del miembro. Este derecho se aplica a un inquilino que se una a los militares después de firmar un contrato de alquiler y a un miembro en servicio que firme un contrato de alquiler y luego reciba órdenes de un cambio de estación permanente o de despliegue por lo menos durante 90 días.

El miembro en servicio debe darle al propietario o al agente un aviso por escrito de terminación y una copia de las órdenes. El miembro en servicio puede entregar en persona el aviso al propietario o agente, enviar el aviso por servicio de mensajería privada (como FedEx o UPS) o enviarlo por correo certificado solicitando acuse de recibo. La terminación adecuada releva al dependiente del miembro en servicio, como cónyuge o hijo, de cualquier obligación según el contrato de alquiler.

Cuando se paga el alquiler mensualmente, la terminación entra en vigor 30 días después de la siguiente fecha de vencimiento del alquiler que siga a la entrega del aviso. El alquiler debe pagarse prorrateado hasta que la fecha de finalización entre en vigor. Si se han pagado por adelantado montos de alquiler por el periodo después de la fecha vigente de la terminación, el propietario debe reembolsar estos montos a más tardar a los 30 días de la fecha en vigor.[275]

**Ejemplo:** El miembro en servicio paga $600 de alquiler el día diez de cada mes, según los términos de su contrato de alquiler. El miembro en servicio paga el alquiler el 10 de junio y luego le entrega en persona al propietario el aviso adecuado de finalización el 15 de junio. La fecha en que entra en vigor la terminación es el 9 de agosto (30 días después de la fecha de vencimiento del alquiler del 10 de julio). El miembro en servicio debe pagar $600 de alquiler el 10 de julio para el periodo del 10 de julio al 9 de agosto. Al 8 de septiembre, el propietario debe regresar cualquier alquiler pagado por adelantado para el periodo después de la fecha vigente de terminación. El propietario también debe regresar cualquier "monto de alquiler pagado por adelantado" (como la parte sin usar del depósito de seguridad del miembro en servicio) antes del 8 de septiembre.

## LISTA DE INVENTARIO

Usted y el propietario o el agente del propietario pueden usar la lista de inventario (vea las páginas 107-110) si solicita una inspección inicial de la unidad de alquiler antes de que se mude (vea las páginas 55-58). Usted y el propietario o el agente deben acordar una fecha y hora mutuamente convenientes para la inspección, unas dos semanas antes de que termine la tenencia o el plazo del alquiler. Usted y el propietario o agente deben recorrer la unidad de alquiler en ese momento y completar la parte de "Condiciones en la inspección inicial" de la lista de inventario.

Después de que se mude para salir, el propietario puede usar la parte de "Condiciones al salir" de la lista para realizar la inspección final (vea las páginas 107-110). Es buena idea que usted esté presente cuando el propietario realice la inspección final, pero la ley no le exige que esté presente o que el propietario le permita estar presente.

---

*273 Brown, Warner y Portman, Libro de leyes para propietarios de California, Vol. I: Derechos y responsabilidades, página 359 (NOLO Press 2009).*

*274 Portman y Brown, Derechos de los inquilinos de California, página 252 (NOLO Press 2007).*

*275 Ley de alivio civil para miembros en servicio, 50 Código de Estados Unidos, apéndice secciones 501-596 y sección 535. Vea la Guía de la práctica de California, Propietario-inquilino, párrafos 7:328-7:328.5 (Rutter Group 2009).*

Si usted no quiere la inspección inicial, usted y el propietario deben acordar una inspección final cerca de la fecha en que se mude. Usted y el propietario o el agente deben recorrer la unidad de alquiler y llenar la parte de "Condición al salir" de la lista de inventario. Idealmente, este recorrido debe ocurrir después de que haya retirado todas sus pertenencias y que haya limpiado meticulosamente la unidad de alquiler. Llenar con cuidado la lista de inventario en este punto ayudará a identificar áreas de problema y ayudará a evitar desacuerdos después de que se mudó.

Por ejemplo, puede identificar reparaciones o limpieza que puedan necesitarse al comparar puntos indicados en "Condiciones al llegar" y "Condiciones al salir". Los puntos identificados que necesitan reparación o limpieza pueden resultar en deducciones de su depósito de seguridad, a menos que se ocupe usted mismo de ellos o que llegue a un acuerdo con el propietario.

Usted y el propietario o agente deben firmar y poner la fecha en la lista de inventario después de cada inspección (el propietario o el agente deben firmar la lista de inventario aunque usted no esté presente). Asegúrese de obtener una copia del formulario firmado después de cada inspección.

Vea sugerencias adicionales acerca de la lista de inventario en la página 107 y en "Reembolsos de los depósitos de seguridad" en las páginas 53–65.

## TERMINACIONES Y DESALOJOS

### ¿CUÁNDO PUEDE EL PROPIETARIO TERMINAR CON UNA TENENCIA DE INMUEBLE?

El **propietario** puede terminar con una **tenencia de inmueble** mes a mes simplemente dando al **inquilino** un aviso previo por escrito de 30 o 60 días (vea una explicación de las tenencias mes a mes en la página 15; vea una explicación de los avisos de 30 y 60 días en las páginas 49-52 y 67-71).

No obstante, el propietario puede terminar la tenencia del inmueble al darle al inquilino un aviso previo por escrito de sólo *tres* días si el inquilino ha hecho cualquiera de lo siguiente:[276]

- No pagó el alquiler.
- Violó alguna disposición del contrato de alquiler o contrato de alquiler periódico.
- Dañó sustancialmente la propiedad de alquiler ("generó desperdicios").
- Interfirió sustancialmente con otros inquilinos ("molestó").
- Cometió actos de violencia en el hogar o asalto sexual, o acecho de otro inquilino o subinquilino en el local.[277]
- Usó el local para propósitos ilegales.[278]
- Estaba involucrado en el narcotráfico, usó ilícitamente, cultivó, importó o fabricó drogas ilegales.
- Comportamiento ilícito con armas o municiones. [279]

Los **avisos de tres días** se explican en las páginas 68-71.

### AVISOS DE TERMINACIÓN POR ESCRITO

#### Aviso de 30 ó 60 días

Un propietario que desea terminar una **tenencia de inmueble** mes a mes puede hacerlo entregando adecuadamente al inquilino un aviso por escrito de 30 ó 60 días. Por lo general, el aviso de 30 ó 60 días no tiene que declarar la razón para que el propietario termine la tenencia. El **aviso de 30** ó **60 días** se comenta en las páginas 49-51, y la entrega adecuada de los avisos se comenta en la página 71.

En algunas localidades o circunstancias, se aplican reglas especiales a los avisos de 30 o 60 días:

- Algunas ciudades con control de alquileres

*276 Código de procedimiento civil, sección 1161(2)-(4).*

*277 Código de procedimiento civil, sección 1161(4).*

*278 Código de procedimiento civil, sección 1161(4); Código civil, sección 1946.7.*

*279 Código civil, sección 3485.*

exigen una "causa justa" para el **desalojo** y el aviso del propietario debe declarar la razón de la terminación.

- Los programas de vivienda subsidiada pueden limitar las razones permitidas para el desalojo, y pueden exigir que el aviso declare una de estas razones (vea las páginas 51-52).
- Algunas razones para el desalojo son ilegales. Por ejemplo, un desalojo no puede ser **por represalia** o discriminación (vea la página 79).
- El propietario no puede desalojar a un inquilino por la razón de que el calentador de agua debe estar bien sujeto como protección contra daños por terremotos.[280]

### Cómo responder a un aviso de 30 ó 60 días

Suponga que el propietario le ha entregado adecuadamente un aviso de 30 ó 60 días para terminar con la tenencia. Durante el periodo de 30 ó 60 días, puede mudarse para dejar la unidad o tratar de hacer arreglos con el propietario para quedarse. Si desea continuar ocupando la **unidad de alquiler,** pregunte al propietario lo que necesita hacer para que eso sea posible. Aunque a un propietario no se le exige que declare una razón para dar el aviso de 30 ó 60 días, la mayoría de los propietarios tienen una razón para dar por terminada una tenencia. Si desea quedarse, es útil saber lo que usted puede hacer para que mejore su relación con el propietario.

Si el propietario acepta que usted continúe ocupando la unidad de alquiler, es importante que su acuerdo con el propietario quede por escrito. El acuerdo por escrito podría ser un anexo a su **contrato de alquiler** o **contrato de alquiler periódico** que firmaron usted y el propietario, o un intercambio de cartas entre usted y el propietario que declare los detalles de su acuerdo. Tener el acuerdo por escrito asegura que usted y el propietario tengan clara su relación a futuro.

Si el propietario no está de acuerdo con que usted se quede, tendrá que mudarse. Debe hacerlo antes de finalizar el 30º ó 60º día. Lleve consigo todas sus pertenencias personales, y deje la propiedad de alquiler por lo menos tan limpia como estaba cuando la alquiló. Esto ayudará con el reembolso de su **depósito de seguridad** (vea "Reembolso de los depósitos de seguridad" en las páginas 53-65).

Si no se ha mudado al terminar el 30º ó 60º día, estará ocupando la unidad de alquiler ilegalmente y el propietario puede entablar un **juicio por retención ilícita de un inmueble (desalojo)** para desalojarlo.

Si usted cree que el propietario ha actuado de manera ilegal al darle el aviso de 30 ó 60 días, o que tiene una defensa válida para un juicio por retención ilícita de inmueble, debe ponderar con cuidado los pros y los contras de responder al posible juicio de desalojo del propietario en contra suya si no se ha mudado. Como parte de su proceso de toma de decisiones, tal vez desee consultar con un abogado, una organización de ayuda legal, un programa de propietarios-inquilinos o una clínica de vivienda (vea "Cómo obtener ayuda de un tercero", en las páginas 81-82).

### Aviso de tres días

El propietario puede usar el aviso de tres días por escrito (**aviso de desalojo**) si el inquilino ha hecho algo de lo siguiente:[281]

- No pagó el alquiler.
- Violó alguna disposición del contrato de alquiler o contrato de alquiler periódico.
- Dañó sustancialmente la propiedad de alquiler ("generó desperdicios").
- Usó el local para propósitos ilegales.
- Interfirió sustancialmente con otros inquilinos ("causó estorbos").
- Cometió actos de violencia en el hogar o asalto sexual, o acecho de otro inquilino o subinquilino en el local.[282]

*280 Código de salud y seguridad, sección 19211(c).*

*281 Código de procedimiento civil, sección 1161(2)-(4).*

*282 Código de procedimiento civil, sección 1161(4); Código civil, sección 1946.7.*

- Estaba involucrado en el narcotráfico, usó ilícitamente, cultivó, importó o fabricó drogas ilegales.[283]
- Comportamiento ilegal con armas o municiones.[284]

Si el propietario le da al inquilino un aviso de tres días porque no ha pagado el alquiler, el aviso debe declarar con precisión el monto de la renta vencida. Además, el aviso debe declarar:

- Nombre, dirección y teléfono de la persona a quien se debe pagar el alquiler.
- Si el pago se puede hacer en persona, los días y horas usuales en que la persona está disponible para recibir el pago del alquiler. Si la dirección no acepta entregas personales, entonces puede enviar por correo el alquiler al propietario al nombre y la dirección establecidos en el aviso de tres días. Si puede mostrar un comprobante de que envió el alquiler por correo al nombre y dirección establecidos (por ejemplo, un recibo por correo certificado), la ley supone que el propietario recibió el pago del alquiler en la fecha del sello postal.
- En su lugar, el aviso debe declarar el nombre, dirección y número de cuenta de la institución financiera donde se puede hacer el pago del alquiler (si la institución está a menos de cinco millas de la unidad). Si anteriormente se estableció un procedimiento para transferir fondos electrónicamente para pagar el alquiler, el pago se puede hacer mediante este procedimiento.[285]

Normalmente, el propietario no puede exigir que el inquilino pague el alquiler vencido en efectivo (vea la página 29).

Si el aviso de tres días se basa en una de las otras ocho condiciones enumeradas en la página 67, el aviso debe describir la violación del inquilino del contrato de alquiler o contrato de alquiler periódico, o describir otra conducta inadecuada del propietario. El inquilino debe atender adecuadamente el aviso de tres días (vea las páginas 68-71).

Dependiendo del tipo de violación, el aviso de tres días exige que (1) el inquilino corrija la violación o deje la unidad de alquiler, o (2) que el inquilino deje la unidad de alquiler. Si la violación involucra algo que el inquilino puede corregir (por ejemplo, el inquilino no ha pagado el alquiler, o el inquilino tiene una mascota pero el contrato de alquiler no permite mascotas), el aviso debe darle al inquilino la opción para corregir la violación.

El incumplimiento del pago del alquiler y la mayoría de las violaciones de los términos de un contrato de alquiler o contrato de alquiler periódico se pueden corregir. En estas situaciones, el aviso de tres días debe darle al inquilino la opción de corregir la violación. Sin embargo, las otras condiciones enumeradas en la página 67 *no se pueden* corregir, y el aviso de tres días simplemente puede ordenar al inquilino que se vaya al final de los tres días.

Si paga el alquiler que está vencido o si corrige una violación corregible del contrato de alquiler o contrato de alquiler periódico durante el periodo de aviso de los 3 días, continúa la tenencia.[286] Si trata de pagar todo el alquiler vencido y exigido después de que vence el periodo de tres días, el propietario puede entablar un juicio para desalojarlo o aceptar el pago del alquiler. Si el propietario acepta el alquiler, él se **desiste** (se olvida) del derecho de desalojarlo, con base en el pago retrasado del alquiler.[287]

Vea cómo contar los tres días en la página 71.

*283 Código de procedimiento civil, sección 1161(4). Código de salud y seguridad, sección 11571.1; Práctica de propietario-inquilino de California, sección 3.7 (Cal. Cont. Ed. Bar 2009).*

*284 Código de procedimiento civil, sección 1161(4); Código civil, sección 3485(a).*

*285 Código de procedimiento civil, sección 1162, párrafo 2. Vea la Guía de la práctica de California, Propietario-inquilino, párrafos 7:104.10-7:104.12, 7:119.3-7:110.4 (Rutter Group 2006).*

*286 Código de procedimiento civil, sección 1161(3).*

*287 EDC Associates Ltd. v. Gutierrez (1984) 153 Cal.App.3d 167 [200 Cal.Rptr. 333].*

### Cómo responder a un aviso de tres días

Suponga que el propietario le **entrega** adecuadamente un aviso de tres días porque usted no ha pagado el alquiler. Debe pagar el monto total del alquiler vencido o desalojar (dejar) la unidad de alquiler al final del tercer día, a menos que tenga un fundamento legal para no pagar el alquiler (vea las páginas 43-45).

Si decide pagar el alquiler vencido, es mejor llamar de inmediato al propietario o al agente; dígale que pretende pagar el monto exigido en el aviso (si es correcto) y haga preparativos para una hora y un lugar donde puede entregar el pago al propietario o agente. *Debe pagar el alquiler al final del tercer día.* Debe pagar el alquiler impagado con un cheque de caja, giro postal o efectivo. Sea cual sea la forma de pago, asegúrese de obtener un recibo firmado por el propietario o agente que muestre la fecha y el monto del pago.

Normalmente, el propietario no le puede exigir que pague el alquiler impagado en efectivo (vea la página 29).

Si el monto de alquiler exigido no es correcto, es básico que comente de inmediato este detalle con el propietario o con el agente, y que ofrezca pagar el monto que realmente está vencido. Haga esta oferta de manera verbal y por escrito y conserve una copia de la oferta por escrito. El aviso del propietario no tiene vigencia legal si exige más alquiler de lo que realmente se debe, o si incluye cargos que no sean el alquiler vencido (por ejemplo, cargos tardíos, cargos por servicios públicos no pagados, cuotas por cheques sin fondos o intereses).[288]

Si el monto del alquiler exigido es correcto y no incluye algún otro cargo, y si usted decide no pagar, entonces usted y cualquier otro ocupante deben mudarse de inmediato.

Si se queda más allá de los tres días sin pagar el alquiler que en realidad debe, estará ocupando de manera ilegal la unidad de alquiler. El propietario tiene entonces un remedio sencillo, pero poderoso: una acción del tribunal para desalojarlo y recuperar el alquiler sin pagar (se llama "juicio de retención ilícita de un inmueble" [desalojo]" [vea la página 72]). Si no paga el alquiler y no sale rápidamente también podría convertirse en parte de su historial de crédito, lo que podría afectar su capacidad de alquilar propiedades con otros propietarios.

Si el aviso de los tres días se basa en algo diferente al incumplimiento en el pago del alquiler, el aviso va a declarar si puede corregir el problema y quedarse en la unidad de alquiler (vea la página 68). Si el problema se puede corregir y quiere quedarse en la unidad de alquiler, *debe corregir el problema para el final del tercer día.* Una vez que ha corregido el problema, debe notificar oportunamente al propietario o al administrador de la propiedad.

Aunque el aviso no declare que usted puede corregir el problema, puede tratar de convencer al propietario de que usted corregirá el problema y que será un buen inquilino si el propietario está de acuerdo en que se quede. Si el propietario está de acuerdo, cumpla su promesa de inmediato. El propietario entonces debería renunciar a (olvidarse de) su violación, y usted debe poder quedarse en la unidad de alquiler. Sin embargo, en caso de otra violación, es probable que el propietario le entregue otro aviso de tres días o un aviso de 30 ó 60 días.

Si cree que el propietario actuó de manera ilegal al darle un aviso de tres días, o que tiene una defensa válida ante un juicio por retención ilícita de inmueble, debe ponderar con cuidado los pros y los contras de responder el probable juicio de desalojo del propietario en su contra si no se muda. Como parte del proceso de toma de decisiones, tal vez quiera consultar con un abogado, una organización de apoyo legal, un programa de inquilinos-propietarios o una clínica de vivienda. (Vea "Cómo obtener ayuda de un tercero", en las páginas 81-82.)

288 *Brown, Warner y Portman, Libro de leyes para propietarios de California, Vol. I: Derechos y responsabilidades, páginas 314-315 (NOLO Press 2009).*

### Cómo contar los tres días

Comience a contar los tres días el primer día después de que se entregó el aviso. Si el tercer día cae en sábado, domingo o día festivo, el periodo de tres días no va a vencer hasta el siguiente lunes o día no festivo.[289] (Vea en la siguiente sección una discusión sobre la entrega del aviso y el inicio del periodo del aviso.)

## ENTREGA ADECUADA DE AVISOS

El aviso de tres días, 30 días ó 60 días del propietario al inquilino debe "entregarse" debidamente para que tenga vigencia legal. Los términos **"entregar"** y **"atender"** se refieren a los procedimientos que exige la ley. Estos procedimientos están diseñados para aumentar las posibilidades de que la persona a quien se le da el aviso en realidad lo reciba.

El propietario puede entregar un aviso de *tres días* al inquilino de una de tres maneras: entrega personal, entrega sustituida o por el método de pegar y enviar. El propietario, el agente del propietario o cualquier persona mayor de 18 años puede entregar un aviso a un inquilino.

- **Entrega personal:** Para entregárselo en persona, quien entregue el aviso debe darle el aviso en la mano (o dejarlo con usted si se rehúsa a tomarlo).[290] El periodo de tres días comienza el día *después* de que reciba el aviso.
- **Entrega sustituida a otra persona:** Si el propietario no puede encontrarlo en casa, debe tratar de entregarle el aviso personalmente en el trabajo. Si el propietario no puede encontrarlo ni en casa ni en el trabajo, puede usar una "entrega sustituida" en lugar de entregarlo en persona.

  Para cumplir con las reglas del servicio sustituido, la persona que entrega el aviso debe dejarlo con una persona de "edad y discreción adecuadas" en su casa o en el trabajo y *también enviarle por correo* una copia del aviso a su casa.[291] Una persona con edad y discreción adecuadas normalmente sería un adulto en su casa o lugar de trabajo, o un adolescente que viva en su casa.

  La entrega del aviso es legalmente completa cuando se han cumplido *ambos* pasos anteriores. El periodo de tres días comienza el día después de finalizar ambos pasos.
- **Pegar y enviar por correo:** Si el propietario no puede entregar el aviso en persona o con una entrega sustituida, el aviso se puede entregar pegando una copia con cinta o con tachuelas en un lugar visible de la unidad de alquiler (como en la puerta principal) *y* enviándole por correo otra copia a la dirección de la unidad de alquiler.[292] (A este método de entrega se le conoce comúnmente como "pegar y enviar por correo" o "clavar y enviar por correo".)

  La entrega del aviso no está completa hasta que se ha enviado por correo la copia del aviso. El periodo de tres días comienza el día después de que se pegó *y* envío por correo el aviso.[293]

La manera de contar los tres días se explica más arriba.

El propietario puede usar cualquiera de estos métodos para entregar un aviso de *30 ó 60 días* a un inquilino, o puede enviar el aviso al inquilino por correo certificado o registrado, solicitando acuse de recibo.[294]

---

*289 Código de procedimiento civil, secciones 12,12a.*

*290 Código de procedimiento civil, sección 1162(1).*

*291 Código de procedimiento civil, sección 1162(2).*

*292 Código de procedimiento civil, sección 1162(3).*

*293 Walters v. Meyers (1990) 226 Cal.App.3d Supp. 15, 19-20 [277 Cal.Rptr. 316, 318-319] (la entrega de un aviso de tres días entra en vigor desde la fecha en que se envía el aviso por correo, no desde la fecha en que el inquilino lo recibe). Vea la Guía de la práctica de California, Propietario-inquilino, párrafos 7:186-7:188.2 (Rutter Group 2009) (el envío por correo del aviso de tres días no prolonga el tiempo para responder).*

*294 Código civil, sección 1946; Código de procedimiento civil, sección 1162.*

## PROCESO DE DESALOJO (DEMANDA POR RETENCIÓN ILÍCITA DE UN INMUEBLE)

### Generalidades del proceso de desalojo

Si el inquilino no se muda voluntariamente de la propiedad después de que el propietario le ha dado adecuadamente el aviso requerido, el propietario puede desalojar al inquilino. Con el fin de desalojar al inquilino, el propietario debe presentar una demanda de **retención ilícita** en el Tribunal Superior.

En un juicio de desalojo, al propietario se le llama "demandante" y al inquilino "demandado".

Las leyes más recientes diseñadas a reducir el tráfico de drogas [295] y uso ilícito, la fabricación o la posesión de armas y municiones,[296] permitir que un abogado de la ciudad o el fiscal en jurisdicciones seleccionadas [297] presenten una acción de detención ilícita contra un inquilino basado en un informe de detención (u otra acción o informe de las autoridades de la ley o organismos reguladores) si el propietario no puede desalojar al inquilino después de 30 días de aviso de la ciudad. El inquilino debe ser notificado sobre la naturaleza de la acción y las posibles defensas.

El juicio por posesión ilegal de un inmueble es un procedimiento de tribunal "sumario". Esto significa que la acción del tribunal avanza con mucha rapidez, y que el tiempo que se le da al inquilino para responder durante el juicio es muy corto. Por ejemplo, en la mayoría de los casos, el inquilino sólo tiene *cinco días* para presentar una respuesta por escrito al juicio después de que le entreguen una copia de la citación y demanda del propietario.[298] Normalmente, el juez escuchará y decidirá el caso en menos de 20 días después de que el inquilino o el propietario presenta una solicitud de fijar fecha para un juicio.[299]

El proceso de desalojo administrado por el tribunal garantiza al inquilino el derecho a una audiencia del tribunal, si el inquilino cree que el propietario no tiene derecho de desalojarlo. El propietario *debe* usar este proceso del tribunal para desalojar al inquilino; el propietario *no puede* usar medidas de autoayuda para obligar al inquilino a mudarse. Por ejemplo, el propietario no puede sacar físicamente o **dejar fuera** al inquilino, cortar los servicios eléctricos como el agua o la electricidad, retirar las puertas o ventanas exteriores, o embargar (tomar) las pertenencias del inquilino para poder llevar a cabo el desalojo. El propietario *debe usar los procedimientos del tribunal.*

Si el propietario usa métodos ilegales para desalojar a un inquilino, el propietario puede verse sujeto a responsabilidad por los daños del inquilino, así como a penalizaciones hasta de $100 por día por el tiempo que el propietario usó los métodos ilegales.[300]

En un juicio por retención ilícita de un inmueble, el tribunal celebra una audiencia en la cual las partes pueden presentar sus evidencias y explicar su caso. Si el tribunal encuentra que el inquilino tiene una buena defensa, el tribunal no desalojará al inquilino. Si el tribunal decide a favor del inquilino, éste no tendrá que mudarse, y se le puede ordenar al propietario que pague los costos del tribunal (por ejemplo, los costos de la presentación del inquilino). El propietario también podría tener que pagar los honorarios del abogado del inquilino, si el contrato de alquiler contiene una cláusula de honorarios de abogado y si el inquilino estuvo representado por un abogado.[301]

---

*295 Código civil, sección 3486. Esta sección se mantendrá en efecto hasta el 1 de enero 2014, a menos que la extienda la Legislatura. Práctica de propietario-inquilino de California, sección 3.7 (Cal. Cont. Ed. Bar 2009).*

*296 Código civil, sección 3485(a).*

*297 Para casos de detención ilícita basados en alegaciones de armas y municiones, las ciudades son: Los Ángeles, Long Beach, Oakland, Sacramento y San Diego. Para casos de detención ilícita por reducción de drogas, las ciudades son: Los Ángeles, Long Beach, Oakland, Palmdale y San Diego.*

*298 Código de procedimiento civil, sección 1167.3.*

*299 Código de procedimiento civil, sección 1170.5(a).*

*300 Código civil, sección 789.3.*

*301 Código civil, sección 1717; Trope v. Katz (1995) 11 Cal.4th 274 [45 Cal.Rptr.2d 241]; vea la Guía de la práctica de California, Propietario-inquilino, párrafos 9:391.1-9:391.4, 9:391.10 y siguientes (Rutter Group 2009).*

Si el tribunal decide a favor del propietario, el tribunal emitirá una **orden judicial de transferencia de posesión de un inmueble,**[302] con la cual se ordena al alguacil que retire al inquilino de la unidad de alquiler, pero le da al inquilino cinco días a partir de la fecha en que se entrega la orden para irse voluntariamente. Si el inquilino no se va al terminar el quinto día, la orden autoriza al alguacil a sacar físicamente y dejarlo fuera, y a embargar (tomar) las pertenencias del inquilino que hayan quedado en la unidad de alquiler. *El propietario no tiene derecho a la posesión de la unidad de alquiler hasta después de que el alguacil ha retirado al inquilino.*

El tribunal también puede otorgar al propietario cualquier alquiler impagado si el desalojo se basó en el incumplimiento del inquilino para pagar el alquiler. El tribunal también puede otorgar al propietario daños, costos de tribunal y honorarios de abogados (si el contrato de alquiler periódico o contrato de alquiler contiene una cláusula de honorarios del abogado y si el propietario estuvo representado por un abogado). Si el tribunal encuentra que el inquilino actuó con malicia al no entregar la unidad de alquiler, el tribunal también puede fallar a favor del propietario hasta por $600 como penalización.[303] El juicio contra el inquilino se informará en el **informe de crédito** del inquilino durante siete años.[304]

### Cómo responder a una demanda por retención ilícita de un inmueble

Si se le entregó una demanda por retención ilícita de inmueble, debe obtener asistencia o ayuda legal *de inmediato*. Las organizaciones de inquilinos, los programas propietario-inquilino, las clínicas de vivienda, las organizaciones de ayuda legal o los abogados privados pueden ofrecerle asesoría y asistencia si la necesita. (Vea “Cómo obtener ayuda de terceros”, en las páginas 81-82.)

Usualmente usted sólo tiene *cinco días* para responder por escrito a la demanda del propietario. Debe responder durante este tiempo para presentar los documentos legales correctos con el secretario del tribunal donde se entabló el juicio. Si el quinto día cae en fin de semana o día festivo, puede entregar su respuesta por escrito el siguiente lunes o día no festivo.[305] Por lo general, el inquilino responde a la demanda del propietario presentando una “respuesta” por escrito. (Puede obtener una copia de un formulario para presentar una respuesta en la oficina del secretario del tribunal o en línea en www.courtinfo.ca.gov/cgi-bin/forms.cgi (Formulario 982.1(95).)

Tal vez tenga una defensa legal ante la demanda del propietario. Si es así, debe declarar la defensa en una respuesta por escrito y entregarla al secretario del tribunal al final del quinto día. De otra manera, perderá cualquier defensa que pueda tener. Algunas defensas típicas que podría tener un inquilino se indican a continuación a manera de ejemplos:

- El aviso de tres días del propietario solicitaba más alquiler del que realmente se debía.
- La unidad de alquiler violó la **garantía implícita de habitabilidad.**
- El propietario presentó la acción de desalojo como **represalia** para el inquilino que ejerce su derecho o porque el inquilino se quejó al inspector de construcciones por las condiciones de la unidad de alquiler.

Dependiendo de los hechos de su caso, existen otras respuestas legales a la demanda del propietario que usted puede presentar en lugar de una respuesta. Por ejemplo, si cree que el propietario no atendió adecuadamente la orden de comparecencia y la demanda, puede presentar una **moción para invalidar la entrega de la orden de comparecencia.** Si cree que la demanda tiene algún defecto técnico o no alega adecuadamente el derecho del propietario para desalojarlo, puede presentar una **excepción**

---

*302 Código de procedimiento civil, secciones 712.010 y 715.010.*

*303 Código de procedimiento civil, sección 1174(b).*

*304 Código civil, sección 1785.13(a)(2),(3).*

*305 Código de procedimiento civil, sección 1167.*

**de falta de acción**. *Es importante que se asesore con un abogado antes de tratar de utilizar estos procedimientos.*

Si no presenta una respuesta por escrito a la demanda del propietario antes de que termine el quinto día, el tribunal emitirá un **fallo por falta de comparecencia** a favor del propietario. Un fallo por falta de comparecencia permite al propietario obtener una **orden judicial de transferencia de posesión de un inmueble** (vea la página 77) y también le puede otorgar al propietario alquiler impagado, daños y costos del tribunal.

El secretario del tribunal le pedirá que pague una cuota por la presentación cuando presente su respuesta por escrito; usualmente es de unos $180. Sin embargo, si no puede pagar la cuota, puede solicitar que el secretario le permita presentar su respuesta sin pagar la cuota (es decir, puede solicitar un desistimiento de la cuota). Puede obtener un formulario de solicitud para un desistimiento de cuota, llamado "**solicitud de desistimiento de honorarios y costos del tribunal",** y lo puede obtener con el secretario del tribunal o en Internet, en www.courtinfo.ca.gov/cgi-bin/forms.cgi (Formulario 982a(17)).[306]

Después de presentar su respuesta por escrito a la demanda del propietario, el secretario del tribunal enviará por correo a usted y al propietario un aviso de la hora y el lugar del juicio. Si usted no se presenta en el tribunal, se emitirá un fallo por falta de comparecencia en contra de usted.

**Reglas especiales para los inquilinos en las fuerzas militares:** Un miembro en servicio puede tener derecho a una estancia (retraso) ante una acción de desalojo durante 90 días. Esta regla se aplica al miembro en servicio y a sus dependientes (como cónyuge o hijo) en una unidad de alquiler residencial con un alquiler de $2,400 al mes o menos. La capacidad del miembro en servicio para pagar el alquiler debe estar afectada sustancialmente por el servicio militar. El juez puede ordenar la estancia en su propia moción o previa solicitud por parte del miembro en servicio o de un representante. El juez puede ajustar la duración y los términos del retraso según lo exija la equidad (imparcialidad).[307]

### Desalojo de "ocupantes sin nombre"

Algunas veces, las personas que no forman parte del contrato de alquiler o contrato de alquiler periódico se mudan a la unidad de alquiler con el inquilino o después de que se va el inquilino, pero antes de entablar el juicio por retención ilícita de un inmueble. Cuando el propietario cree que estos "ocupantes" podrían reclamar un derecho legal de poseer la unidad de alquiler, el propietario puede buscar la manera de incluirlos como demandados en la acción de desalojo, aunque el propietario no sepa quiénes son. En este caso, el propietario le dirá al encargado del proceso que entregue un formulario de **demanda previa al juicio del derecho de posesión** al mismo tiempo que se les entrega a los inquilinos (llamados demandados) la orden de comparecencia de desalojo y la demanda.[308] Vea una discusión adicional de "ocupantes sin nombre" y de los formularios de Demanda del derecho de posesión en las páginas 89-90.

### Antes de la audiencia en el tribunal

Antes de presentarse en el tribunal, debe preparar su caso con todo cuidado, como lo haría un abogado. Entre otras cosas, usted debe:

- Tenga presente que después de recibir aviso legal de la citación y demanda, tiene cinco días para presentar una respuesta. Lea cuidadosamente la citación, que tendrá información muy específica sobre cómo responder a la demanda y los plazos estrictos. (Consulte la página 73 de este manual.)

***Continúa en la página 76***

306 *El formulario de solicitud es el formulario del consejo judicial 982(a)(17). Usted debe calificar para un desistimiento de cuotas si recibe beneficios por el SSI/SSP, CalWORKs/TANF, estampillas de alimentos o del programa de alivio general/asistencia general, o si el ingreso mensual bruto de la vivienda para una familia de cuatro es menor de $2,296.88. También puede calificar para el desistimiento si sus ingresos no son suficientes como para pagar las necesidades usuales de vida y tampoco para pagar las cuotas y costos del tribunal.*

307 *Ley de alivio civil para miembros en servicio, 50 Código de Estados Unidos, apéndice, secciones 501-596 y sección 531. Vea la Guía de la práctica de California, Propietario-inquilino, párrafo 7:80.10 (Rutter Group 2006).*

308 *Código de procedimiento civil, sección 415.46.*

## Revelación de las pruebas para casos de retención ilícita

Cada uno de los cuatro procedimientos de Revelación de las pruebas disponibles requiere un mínimo de cinco días de aviso al propietario antes de que el propietario esté obligado a responder.[309] Los procedimientos de revelación de las pruebas disponibles en acciones de retención ilícita incluyen declaraciones verbales,[310] interrogatorios por escrito,[311] inspección de los registros, cosas, y lugares del propietario [312] y solicitudes de admisión.[313] Bajo estas reglas, el propietario debe cumplir con su solicitud de revelación de las pruebas dentro de los cinco días.[314] El proceso de revelación de las pruebas debe ser completado para el quinto día antes de la fecha fijada para el juicio.[315]

- Si usted tiene la intención de defender su caso y de utilizar el proceso de revelación de las pruebas como una herramienta, debe seguir los plazos estrictos aplicables a los desalojos en California.
- El proceso de revelación de las pruebas funciona en incrementos de cinco días. Una vez que haya sido notificado, puede comenzar la revelación de las pruebas al enviar por correo sus solicitudes de revelación de las pruebas. Debe permitir que cinco días para que su solicitud sea recibido por el propietario. Luego, el propietario tiene cinco días para responder a su solicitud. Todo el proceso de revelación de las pruebas debe ser completado al menos cinco días antes de la fecha del juicio.[316]

309 *Código de procedimiento civil, sección 1170.8. Moskovitz, Manual de defensa contra desalojos de California, párrafo 23.1-23.52 (Cal. Cont. Ed. Bar 2009).*

310 *Código de procedimiento civil, sección 2025.270(b).*

311 *Código de procedimiento civil, sección 2030.260(b).*

312 *Código de procedimiento civil, sección 2031.010, 2031.260(b), 2031.020(b)(c).*

313 *Código de procedimiento civil, sección 2033.020(c).*

314 *Código de procedimiento civil, sección 1170.8.*

315 *Código de procedimiento civil, sección 2024.040(b).*

316 *Los plazos de tiempo examinados suponen que no hay órdenes que acorten o extienden el tiempo. Ver también Moskovitz, Manual de defensa contra desalojos de California, párrafo 23.8 (Cal. Cont. Ed. Bar 2009) por un cronograma de día a día.*

*Continúa de la página 74*

- Platicar con una clínica de vivienda, organización de inquilinos, abogado u organización de ayuda legal. Esto le ayudará a entender las cuestiones legales de su caso y las evidencias que va a necesitar.
- Solicite **revelación** de las pruebas que pueden ser útiles para su caso o para preparar una defensa. (Vea "Revelación de las pruebas para casos de retención ilícita", página 75.)
- Decida cómo presentará los hechos que apoyan su versión del caso, ya sea con testigos, cartas, otros documentos, fotografías o video, u otras evidencias.
- Tenga listas por lo menos cinco copias de todos los documentos que pretende usar como evidencia; un original para el juez, una copia para el secretario del tribunal, una copia para la parte opositora, una copia para usted mismo y copias para sus testigos.
- Pida a los testigos que le ayudarán en su caso que atestigüen en el juicio. Puede pedir una **citación judicial** para un testigo que no testificará de manera voluntaria. Esta citación judicial la emite el tribunal para que se presente el testigo. La citación judicial se le debe entregar al testigo, y lo puede hacer cualquier persona que no sea usted y que sea mayor de 18 años. Usted puede obtener la citación judicial con el secretario del tribunal. Debe pagarle honorarios al testigo al momento que le entreguen la citación judicial si el testigo los solicita.

Las partes de un juicio de retención ilícita de un inmueble tienen el derecho a un juicio con jurado, y cualquiera de las partes puede solicitarlo.[317] Después de que haya entregado su respuesta a la demanda del propietario, por lo general el propietario presenta un documento llamado **memorando para fijar el caso para juicio** (oficialmente se llama formulario de "solicitud/contrasolicitud para fijar el caso para juicio" (formulario del consejo judicial UD-150)).[318] Este documento indicará si el demandante (el propietario) ha solicitado un juicio con jurado. Si no lo hizo, y su a usted no lo representa un abogado, los asesores de inquilinos recomiendan por lo general que usted *no* solicite un juicio con jurado.

Esta recomendación se hace por varias buenas razones: primera, presentar un caso ante un jurado es más complejo que presentarlo ante un juez, y alguien que no sea abogado y que se represente a sí mismo podría encontrarlo muy difícil; segundo, la parte que solicite un juicio con jurado será responsable de depositar el costo inicial de los honorarios del jurado con el tribunal; y tercero, la parte que pierda tendrá que pagar todos los costos del jurado.[319]

### Después de la decisión del tribunal

Si el tribunal falla a favor del inquilino, éste no tendrá que mudarse y se le podría ordenar al propietario que pague los costos del tribunal del inquilino (por ejemplo, las cuotas de la presentación) y los honorarios del abogado del inquilino. Sin embargo, el inquilino tendrá que pagar cualquier alquiler que ordene el tribunal.

Si gana el propietario, el inquilino tendrá que mudarse. Además, el tribunal podría ordenar al inquilino que pague los costos del tribunal incurridos por el propietario y los honorarios del abogado, y cualquier daño comprobado, como el alquiler vencido o el costo de reparaciones si el inquilino ocasionó daños a la propiedad.

Es posible, aunque muy raro, que un inquilino que pierda convenza al tribunal que le permita quedarse en la unidad de alquiler. A esto se le llama **liberación de decomiso** de la tenencia del inmueble. Para obtener la liberación del decomiso, el inquilino debe convencer al tribunal de dos cosas: que el desalojo

---

*317 El contrato de alquiler o contrato de alquiler periódico no puede exigir que el inquilino se desista del derecho de un juicio con jurado antes de que surja una disputa. Sin embargo, dicho contrato puede exigir que toda disputa que surja se someta a un arbitraje. (Grafton Partners LP v. Superior Court (Pricewaterhouse Coopers LLP (2005) 36 Cal.4th 944 [32 Cal.Rptr.3d 5].)*

*318 En algunos condados, el tribunal fijará la fecha del juicio de forma automática; en otros, el propietario debe entregar el formulario de Solicitud para fijar el caso para juicio. Moskovitz, Manual de defensa contra desalojos de California, sección 25.1 (Cal. Cont. Ed. Bar 2008).*

*319 Vea Portman y Brown, Derechos de los inquilinos de California, páginas 291-293 (NOLO Press 2007).*

ocasionaría que el inquilino pasara apuros serios, y que el inquilino es capaz de pagar todo el alquiler que debe o que el inquilino cumplirá plenamente con el contrato de alquiler o contrato de alquiler periódico.[320]

El inquilino puede obtener la liberación del decomiso de un contrato de alquiler o contrato de alquiler periódico aunque la tenencia haya finalizado (terminado), siempre y cuando la posesión de la unidad no se haya devuelto al propietario. Un inquilino que busque liberación del decomiso (o el abogado del inquilino) debe solicitar la liberación *de inmediato* después de que el tribunal emita su fallo en el juicio de retención ilícita de un inmueble.[321]

El inquilino que pierda un juicio por retención ilícita de inmueble puede **apelar** el juicio si el inquilino cree que el juez decidió por error una cuestión legal en el caso. Sin embargo, el inquilino tendrá que mudarse antes de atender la apelación, a menos que el inquilino obtenga una suspensión de ejecución del juicio o una liberación de decomiso (descrita anteriormente). El tribunal no autorizará la solicitud del inquilino de una suspensión de ejecución a menos que el tribunal encuentre que el inquilino o que la familia del inquilino pasarán apuros extremos, y que el propietario no sufrirá daños irreparables. Si el tribunal autoriza la suspensión de ejecución, le ordenará al inquilino que haga los pagos del alquiler al tribunal en el monto que ordene el tribunal.[322]

El propietario que pierda un juicio por retención ilícita de un inmueble también puede apelar el juicio.

**Orden de transferencia de posesión**

Si se entabla un juicio contra usted y es definitivo (por ejemplo, si no lo apela o si pierde la apelación) y no se muda, el tribunal emitirá al propietario una **orden de transferencia de posesión.**[323] El propietario puede entregar este documento legal al alguacil, quien entonces lo desalojará a usted por la fuerza de la unidad de alquiler si no se va oportunamente.

Antes de desalojarlo, el alguacil le entregará una copia de la orden judicial de transferencia.[324] Esta orden le da instrucciones a usted de que debe salirse a más tardar al final del quinto día después de entregarle la orden judicial, y que si no se muda, el alguacil lo retirará de la unidad de alquiler y otorgará la posesión al propietario.[325] El costo de entregar la orden judicial de transferencia de posesión se agregará a los demás costos del juicio que el propietario le cobrará a usted.

Después de que le entreguen la orden judicial de transferencia, usted tiene cinco días para mudarse. Si no se ha mudado al terminar el quinto día, el alguacil regresará y lo retirará físicamente.[326] Si sus pertenencias todavía están en la unidad de alquiler, el alguacil puede retirarlas o hacer que el propietario las almacene, y además le podrá cobrar una cuota razonable por almacenaje. Si usted no reclama estas pertenencias en menos de 18 días, el propietario puede enviarle un aviso por correo para que las recoja y entonces puede venderlas en subasta o conservarlas (si su valor es menor de $300).[327] Si el alguacil lo desaloja a la fuerza, el costo del alguacil también se agregará al juicio, el cual se lo puede cobrar el propietario.

---

*320 Código de procedimiento civil, sección 1179.*

*321 Guía de la práctica de California, Propietario-inquilino, párrafo 9:444-9.445.1 (Rutter Group 2009). La petición por escrito del inquilino debe entregarse al propietario por lo menos cinco días antes de la fecha de la audiencia en la solicitud de liberación. Si el inquilino no tiene abogado, puede hacer la solicitud de manera verbal ante el tribunal, si el propietario está presente en el tribunal o si se le ha dado el aviso adecuado. El tribunal también puede ordenar la liberación de decomiso por su propia moción. El tribunal puede ordenar la liberación de decomiso sólo a condición de que el inquilino pague todo el alquiler vencido (o cumpla plenamente con el contrato de alquiler o contrato de alquiler periódico). (Código de procedimiento civil, sección 1179.)*

*322 Código de procedimiento civil, sección 1176.*

*323 Código de procedimiento civil, sección 715.010.*

*324 Código de procedimiento civil, sección 715.020.*

*325 Código de procedimiento civil, sección 715.010(b)(2).*

*326 Código de procedimiento civil, sección 715.020(c).*

### Cómo anular un fallo por falta de comparecencia

Si el inquilino no entrega una respuesta por escrito a la demanda del propietario, éste puede pedir al tribunal que emita un **fallo por falta de comparecencia** contra el inquilino. Entonces el inquilino recibirá un aviso del juez y una orden judicial de transferencia de posesión del inmueble, tal como se describió anteriormente.

Existen muchas razones por las cuales el inquilino podría no responder a la demanda del propietario. Por ejemplo, el inquilino podría haber recibido el citatorio y la demanda, pero no pudo responder porque estaba enfermo o incapacitado, o por alguna otra muy buena razón. Es incluso posible (pero no probable) que al inquilino nunca le entregaron el citatorio y la demanda del propietario. En este tipo de situaciones, donde el inquilino tuviera una razón válida para no responder a la demanda del propietario, el inquilino puede pedir al tribunal que anule el fallo por falta de comparecencia.

Anular un fallo por falta de comparecencia puede ser un proceso legal complejo. Las razones usuales para buscar que se anule el fallo son: error, inadvertencia, sorpresa o negligencia excusable del inquilino (o del abogado del inquilino).[328] El inquilino que desea pedir al tribunal que anule el fallo por falta de comparecencia debe actuar con rapidez; debe poder demostrar al tribunal que tiene una excusa satisfactoria para la falta de comparecencia, actuar con rapidez para hacer la solicitud, y tener una buena posibilidad de ganar el juicio.[329] El inquilino que crea que existen bases para anular un fallo por falta de comparecencia debe pedir primero asesoría y ayuda a un abogado, a una organización de ayuda legal o a una organización de inquilinos.

Las **reglas especiales para inquilinos en las fuerzas militares** pueden hacer más difícil que un propietario obtenga un fallo por falta de comparecencia contra el inquilino, y podría ser posible que el inquilino reabra un fallo por falta de comparecencia y defienda la acción de retención ilícita de un inmueble.[330]

### Bancarrota del inquilino

Algunos inquilinos creen que una petición para declararse en bancarrota evitará que los desalojen. Esto no siempre es cierto.

Declararse en bancarrota es una decisión muy seria, con muchas consecuencias de largo plazo más allá de la acción del desalojo. Además, mucho de lo que sabe el público acerca de la bancarrota ha cambiado con la Ley de prevención por abuso de la bancarrota y protección del consumidor de 2005.

El inquilino que esté pensando en declararse en bancarrota por la amenaza del desalojo o por cualquier razón, debe consultar a un experto en bancarrotas y ponderar con cuidado la asesoría del experto.

La bancarrota es una especialidad legal complicada, y explicarla aquí va más allá del alcance de este folleto. Sin embargo, le ofrecemos información básica sobre la bancarrota en lo referente a procesos de retención ilícita de inmuebles:[331]

- Un inquilino que presente una declaración de bancarrota después del 17 de octubre de 2005 (la fecha de vigencia de la ley de bancarrotas de 2005) normalmente tiene derecho a una suspensión (retraso) de una acción pendiente de retención ilícita de inmueble. Si el propietario

---

*327 Código de procedimiento civil, secciones 715.030, 1174(h); Código civil, secciones 1965, 1988. Vea las Guías legales LT-4 del Departamento de Asuntos del Consumidor, "Cómo recuperar posesiones que dejó en una unidad de alquiler" y LT-5 "Opciones para un propietario: cuando los bienes personales del inquilino se han quedado en la unidad de alquiler". Estas guías legales están disponibles en el sitio web del Departamento de Asuntos del Consumidor en www.dca.ca.gov.*

*328 Código de procedimiento civil, sección 473(b). Vea Moskovitz, Manual de defensa contra desalojos de California, sección 12.12 (Cal. Cont. Ed. Bar 2009).*

*329 Moskovitz, Manual de defensa contra desalojos de California, secciones 12.15, 12.16 (Cal. Cont. Ed. Bar 2009). Vea Moskovitz et al., Práctica de propietario-inquilino de California, secciones 13.7-13.14 (Cal. Cont. Ed. Bar, 2009).*

*330 Ley de liberación para miembros en servicio, 50 Apéndice del código de Estados Unidos, secciones 521(a),(b),(c),(g) y formulario del consejo judicial 982(a)(6); vea la Guía de la práctica de California, Propietario-inquilino, párrafos 8:518.5-8:518.7 (Rutter Group 2009).*

*331 Vea la Guía de la práctica de California, Propietario-inquilino, capítulo 10, (Rutter Group 2005), Moskovitz et al., Práctica de propietario-inquilino de California, capítulo 14 (Cal. Cont. Ed. Bar, 2009).*

no ha presentado la acción, la **suspensión automática** evita que el propietario tome medidas como entregar un aviso de tres días o presentar la acción.[332]

- El propietario puede pedir permiso al tribunal de bancarrota para proceder con la acción de retención ilícita de un inmueble (llamada "liberación de la suspensión automática").[333]
- La suspensión automática puede seguir vigente hasta que el caso de bancarrota se cierre, desestime o termine. Por otro lado, el tribunal de bancarrotas puede quitar la suspensión si el propietario demuestra que tiene derecho a la liberación.[334]
- Usualmente la suspensión automática no impide que el propietario haga cumplir el fallo de retención ilícita de inmueble que obtuvo antes de que el inquilino presentara la petición. No obstante, en algunos casos, el inquilino podría mantener vigente la suspensión durante 30 días después de presentar la petición.[335]
- La suspensión automática no se aplica si la acción de desalojo del propietario se basa en que el inquilino ponga en peligro la propiedad de alquiler o use sustancias controladas ilegales en la propiedad, y si el propietario presenta una certificación requerida en el tribunal de bancarrotas. Sin embargo, por lo general la suspensión se mantendrá vigente durante 15 días después de que el propietario presente la certificación en el tribunal.[336]
- Un caso de bancarrota se puede desestimar por "causa"; por ejemplo, si el inquilino es negligente en el pago de los honorarios o en presentar los programas e información financiera necesarios, ocasiona un retraso no razonable que perjudica al propietario o presenta el caso de mala fe.[337]

## REPRESALIAS, DESALOJOS Y DISCRIMINACIÓN

### Acciones de represalia y desalojos

El propietario puede tratar de desalojar a un inquilino porque éste ha ejercicio un derecho legal (por ejemplo, el **remedio de reparar y deducir**, páginas 41-42) o se ha quejado por un problema en la unidad de alquiler. O el propietario puede aumentar el alquiler del inquilino o buscar castigar al inquilino de otra manera por quejarse o por ejercer legalmente un derecho del inquilino.

En cualquier situación, se dice que la acción del propietario es de **represalia** porque el propietario castiga al inquilino por haber ejercido un derecho legal. La ley ofrece protección a los inquilinos de un desalojo con represalias y otras acciones de represalia.[338]

La ley infiere (supone) que el propietario tiene un motivo de represalia si el propietario busca desalojar al inquilino (o toma otra medida de represalia) a menos de seis meses después de que el inquilino ha ejercido alguno de los siguientes derechos del inquilino:[339]

- Usar el remedio de reparar y deducir, o decirle al propietario que el inquilino usará el remedio de reparar y deducir.
- Quejarse con el propietario por las condiciones de la unidad de alquiler, o ante una agencia pública correspondiente después de darle el aviso al propietario.

---

*332 11 Código de Estados Unidos, sección 362(a)(1)-(3) y 11 Código de Estados Unidos, sección 362(b)(22).*

*333 11 Código de Estados Unidos de bancarrota, sección 362(d).*

*334 11 Código de Estados Unidos, sección 362(c),(d).*

*335 11 Código de Estados Unidos, secciones 362(b)(22), 362(l)(1), que dan protección al inquilino, si existen circunstancias que permitan al inquilino curar los daños de dinero o cuando el inquilino ha depositado ante el secretario del tribunal el alquiler vencido después de la presentación de quiebra.*

*336 11 Código de Estados Unidos, secciones 362(b)(23), 362(m)(1).*

*337 Moskovitz et al., Práctica de propietarios-inquilinos de California, sección 14.32 (Cal. Cont. Ed. Bar, 2009).*

*338 Código civil, sección 1942.5.*

*339 Código civil, sección 1942.5.*

- Presentar un juicio o comenzar un arbitraje con base en las condiciones de la unidad de alquiler.
- Ocasionar que una agencia pública correspondiente inspeccione la unidad de alquiler o emita un citatorio para el propietario.

Para que el inquilino se defienda contra el desalojo con base en represalias, el inquilino debe probar que ha ejercicio uno o más de estos derechos dentro del periodo de seis meses, que el alquiler del inquilino esté al corriente y que el inquilino no haya usado la defensa contra represalia más de una vez en los últimos 12 meses. Si el inquilino presenta todas estas evidencias, entonces el propietario debe presentar evidencias de que no tuvo un motivo de represalia.[340] Aunque el propietario demuestre que tiene una razón válida para el desalojo, el inquilino puede demostrar la represalia mostrando que el esfuerzo del propietario para desalojar al inquilino no es de buena fe.[341] Si ambas partes entregan las evidencias necesarias, el juez o el jurado deben decidir si la acción del propietario fue de represalia o se basó en una razón válida.

Un inquilino también puede aseverar la represalia como defensa ante el desalojo si el inquilino ha organizado o participado de manera legal en una organización o protesta de inquilinos, o ha ejercido legalmente algún otro derecho legal. En estas circunstancias, el inquilino debe demostrar que se ha involucrado en la actividad protegida y que la conducta del propietario fue de represalia.[342]

Si usted cree que el propietario ha tomado represalias en contra suya por una acción que ha tomado de manera adecuada contra el propietario, platique con un abogado u organización de ayuda legal. El abogado también podría asesorarle acerca de otras defensas.

### Discriminación como represalia

Un propietario, agente administrativo, corredor de bienes raíces o vendedor viola la Ley de empleo y vivienda equitativos de California al acosar, desalojar o discriminar de otra manera a una persona en la venta o el alquiler de una vivienda cuando el "propósito dominante" es tomar represalias contra la persona que ha hecho algo de lo siguiente:[343]

- Se opuso a prácticas que son ilegales según la ley;
- Informó a los funcionarios de cumplimiento de la ley de prácticas que la persona cree que son ilegales según la ley; o bien
- Ayudó o exhortó a una persona para ejercer sus derechos protegidos por la ley.

Un inquilino que puede demostrar que la acción de desalojo del propietario se basa en un motivo discriminatorio tiene una defensa contra la acción de retención ilícita de un inmueble. El inquilino que es víctima de discriminación por represalia también tiene una causa de acción por daños según la Ley de vivienda y empleo equitativos.[344]

## CÓMO RESOLVER PROBLEMAS

### HABLE CON EL PROPIETARIO

La comunicación es la clave para evitar y solucionar problemas. Si tiene algún problema con su **unidad de alquiler**, usualmente es mejor que primero hable con el **propietario** antes de tomar alguna acción. El propietario podría estar dispuesto a corregir el problema o a buscar una solución. En el mismo tono, el propietario (o el agente o administrador del propietario) debe comentar los problemas con el **inquilino** antes de tomar una acción formal. El inquilino podría estar dispuesto a corregir el problema una vez que entienda las inquietudes del propietario. Ambas partes deben tomar en cuenta que cada una tiene la obligación de tratar con la otra de manera equitativa y de buena fe (vea la página 22)

340 *Código civil, sección 1945.2(a),(b); vea la Guía de la práctica de California, Propietario-inquilino, párrafos 7:368-7:380 (Rutter Group 2009).*

341 *Moskovitz et al., Práctica de propietario-inquilino de California, sección 12.38 (Cal. Cont. Ed. Bar, 2009).*

342 *Código civil, sección 1942.5(c).*

343 *Código de gobierno, sección 12955(f), 12955.7.*

344 *Guía de la práctica de California, Propietario-inquilino, párrafos 7:205, 7:391-7:394 (Rutter Group 2009).*

Si con hablar del problema con el propietario no lo soluciona, y si el problema es responsabilidad del propietario (vea las páginas 36-40) debe escribir una carta o enviar un correo electrónico al propietario. La carta o correo electrónico debe describir el problema, su efecto sobre usted, el tiempo que ha existido el problema, qué podría haber hecho para remediar el problema o limitar su efecto y lo que le gustaría que hiciera el propietario. Debe conservar una copia de esta carta o correo electrónico.

Si usted ha estado tratando con un agente del propietario, como un administrador de propiedades, tal vez quiera ponerse en contacto directo con el propietario de la unidad de alquiler. El nombre, la dirección y el teléfono del propietario y del administrador de la propiedad o de la persona autorizada para recibir avisos legales para el propietario debe estar por escrito en su **contrato de alquiler periódico** (o **contrato de alquiler**) o publicado de manera notoria en el edificio.[345] También puede ponerse en contacto con la Oficina del asesor del condado para obtener esta información.

Si no le responde el propietario después de enviar la carta o correo electrónico, o si el propietario no está de acuerdo con su queja, tal vez necesite usar uno de los remedios del inquilino que se comentan en este folleto (como el **remedio de reparar y deducir,** páginas 41-42) o bien obtener ayuda legal. El periodo de tiempo que debe esperar para que actúe el propietario depende de la gravedad del problema. Por lo general, se considera que 30 días son adecuados, a menos que el problema sea extremadamente grave.

**Recuerde:** Si el propietario y el inquilino hablan entre sí de los problemas, se puede prevenir que los problemas pequeños se conviertan en grandes. Tratar de resolver los problemas beneficia a todos. Algunas veces es útil involucrar a alguien más, como un amigo mutuo o un **árbitro** o **mediador** capacitado (vea la página 82). Si el problema realmente no se puede resolver con una discusión, negociación y un compromiso aceptable, *entonces* cada una de las partes puede acudir a los remedios que ofrece la ley.

## CÓMO OBTENER AYUDA DE UNA TERCERA PARTE

Existen muchos recursos disponibles para ayudar a los inquilinos y propietarios a resolver los problemas. Verifique cuál de las siguientes agencias está disponible en su zona, revisar sus sitios Web para saber si le pueden ofrecer ayuda, o llame o escriba para obtener información o ayuda:

- Agencia local de protección al consumidor. Vea las listas de *Gobierno de la ciudad y del condado (City/County Government)* en las páginas blancas del directorio telefónico.
- Agencia local de vivienda. Vea las listas de *Gobierno de la ciudad y del condado* en las páginas blancas del directorio telefónico.
- Oficina del fiscal de distrito local. Vea las listas de *Gobierno del condado* en las páginas blancas del directorio telefónico.
- Junta de control de alquileres de la ciudad o condado. Vea las listas de *Gobierno de la ciudad y del condado* en las páginas blancas del directorio telefónico.
- Asociación local de inquilinos o asociación de alquiler de vivienda o apartamentos. Revise las páginas blancas (negocios) y las páginas amarillas del directorio telefónico.
- Recursos locales de información y asistencia para inquilinos. Vea la lista en la página 99.
- Programa local de solución de disputas. Para ordenar una lista por condados, vea la página 91.

También puede obtener información del Centro de información del Departamento de asuntos del consumidor de California en el (800) 952-5210 o el (916) 445-1254. Para TDD, llame al (800) 326-2297 o el (916) 322-1700. También puede visitar el sitio web del Departamento de asuntos del consumidor en www.dca.ca.gov.

Muchas asociaciones de barras de abogados del condado ofrecen servicios de remisión abogados y programas de abogados voluntarios, quienes le pueden ayudar al inquilino a localizar abogados de honorarios económicos o gratuitos. Las **organizaciones de ayuda legal** pueden ofrecer servicios de defensa para el **desalojo** para inquilinos de bajos ingresos. Algunas escuelas de leyes ofrecen asesoría y ayuda gratuita a través de clínicas de propietarios-inquilinos.

*345 Código civil, secciones 1961, 1962, 1962.5.*

Los inquilinos deben tener cuidado al usar las llamadas clínicas de defensa contra desalojos o clínicas para bancarrota. Aunque algunas de ellas pueden ser legítimas y ofrecer un buen servicio, otras no son legítimas. Algunas pueden usar tácticas de venta de mucha presión, hacer falsas promesas, obtener su firma en formularios en blanco, tomar su dinero y luego no hacer nada.

Estas clínicas pueden prometer conseguir una **suspensión federal** (también llamada **suspensión automática**) de una acción de desalojo. Esto por lo general significa que la clínica pretende presentar una petición de bancarrota para el inquilino (vea la página 78). Aunque esto podría detener temporalmente el desalojo, puede tener un efecto extremadamente malo en la capacidad futura del inquilino para alquilar propiedades u obtener crédito, puesto que la bancarrota será parte del registro de crédito del inquilino *hasta por 10 años.*

"Asistentes para retenciones ilícitas de inmuebles" (UDA) son personas que no son abogados y que se dedican a ofrecer asesoría y ayuda a los propietarios e inquilinos en cuestiones de retenciones ilícitas. Estos asistentes deben estar registrados en la oficina del secretario del condado en los condados donde tengan su centro principal de operaciones comerciales y donde hagan negocios.[346] El inquilino que firma un contrato con un UDA puede cancelar el contrato en menos de 24 horas después de firmarlo.[347]

Los "asistentes para documentos legales" (LDA) son personas que no son abogados y que escriben y archivan documentos legales tal como lo indican las personas que se presentan a sí mismas en cuestiones legales. Se aplican requisitos de registro y cancelación de contrato similares para los asistentes para documentos legales.[348]

El hecho de que un UDA o LDA esté registrado adecuadamente con el secretario del condado no garantiza que tenga la capacidad o los conocimientos para ayudarle.

## ARBITRAJE Y MEDIACIÓN

Algunas agencias locales de vivienda remiten las disputas entre propietarios e inquilinos a un centro local de solución de disputas o servicio de mediación. El objetivo de estos servicios es resolver disputas sin la carga y los gastos de ir al tribunal.

La **mediación** involucra la ayuda de una tercera persona imparcial, llamada **mediador,** quien ayuda al inquilino y al propietario a llegar a un acuerdo voluntario sobre cómo conciliar la disputa. Por lo general, el mediador no toma una decisión vinculante en el caso.

El **arbitraje** involucra la remisión de la disputa a una tercera persona imparcial, llamada **árbitro**, quien decide el caso. Si el propietario y el inquilino están de acuerdo en enviar su disputa a un arbitraje, estarán vinculados por la decisión del árbitro, a menos que estén de acuerdo en un arbitraje no vinculante.

Los inquilinos y propietarios siempre deben considerar la solución de sus disputas por mediación o arbitraje en lugar de un juicio. La mediación casi siempre es más rápida, más barata y menos estresante que ir al tribunal. Aunque el arbitraje es más formal que la mediación, el arbitraje puede ser más rápido y en general es menos estresante y problemático que una acción de tribunal.

Los servicios de mediación se enumeran en las páginas amarillas del directorio telefónico, en *Servicios de mediación*. Para obtener una lista por condados de los servicios de solución de disputas, vea la página 99.

[Todas las palabras en **letra negrita** se explican en este Glosario. El número al final de cada explicación se refiere a la página en el texto donde se menciona el término.]

**abandonar/abandono:** el remedio del inquilino al salirse de una **unidad de alquiler** que es **inhabitable** y que el **propietario** no ha reparado en un tiempo razonable de tiempo después de recibir el aviso de los defectos por parte del **inquilino**. (33, 42)

346 *Código de negocios y profesiones, secciones 6400-6415.*

347 *Código de negocios y profesiones, sección 6410(e). El contenido de los contratos de UDA están regidos por reglamentos. Vea 16 Código de reglamentos de California, sección 3890.*

348 *Código de negocios y profesiones, secciones 6400-6415. El contenido del contrato del asistente de documentos legales para los servicios de autoayuda está reido por reglamentos. Vea 16 Código de reglamentos de California, sección 3950.*


UNFURNISHED
APARTMENT
FOR
LEASE


FOR
RENT


FOR
RENT


APARTMENT
FOR RENT


FOR
RENT


NOW
RENTING


FOR
RENT


Now
Leasing

# Glosario

**agencia de informe de crédito:** negocio que mantiene registros de historiales de crédito de la gente y que reporta la información del historial de crédito a posibles acreedores (incluye propietarios). (9) (Vea también **servicio de análisis de inquilinos**.) (9)

**apelación:** solicitud de que un tribunal superior revise la decisión de un tribunal de primera instancia en un juicio. (77)

**arbitraje:** usar una tercera persona neutral para resolver una disputa, en lugar de ir al tribunal. A menos que las partes hayan acordado otra cosa, las partes deben cumplir con la decisión del árbitro. (82)

**árbitro:** una tercera personal neutral acordada por las partes en una disputa, que escucha y decide sobre la misma. El árbitro no es un juez, pero las partes normalmente deben cumplir la decisión del árbitro (se dice que la decisión es "vinculante" para las partes). (Vea **arbitraje;** compare con **mediador**.) (82)

**atender/dar servicio:** requisitos y procedimientos legales que buscan garantizar que la persona a quien se dirige el aviso legal realmente lo reciba. (23, 71)

**aviso de tres días:** vea **aviso de desalojo**.

**aviso de 30 días:** aviso por escrito de un propietario a un inquilino donde le dice el inquilino que la tenencia del inmueble terminará en 30 días. Habitualmente, el aviso de 30 días no tiene que declarar la razón del propietario para terminar con la tenencia. (29, 49-51, 65-68)

**aviso de 60 días:** un aviso por escrito de un propietario a un inquilino diciéndole al inquilino que un contrato de alquiler periódico terminará en 60 días. Un aviso de 60 días por lo general no tiene que indicar la razón del propietario por terminar el alquiler. (49-51)

**aviso de desalojo (o aviso de tres días)**: aviso de tres días que el propietario entrega al inquilino cuando el inquilino ha violado el contrato de alquiler o contrato de alquiler periódico. Por lo general el aviso de tres días indica al inquilino que salga de la unidad de alquiler o que cumpla con el contrato de alquiler o contrato de alquiler periódico (por ejemplo, pagar el alquiler vencido) en el periodo de tres días. (29, 68)

**aviso previo:** la cantidad de días con que se debe avisar antes de que pueda tener vigencia un cambio en la **tenencia** del inmueble. Por lo general el aviso previo es igual a los días entre los pagos del alquiler. Por ejemplo, en una tenencia mes a mes, por lo general el propietario debe darle al inquilino un aviso previo de 30 días de que aumentará el monto del **depósito de garantía**. (4, 15, 29, 49-52)

**calificación de crédito:** resumen numérico de la valía de crédito de una persona que se basa en información de una **agencia de informe de crédito**. La calificación de crédito usa un programa estadístico para comparar el historial de pago de cuentas de la persona, sus cuentas de crédito, sus acciones de cobranza y otra información de crédito con el desempeño de crédito de otros clientes. Una alta calificación de crédito (por ejemplo, 750 y más) indica que la persona es un mejor riesgo crediticio, y una baja calificación (por ejemplo, 300–400) indica que es un riesgo potencial de crédito. (9)

**ceder/cesión:** un acuerdo entre el inquilino original y un nuevo inquilino, donde el nuevo toma el contrato de alquiler y se convierte en responsable ante el propietario de todo lo que era responsable el inquilino original. El inquilino original todavía es responsable ante el propietario si el nuevo inquilino no cumple con las obligaciones del contrato de alquiler. (35-36) (Vea **novación;** compare con **subalquilar**.) (36)

**cheque impagado:** cheque que le devuelve el banco al beneficiario (a la persona que recibió el cheque) sin pagarlo. El banco puede devolverlo porque la cuenta del pagador (del que lo giró) no tuvo suficiente dinero para cubrir el cheque. A esto se llama un cheque "rebotado" o "NSF". O el banco puede devolver el cheque porque el pagador detuvo el pago del cheque. (29)

**citación judicial:** orden del tribunal que exige al destinatario que se presente como testigo o que entregue evidencias en un proceso del tribunal. (76)

**contrato de arrendamiento:** acuerdo, normalmente por escrito, que establece todos los términos del contrato y que tiene una duración predeterminada de tiempo (por ejemplo, seis meses o un año). Compare con **contrato de alquiler periódico**. (15, 28)

**contrato de alquiler periódico:** contrato de alquiler verbal o escrito que declara la duración del tiempo entre los pagos del alquiler (por ejemplo, una semana o un mes) pero no el número total de meses o semanas que tendrá vigencia el contrato. (15, 31)

**contrato de alquiler:** contrato verbal o escrito entre un inquilino y un propietario, realizado antes de que el inquilino se mude que establece los términos de la tenencia, tales como el monto del alquiler y cuándo se vence. (Vea **contrato de arrendamiento** y **contrato de alquiler periódico**.) (8, 15-17)

**cuenta de depósito en garantía:** cuenta bancaria en la cual el inquilino deposita un alquiler retenido, que sólo se retira cuando el propietario ha corregido condiciones inhabitables de la unidad alquilada o cuando un tribunal ordena al inquilino que pague la renta retenida al propietario. (44)

**dato de información:** información en un **informe de crédito** que ocasiona que un acreedor le niegue crédito o tome otra medida adversa contra un solicitante (como rechazar alquilar una unidad de alquiler al solicitante). (9)

**dejar fuera:** cuando el propietario deja afuera al inquilino de la unidad de alquiler con la intención de terminar la tenencia del inmueble. Dejar fuera y otros remedios de **desalojo** realizados por uno mismo son ilegales. (72)

**demanda de derecho de posesión previa al juicio:** formulario que puede entregar el propietario en un **juicio de retención ilícita de inmueble (desalojo)** junto con la orden de comparecencia y la demanda a todas las personas que viven en la unidad de alquiler y que podrían declarar que son inquilinos, pero cuyos nombres no conoce el propietario. Los **ocupantes** que no están nombrados en la demanda de retención ilícita de inmueble, pero que declaran tener derecho a poseer la unidad de alquiler, pueden llenar y presentar este formulario para que sean partes en la acción de retención ilícita de inmueble. (74, 89)

**demanda del derecho de posesión:** un formulario que pueden llenar los **ocupantes** de una unidad del alquiler para detener de modo temporal su desalojo por parte del alguacil después de que el propietario ganó un **juicio por retención ilícita de un inmueble (desalojo).** Los ocupantes pueden usar este formulario sólo si: el propietario no cumplió con un **demanda del derecho de posesión previa al juicio** con la orden de comparecencia y la demanda; los ocupantes no se mencionaron en la **orden judicial de transferencia de posesión de un inmueble**; y los ocupantes han vivido en la unidad de alquiler antes de que se presentara el juicio de retención ilícita de un inmueble. (74, 89)

**Departamento de empleo y vivienda equitativos de California:** agencia estatal que investiga las demandas de **discriminación** ilícita en la vivienda y el empleo. (14)

**Departamento de vivienda y desarrollo urbano de Estados Unidos:** agencia federal que hace cumplir la ley federal de vivienda equitativa, donde se prohíbe la discriminación por sexo, raza, color, religión, origen nacional o étnico, estado familiar o discapacidad. (14)

**depósito de seguridad:** depósito o cuota que el propietario exige que pague el inquilino al inicio de la tenencia del inmueble. Por ejemplo, el propietario puede usar el depósito de seguridad si el inquilino deja la unidad debiendo alquiler o deja la unidad dañada o menos limpia que cuando se mudó. (24, 31, 48)

**depósito en retención:** un depósito que entrega el inquilino al propietario para retener la unidad de alquiler hasta que el propietario pague el primer mes de alquiler y el depósito de seguridad. (10)

**desalojo:** proceso administrado por el tribunal para retirar a un inquilino de una unidad de alquiler porque el inquilino ha violado el contrato de alquiler o contrato de alquiler periódico, o no cumplió con un aviso que termina la tenencia del inmueble (también se llama **juicio de "retención ilícita de un inmueble**"). (68)

**desalojo o acción por represalia:** acto realizado por el propietario, como aumentar el alquiler, buscar desalojar a un inquilino o de otra manera castigar al inquilino porque ha utilizado el remedio de **reparar y deducir** o el remedio de **retener el alquiler**, o ha aseverado otros derechos del inquilino. (32, 45, 79-81)

**desistir:** firmar un documento por escrito (un "desistimiento") donde se cede un derecho, demanda, privilegio, etc. Para que un desistimiento esté vigente, la persona que entregue el desistimiento debe hacerlo de manera voluntaria, y debe conocer el derecho, demanda, privilegio, etc., al cual está cediendo. (55, 64, 70)

**discriminación (en el alquiler)**: negar la vivienda a una persona; decir a la persona que la vivienda no está disponible (cuando en realidad está disponible en ese momento), entregar la vivienda en términos inferiores, acosar a una persona con respecto a las adecuaciones a la vivienda, u ofrecer una vivienda segregada debido a la raza de la persona, color, religión, sexo (incluye embarazo, tener hijos o problemas médicos relacionados con ellos, así como género y percepción de género), orientación sexual, origen nacional, ancestros, fuente de ingresos, edad, discapacidad, problemas médicos, si la persona está casada, o si hay niños menores de 18 años en la vivienda de la persona. La discriminación también puede ser rechazar hacer adecuaciones razonables para una persona con una discapacidad. (11-15)

**excepción de falta de acción:** respuesta legal que puede presentar el inquilino en un **juicio de retención ilícita de un inmueble** para probar la suficiencia legal de los cargos presentados en la demanda del propietario. (74)

**fallo por falta de comparencia:** un fallo que emite el tribunal sin tener audiencia, después de que el inquilino no cumple en presentar una respuesta ante la demanda del propietario. (74)

**formulario de solicitud de alquiler:** formulario que el propietario puede pedirle al inquilino que llene antes de alquilar, donde se solicita información acerca del inquilino, como dirección, teléfono, historial de empleo, referencias de crédito y similares. (8)

**garantía implícita de habitabilidad:** regla legal que exige a los propietarios mantener sus unidades de alquiler en condiciones aptas para que vivan los seres humanos. Una unidad de alquiler debe cumplir de manera sustancial con las normas del código de construcción y vivienda que afecten sustancialmente la salud y la seguridad de los inquilinos. Los requisitos mínimos básicos para que una unidad de alquiler sea habitable se enumeran en las páginas 37–38.

**habitable:** una unidad de alquiler adecuada para que la habiten los seres humanos. Una unidad de alquiler que cumple de modo sustancial con las normas del código de construcción y seguridad que afectan de manera sustancial la salud y la seguridad de los inquilinos se dice que es "habitable". Vea **inhabitable** y **garantía implícita de habitabilidad**. (36-37)

**huésped (guest):** persona que no tiene los derechos de un inquilino, como la persona que se queda en un hotel de manera temporal por menos de siete días. (3)

**huésped (lodger):** persona que vive en una habitación de una casa donde vive el propietario. El propietario puede entrar a todas las áreas ocupadas por el huésped y tiene control general de la casa. (2, 4)

**informe de crédito:** un informe que prepara una **agencia de informes de crédito** donde se describe el historial de crédito de una persona durante los últimos siete años (excepto para bancarrotas, que se informa para 10 años). Por ejemplo, el informe de crédito muestra si la persona paga sus cuentas a tiempo, si tiene cuentas morosas o canceladas, si ha sido demandado y si está sujeta a juicios de tribunal. (8, 28, 67-71)

**inhabitable: unidad de alquiler** que tiene problemas o defectos graves donde se afecta la salud o la seguridad del inquilino. La unidad de alquiler puede ser inhabitable si no es adecuada para que vivan los seres humanos, si no cumple de manera sustancial con las normas de los códigos de construcción y seguridad que afectan sustancialmente la salud y la seguridad de los

inquilinos, si contiene un peligro por plomo o si es un edificio peligroso por debajo de la norma. (Compare con **habitable**.) (36-40)

**inquilino:** persona que alquila una unidad de alquiler de un propietario. El inquilino obtiene el derecho al uso y posesión exclusivos de la unidad de alquiler durante el período de alquiler o alquiler periódico. (2, 28)

**inspección inicial:** inspección que realiza el **propietario** antes de terminar la tenencia del inmueble para identificar condiciones defectuosas que justifiquen realizar deducciones del **depósito de seguridad**. (33, 55-58)

**juicio de retención ilícita de inmueble:** Juicio que debe presentar y ganar el propietario antes de que pueda desalojar a un inquilino (también se llama juicio de "**desalojo**"). (9, 72-78)

**liberación de decomiso:** una orden del tribunal en un **juicio de retención ilícita de inmueble (desalojo)** que permite al inquilino perdedor quedarse en la unidad de alquiler, con base en lo convincente del inquilino ante el tribunal de que el **desalojo** ocasionaría apuros graves y que el inquilino puede pagar todo el alquiler vencido, o de otra manera cumplir plenamente con el contrato de alquiler. (76-77)

**mediación:** proceso en el cual una tercera persona neutral se reúne con las partes de una disputa con el fin de ayudarles a encontrar una solución voluntaria a la disputa. (82)

**mediador:** tercera persona neutral, acordada por las partes en una disputa, que se reúne con las partes para ayudarles a encontrar una solución voluntaria a la disputa. En general, la decisión del mediador no es "vinculante" para las partes. (Ver **mediación**; comparar con **árbitro**.) (82)

**memorando para establecer caso para juicio:** documento del tribunal que notifica a las partes en un juicio de retención ilícita de inmueble que el caso se ha fijado para juicio. Este documento también declara si el demandante (el propietario) ha solicitado un juicio con jurado. (76)

**moción para invalidar la entrega de la orden de comparecencia:** respuesta legal que puede presentar un inquilino en un **juicio de retención ilícita de inmueble** si el inquilino cree que el propietario no entregó adecuadamente la orden de comparecencia y la demanda. (73)

**negligencia:** descuido de una persona (es decir, no tener un cuidado ordinario o razonable) que ocasiona lesiones a otra persona o daños a los bienes de otra persona. (27)

**novación:** en una situación de **cesión**, una novación es un acuerdo entre el propietario, el inquilino original y el nuevo inquilino que hace que el nuevo inquilino (más que el inquilino original) sea el único responsable ante el propietario. (36)

**ocupante:** persona que no está nombrada como inquilino en el **contrato de alquiler** o **contrato de alquiler periódico** que se ha mudado a una **unidad de alquiler** antes de que el propietario presente un **juicio por retención ilícita de inmueble (desalojo)**. Puesto que el propietario no sabe que el ocupante vive en la unidad de alquiler, el propietario no puede nombrar al ocupante como demandado en un juicio por retención ilícita de inmueble. (74, 89)

**orden de transferencia de posesión:** documento emitido por el tribunal después de que el propietario gana un **juicio por retención ilícita de inmueble (desalojo)**. El alguacil entrega esta orden al inquilino. La orden informa al inquilino que debe dejar la unidad de alquiler al término de cinco días, o el alguacil retirará por la fuerza al inquilino. (73, 74)

**ordenanzas de control de alquiler:** leyes en algunas comunidades que limitan o prohíben los aumentos de alquiler, o que limitan las circunstancias en las cuales se puede desalojar a un inquilino. (27, 31, 90)

**organizaciones de ayuda legal:** organizaciones que ofrecen asesoría legal, representación y otros servicios legales gratuitos, en casos no penales, a personas con desventajas económicas. (14, 82)

**organizaciones de vivienda equitativa:** organizaciones de la ciudad o el condado que ayudan a los inquilinos a resolver problemas de discriminación de vivienda. (14)

**período de alquiler:** duración de tiempo entre los pagos del alquiler; por ejemplo, una semana o un mes. (15)

**propietario:** negocio o persona dueña de una unidad de alquiler y que alquila la unidad de alquiler a otra persona, llamada **inquilino**. (2, 28)

**remedio de reparar y deducir:** remedio del inquilino de deducir del alquiler futuro el monto necesario para reparar defectos cubiertos por la **garantía implícita de habitabilidad**. El monto deducido no puede ser mayor a un mes de alquiler. (41, 79)

**retención del alquiler:** remedio del inquilino de no pagar una parte o todo el alquiler si el propietario no repara los defectos que hacen **inhabitable** a la unidad de alquiler en un tiempo razonable después de que el propietario recibe el aviso de los defectos de parte del inquilino. (43)

**revelación de las pruebas:** el proceso mediante el cual se permite a las partes en una acción obtener la información pertinente conocida por otras partes o no partes antes del juicio. (75,76)

**seguro del arrendatario:** seguro que protege al inquilino en contra de pérdidas de la propiedad, como pérdidas por robo o incendio. En general, este seguro también protege al inquilino en contra de responsabilidad (responsabilidad legal) por demandas o juicios entablados por el propietario o por otros que aleguen que el inquilino injurió de forma **negligente** a otra persona o propiedad. (27)

**servicio de análisis de inquilinos: agencia de informes de crédito** que recopila y vende información sobre inquilinos, tal como si pagan el alquiler a tiempo, si han dañado unidades de alquiler anteriores, si fueron sujetos de un **juicio de retención ilícita de inmueble**, y si los propietarios los consideraron buenos o malos inquilinos. (9)

**servicio prepagado de lista de alquiler:** negocios que venden listas de unidades de alquiler disponibles. (7)

**solicitud de desistimiento de honorarios y costos del tribunal:** formulario que deben llenar los inquilinos y entregarlos al secretario del tribunal para solicitar permiso de presentar documentos al tribunal sin pagar los honorarios de presentación ante el tribunal. (74)

**subalquilar:** contrato de alquiler por separado entre el **inquilino** original y un nuevo inquilino a quien el inquilino original alquila toda la **unidad de alquiler** o parte de ella. El nuevo inquilino se conoce como "subinquilino". El contrato entre el inquilino original y el **propietario** se mantiene vigente, y el inquilino original sigue siendo responsable de pagar el alquiler del propietario y de otras obligaciones del inquilino. (Compare con **cesión**.) (35-36)

**subinquilino:** vea **subalquilar**.

**suspención federal (o suspención automática):** orden de un tribunal federal de bancarrotas que detiene temporalmente los procesos en un tribunal estatal; esto incluye los procesos de **desalojo**. (79, 82)

**tenencia:** derecho exclusivo del inquilino, creado por un **contrato de alquiler** entre el propietario y el inquilino, de usar y poseer la **unidad de alquiler** del propietario. (15)

**unidad de alquiler:** apartamento, casa, dúplex o condominio que alquila un propietario a un inquilino para que viva ahí. (2, 15, 28, 36)

## APÉNDICE 1—OCUPANTES NO MENCIONADOS EN LA DEMANDA DE DESALOJO O EN LA ORDEN DE TRANSFERENCIA DE POSESIÓN

### OCUPANTES NO MENCIONADOS EN LA

# Apéndices

## DEMANDA DE DESALOJO

Algunas veces hay personas no mencionadas como **inquilinos** en el **contrato de alquiler** o **contrato de alquiler periódico** que se mudan a una **unidad de alquiler** antes de que el **propietario** entable una **demanda por retención ilícita de inmueble (desalojo)**. El propietario no puede saber que estas personas (llamadas "ocupantes") viven en la unidad de alquiler, y por lo tanto no los puede mencionar como demandados en la orden de comparecencia y la demanda. Como resultado, estos ocupantes no se mencionan en la **orden de transferencia de posesión** si el propietario gana la acción de retención ilícita de inmueble. El alguacil que hace cumplir la orden no puede desalojar legalmente a un ocupante cuyo nombre no aparece en la orden y que declara haber vivido en la unidad desde antes de que se entablara la demanda por retención ilícita de inmueble. (Vea "orden de transferencia de posesión", página 77.)

El propietario puede tomar medidas para evitar este resultado; puede dar instrucciones a quien atiende el proceso que **entregue** la orden de comparecencia y la demanda a los demandados y que pregunte si hay otros ocupantes que viven en la unidad y que no se han nombrado como demandados. Si los hay, la persona que entrega la orden de comparecencia y la demanda puede entregar a cada uno de los llamados "ocupantes no nombrados" un formulario en blanco de la **demanda de derecho de posesión previa al juicio** y una copia adicional de la orden de comparecencia y la demanda.[349]

Estos ocupantes tienen entonces 10 días a partir de la fecha en que se les entregó el formulario para presentar al secretario del tribunal un formulario de demanda de derecho de posesión previa el juicio, y pagarle la cuota de presentación requerida (o presentar una "**solicitud de desistimiento de honorarios y costos del tribunal**" si no puede pagar la cuota de presentación (vea página 74)). Cualquier ocupante no nombrado que no presente un formulario de demanda de derecho de posesión previo al juicio con el secretario del tribunal (junto con la cuota de presentación o una solicitud de desistimiento de la cuota) puede ser desalojado.

Un ocupante no nombrado que presente un formulario de demanda de derecho de posesión previa al juicio se convierte automáticamente en demandado en el juicio de retención ilícita de inmueble, y debe presentar una respuesta a la demanda a más tardar cinco días después de entregar el formulario. El tribunal entonces da su fallo en base a la defensa del ocupante ante el desalojo junto con las defensas de los demás demandados.[350] Si gana el propietario, el ocupante no puede retrasar el desalojo, ya sea que esté nombrado o no en la orden judicial emitida por el tribunal.[351]

## OCUPANTES NO MENCIONADOS EN LA ORDEN DE TRANSFERENCIA DE POSESIÓN

Algunas veces el propietario no entrega una demanda de derecho de posesión previa al juicio a los ocupantes no mencionados cuando se entrega la demanda por retención ilícita de inmueble.

*349 Código de procedimiento civil, sección 415.46.*

*350 Código de procedimiento civil, sección 1174.3.*

*351 Código de procedimiento civil, sección 415.46.*

Cuando el alguacil llega a hacer cumplir la orden judicial (es decir, para desalojar a los inquilinos [vea "orden judicial de transferencia de posesión de un inmueble", página 77]), el ocupante cuyo nombre no aparece en la orden judicial y que declara tener un derecho de posesión puede llenar un formulario de **demanda de derecho de posesión** y entregarlo al alguacil. A su vez, el alguacil debe detener el desalojo de ese ocupante, y darle al ocupante una copia del formulario lleno o un recibo por el mismo.[352]

A más tardar a dos días hábiles después de llenar el formulario y de entregarlo al alguacil, el ocupante debe entregar al secretario del tribunal la cuota de presentación del tribunal (o presentar una "solicitud de desistimiento de los honorarios y costos del tribunal" si el ocupante no puede pagar la cuota de presentación (vea la página 74)). El ocupante también debe entregar al tribunal un monto igual a 15 días de alquiler de la unidad de alquiler (la orden judicial de transferencia de posesión de un inmueble debe declarar el valor de alquiler diario de la unidad de alquiler).

De cinco a 15 días después de que el ocupante ha pagado la cuota de presentación (o ha presentado una solicitud para desistir la cuota) y ha depositado un monto equivalente a 15 días de alquiler, el tribunal celebrará la audiencia. Si el ocupante no deposita el alquiler de 15 días, el tribunal celebrará la audiencia *a más tardar a cinco días*.

En la audiencia, el tribunal decidirá si el ocupante tiene una demanda válida de posesión o no. Si el tribunal decide que la demanda de posesión del ocupante es válida, el monto del alquiler depositado le será devuelto al ocupante. Después, el tribunal ordenará procesos adicionales, según corresponda al caso (por ejemplo, el ocupante puede tener cinco días para responder la demanda del propietario).

Si el tribunal encuentra que la demanda de posesión del ocupante no es válida, del alquiler que se devuelva al ocupante se restará un monto igual al alquiler diario de cada día que se demoró el desalojo, y el alguacil continuará con el desalojo.[353]

## APÉNDICE 2—LISTA DE CIUDADES CON CONTROLES DE ALQUILER

Berkeley

Beverly Hills

Campbell

East Palo Alto

Fremont

Hayward

Los Ángeles

Los Gatos

Oakland

Palm Springs

San Francisco

San Jose

Santa Monica

Thousand Oaks

West Hollywood

Westlake Village

Los recursos sobre ordenanzas de control de alquiler incluyen: Brown, Warner y Portman, *Libro de leyes para propietarios de California, Vol. I: Derechos y responsabilidades, Apéndice C* (NOLO Press 2009) y *Guía de la práctica de California, Propietario-inquilino, capítulo 5* (Rutter Group 2009).

## APÉNDICE 3—INFORMACIÓN Y RECURSOS DE AYUDA PARA EL INQUILINO

La lista de información y recursos de ayuda para el inquilino también está disponible a través del sitio web del Departamento de Asuntos del Consumidor en www.dca.ca.gov.

352 *Código de procedimiento civil, sección 1174.3.*

353 *Código de procedimiento civil, sección 1174.3.*

La lista del sitio web se actualiza con cierta frecuencia. En estos otros recursos también puede encontrar servicios de remisión abogados y programas de ayuda legal:

- **Servicios de remisión abogados:** Visite el sitio web del Colegio de Abogados del estado de California en www.calbar.ca.gov. Haga clic en el botón "Public Services" (Servicios públicos) y luego en el enlace "Lawyer Referral Services" (Servicios de remisión abogados) y luego en el botón "County Programs" (Programas del Condado).
- **Servicios de organizaciones de ayuda legal de California, servicios de remisión abogados certificados por el Colegio de Abogados y servicios de tribunal:** Visite el sitio web de LawHelpCalifornia.org en www.lawhelpcalifornia.org/CA/StateDirectory.cfm.

**CONDADO DE ALAMEDA**

**Ayuda Legal en el Área de la Bahía**
**Oficina Regional del Condado de Alameda**
1735 Telegraph Avenue
Oakland, CA 94612
(510) 663-4744
info@baylegal.org

**Junta de Estabilización de Alquileres de Berkeley**
2125 Milvia Street
Berkeley, CA 94704
(510) 981-7368
Rent@ci.berkeley.ca.us

**Ciudad de Fremont: Vivienda y Redesarrollo**
39550 Liberty Street, 1er piso
Fremont, CA 94538
(510) 494-4500
Housingandredevelopment@ci.fremont.ca.us

**Departamento de Empleo y Vivienda Equitativos**
1515 Clay Street, Sala 701
Oakland, CA 94612-5212
(sólo quejas sobre discriminación en la vivienda)
(510) 622-2945 (800) 233-3212

**Eden Council for Hope and Opportunity, Inc. (ECHO)**
770 A Street
Hayward, CA 94541
(510) 581-9380
Oficina en Livermore (925) 449-7340
Info@echofairhousing.org

**Oficina de Vivienda Equitativa de Fremont y Servicios para propietarios e inquilinos**
39155 Liberty Street, Sala D440
Fremont, CA 94538-1513
(sólo quejas sobre discriminación en la vivienda)
(510) 574-2270
fremont@housing.org
fremontfairhousing@housing.org

**Housing Rights, Inc.**
1966 San Pablo Avenue
Berkeley, CA 94702
Correo: P.O. Box 12895
Berkeley, CA 94712
(510) 548-8776 Fax (510) 548-5805
hri@housingrights.com

**CONDADO DE BUTTE**

**Centro Comunitario de Información Legal**
25 Main Street
Chico, CA 95929
(530) 898-4354
Correo: California State University Chico,
Building 25
Chico, CA 95929
clic@csuchico.edu

**Servicios Legales del Norte de California**
Oficina regional de Butte
541 Normal Avenue
Chico, CA 95928
(530) 345-9493 Fax (530) 345-6913
chico_office@lsnc.net

## CONDADO DE CONTRA COSTA

**Ayuda Legal en el Área de la Bahía**
Oficina regional de Contra Costa
1025 MacDonald Avenue
Richmond, CA 94801
(510) 233-9954 (800) 551-5554
info@baylegal.org

**Servicios Comunitarios del Pacífico**
329 Railroad Avenue
Pittsburg, CA 94565
(925) 439-1056 Fax (925) 439-0831
www.pcsi.org

**Shelter, Inc.**
1815 Arnold Drive
Martinez, CA 94553
(925) 335-0698
HELPLINK (800) 799-6599
www.shelterincofccc.org

## CONDADO DE KERN

**Ayuda Legal Rural de California**
Oficina regional Delano
629 Main Street
Delano, CA 93215
(661) 725-4350
www.crla.org

**Oficina de Vivienda Equitativa de la Ciudad de Bakersfield**
1600 Truxton Avenue, Sala 300
Bakersfield, CA 93301
(661) 634-9245
www.ci.bakersfield.ca.us/edcd/faq/fairhouse.htm

**División de Vivienda Equitativa del Condado de Kern**
2700 M Street, Sala 250
Bakersfield, CA 93301
(661) 862-5050 (800) 552-5376
kerncd@co.kern.ca.us
www.co.kern.ca.us/cd/cdhome.asp

## CONDADO DE LOS ANGELES

Servicios Legales Bet Tzedek
145 South Fairfax Avenue, Sala 200
Los Angeles, CA 90036
(323) 939-0506 Fax (323) 549-5880
www.bettzedek.org/

**Asociación de Inquilinos Ciudadanos de Inglewood**
609 Kew Street U2
Inglewood, CA 90302-2765
(310) 677-7294
cita107@aol.com

**Coalición por la Supervivencia Económica (CES)**
514 Shatto Place, Sala 270
Los Angeles, CA 90020
(213) 252-4411 Fax (213) 252-4422
contactces@earthlink.net
www.CESinAction.org

**Clínica de Derechos de Inquilinos**
Joe Praml, Coordinador de la clínica
jpraml@sbcglobal.net

**Acción del Consumidor**
523 West Sixth Street, Sala 1105
Los Angeles, CA 90014
(213) 624-8327
www.consumer-action.org

**Asuntos de los consumidores de la ciudad de Santa Monica, Unidad de protección, vivienda equitativa y derechos del público**
1685 Main Street, 3er piso
Santa Monica, CA 90401
(310) 458-8336 Español (310) 458-8370
consumer.mailbox@smgov.net
www01.smgov.net/atty/consumer_protection/housing.htm

**Agencia de Vivienda de Culver City**
(Contratos con el Centro de derechos de la vivienda. Vea el próximo apartado.)

**Consejo de Vivienda Equitativa del Valle de San Fernando**
8134 Van Nuys Boulevard, Sala 206
Panorama City, CA 91402
(818) 373-1185 (800) 287-4617
brunofhsfv@fairhousingcouncil.org
www.fhcsfv.org

**Centro de Derechos de Vivienda**
520 South Virgil Avenue, Sala 400
Los Angeles, CA 90020
(213) 381-8555 (800) 477-5977
mheredia@hrc-la.org
www.hrc-la.org

**Centro Legal del Centro Úrbano**
1309 East 7th Street
Los Angeles, CA 90021
(213) 891-2880, ext. 210
Fax (213) 891-2888
InnerCityLaw.org

**Unidad de Desarrollo Económico de la Comunidad**
Oficina del Sur de Los Ángeles
7000 Broadway
Los Angeles, CA 90003
(213) 640-3954 Fax (213) 640-3988

**Fundación de Ayuda Legal de Los Angeles**
1550 West Eighth Street
Los Angeles, CA 90017
(213) 640-3881
Línea especial para consultas sobre Vivienda y Desalojo: (213) 385-1719
www.lafla.org

**Fundación de Vivienda Equitativa**
(Para Compton, Lynwood, Downey, Long Beach, Huntington Park, Norwalk, Paramount y South Gate)
3605 Long Beach Boulevard, Sala 302
Long Beach, CA 90807
(562) 989-1206 Fax (562) 989-1836
www.fairhousingfoundation.com

**Condado de Los Angeles Departamento de Asuntos del Consumidor**
500 West Temple Street, Sala B-96
Los Angeles, CA 90012-2722
(213) 974-1452 (800) 593-8222
http://consumer-affairs.co.la.ca.us

**Condado de Los Angeles**
**Departamento de Asuntos del Consumidor:**
**Centro de Servicio del Este de Los Angeles**
4801 East Third Street
Los Angeles, CA 90022
(323) 881-7099
(Lunes a viernes de 8 a.m. a 5 p.m.)

**Condado de Los Angeles**
**Departamento de Asuntos del Consumidor**
**Centro de Servicio Florence Firestone**
7901 South Compton Avenue
Los Angeles, CA 90001
(323) 586-7268
(Lunes y miércoles 10 a.m. a 12 p.m. y 1 a 4:30 p.m.)

**Condado de Los Angeles**
**Departamento de Asuntos del Consumidor**
**Biblioteca Pública de Lancaster**
601 West Lancaster Boulevard
Lancaster, CA 93534
Principal (661) 726-7550 Continuo (661) 726-7551
(Viernes: sólo de 10 a.m. a 3:30 p.m.)

**Condado de Los Angeles**
**Departamento de Asuntos del Consumidor**
**Centro de Servicio San Gabriel**
1441 Santa Anita Avenue
South El Monte, CA 91731
(626) 575-5425 ó (626) 575-5426
(Lunes y viernes 8:30 a.m. a 12 p.m. y 1 a 4:30 p.m.)

**Condado de Los Angeles**
**Departamento de Asuntos del Consumidor**
**Centro South Bay/Lomita**
24340 South Narbonne Avenue
Lomita, CA 90717
(310) 325-1035
(Martes y jueves, de 8:30 a.m. a mediodía y de 1 p.m. a 4:30 p.m.)

**Condado de Los Angeles**
**Departamento de Asuntos del Consumidor**
**Valencia/Sala del Tribunal**
23747 West Valencia Boulevard
Valencia, CA 91355
(661) 253-7328
(Miércoles: 8:30 a.m. a 4:30 p.m.)

**Condado de Los Angeles**
**Departamento de Asuntos del Consumidor**
**Oficina de Valle de San Fernando**
14340 Sylvan Street
Van Nuys, CA 91411
(747) 901-3829 ó (818) 901-3820
(Martes y jueves, de 8 a.m. a 4:30 p.m.)

**Valle de San Fernando**
**Programa de Servicios Legales para los Vecindarios**
13327 Van Nuys Boulevard
Pacoima, CA 91331
(800) 433-6251
www.nls-la.org

**Junta de Control de Alquileres de Santa Monica**
1685 Main Street, No. 202
Santa Monica, CA 90401
(310) 458-8751
Rentcontrol@smgov.net

**CONDADO DE MADERA**

**Asistencia legal rural de California**
**Oficina regional de Madera**
117 South Lake Street
Madera, CA 93638
(559) 674-5671

**CONDADO DE MARIN**

**Programa de Vivienda Equitativa**
**del Condado de Marin**
615 “B” Street
San Rafael, CA 94901
(415) 457-5025

**Servicios de Mediación de Marin**
30 North San Pedro Road, Sala 170
San Rafael, CA 94903
(415) 499-7454
Fhom@fairhousingmarin.com
Bkob@co.marin.ca.us

**CONDADO DE MERCED**

**Servicios Legales del Centro de California**
357 West Main Street, Sala 201
Merced, CA 95340
www.centralcallegal.org

**CONDADO DE MONTEREY**

**Asistencia Legal Rural de California**
Oficina regional de Salinas
3 Williams Road
Salinas, CA 93905
(831) 757-5221

**Centro de Resolución/Mediación de Conflictos**
**del Condado de Monterey**
1900 Garden Road, Sala 110
Monterey, CA 93940
(831) 649-6219
Desde Salinas: (831) 424-4694
dorenecreme@aol.com

**CONDADO DE NAPA**

**Oficina de Vivienda Equitativa del valle de Napa**
601 Cabot Way
Napa, CA 94559
(707) 224-9720
Napafairhousing.net

**Servicios de Información de Alquileres y**
**Mediación del Condado de Napa**
1714 Jefferson Street
Napa, CA 94559
(707) 253-2700 Fax (707) 253-0207
ehubbard@napanet.net

**CONDADOS DEL NORTE DE CALIFORNIA**

**Línea Directa Legal para Personas Mayores**
Asesoría telefónica gratuita para personas mayores de 60 años (sin considerar los ingresos) en los siguientes condados: Alameda, Alpine, Amador, Butte, Calaveras, Colusa, Contra Costa, Del Norte, El Dorado, Glenn, Humboldt, Lake, Lassen, Marin, Mariposa, Merced, Mendocino, Modoc, Napa, Nevada, Placer, Plumas, Sacramento, San Benito, San Francisco, San Joaquin, San Mateo, Santa Clara, Santa Cruz, Shasta, Sierra, Siskiyou, Solano, Sonoma, Stanislaus, Sutter, Tehama, Trinity, Tuolumne, Yolo y Yuba.

**Línea Directa Legal para Personas Mayores**
444 North Third Street, Sala 312
Sacramento, CA 95814
(916) 551-2140 (800) 222-1753
seniorhotline@lsnc.net
www.seniorlegalhotline.org

**CONDADO DE ORANGE**

**Consejo de Vivienda Equitativa del Condado**
**de Orange**
201 South Broadway
Santa Ana, CA 92701
(714) 569-0823 (800) 698-FAIR
www.fairhousingoc.org

**Sociedad de Ayuda Legal del Condado de**
**Orange**
2101 North Tustin Avenue
Santa Ana, CA 92705
(800) 834-5001
www.lasoc.com

**CONDADO DE PLACER**

**Servicios Legales del Norte de California**
190 Reamer Street
Auburn, CA 95603
(530) 823-7560
(También atiende los condados Amador, Calaveras, El Dorado, Nevada, y Sierra)
Auburn-office@lsnc.net
www.lsnc.net

**CONDADO DE RIVERSIDE**

**Ayuda Legal Rural de California**
**Oficina Regional de Coachella**
1460 6th Street
Coachella, CA 92236
(760) 398-7261

**Fair Housing Council of Riverside County Inc.**
3933 Mission Inn Avenue
Riverside, CA 92501
(951) 682-6581 (800) 655-1812
fhcrc@aol.com
www.fairhousing.net

**CONDADO DE SACRAMENTO**

**Asociación de Apartmentos de California**
980 9th Street, Sala 200
Sacramento, CA 95814
(916) 447-7881 (800) 967-4222
(877) 999-7881
info@caanet.org
www.caanet.org

**Comisión de Derechos Humanos/Vivienda Equitativa de la Ciudad y Condado de Sacramento**
1112 "I" Street, Sala 250
Sacramento, CA 95814
Linea directa (916) 444-0178
Principal (916) 444-6903
www.hrfh.org

**Centro Legal para Personas Mayores y Discapacitados**
2862 Arden Way, Sala 200
Sacramento, CA 95825
(916) 488-5298
www.lcedlaw.org

**Servicios Legales del Norte de California**
515 12th Street
Sacramento, CA 95814
(916) 551-2150
sacto@lsnc.net
www.lsnc.net

**Centro de Mediación de Sacramento**
1418 20th Street, Sala 201
Sacramento, CA 95816
(916) 441-7979
services@sacmediation.org
sacmediation.org

**CONDADO DE SAN BERNARDINO**

**Junta de Vivienda Equitativa y Mediación de Inland**
560 North Arrowhead Avenues, Suite 7A
San Bernardino, CA 92401
(909) 888-3763 (800) 321-0911
inmedbd@aol.com
www.inmedbd.com

**CONDADO DE SAN DIEGO**

**Relaciones Humanas y Vivienda Equitativa del Heartland**
277 E. Lexington Avenue
El Cajon, CA 92020
(619) 444-5700
info@hhrfha.org

**Consejo de Vivienda Equitativa de San Diego**
625 Broadway, Sala 1114
San Diego, CA 92101
(619) 699-5888
www.fhcsd.com

**Sociedad de Ayuda Legal de San Diego**
110 South Euclid
San Diego, CA 92114
(877) 534-2524
lassd.org

**Asociación de Vecindarios**
5660 Copley Drive
San Diego, CA 92111
(858) 715-2642
www.neighborhoodhouse.org

**Centro Nacional de Solución de Conflictos**
(anteriormente, Centro de mediación de San Diego)
625 Broadway, Sala 1221
San Diego, CA 92101-5419
(619) 238-2400 (760) 494-4728
info@ncronline.com
www.ncronline.com

**Centro Legal para Inquilinos**
5252 Balboa Avenue, Sala 408
San Diego, CA 92117
(858) 571-7100
línea de información (858) 571-1166
www.tenantslegalcenter.com

**CONDADO DE SAN FRANCISCO**

**Comité de Derechos de Asiáticos**
55 Colombus Avenue
San Francisco, CA 94111
(415) 896-1701
alc@asianlawcaucus.org
www.asianlawcaucus.org

**Ayuda Legal del Área de la Bahía**
Oficina regional de San Francisco
50 Fell Street
San Francisco, CA 94102
(415) 982-1300 (415) 354-6360
Línea de ayuda legal (415) 354-6360
www.baylegal.org

**Línea Directa de Acción para el Consumidor**
221 Main Street, Sala 480
San Francisco, CA 94105
(415) 777-9635
hotline@consumer-action.org
www.consumer-action.org

**Comité de Derechos de la Vivienda de San Francisco**
427 South Van Ness Avenue
San Francisco, CA 94103
(415) 703-8634
www.hrcsf.org

**Fiscalía del Condado de San Francisco: Unidad de Protección al Consumidor** (se encarga de casos de depósitos de seguridad después de que se van los inquilinos)
732 Brannan Street
San Francisco, CA 94102
(415) 551-9595
www.sfdistrictattorney.org

**Comisión de Derechos Humanos de San Francisco**
25 Van Ness Avenue, Sala 800
San Francisco, CA 94102
(415) 252-2500
www.sfgov.org/sfhumanrights

**Junta de Alquileres de San Francisco**
25 Van Ness Ave., Sala 320
San Francisco, CA 94102-6033
(415) 252-4602 Fax (415) 252-4669
www.sfgov.org/rentboard

**Sindicato de Inquilinos de San Francisco**
558 Capp Street
San Francisco, CA 94110
(415) 282-6622
www.sftu.org

**Clínica de Vivienda Tenderloin**
126 Hyde Street
San Francisco, CA 94102
(415) 771-2427
www.thclinic.org

**CONDADO DE SAN JOAQUIN**

**Ayuda Legal Rural de California**
20 North Sutter, Sala 203
Stockton, CA 95202
(209) 946-0605
www.crla.org

**CONDADO DE SAN LUIS OBISPO**

**Ayuda Legal Rural de California**
1011 Pacific St., Sala A
San Luis Obispo, CA 93401
(805) 544-7997
www.crla.org

**Centro de Gobierno del Condado de San Luis Obispo: Unidad de Delitos Económicos**
1050 Monterey Street, Sala 223
San Luis Obispo, CA 93408
(805) 781-5856 Fax (805) 781-1173
sloda.com/economic_crime

**CONDADO DE SAN MATEO**

**Ayuda Legal en el Área de la Bahía**
Oficina regional de San Mateo
539 Middlefield Road
Redwood City, CA 94063
(650) 358-0745
Línea de ayuda legal (650) 472-2666
www.baylegal.org

**Sociedad de Ayuda Legal del Condado de San Mateo**
521 East 5th Avenue
San Mateo, CA 94402
(650) 558-0915 (800) 381-8898
TTD (650) 558-0786
www.legalaidsmc.org

**Fiscalía del Condado de San Mateo y Unidad de Protección del Consumidor y el Ambiente**
400 County Center, 3er piso
Redwood City, CA 94063
(650) 363-4651

**Centro de Resolución de Conflictos de la Península**
1660 South Amphlett Boulevard No. 219
San Mateo, CA 94402
(650) 513-0330
info@pcrcweb.org
www.pcrcweb.org

**CONDADO DE SANTA BARBARA**

**Ayuda Legal Rural de California**
324 East Carrillo Street, Sala B
Santa Barbara, CA 93101
(805) 963-5981
www.crla.org

**CONDADO DE SANTA CLARA**

**Ayuda Legal del Área de la Bahía Oficina Regional de Santa Clara**
2 West Santa Clara Street, 8avo piso
San Jose, CA 95113
(408) 283-3700 (800) 551-5554
www.baylegal.org

**Ayuda Legal Rural de California**
Oficina regional de Gilroy
7365 Monterey Road, Sala H
Gilroy, CA 95020
(408) 847-1408
www.crla.org

**Sociedad de Ayuda Legal del Condado de Santa Clara**
480 North First Street
San Jose, CA 95103
Principal (408) 998-5200
Correo de voz (408) 283-1535
www.legalaidsociety.org

**Ciudadanos por una Vivienda Equitativa de la Región Media de la Península**
457 Kingsley Avenue
Palo Alto, CA 94301
(650) 327-1718 ó (408) 730-8491
Fax (650) 327-1859
MCFHousing@cs.com

**Proyecto Centinela**
7800 Arroyo Circle
Gilroy, CA 95020
(408) 842-7740
gilroy@housing.org
www.housing.org

**Proyecto Centinela**
298 South Sunnyvale Avenue
Sunnyvale, CA 94086
(888) 331-3332 (408) 720-9888
mediate4us@housing.org
www.housing.org

**Proyecto Centinela**
430 Sherman Avenue, Sala 308
Palo Alto, CA 94306
(650) 321-6291 (888) 324-7468
info@housing.org
www.housing.org

**Fiscalía de Santa Clara**
70 West Hedding Street
San Jose, CA 95110
(408) 299-7400 Unidad para el consumidor
(408) 792-2880

**CONDADO DE SANTA CRUZ**

**Ayuda Legal Rural de California**
21 Car Street
Watsonville, CA 95076
(831) 724-2253
www.crla.org

**Fiscalía de Santa Cruz**
701 Ocean Street, Sala 200
Santa Cruz, CA 95060
Asuntos de los consumidores (831) 454-2050
Recuperación de cheques (831) 454-2233
www.co.santa-cruz.ca.us
dao@ca.Santa-cruz.ca.us

**CONDADO DE SHASTA**

**Servicios Legales del Norte de California**
**Oficina Regional de Shasta**
1370 West Street
Redding, CA 96001
(530) 241-3565 (800) 822-9687
www.lsnc.net

**CONDADO DE SOLANO**

**Servicios Legales del Norte de California: Solano**
1810 Capitol Street
Vallejo, CA 94590
(707) 643-0054
solano@lsnc.net
www.lsnc.net

**CONDADO DE SONOMA**

**Ayuda Legal Rural de California**
Oficina regional de Santa Rosa
725 Farmers Lane, No.10, Edificio B
Santa Rosa, CA 95405
(707) 528-9941
www.crla.org

**Vivienda Equitativa del Condado de Sonoma**
1300 North Dutton
Santa Rosa, CA 95401
Línea directa (707) 579-5033 Fax (707) 544-0159
www.fhosc.org
fairhousing@capsonoma.org

**CONDADO DE TULARE**

**Servicios Legales del Centro de California**
**Servicios Legales de Tulare Kings**
208 West Main Street, Sala U-1
Visalia, CA 93291
(559) 733-8770
www.centralcallegal.org

**CONDADO DE VENTURA**

**Ayuda Legal Rural de California (y Proyecto de Migrantes de CRLA)**
338 South A Street
Oxnard, CA 93030
(805) 486-1068 (805) 483-8083
www.crla.org

**Comisión sobre Inquietudes Humanas**
621 Richmond Avenue
Oxnard, CA 93030
(805) 436-4000

**Centro de Derechos para la Vivienda**
Atiende las ciudades de Camarillo, Filmore, Moorpark, Ojai, Oxnard, Port Hueneme y Santa Paula
1020 North Fair Oaks Avenue
Pasadena, CA 91103
(626) 791-0211
www.hrc-la.org

**Departamento de Vivienda de Oxnard**
435 South D Street
Oxnard, CA 93030
(805) 385-8041 Fax (805) 385-7969
Mail@oxnardhousing.net
www.ci.oxnard.ca.us

**Fiscalía del Condado Ventura**
**Unidad de Mediación para Consumidores**
800 South Victoria Avenue
Ventura, CA 93009
(805) 654-3110 ó (805) 654-3180
da.countyofventura.org/contact_information.htm

**CONDADO DE YOLO**

**Servicios de Mediación para la Comunidad y Oficina de Vivienda Equitativa**
23 Russell Boulevard
Davis, CA 95616
(530) 757-5623
www.ci.davis.ca.us/pcs/socialservices

**Servicios Legales del Norte de California**
619 North Street
Woodland, CA 95695
(530) 662-1065
www.lsnc.net

**DEPARTAMENTOS DEL ESTADO**

**Departamento de Asuntos del Consumidor**
1625 North Market Boulevard
Sacramento, CA 95834
(916) 445-1254 TDD (916) 322-1700
(800) 952-5210 TDD (800) 326-2297
www.dca.ca.gov

**Departamento de Empleo y Vivienda Equitativos**
2000 "O" St., No. 120
Sacramento, CA 95814
(sólo quejas de discriminación de vivienda)
(800) 233-3212
www.dfeh.ca.gov

**Departamento de Bienes Raíces**
2201 Broadway
Sacramento, CA 95818
Información de licencias (916) 227-0931
Información para consumidores (916) 227-0864
www.dre.ca.gov

## APÉNDICE 4—OTROS RECURSOS

### PUBLICACIONES SOBRE LA LEY PARA PROPIETARIOS E INQUILINOS

#### Libros

Brown, Warner y Portman, *The California Landlord's Law Book, Vol. I: Rights and Responsibilities (Libro de leyes para propietarios de California, Vol. I: Derechos y responsabilidades)* 13a. edición (NOLO Press, 2009).

Friedman et al., *California Practice Guide: Landlord-Tenant (Guía de la práctica de California, propietario-inquilino),* (Rutter Group, actualización 2009).

Moskovitz et al., *California Eviction Defense Manual (Manual de defensa contra el desalojo en California),* 2a. edición (Educación continua del Colegio de Abogados de California, actualización 2009).

Moskovitz et al., C*alifornia Landlord-Tenant Practice (Práctica de propietario-inquilino de California),* 2a. edición (Educación continua del Colegio de Abogados de California, actualización 2009).

Portman y Brown, *California Tenants' Rights (Derechos de los inquilinos de California)*, 17ª edición (NOLO Press 2007).

Estos libros están disponibles en las bibliotecas del condado y de jurisprudencia de la universidad.

### DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR: GUÍAS LEGALES

LT-4 *How to Get Back Possessions You Have Left in a Rental Unit (Cómo recuperar las posesiones que ha dejado en una unidad de alquiler)*

LT-5 *Options for Landlord: When Tenant's Personal Property Has Been Left in the Rental Unit (Opciones para el propietario: cuando en la unidad de alquiler se han quedado bienes personales del inquilino)*

Las guías legales LT-4 y LT-5 están disponibles en la sección de Guías Legales de la página principal del Departamento en www.dca.ca.gov. En el futuro se podrían tener disponibles otras guías legales sobre las leyes de propietarios-inquilinos. Para obtener copias impresas de estas Guías legales, llame al (866) 320-8652, o escriba a:
Department of Consumer Affairs
Office of Publications, Design & Editing
1625 North Market Boulevard, Suite N-112
Sacramento, CA 95834
Favor de indicar el número y título de la Guía legal.

### DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR: OTRAS PUBLICACIONES

#### Arbitraje/Mediación

*California Dispute Resolution Programs Act: Program Directory (Ley de programas de resolución de disputas de California: Directorio del programa)* (enumera programas de arbitraje y mediación por condado).

**Tribunal de reclamos menores**

*Small Claims Advisors Directory (Directorio de asesores de reclamos menores)* (Lista de asesores del tribunal de reclamos menores por condado).

*The Small Claims Court: A Guide to Its Practical Use (El tribunal de reclamos menores: guía para su uso práctico).*

Para obtener copias impresas de estas publicaciones sobre el arbitraje y reclamos menores, llame al (866) 320-8652 o escriba a:
Department of Consumer Affairs
Office of Publications, Design & Editing
1625 North Market Boulevard
Suite N-112, Sacramento, CA 95834
Favor de indicar el título de la publicación.

Puede acceder en línea a estas publicaciones en el sitio web del Departamento de Asuntos del Consumidor en www.dca.ca.gov.

## APÉNDICE 5—TEXTO DE LOS AVISOS REQUERIDOS POR LEY

### AVISO DE LA LEY MEGAN (VEA LA PÁGINA 20)

**Código civil, sección 2079.10a** (el aviso debe estar en una letra por lo menos con tamaño de 8 puntos).

**Texto requerido desde el 1 de julio de 1999 al 31 de agosto de 2005:**

Aviso: el Departamento de Justicia de California, los departamentos del alguacil, los departamentos de policía que atienden a jurisdicciones de 200,000 personas o más, y muchas otras autoridades locales de cumplimiento de la ley mantienen, para uso público, una base de datos de las ubicaciones de personas requeridas para registrarse conforme al párrafo (1) de la subdivisión (a) de la sección 290.4 del Código penal. La base de datos se actualiza cada trimestre y es una fuente de información acerca de la presencia de estas personas en cualquier vecindario. El Departamento de Justicia también mantiene una línea de identificación de agresores sexuales a través de la cual se pueden hacer consultas acerca de las personas. Es un servicio telefónico "900". Las personas que llamen deben tener información específica acerca de las personas que están verificando. Mediante el servicio telefónico "900" no se tiene disponible información relacionada con los vecindarios.

**Texto requerido del 1 de septiembre de 2005 al 31 de marzo de 2006:** (el texto indicado arriba o como sigue).

**Texto requerido a partir del 1 de abril de 2006:**

Aviso: conforme a la sección 290.46 del Código penal, la información acerca de agresores sexuales registrados específicos está disponible al público mediante un sitio web en Internet mantenido por el Departamento de Justicia en www.meganslaw.ca.gov. Dependiendo de los antecedentes penales del agresor, esta información incluirá la dirección en la cual reside el agresor, o la comunidad de residencia y código postal donde reside.

### DECLARACIÓN DE ADVERTENCIA SOBRE EL PLOMO (VEA LA PÁGINA 22)

**24 Código de reglamentos federales, sección 35.92.** (Este aviso debe estar en el idioma utilizado en el contrato; por ejemplo, inglés o español.)

### DECLARACIÓN DE ADVERTENCIA SOBRE EL PLOMO

Las viviendas construidas antes de 1978 pueden contener pintura con base de plomo. El plomo de la pintura, las hojuelas de pintura y el polvo pueden representar peligros para la salud si no se manejan adecuadamente. La exposición al plomo es nociva en especial para niños pequeños y mujeres embarazadas. Antes de alquilar viviendas construidas antes de 1978, los arrendadores deben divulgar la presencia de pintura con base de plomo y/o riesgos de pintura con base de plomo en la vivienda. Los arrendatarios también deben recibir un folleto con aprobación federal sobre la prevención del envenenamiento por plomo.

### DECLARACIÓN CON ADVERTENCIA SOBRE EL PLOMO (VEA LA PÁGINA 22)

**Requerido por 24 Código de Regulaciones Federales, sección 35.92.** (Este aviso se debe escribir en el idioma usado en el contrato, por ejemplo, inglés o español.)

**Divulgación de la información sobre pintura con base de plomo y/o riesgos de la pintura con base de plomo**

**Declaración de advertencia sobre el plomo**

*Las viviendas construidas antes de 1978 pueden contener pintura con base de plomo. El plomo de la pintura, las hojuelas de pintura y el polvo pueden representar peligros para la salud si no se manejan adecuadamente. La exposición al plomo es nociva en especial para niños pequeños y mujeres embarazadas. Antes de alquilar viviendas construidas antes de 1978, los arrendadores deben divulgar la presencia de pintura con base de plomo y/o riesgos de pintura con base de plomo en la vivienda. Los arrendatarios también deben recibir un folleto con aprobación federal sobre la prevención del envenenamiento por plomo.*

**Divulgación del arrendador**

(a) Presencia de pintura con base de plomo y/o peligros de pintura con base de plomo (marque (i) o (ii) abajo):

(i) _____ Se sabe que existe presencia en la vivienda de pintura con base de plomo y/o peligros por pintura con base de plomo (explicar).

_____

_____

(ii) _____ El arrendador no tiene conocimiento de pintura con base de plomo y/o peligros por pintura con base de plomo en la vivienda.

(b) Registros e informes disponibles para el arrendador (marque (i) o (ii) abajo):

(i) _____ El arrendador ha proporcionado al arrendatario todos los registros e informes disponibles relacionados con pintura con base de plomo y/o peligros por pintura con base de plomo en la vivienda (enumere los documentos abajo).

_____

_____

(ii) _____ El arrendador no tiene informes o registros relacionados con pintura con base de plomo y/o peligros por pintura con base de plomo en la vivienda.

**Acuse de recibo del arrendatario** (iniciales)

(c) _____ El Arrendatario ha recibido copias de toda la información enumerada arriba.

(d) _____ El arrendatario ha recibido el folleto *Proteja a su familia del plomo en su casa.*

**Acuse de recibo del agente** (iniciales)

(e) _____ El agente ha informado al arrendador de sus obligaciones según el 42 U.S.C. 4852d y está al tanto de su responsabilidad para garantizar el cumplimiento.

**Certificación de exactitud**

Las siguientes partes han revisado la información anterior y certifican, según su mejor saber y entender, que la información que han proporcionado es verdadera y exacta.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Arrendador | Fecha | Arrendador | Fecha |
| Arrendatario | Fecha | Arrendatario | Fecha |
| Agente | Fecha | Agente | Fecha |

## DESISTIMIENTO DEL DERECHO DE RECIBIR COPIAS DE FACTURAS, RECIBOS O ESTIMADOS DE BUENA FE (VEA LA PÁGINA 54)

**Código civil, sección 1950.5(g)(2) (a partir del 1 de enero de 2009).** (Si el inquilino se desiste del derecho de recibir copias de facturas, recibos o un estimado de buena fe con el estado de cuenta desglosado del propietario con las deducciones del depósito de seguridad del inquilino, el desistimiento debe "incluir sustancialmente" este texto del estatuto del depósito de seguridad.)

(g)(2) Junto con el estado de cuenta desglosado, el propietario también deberá incluir copias de documentos que muestren los cargos incurridos y deducidos por él para reparar o limpiar las instalaciones, tal como sigue:

(A) Si el propietario o empleado del propietario realizó el trabajo, el estado de cuenta desglosado deberá describir razonablemente el trabajo realizado. El estado de cuenta desglosado deberá incluir el tiempo empleado y la tarifa horaria razonable cobrada.

(B) Si el propietario o empleado del propietario no realizó el trabajo, el propietario deberá proporcionarle al inquilino una copia de la factura, nota o recibo presentado por la persona o entidad que realizó el trabajo. El estado de cuenta desglosado deberá incluir el nombre, dirección y teléfono de la persona o entidad, si la factura, nota o recibo no incluye dicha información.

(C) Si se hace una deducción por materiales o suministros, el propietario deberá incluir una copia de la factura, nota o recibo. Si el propietario compró un material o suministro en particular de manera continua, el propietario puede documentar el costo del artículo incluyendo una copia de una factura, nota, recibo, lista de precios del proveedor o algún otro documento del proveedor que documente razonablemente el costo del artículo utilizado en la reparación o limpieza de la unidad.

## USOS LEGALES DEL DEPÓSITO DE SEGURIDAD DEL INQUILINO (VEA LA PÁGINA 53)

**Código civil, secciones 1950.5(b)(1)-(4) (a partir del 1 de enero de 2009).** (Este texto del estatuto del depósito de seguridad debe incluirse con el estado de cuenta desglosado del propietario de las reparaciones o limpieza.)

(b) Tal como se usa en esta sección, "seguridad" significa todo pago, cuota, depósito o cargo que incluye, entre otros, cualquier pago, cuota, depósito o cargo, excepto como se indica en la sección 1950.6 que se impone al inicio de la tenencia para utilizarse como reembolso para el propietario por los costos relacionados con el proceso de un nuevo inquilino o que se impone como pago por adelantado del alquiler, utilizado o por utilizarse para cualquier fin que incluye, entre otros, cualquiera de los siguientes:

(1) Compensación para el propietario por el incumplimiento en el pago del alquiler por parte del inquilino.

(2) Reparación de daños a las instalaciones, lo cual excluye el uso y desgaste normal, ocasionados por el inquilino o por un visitante o licenciado del inquilino.

(3) La limpieza de las instalaciones al terminar la tenencia que sea necesaria para regresar la unidad al mismo nivel de limpieza que tenía al iniciar la tenencia. Las modificaciones a este párrafo promulgadas por la ley que agrega esta frase deberán aplicarse sólo a tenencias para las cuales el derecho del inquilino de ocuparlas comience después del 1 de enero de 2003.

(4) Para remediar incumplimientos futuros por parte del inquilino de cualquier obligación según el contrato de alquiler para restaurar, reemplazar o regresar bienes personales o dependencias, exclusivas del uso y desgaste normal, si se autorizó que se aplicara el depósito de seguridad a las mismas por medio del contrato de alquiler.

**AVISO DE CONVERSIÓN A CONDOMINIO (vea la página 24)**
**Código de gobierno, sección 66459.** (Este aviso debe imprimirse por lo menos en un tipo de letra tamaño 14, en letra negrita.)

A LOS INQUILINOS POTENCIALES DE

_____

(dirección)

_____

La unidad que puede alquilar ha sido aprobada para su venta al público como un proyecto de condominio, proyecto de apartamentos comunitarios o proyecto de cooperativa con acciones (lo que corresponda). La unidad de alquiler se podría vender al público y, si se ofrece en venta, su contrato de alquiler podría darse por terminado. Usted será notificado por lo menos 90 días antes de cualquier ofrecimiento de venta. Si todavía reside legalmente en la unidad, usted tendrá la primera opción de compra para comprar la unidad.

_____

(firma del propietario o del agente del propietario)

_____

(fecha)

# Índice Temático

[Los términos del glosario, los formularios del tribunal y las dependencias de gobierno están en **letra negrita**. Los números de página que contienen definiciones de los términos están en **letra negrita**.]


**Abandono**
aviso de 41, 42, 43
definición **42, 84**
riesgos 43
pasos para 42
Abogado
disposición de honorarios en el contrato de alquiler/ contrato de alquiler periódico 19
localizar a uno 14-15, 76, 86
necesidad de uno 11, 14, 15, 64, 70-71, 76, 78
**Agencia de informe de crédito** 8, 9, **84**
Agresores sexuales, aviso de base de datos 20, 100
Alfombra 57-58
Alguacil
Demanda de derecho de posesión 74, 84, 90
desalojo a la fuerza 72, 78, 84-88, 89, 90
orden judicial de transferencia de posesión de un inmueble 73, 74, 77, **87**
Alquiler del último mes
como parte del depósito de seguridad 24-26, 52-53
pago por adelantado 52-53
Ancestros
discriminación a causa de, vea **Discriminación** ilícita
**Apelación** 77, **84**
**Arbitraje** 44-45, 46, **82, 84,** 99
**Árbitro** 82-83, **84**
Asbesto 6, 23
Asistente para documentos legales 82
Asistente para retenciones ilícitas de inmuebles 82
Atestamiento 8, 13
Aumentos de alquiler 28, 31-33
aviso 31-33, 53
fecha de vigencia 31-33
regla del diez por ciento 31-33
Aviso
abandono 42-43, 45
alquiler, aumento 31-33
aumento del alquiler 31-33
aumento en el depósito de seguridad 16, 29-30, 31, 71
conteo de tres días 71
conversiones a condominio 24, 48
deducciones del depósito 53-65
desalojo 41, 45, 48, 51, 72-78
efectivo, exigencia de pago en 20, 25, 29-30, 31, 64, 69, 70
entrega de 71
entregar adecuadamente 45, 49-51, 71-72
ingreso por el propietario 20, 33-36
monto de 15, 29, 31-33, 40, 41-42, 49-51, 64, **84**
por correo certificado 7, 28, 40, 45, 50, 51, 62, 66, 69, 71
por correo electrónico o fax 40, 45, 62, 81
por el inquilino 15, 16, 40, 41-42, 45-46, 47, 62, 75
por el propietario 15, 16, 17, 23-24, 29-33, 45, 48-52, 55, 64-66, 67-69
reconocimiento de 23, 45-46, 62
reparar y deducir 41, 42, 46-47
retención del alquiler 43-46
término de la tenencia periódica 49-50, 65-71
30 días 29, 49-51, 65-68, **84**
tres días 45, 68-71, **84**
60 días 49, 51, 65, **84**
violencia en el hogar 67, 69
acecho 67, 69
venta del edificio 48, 63-64
**Aviso de 60 días,** vea Aviso
**Aviso previo** 15, 16-17, 29, 31-34, 40-46, 49, 50-52, 64-66, **84**
Bancarrota 9, 78-79
Base de datos, agresores sexuales registrados 20, 100
Base de datos de "Ley de Megan" 20, 100
Bienes
almacenar, del inquilino 77
cama de agua 16, 25, 27, 34
posesión o venta de los bienes del inquilino por el propietario 77
retirar, del inquilino 72, 77
seguro 27
Calentador de agua 68
**Calificación de crédito** 9, **84**
Camas de agua 16, 25, 27, 34
Características físicas, discriminación debida a, vea **Discriminación** ilícita
Cargos por retraso 19, 30-31
**Cesión** 35-**36**, **85**
**novación 36, 87**
responsabilidad del inquilino 37
Cheque 19-20, 29-30
**Cheque impagado** 29-**30**, **85**
**Citación judicial** 74, 78, **85**
Código uniforme de la vivienda 8
Color
discriminación a causa de, vea **Discriminación** ilícita
Compañeros de casa, discriminación debida a, vea **Discriminación** ilícita
Condominios
aviso para conveatir a 24
aviso para el nuevo inquilino
derecho de primera oferta 24
**Contrato de arrendamiento**
aumento del alquiler 17, 28, 31-33
aumento del depósito de seguridad 31
avisos 65-66
base de datos de agresores sexuales registrados, aviso 20
cambio de términos 16-17, 20, 35-36
comparado con el contrato de alquiler periódico 16-17
copia para el inquilino 20
definición 17, **85**
derechos legales básicos del inquilino 20-22
disposición de honorarios del abogado 19, 67, 72
disposiciones ilegales 20, 24-25, 30, 64
mudarse al final de 65-66
renovación 66
traducción 18
trato imparcial y de buena fe, obligación de 27, 80-81
vencimiento 17, 65-66
**Contrato de alquiler periódico** 15-17, 31, 32, 48, 49, 50, 64, 65, **85**
**Contrato de alquiler** 8, 15-17, **85**
cambio de términos 16-17
comparado con contrato de alquiler 17
definición 15-16, **85**
disposiciones ilegales 20, 24-25, 36
disposiciones legales 19-20
mes a mes 5, 15-17, 20, 31, 33, 49, 50, 64, 67
por escrito 16-17
semana a semana 16, 17, 28
traducción 18
verbal 16
Cortinas 59-60
**Cuenta de depósito en garantía** 49, **85**
Cuota de evaluación de solicitud **10**, 25-26
Cuota por cheque impagado 30
Daños
discriminación 11-15

fotografías/videos para 6, 43, 47, 76
lista de inventario de 26-27, 66-67
monetarios 46-48
punitivos 14
responsabilidad por 26, 36-40
**Dato de información** 9, **85**
Defectos para la salud y seguridad 37-40
**Dejar fuera,** ilegal 72-73, **85**
**Demanda de derecho de posesión** 74, **85,** 89
**Demanda de derecho a posesión previa al juicio** 74, **85**
**Departamento de vivienda y desarrollo urbano de EE.UU.** 14, **85**
**Departamento de vivienda y empleo equitativos de California** 14, **85**, 91, 98
Depósito
de seguridad, vea **Depósito de seguridad**
retención, vea **Retención de depósito**
**Depósito de seguridad**
acción legal para recuperarlo 64
aumento 16, 31-32, 64
camas de agua 25
como alquiler del último mes 24, 52
como seguridad del alquiler del último mes 24, 52
definición 24, **85**
disposición en el contrato de alquiler 24, 26, 31
efectivo, pago por 29
deducciones 28, 53-55
estado de cuenta desglosado 53-54, 56
inspección inicial 55-58, 66-67, **87**
límites 19, 24-26
no reembolsable 24, 26, 53
recibo 26
recibos y facturas 102
reembolso después de la venta de la unidad de alquiler 63
reembolso 21 días o menos después de dejar vacante 53, 54
retención de mala fe 64
sugerencias prácticas 59-61
transferencia al nuevo dueño 63-64
uso y desgaste normal 59-61
**Depósito en retención** 10-11, **86**
Derechos legales, básicos del inquilino 20
**Desalojo**
aviso de 30 días 29, 50-51, 67-68, **84**
aviso de tres días 45, 55, 65-67, **84**
aviso de 60 días 49, 50, 51, 67, **84**, 88
causa justa de 27, 51, 68
cómo responder a un juicio 73-74, 85-86
conteo de tres días 71
de ocupantes sin nombrar 74, 86-87
decisión del tribunal 76-77
drogas 67, 69, 74
defensas 73
definición **86**
generalidades del proceso 72-80
hacer cumplir, por el alguacil, 72
ilegal 72
juicio para anular un fallo 73, **86**
juicio por falta de comparecencia 74, 78, **85**
juicio por retención ilícita de inmueble 9, 51, 68, 72-82, **87**
liberación de decomiso 76-77, **87**
orden judicial de transferencia de posesión de un inmueble 73, 77-78, **87**
procedimientos 67-78
razones de 45, 68-70
armas o municiones 67, 69
represalia 20, 45, 47, 80
suspención 74, 77, 79, **88**, 85
**Desalojo, aviso,** vea Aviso
**Desalojo por represalia,** vea **Desalojo,** represalia
**Desistir** (derechos) 55, 64, 70, **86**
Días festivos, legales 51, 71
Discapacidad 8, 12-13, 14, 21
alteraciones a 21
discriminación debido a, vea **Discriminación**
**Discriminación**
características especificadas por ley 11
compañeros de habitación 13
ejemplos de 12
estado de immigración o ciudadanía 13
ilícita **11**, 12-14
Ley de vivienda y empleo equitativos 12, 80
límites de ocupación, 8
remedios para 13-14
represalias 80
Discriminación por represalia 80
Divulgaciones, por parte del propietario 22-24
Dueño de la unidad de alquiler, dirección y teléfono 2, 19, 63, 81
Edad
discriminación en contra, vea **Discriminación** ilícita
Efectivo 20, 29-30, 64, 70
Electricidad
pagos de, vea Servicios públicos
**Empleo y vivienda equitativos de California, Departamento de** 14, **85,** 91, 98
Entrada de emergencia, vea Entrada
Entrada del propietario 20, 33-35
**Entregar/atender** 23, 71, **87**
Entrega de avisos
dirección del propietario o agente 40-42, 45-46, 49-50
métodos 33-34, 67-68, 71
Estado civil
discriminación debida a, vea **Discriminación** ilícita
Estado de cuenta desglosado, vea **Depósito de seguridad**
Estancia automática 78-79, 82, **85**
**Excepción de falta de acción** 73 **86**
Fallecimiento
del inquilino 65
en la unidad 24
Finalización de la tenencia
aviso de 30 días, 29, 49-51, 65-68
aviso de tres días 68-71
desalojo 72-80
por el inquilino 45-46, 49-50, 65-66
por el propietario 50-52, 67-70
**Formulario de solicitud de alquiler**
cuota 10
definición 6, 8, **86**
preguntas ilegales 8, 13
preguntas legales 6, 8-9
Fuente de ingresos, discriminación debida a, vea **Discriminación** ilícita
**Garantía implícita de habitabilidad** 36-40, **86**
abandono 42-43, **84**
aviso de condiciones inhabitables 43-46
condiciones inhabitables 37-39
edificio por debajo de la norma 37, 88
buzones con llave 38
habitabilidad 36-40, **86**
juicio por daños 46-47
plomo 37
reparar y deducir 41-42
resolución fuera del tribunal 48
responsabilidades del propietario 37
retención del alquiler 43-46
**Habitable** 36-40, 42-44, **86**
Habitabilidad, garantía, vea **Garantía implícita de habitabilidad**
Habitación individual
compañeros de habitación 13
discriminación 13
huéspedes 2, 4
Honorarios/cuotas
cheque impagado 30
de abogado 4, 19, 65, 73, 74
por retraso 16, 30-31
solicitud 10, 15, 45-47
verificación de crédito 8, 9
Honorarios de abogado 13, 46, 65, 72, 76, 78
disposición en el contrato de alquiler/contrato de alquiler periódico 19
**Hotel residencial** 3-4
Hoteles y moteles 2, 3
**Huésped (lodger)** 2, 4, **86**
Huésped (guest) 3-4, 28, 37, **86**
Influenciar al inquilino para que se mude 49
**Informe de crédito** 9-10, 25, 73, **86**
Ingreso, agregado de 13
**Inhabitable** 37-38, **86**
**Inquilino**
acuerdo para hacer reparaciones 40
derechos legales básicos 20-22
fallecimiento 65
información 46
militar 66, 74, 78
responsabilidades legales básicas 20, 28, 36-47
Inspección de la unidad de alquiler por defectos 5-6, 26, 36-46, 55-57, 67, 107-110
**Inspección inicial del propietario** 55
Juicio
depósito de seguridad 64-65
desalojo por la fuerza 70-71
invasión de privacidad 35
tribunal de reclamos menores 35, 46, 64-65
vivienda inhabitable 46-48
**Juicio para retención ilícita de inmueble,** vea **Desalojo**
**Juicio por falta de comparecencia** 74, 78, **85**
Juicios, tribunal 34, 44, 76-77
Ley de empleo y vivienda equitativos 12, 80
**Liberación de decomiso** 76-77, **87**
Limpieza
depósitos o cuotas 26
responsabilidad del inquilino 37-38
responsabilidad del propietario 37-38
Limpieza, normas de 53-54, 59
**Mediación** 1, 45, 48, 62, **82, 87**
Medidor de agua 17
**Memorando para fijar caso para juicio 76, 87**
Metanfetaminas 23
Miembro en servicio 66, 74, 78
Militares 24, 66, 74
**Moción para invalidar el servicio de la orden de comparecencia** 73, **87**
Mudarse (salir)
abandono 42-43, **84**
al final del contrato de alquiler 65-66
aviso 49-52, 65-66
después de la acción de desalojo 76-77
por inhabitabilidad 42-43

procedimientos 49-52
**Negligencia** 28, **87**
Niños 5, 8, 13, 100
discriminación a causa de, vea **Discriminación** ilícita
**Novación** 36, **87**
**Ocupantes**
definidos 74, **87**
no mencionados en el juicio de desalojo 70, 74
no mencionados en la orden judicial de transferencia de posesión de inmueble 86
**Orden de transferencia de posesión** 73, 74, **87,** 89-90
**Ordenanzas de control de alquileres** 27-28, 30, 31, 51, 52, 66, 68, **87**
Órdenes del tribunal 34, 44, 76-77
**Organizaciones de ayuda legal** 14, 17, 19, 35, 44, 47, 68, 71, 73, 76, 78, **82, 88**
**Organizaciones de vivienda equitativa** 14, **88**
Orientación sexual, discriminación 8, 11, 13
Origen nacional
discriminación debida a, vea **Discriminación** ilícita
Pagos del alquiler
deducción para reparaciones 41-42, 43-45
efectivo 20, 28-31, 64, 70
fecha de vencimiento 36, 66
obtener recibos de 29, 45-46
parciales 30
reducción 43-45
retención, vea **Retención del alquiler**
retraso 19, 28-30
Pago por adelantado del último mes de alquiler **52**
Parque de vehículos recreativos 4
Parques de casas móviles 4
Penalizaciones
acciones maliciosas del inquilino 73
depósitos de seguridad 65
monetarias 4, 30, 35, 49, 64, 73
Percepción de características 13
**Período de alquiler**
definición 15-16, **88**
definición, términos 15-16
mes a mes 5, 15-17, 20, 31, 33, 49, 50, 64, 67
semana a semana 15, 16
Pintura 60
Plagas 23, 38, 43
Plomería 38, 39, 43
Plomo 5, 22, 37, 47, 88, 100-101
Privacidad
derecho de 19
violación de 33-34
Promesas, verbales 6, 15, 16, 34, 87
**Propietario**
definido 2, **88**
devolución del depósito de seguridad 53-54, 63-65
dirección y teléfono
divulgaciones del 2, 19, 63, 81
entrada del 19, 33-35
influenciar al inquilino para que se mude 49
inspección inicial del 55-58
número del 20, 22-24
venta del edificio por parte de 48, 63-64
Raza
discriminación debida a, vea **Discriminación** ilícita
Recolección de basura
pago de, vea Servicios públicos
Regla del diez por ciento 31-33
Rehusar el alquiler, vea **Discriminación** ilícita
Religión
discriminación debida a, vea **Discriminación** ilícita
**Remedio de reparar y deducir** 41-42, **88**
aviso de 41, 45-46
definición 41-42, **88**
pasos 40-41
riesgos 41
Remedio de retención, vea Retención de alquiler
Reparaciones y mantenimiento 6, 39-41
entrar para, vea Entrada del propietario
responsabilidad del inquilino 28, 37-40
responsabilidad del propietario 37-40
Repintura 58
Responsabilidad por daños, inquilino 27, 37, 39-40
Retención de mala fe del depósito de seguridad 62, 64-65
**Retención del alquiler** 22, 43-45
aviso de 44-45
cuenta de depósito en garantía 44-45, **88**
definición 43-45, **88**
pasos para 43-45
riesgos 45
**Revelación de las pruebas** 75, 76, **88**
**Seguro para inquilino** 27, **88**
**Servicio de evaluación de inquilinos 7,** 10
Servicios de defensa contra desalojo 91-98
**Servicios prepagados de listado de alquileres** 7, **88**
Servicios públicos 6, 38, 72
capacidad de pago 6
cortar para desalojar al inquilino, prohibición 72
medidor compartido 17
pago de 18
Sexo, discriminación debida a, vea **Discriminación** ilícita
SIDA 24
Situación familiar
discriminación debida a, vea **Discriminación** ilícita
Solicitud, alquiler **6**
**Solicitud de desistimiento de honorarios y costos de tribunal 74, 88**
Solución de problemas 1, 2, 14, 46, 62, 70, 80-83
**Subalquiler 35**-36, **88**
**Subinquilino 34**
**Suspensión federal** 74, **88**
Teléfonos, cableado interno 39
**Tenencia**
definición 15, **88**
mes a mes 5, 15-17, 20, 31, 33, 49, 50, 64, 67
semana a semana 16, 17, 28
Tenencia mes a mes 5, 15-17, 20, 31, 33, 49, 50, 64, 67
Tenencia semana a semana 16, 17, 28
Trato imparcial y de buena fe, obligación 22, 60, 80-81
Tratamientos de control de plagas, divulgación 23
**Treinta días, aviso,** vea Aviso
**Tres días, aviso** de, vea Aviso
Tribunal de reclamos menores, vea Juicio
**Unidad de alquiler** 2, 5, 36, 38, **88**
Unidad de alquiler residencial 2
Venta de la unidad de alquiler y depósitos de seguridad 24, 48, 63-65
Verificación de crédito
contenido del informe 9-10, 25, 73, **85**
cuotas por 9
negación del alquiler 9
Verificación de referencias 8-10
Verificación del empleo 6
Vivienda de Sección 52
Vivienda de transición 4
Vivienda para personas mayores 13
**Vivienda y desarrollo urbano de EE.UU., Departamento de** 14, **88**

## LISTA DE INVENTARIO (1 DE 4)

Este formulario de inventario es para protección del inquilino y del propietario.

Usted (el inquilino) y el propietario o su agente del propietario deben llenar la sección “condiciones a la llegada” del formulario a más tardar a los tres días de que usted se mude. Si solicita una inspección inicial antes de mudarse, usted y el propietario o el agente deben realizar la inspección inicial unas dos semanas antes de que termine el periodo de tenencia o el plazo del contrato de alquiler y llenar la sección “condiciones en la inspección inicial”. Tan pronto como sea posible después de mudarse para irse, el propietario o el agente deben llenar la sección “condiciones a la salida”. Le conviene estar presente durante la inspección final, pero la ley no requiere que esté presente ni que el propietario le permita estar presente.

El propietario o su agente deben firmar una copia de este formulario después de cada inspección, y usted debe firmar después de cada inspección en la cual esté presente. Tanto usted como el propietario o su agente deben recibir una copia del formulario después de cada inspección.

Sea específico y revise con cuidado cuando llene este formulario. Entre otras cosas, busque polvo, suciedad, grasa, manchas, quemaduras y exceso de desgaste.

Se puede agregar información a este formulario según sea necesario. Agregue papel adicional si necesita más espacio, pero recuerde incluir copias para el propietario y el inquilino. Ambas partes deben poner sus iniciales en cualquier página adicional después de cada inspección. Tache los puntos que no sean aplicables.

Dirección _____ Unidad # _____

Nombre del inquilino/s _____

| | PUNTO | CALIDAD Si corresponde | CONDICIONES A LA LLEGADA Anote las condiciones, incluyendo daños existentes y uso y desgaste. FECHA: _____ | CONDICIONES EN LA INSPECCIÓN INICIAL Anote el deterioro más allá de uso y desgaste razonable por los cuales el inquilino es el supuesto responsable. FECHA: _____ | CONDICIONES A LA SALIDA Anote el deterioro más allá del uso y desgaste razonable por los cuales el inquilino es el supuesto responsable. FECHA: _____ |
|---|---|---|---|---|---|
| COCINA | Armarios | | | | |
| | Recubrimiento del piso | | | | |
| | Paredes y techo | | | | |
| | Superficies de las cubiertas | | | | |
| | Estufa y horno, campana de la estufa (asador, parrillas, etc.) | | | | |
| | Refrigerador (bandejas para hielo, plato para mantequilla, etc.) | | | | |
| | Lavabo y eliminación de basura | | | | |
| | Ventanas (cortinas, mosquiteros, etc.) | | | | |
| | Puertas, incluyendo herrajes | | | | |
| | Accesorios de iluminación | | | | |

## LISTA DE INVENTARIO (2 DE 4)

| | PUNTO | CALIDAD Si corresponde | CONDICIONES A LA LLEGADA Anote las condiciones, incluyendo daños existentes y uso y desgaste. FECHA:_____ | CONDICIONES EN LA INSPECCIÓN INICIAL Anote el deterioro más allá de uso y desgaste razonable por los cuales el inquilino es el supuesto responsable. FECHA: _____ | CONDICIONES A LA SALIDA Anote el deterioro más allá del uso y desgaste razonable por los cuales el inquilino es el supuesto responsable. FECHA: _____ |
|---|---|---|---|---|---|
| SALA | Recubrimiento del piso | | | | |
| | Paredes y techo | | | | |
| | Ventanas (cortinas, mosquiteros, etc.) | | | | |
| | Puertas, incluyendo herrajes | | | | |
| | Accesorios de iluminación | | | | |
| BAÑO | Recubrimiento del piso | | | | |
| | Paredes y techo | | | | |
| | Regadera y tina (paredes, puerta, rieles) | | | | |
| | Sanitario | | | | |
| | Accesorios de plomería | | | | |
| | Ventanas (cortinas, mosquiteros, etc.) | | | | |
| | Puertas, incluyendo herrajes | | | | |
| | Accesorios de iluminación | | | | |
| | Lavabo, espejo, botiquín | | | | |

## LISTA DE INVENTARIO (3 DE 4)

| | PUNTO | CALIDAD Si corresponde | CONDICIONES A LA LLEGADA Anote las condiciones, incluyendo daños existentes y uso y desgaste. FECHA: _____ | CONDICIONES EN LA INSPECCIÓN INICIAL Anote el deterioro más allá de uso y desgaste razonable por los cuales el inquilino es el supuesto responsable. FECHA: _____ | CONDICIONES A LA SALIDA Anote el deterioro más allá del uso y desgaste razonable por los cuales el inquilino es el supuesto responsable. FECHA: _____ |
|---|---|---|---|---|---|
| PASILLOS U OTRAS ÁREAS | Recubrimiento del piso | | | | |
| | Paredes y techo | | | | |
| | Armarios, incluyendo puertas y rieles | | | | |
| | Accesorios de iluminación | | | | |
| | Caldera/Filtros del aire acondicionado | | | | |
| | Patio, terraza, jardín (áreas plantadas, recubrimiento del suelo , cercas, etc.) | | | | |
| | Otro (Especificar) | | | | |
| RECÁMARA 1 | Recubrimiento del piso | | | | |
| | Paredes y techo | | | | |
| | Armarios, incluyendo puertas y rieles | | | | |
| | Ventanas (cortinas, mosquiteros, etc.) | | | | |
| | Puertas, incluyendo herrajes | | | | |
| | Accesorios de iluminación | | | | |

## LISTA DE INVENTARIO (4 DE 4)

| | PUNTO | CALIDAD Si corresponde | CONDICIONES A LA LLEGADA Anote las condiciones, incluyendo daños existentes y uso y desgaste. FECHA: _____ | CONDICIONES EN LA INSPECCIÓN INICIAL Anote el deterioro más allá de uso y desgaste razonable por los cuales el inquilino es el supuesto responsable. FECHA: _____ | CONDICIONES A LA SALIDA Anote el deterioro más allá del uso y desgaste razonable por los cuales el inquilino es el supuesto responsable. FECHA: _____ |
|---|---|---|---|---|---|
| RECÁMARA 2 | Recubrimiento del piso | | | | |
| | Paredes y techo | | | | |
| | Armarios, incluyendo puertas y rieles | | | | |
| | Ventanas (cortinas, mosquiteros, etc.) | | | | |
| | Puertas, incluyendo herrajes | | | | |
| | Accesorios de iluminación | | | | |
| RECÁMARA 3 | Recubrimiento del piso | | | | |
| | Paredes y techo | | | | |
| | Armarios, incluyendo puertas y rieles | | | | |
| | Ventanas (cortinas, mosquiteros, etc.) | | | | |
| | Puertas, incluyendo herrajes | | | | |
| | Accesorios de iluminación | | | | |

# CÓMO PEDIR COPIAS DE ESTE FOLLETO

••

## FORMULARIO DE PEDIDO

***Inquilinos de California: Guía de derechos y responsabilidades de inquilinos y propietarios residenciales. Edición 2009***

Nombre _____

Dirección _____

Ciudad _____ Estado _____ CP _____

Teléfono en el día (___) _____ Persona de contacto _____

Número de copias solicitadas _____

Envíe por correo este formulario de pedido (o una copia) a:
California Tenants
c/o Department of Consumer Affairs
Office of Publications, Design & Editing
1625 N. Market Blvd., Suite N-112
Sacramento, CA 95834

Permita **tres semanas** para recibir su pedido.

09-092 (2/10)

# Apuntes




STATE OF CALIFORNIA

dca

DEPARTMENT OF CONSUMER AFFAIRS

1625 NORTH MARKET BOULEVARD
SACRAMENTO, CA 95834
**www.dca.ca.gov**







