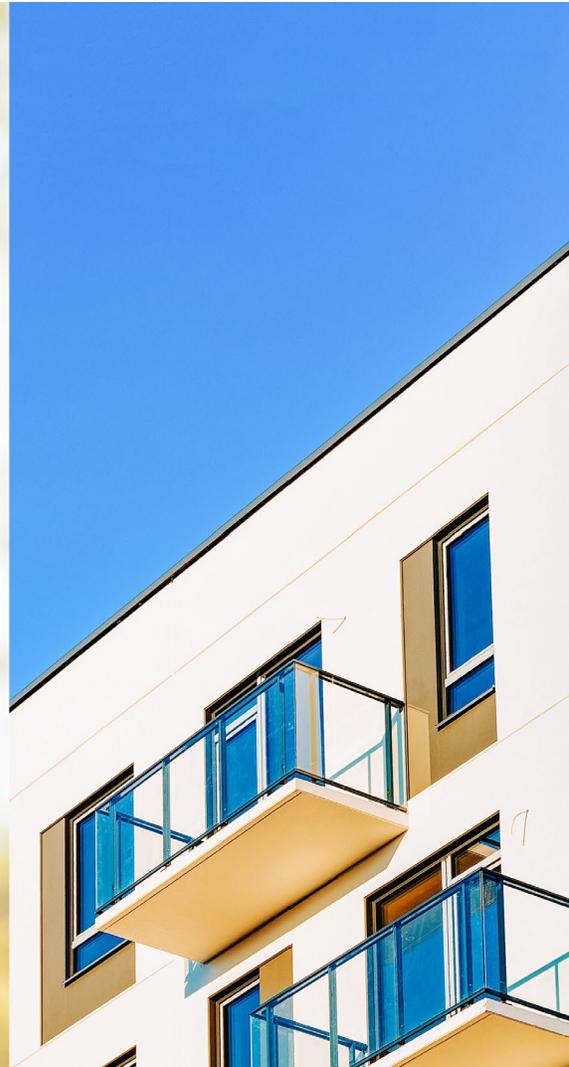




ARRENDATARIOS DE CALIFORNIA

UNA GUIA PARA LOS DERECHOS Y LAS RESPONSABILIDADES DE LOS ARRENDATARIOS RESIDENCIALES Y LOS ARRENDADORES



**LA VIVIENDA
ES FUNDAMENTAL**



LA VIVIENDA ES FUNDAMENTAL

Todos los californianos merecen un
lugar al cual llamar hogar

DESCARGO DE RESPONSABILIDAD

California Inquilinos: una guía sobre los derechos y responsabilidades de los inquilinos y propietarios residenciales fue escrito inicialmente por el Departamento de Asuntos del Consumidor División de Asuntos Legales y revisada sustancialmente por el Departamento de Bienes Raíces Sección Jurídica en 2020. La Sección de Comunicaciones y Publicaciones del Departamento de Bienes Raíces fue la responsable de publicar el folleto. Las opiniones expresadas en este folleto son las de los autores y no deben interpretarse como representativas de las opiniones o la política de cualquier funcionario o agencia del Estado de California. Para asegurar que el documento es útil para la gran mayoría de lectores, los autores se han esforzado por equilibrar los objetivos en competencia de proporcionar información precisa, actual y completa de la ley, sin abrumar a los lectores con detalles matizados y jerga legal. Como resultado, no todos los temas se tratan con el mismo nivel de detalle. Este folleto tiene fines informativos únicamente y no constituye un consejo legal. En la medida en que los lectores tengan preguntas o necesiten más orientación, los lectores deben consultar a un abogado, una organización de asistencia legal, una asociación de defensa de propietarios e inquilinos para obtener asesoramiento en casos particulares, y también deben leer los estatutos relevantes y decisiones judiciales al basarse en el material citado.

Departamento de Bienes Raíces
Actualizado y reimpresso, 2020

Departamento de Asuntos del Consumidor
Actualizado y reimpresso, 2012
Actualizado y reimpresso, 2010
Reimpresso, 2008
Actualizado y reimpresso, 2007
Actualizado y reimpresso, 2006
Actualizado, 2004
Actualizado y reimpresso, 2003
Reimpresso, 2002
Actualizado y reimpresso, 2001
Reimpresso, 2000
Primera publicación, 1998

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	4
CÓMO UTILIZAR ESTE FOLLETO	5
Tabla de contenido.....	5
Índice.....	5
Glosario.....	5
¿QUIÉN ES UN ARRENDADOR Y QUIÉN ES UN INQUILINO?	5
Información general sobre arrendadores e inquilinos	5
Situaciones especiales.....	6
Hoteles y moteles	7
Hoteles residenciales.....	7
Un solo pensionista en una residencia privada	8
Vivienda de transición.....	8
Parques de casas móviles y parques de vehículos recreativos	8
BÚSQUEDA DE UNA UNIDAD DE ALQUILER	10
Buscar e inspeccionar unidades de alquiler.....	10
Buscar una unidad de alquiler	10
Inspeccionar antes de alquilar	11
La solicitud de alquiler.....	13
Antecedentes penales	14
Servicios de listado de alquileres prepagos	16
Otras consideraciones sobre la solicitud de alquiler	17
Verificaciones de crédito	18
Tarifa de evaluación de la solicitud.....	20
Depósito de retención	21
Discriminación ilegal	22
¿Qué es la discriminación ilegal?	22
Excepciones limitadas para habitaciones individuales y compañeros de habitación.....	26
Resolución de problemas de discriminación en la vivienda	27
ANTES DE ACEPTAR ARRENDAR	29
Contratos de alquiler y de leasing.....	29
Información general	29
Contratos orales y escritos	29

Arrendamientos a plazo fijo y periódico	30
Medidores de servicios públicos compartidos	31
Traducción del contrato de alquiler propuesto	33
CUANDO HAYA DECIDIDO ARRENDAR	34
Lo que debe incluir el contrato de alquiler	34
Términos clave	34
Alteraciones para acomodar a un inquilino con discapacidad	38
Derechos legales básicos del inquilino	39
El deber de buena fe y trato justo	40
Revelaciones del arrendador	40
Pintura a base de plomo	40
Tratamientos periódicos para control de plagas	41
Chinches	41
Asbestos.....	41
Material cancerígeno.....	41
Contaminación por metanfetamina ..	42
Permiso de demolición.....	42
Base militar o explosivos.....	42
Muerte en la unidad de alquiler.....	42
Proyecto de conversión de condominio	43
Peligro de inundación.....	43
Ley Megan.....	44
Reglas básicas que rigen los depósitos de garantía	44
Lista de verificación de inventario	48
El seguro para inquilinos	48
Límites a los aumentos de alquiler y Programas locales de estabilización de alquiler	49
VIVIENDO EN LA UNIDAD DE ALQUILER	51
Pago del alquiler.....	52
¿Cuándo vence el alquiler?	52
¿Cheque, giro postal, transferencia electrónica de fondos o efectivo?.....	52
Obtención de recibos por pagos de renta	54
Recargos por mora y por cheque rechazado.....	54
Pagos parciales de la renta.....	55

Aumento del depósito de seguridad	55	MUDARSE.....	85
Aumentos de alquiler	56	entregar y recibir avisos de forma adecuada.....	85
¿Cuánto se puede incrementar el alquiler?.....	56	Aviso del inquilino para finalizar un arrendamiento periódico	85
¿Con qué frecuencia se puede subir el alquiler?.....	56	Derechos especiales de los inquilinos que son víctimas de violencia doméstica, agresión sexual, acoso, trata de personas o abuso de ancianos/adultos dependientes.....	86
Aumento del alquiler; aviso y fecha de vigencia	59	Aviso del propietario para finalizar un arrendamiento periódico	88
Ejemplo de aumento de alquiler	59	LEY DE PROTECCIÓN DEL INQUILINO DE 2019.....	92
¿Cuándo puede ingresar el arrendador a la unidad de alquiler?	60	PAGO ANTICIPADO DEL ÚLTIMO MES DE ALQUILER.....	93
Subarrendamientos y cesiones.....	62	REEMBOLSO DEL DEPÓSITO DE SEGURIDAD	93
Subarrendamientos.....	63	Problemas comunes y cómo evitarlos	93
Cesiones	64	Inspección Inicial Antes de que el Inquilino se mude	97
Alquileres a corto plazo.....	64	Aviso del propietario.....	97
AFRONTANDO PROBLEMAS	65	Programación de la Inspección.....	97
REPARACIONES Y HABITABILIDAD ..	65	Declaración detallada.....	98
Responsabilidad del propietario en cuanto a reparaciones	65	Inspección final.....	100
Responsabilidad del inquilino en cuanto a reparaciones	66	Ejemplo	100
Condiciones que hacen una unidad de alquiler legalmente inhabitable	66	Enfoques Sugeridos para las Deducciones en Depósitos de Seguridad	102
Limitaciones en el deber del propietario de mantener la unidad de alquiler habitable	68	Reembolso de depósitos de seguridad tras la venta del edificio.....	107
Responsabilidad con otras clases de reparaciones	70	Acciones legales para obtener la devolución de depósitos de seguridad	109
Acuerdo del inquilino para realizar reparaciones	70	MUERTE DEL INQUILINO.....	110
HACER REPARACIONES	70	Mudarse al final de un contrato de alquiler	110
Recurso de “reparación y deducción”	72	LISTA DE VERIFICACIÓN DE INVENTARIO.....	112
El recurso de “abandono”	73	FINALIZACIONES Y DESALOJOS	113
El recurso de “retención del alquiler”	75	¿CUÁNDO PUEDE UN PROPIETARIO FINALIZAR UN ARRENDAMIENTO?	114
Notificación al propietario.....	78	NOTIFICACIONES DE FINALIZACIÓN POR ESCRITO.....	117
Información para el inquilino	79	Notificación de 30, 60 o 90 días.....	117
Demanda por daños y perjuicios como recurso	80	Cómo responder a una notificación de 30, 60 o 90 días.....	117
Resolver quejas fuera de los tribunales	82	Notificación de tres días	119
VENTA DE LA UNIDAD DE ALQUILER POR PARTE DEL PROPIETARIO.....	82		
Cuando la propiedad se vende en ejecución hipotecaria	83		
CONVERSIONES A CONDOMINIOS ..	83		
DEMOLICIÓN DE VIVIENDA.....	84		
INFLUIR EN EL INQUILINO PARA QUE SE MUDE	84		

Cómo responder a una notificación de tres días	121	DE ARRENDADOR-ARRENDATARIO	161
ENTREGA ADECUADA DE LAS NOTIFICACIONES DE FINALIZACIÓN	123	Libros.....	161
EL PROCESO DE DESALOJO (DEMANDA DE DESAHUCIO)	124	DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR—OTROS RECURSOS	161
Descripción general del proceso de desalojo.....	125	APÉNDICE 5—TEXTO DE NOTIFICACIONES QUE SE REQUIEREN LEGALMENTE	161
Cómo responder a una demanda de desahucio.....	127	notificación de la ley Megan (consulte la página 37).....	161
Desalojo de “ocupantes no identificados”	130	DECLARACIÓN DE ADVERTENCIA SOBRE EL PLOMO (consulte la página 34)	162
Antes de la audiencia en el tribunal	131	RENUNCIA AL DERECHO A RECIBIR COPIAS DE FACTURAS, RECIBOS O ESTIMADOS DE BUENA FE (consulte la página 83).....	162
Presentación de pruebas en casos de desahucio.....	134	Usos legítimos del depósito de garantía del arrendatario (consulte la página 81)	163
Después de la sentencia del tribunal	136	AVISO DE CONVERSIÓN DE CONDOMINIO (consulte la página 72)	164
Auto de posesión	137	LÍMITE DE ALQUILER Y DECLARACIÓN DE CAUSA PARA DAR UN AVISO DE TERMINACIÓN DEL ALQUILER	164
Suspensión de la ejecución	138	ÍNDICE	169
Desestimar o anular una sentencia en rebeldía o sentencia de juicio	139	NOTAS	175
Información básica sobre el proceso de bancarrota	140		
Discriminación por represalias	142		
RESOLUCIÓN DE PROBLEMAS	143		
Hable con su arrendador.....	143		
Obtenga ayuda de un tercero	144		
Arbitraje y mediación.....	147		
GLOSARIO.....	148		
APÉNDICE 1 — OCUPANTES NO NOMBRADOS EN UNA DEMANDA LEGAL POR DESALOJO U ORDEN DE POSESIÓN	157		
Ocupantes no nombrados en una demanda legal por desalojo.....	157		
Ocupantes no nombrados en una orden de posesión	158		
APÉNDICE 2 – LISTA DE CIUDADES CON ORDENANZAS DE CONTROL DE RENTAS	159		
APÉNDICE 3—RECURSOS DE INFORMACIÓN Y AYUDA PARA EL ARRENDATARIO.....	160		
APÉNDICE 4—OTROS RECURSOS....	161		
PUBLICACIONES SOBRE DERECHO			

INTRODUCCIÓN

¿Qué debería hacer un inquilino si su apartamento necesita reparaciones? ¿Puede un arrendador forzar a un inquilino a mudarse? ¿Con cuántos días de anticipación un inquilino tiene que avisar a un arrendador antes de mudarse? ¿Puede un arrendador subir la renta a un inquilino? *Inquilinos de California: una guía sobre los derechos y responsabilidades de los inquilinos y propietarios arrendadores* responde a estas preguntas y muchas otras.

Si el inquilino está alquilando una habitación, apartamento, casa o dúplex, la relación arrendador-inquilino se rige por las leyes federales, estatales y locales. Este folleto se centra en los aspectos más importantes de la relación entre propietarios e inquilinos en California, en particular las leyes de California que gobiernan la relación de arrendador-inquilino. Hay otras partes de la ley arrendador-inquilino que pueden no estar cubiertas. Se sugiere que, además de leer y utilizar esta guía, los inquilinos y arrendadores podrían buscar información adicional sobre sus derechos y responsabilidades en un programa de inquilino-arrendador, una consultoría de vivienda, una organización de ayuda legal o un abogado.

Es importante que los inquilinos comprendan sus derechos legales cuando se trata de alquilar una unidad residencial. Este folleto analiza varias leyes de vivienda justa que protegen a los inquilinos de la discriminación ilegal y del acoso. Estas leyes están diseñadas para proteger y defender los derechos inalienables de todos los inquilinos de California, sin hacer concesiones.

Este folleto también sugiere los pasos que pueden tomar tanto los arrendadores como los inquilinos para desarrollar y mantener una buena relación. Aunque este folleto está escrito desde el punto de vista del inquilino, los arrendadores también pueden beneficiarse de la información aquí contenida.

Los inquilinos y arrendadores deben tratar sus expectativas y responsabilidades antes de celebrar un contrato de alquiler. Si ocurre un problema, el inquilino y el arrendador deberían intentar resolver el problema mediante una comunicación y conversación abierta. El tratamiento honesto de los problemas puede demostrar a cada una de las partes que no tiene toda la razón y que se justifica un compromiso justo.

Si el problema es de responsabilidad del arrendador (consulte las páginas 64-69), entonces el arrendador puede estar dispuesto a corregir el problema o encontrar una solución sin que el inquilino haga nada más. Si el problema es de responsabilidad del inquilino (ver página 65), el inquilino puede aceptar corregir el problema una vez que entienda las preocupaciones del propietario. Si las partes no pueden llegar a una solución por sí mismas, es posible que puedan resolver el problema usando mediación o arbitraje (vea la página 144). En algunas situaciones, la acción legal puede proporcionar la única solución.

Si bien gran parte de este folleto se centra en los inquilinos, está diseñado para educar a los propietarios e inquilinos sobre los aspectos fundamentales de las leyes sobre vivienda de alquiler en California. Aunque este folleto en sí no se considera como

autoridad legal, las notas a pie de página citan los estatutos y jurisprudencia que se consideran como autoridad legal vinculante.

El Departamento de Bienes Raíces espera que los inquilinos y propietarios utilicen la información contenida en este folleto para evitar problemas en primer lugar, y resuelva los problemas de manera justa cuando ocurran.

CÓMO UTILIZAR ESTE FOLLETO

Puede encontrar la información que necesite utilizando la Tabla de Contenido, el índice y el glosario de términos incluidos en este folleto.

TABLA DE CONTENIDO

Como muestra la tabla de contenido, este folleto se divide en nueve secciones principales. Cada sección principal se divide en subsecciones más pequeñas. Por ejemplo, si busca información sobre el contrato de alquiler, busque en "Contratos de alquiler y arrendamientos" en la sección titulada "ANTES DE ACEPTAR ALQUILAR".

ÍNDICE

La mayoría de los temas se mencionan en la Tabla de Contenido. Si no puede encontrar un tema allí, busque en el Índice (vea la página 167), que es más específico que la Tabla de Contenido. Por ejemplo, en "Limpieza" en el índice, encontrará los temas "depósitos o tarifas", "responsabilidad del inquilino", etc.

GLOSARIO

Si solo desea saber el significado de un término (como "**desalojo**" o "**depósito de retención**") consulte el Glosario (vea las páginas 146-155). El glosario da el significado de más de 60 términos. Cada término está impreso en **tipo de letra negrita** la primera vez que aparece en el folleto.

El Departamento de Bienes Raíces confía en que encuentre en este folleto la información. Si no puede encontrar lo que busca, llame o escriba a uno de los recursos enumerados en "Obtenga ayuda de un tercero" (consulte las páginas 142-144).

¿QUIÉN ES UN ARRENDADOR Y QUIÉN ES UN INQUILINO?

INFORMACIÓN GENERAL SOBRE ARRENDADORES E INQUILINOS

Un **arrendador** es una persona o entidad propietaria de una unidad de alquiler. El arrendador alquila la unidad de alquiler a otra persona, llamada **inquilino**, para que el inquilino viva. El inquilino obtiene el derecho al uso exclusivo y posesión de la unidad de alquiler durante el **periodo de alquiler**.

A veces, al arrendador se le llama propietario y al inquilino se le llama arrendatario.

Una **unidad de alquiler** es un apartamento, casa, dúplex, condominio, unidad de

vivienda accesoria (ADU), habitación u otra estructura o parte de la misma que el propietario alquila a un inquilino para vivir. Puesto que un inquilino utiliza la unidad de alquiler para vivir, se denomina unidad de alquiler residencial o unidad de vivienda.

A menudo, un propietario contratará un **agente de alquiler o administrador de la propiedad** para administrar su propiedad de alquiler. El agente o administrador de la propiedad es compensado por el arrendador para representar los intereses del arrendador. En algunos casos, el inquilino tratará con el agente de alquiler o administrador de la propiedad en representación del este. En otros casos, el inquilino tratará directamente con el propietario. Por ejemplo, un inquilino puede tratar directamente con el agente o administrador de la propiedad para resolver problemas con la unidad de alquiler. Cuando un inquilino debe darle al propietario uno de los avisos requeridos descritos en este folleto (por ejemplo, vea las páginas 77-86 y 115-121), el inquilino puede dar ese aviso directamente al agente de alquiler del arrendador, administrador de la propiedad, u otra persona si esa persona está identificada en el contrato de alquiler para recibir avisos.

El nombre, la dirección y el número de teléfono de la persona autorizada para recibir avisos legales en nombre del propietario. (como un administrador de propiedades o propietario si no hay administrador de la propiedad) debe estar escrito en el contrato de alquiler, o publicado de manera visible en la unidad de alquiler o edificio.¹

SITUACIONES ESPECIALES

Los derechos del inquilino y las responsabilidades discutidas en este folleto se aplican solo a las personas que la ley define como inquilinos. Generalmente, bajo la ley de California, **los pensionistas** y residentes de hoteles y moteles que viven en estos lugares durante más de 30 días tienen los mismos derechos que los inquilinos.² Los derechos y responsabilidades de los huéspedes y residentes de hoteles y moteles se tratan en la sección “Situaciones Especiales” que se encuentra en las páginas 6-8.³

¹ Código Civil §§ 1961, 1962, 1962.5. Moskowitz et al., California Landlord-Tenant Practice, § 1.30 (California Continuing Education of the Bar (“Cont.Ed.Bar”) 2016).

² Código Civil § 1940(a).

³ Ver discusión adicional en Moskowitz et al., California Landlord-Tenant Practice, § 1.3 (Cont.Ed.Bar 2002, 2005, 2009, 2011, 2016).

Situaciones especiales

Hoteles y moteles

Si es residente de un hotel o motel, *no* tiene los derechos de un inquilino si se encuentra en alguna de las siguientes situaciones:

1. Usted vive en un hotel, motel, club residencia u otro alojamiento a corto plazo durante 30 días o *menos*, y su ocupación está sujeta al impuesto estatal de ocupación hotelera.
2. Usted vive en un hotel, motel, club residencia u otra instalación de alojamiento por *más de 30 días*, pero no ha pagado todos los cargos de la habitación y los relacionados, adeudados antes del día 30.
3. Usted vive en un hotel o motel al que el gerente tiene derecho de acceso y control, y todo lo siguiente es cierto:
 - El hotel o motel permite la ocupación por períodos de menos de siete días.
 - *Todos* los siguientes servicios se proporcionan para *todos* los residentes:
 - una caja fuerte a prueba de fuego para uso de los residentes;
 - un servicio telefónico central;
 - mucama, correo y servicio de habitaciones; y
 - servicio de comida proporcionado por un establecimiento de alimentos que se encuentra en o cerca del hotel o motel y que operan en conjunto.

Si vive en una unidad descrita en los párrafos 1, 2 o 3 anteriores, *no* está considerado como inquilino. Más bien, se le considera como **huésped**. Por tanto, no tiene los mismos derechos que un inquilino.⁴ Por ejemplo, un gerente de hotel puede bloquear el acceso de un huésped que no paga los cargos de su habitación a tiempo, mientras que el arrendador no pueda recurrir a iniciativa propia para medidas de desalojo bloqueando el acceso al inquilino; debe seguir procedimientos formales de desalojo a un inquilino que no paga.

Hoteles residenciales

Si un hotel residencial sirve como residencia principal, posee algunos de los mismos derechos legales que un inquilino.⁵ Hotel residencial es un edificio que contenga seis o más habitaciones diseñadas, utilizadas, alquiladas u ocupadas para dormir por los huéspedes, y que sirven como residencia principal de ellos.⁶ Se debe proveer un contenedor de correo con cerradura para cada huésped de un hotel residencial.⁷

⁴ Código Civil § 1940.

⁵ Código de Salud y Seguridad § 50519 (b) (1). California Practice Guide, Landlord-Tenant, párrafos 2:39, 2:40, 7: 6.2.

⁶ *Ibidem*.

⁷ Código de Salud y Seguridad § 17958.3; Código Civil § 1941.1(a)(9); California Practice Guide, Landlord-Tenant, párrafo 3:21 (Rutter Group 2019).

Es ilegal que el gerente de un hotel residencial requiera que un huésped se mude o registre la salida y vuelva a registrarse antes de que el huésped haya vivido allí durante 30 días, si el propósito es que el huésped se mantenga con estatus de ocupación transitoria (y, por lo tanto, no obtenga los derechos legales de un inquilino).⁸ Una persona que viole esta ley puede estar sujeta a una multa civil de \$500 y es posible que deba pagarle los honorarios de abogado al huésped.

Un solo pensionista en una residencia privada

Un pensionista es una persona que vive en una habitación de una casa donde el dueño vive. El propietario puede ingresar a todas las áreas ocupadas por el pensionista y tiene el control general de la casa.⁹ La mayoría de los pensionistas tienen los mismos derechos que los inquilinos.¹⁰

Sin embargo, en el caso de un solo pensionista en una casa donde no hay otros, el propietario puede desalojar al pensionista sin usar procedimientos de desalojo formal. En cambio, el propietario puede darle al pensionista un aviso escrito de que el pensionista no puede seguir usando la habitación. La **anticipación del aviso** debe ser la misma que se requiere para cualquier otro alquiler periódico (ver *Aviso del propietario para finalizar un arrendamiento periódico*, página 86). Después de que el propietario le haya dado al pensionista el aviso apropiado y el período de tiempo aplicable ha expirado, el pensionista no tiene más derecho a permanecer en la casa del propietario y puede ser retirado como intruso si se niega a irse.¹¹ Sin embargo, el pensionista puede objetar su condición de inquilino que puede requerir una acción de retención ilegal a ser presentada por el propietario para obtener un mandato de posesión para desalojarlo.

Vivienda de transición

Algunos residentes pueden ocupar realmente una "vivienda de transición". La vivienda de transición brinda alojamiento y servicios a personas que anteriormente se encontraban sin hogar, por períodos de 30 días a 24 meses. A los residentes de viviendas transitorias, que no pagan alquiler para ocupar esa vivienda, generalmente se les llama "participantes" y están sujetos a reglas de comportamiento específicas y a procedimientos de desalojo.¹² Si se paga el alquiler, se considerarán inquilinos.

⁸ Código Civil § 1940.1. La evidencia de que a un ocupante se le requirió hacer el registro de salida y volver a registrarse crea una presunción refutable de que el propósito del propietario era que el ocupante mantuviera el estado de ocupación transitoria. (Código Civil § 1940.1(a)). Esta presunción afecta a la carga de pruebas.

⁹ Código Civil § 1946.5 (c).

¹⁰ Código Civil § 1940(a); California Practice Guide, Landlord-Tenant, Párrafo 2:39, (Rutter Group 2019).

¹¹ Código Civil § 1946.5; Código Penal § 602.3.

¹² Código Civil §§ 1954.10-1954.18.

Parques de casas móviles y parques de vehículos recreativos

La mayoría de las relaciones entre propietarios e inquilinos en parques de casas móviles y de vehículos recreativos se rigen por la Ley de Residencia¹³ de Casas Móviles y la Ley de ocupación de parques de vehículos recreativos.¹⁴

Sin embargo, la ley normal de propietario e inquilino, incluidos los procedimientos de desalojo (consulte las páginas 122-140), se deben seguir para ciertos residentes de casas móviles. Específicamente, una persona que alquila una casa móvil de su propietario (donde el propietario ha arrendado el sitio para la casa móvil directamente de la administración del parque de casas móviles) está sujeto a los procedimientos legales de arrendador-inquilino descritos en este folleto y no a ninguno de la Ley de Residencia de Casas Móviles. Lo mismo ocurre con una persona que alquila una ocupación en una casa móvil de la administración del parque.

Puede encontrar más información en Ley de Residencia de Casas Móviles en el siguiente enlace: <https://www.hcd.ca.gov/manufactured-mobile-home/mobile-home-ombudsman/mobilehome-derechos-residentes.shtml>.

¹³ Código Civil §§ 798-799.10. Moskowitz et al., California Landlord-Tenant Practice, §§ 6.62-6.89 (Cont. Ed. Bar 2016).

¹⁴ Código Civil §§ 799.20-799.79.

BÚSQUEDA DE UNA UNIDAD DE ALQUILER

BUSCAR E INSPECCIONAR UNIDADES DE ALQUILER

Buscar una unidad de alquiler

Al buscar una unidad de alquiler, las cosas más importantes que considerar son:

- El límite de dólares que puede pagar por el alquiler y servicios públicos mensuales.
- El límite en dólares que puede pagar por todas las tarifas y depósitos requeridos (por ejemplo, tarifa de evaluación de solicitudes, mantenimiento, seguridad y depósitos por mascota).
- Si la propiedad está ubicada en una ciudad u otra área que limita el monto que se puede aumentar al alquiler cada año (generalmente denominado "**control de alquiler**").
- La ubicación que desea.

Además, también debe considerar cuidadosamente lo siguiente:

- El tipo de unidad de alquiler que desea (por ejemplo, un complejo de apartamentos, un dúplex, una unidad de vivienda accesoria (ADU), o una casa unifamiliar).
- Las especificaciones o comodidades que desea (por ejemplo, el número de dormitorios y baños).
- Si quiere un contrato de arrendamiento mes a mes, o un contrato de alquiler por un plazo de alquiler fijo (consulte las páginas 96-98).
- Acceso a escuelas, proximidad al empleo, tiendas, transporte público, instalaciones médicas, bibliotecas, centros de cuidado de niños y otras necesidades y comodidades.
- El vecindario (por ejemplo, su seguridad o espacios verdes disponibles).
- El estado de la unidad de alquiler (consulte "Inspección antes de alquilar", página 11).
- Si la unidad es físicamente accesible o puede modificarse razonablemente para permitir que una persona con discapacidad pueda acceder y disfrutar de la vivienda.
- Otros requisitos especiales que usted o los miembros de su familia puedan tener (por ejemplo, acceso para sillas de ruedas).
- Qué leyes estatales y locales de protección al inquilino se pueden aplicar a la unidad (consulte las páginas 107-108). Qué leyes estatales y locales de protección al inquilino se pueden aplicar a la unidad (consulte las páginas 122-123).

Puede obtener información sobre lugares para alquilar de muchas fuentes. Muchos sitios web tienen listas de propiedades de alquiler. Los periódicos locales tienen anuncios clasificados sobre las unidades de alquiler disponibles. En muchas áreas, se

encuentran disponibles publicaciones semanales o mensuales gratuitas dedicadas a los listados de alquiler. Las oficinas de bienes raíces locales y las compañías de administración de propiedades a menudo anuncian listas de alquiler. Los tableros de anuncios de los edificios públicos, las universidades locales y los lugares de culto suelen tener avisos sobre lugares de alquiler. También puede buscar carteles de “Se alquila” en los vecindarios donde le gustaría vivir.

Tenga en cuenta que los propietarios y proveedores de vivienda no pueden anunciar ni indicar una preferencia por inquilinos con determinadas fuentes de ingresos. Por ejemplo, un anuncio que diga “No para inquilinos de sección 8”, es ilegal.

Inspeccionar antes de alquilar

Antes de que decida alquilar, inspeccione cuidadosamente la unidad de alquiler con el arrendador o el agente del propietario. Esto le ayudará a ver si la unidad es un lugar seguro y saludable para vivir y le dará la oportunidad de solicitar las reparaciones necesarias antes de mudarse. También le protegerá de ser responsable de las condiciones que ya existían cuando se mude. Asegúrese de que la unidad esté bien mantenida. Utilice la lista de verificación de inventario (páginas 163-167) como guía de inspección y tome notas sobre las reparaciones necesarias. Pida que usted y el arrendador (o agente) firmen ambos la lista de verificación del inventario al final para demostrar que ambos están de acuerdo con lo que dice. También puede tomar fotografías de cualquier problema en su teléfono. Cuando inspeccione la unidad de alquiler, busque los siguientes problemas:

- Grietas o agujeros en el piso, paredes o techo.
- Señales de fugas de agua o daños por agua en el suelo, paredes o techo; esto puede incluir manchas secas o húmedas, descascarado, burbujas o un olor húmedo o mohoso.
- La presencia de moho que pueda afectar su salud y seguridad o la de su familia. El moho puede aparecer como manchas oscuras en una pared o suelo.
- Señales de óxido en el agua que aparecen cerca del grifo. Agua con mal olor o descolorada proveniente del grifo.
- Fugas en accesorios de baño o cocina.
- Falta de agua caliente.
- Ventanas y puertas que no se abren completamente o no cierran de forma segura.
- Iluminación inadecuada o tomas de corriente eléctrica insuficientes.
- Calefacción o aire acondicionado inadecuados.
- Ventilación inadecuada u olores ofensivos.
- Defectos en instalaciones y cableado eléctrico.
- Suelo dañado.
- Mobiliario dañado (si es una unidad amueblada).

- Signos de insectos, alimañas o roedores.
- Suciedad y escombros acumulados.
- Depósitos inadecuados de basura y desperdicios.
- Pintura desconchada en edificios, especialmente edificios antiguos. El desconchado de pintura puede indicar que la unidad de alquiler puede estar mal mantenida. Los restos de pintura de los edificios más antiguos a veces contienen plomo, que puede causar intoxicación por plomo en los niños si lo comen. Si la unidad de alquiler se construyó antes de 1978, debe leer el folleto “Proteja a su familia del plomo en su hogar”, que está disponible llamando al (800)-424-LEAD o en línea en <https://www.epa.gov/lead/protect-your-family-lead-your-home-english>.
- Señales de materiales con asbesto en edificios antiguos, como tejas del techo descascaradas o envoltura de tubería o aislamiento desmoronándose. (Las partículas de asbesto pueden causar graves problemas de salud si se inhalan o se consumen.) Para obtener más información, consulte www.epa.gov/asbestos.
- Cualquier señal de sustancias peligrosas, productos químicos tóxicos u otros productos de desecho peligrosos en la unidad de alquiler o en la propiedad.

Además, observe el exterior del edificio y las áreas comunes, como pasillos y patios. ¿Parece que el edificio está bien mantenido? ¿Las áreas comunes están limpias y ordenadas?

La calidad de las unidades de alquiler puede variar mucho. Debe comprender los aspectos positivos y negativos de la unidad y considerarlos todos antes de decidir si alquilar y si el alquiler mensual es razonable. Las unidades de alquiler sin las comodidades enumeradas en esta sección (generalmente) son ilegales y violan el Código de Salud y Seguridad. No se deben alquilar, a menos que sean reparadas por el propietario primero.

Pregunte al arrendador quién será responsable de pagar los servicios públicos (gas, luz, agua y recolección de basura). Probablemente será responsable de pagar algunos, y posiblemente todos estos servicios públicos. Trate de averiguar cuánto dinero pagaba el inquilino anterior por los servicios públicos. Esto le ayudará a calcular si puede pagar el monto total del alquiler y servicios públicos cada mes. Con el aumento de los costos de energía, también es importante considerar si la unidad de alquiler y sus electrodomésticos son energéticamente eficientes.

Si la unidad de alquiler es una casa o dúplex con un patio, pregúntele al propietario quién se encargará de cuidar el patio. Si usted será responsable del trabajo del jardín, pregunte si el arrendador le proporcionará el equipo necesario, como una cortadora de césped y una manguera. Sin embargo, independientemente de lo que diga el contrato de arrendamiento, el propietario siempre es responsable de asegurarse de que el área al aire libre esté limpia y libre de escombros y basura.¹⁵ Al mismo tiempo, el inquilino tiene el deber de mantener limpias e higiénicas las instalaciones que ocupa y usa.¹⁶

¹⁵ Código Civil § 1941.1 (a) (6).

¹⁶ Código Civil §1941.2.

Durante su visita inicial de la unidad de alquiler, tendrá la oportunidad de ver cómo su posible arrendador reacciona ante cualquier inquietud y/o pregunta que plantee. Al mismo tiempo, el arrendador aprenderá cómo usted probablemente manejará los problemas posibles. Si bien es posible que no lleguen a un acuerdo en cada tema, la forma en que se lleve el proceso de visita inicial ayudará a que ambos decidan si usted se convertirá en inquilino.

Si encuentra problemas como los enumerados anteriormente, trátelos con el propietario. Si los problemas son aquellos que la ley exige que el propietario repare (vea las páginas 64-69), averigüe cuándo el propietario tiene la intención de hacer las reparaciones. Si decide alquilar la unidad, se recomienda incluir cualquier promesa de reparación hecha por el propietario como parte del contrato de alquiler escrito, incluida la fecha en la que el arrendador completará las reparaciones necesarias.

Si cree que puede alquilar la unidad, anote cualquier problema que observe al mirar la unidad, incluida la toma de fotografías y vídeos. Asegúrese de abordar estos problemas cuando realice un "recorrido" con el propietario antes o justo después de la mudanza para que se incluyan en la lista de verificación del inventario (ver Lista de verificación de inventario página 163). Si el arrendador promete hacer algunas de las reparaciones antes de que usted se mude, asegúrese de confirmarlo por escrito para evitar problemas más adelante. Puede anotar las promesas y pedirle al arrendador que firme o envíe un correo electrónico o mensaje de texto sobre el (los) problema(s), solicitando una respuesta como reconocimiento. Sin embargo, se recomienda que cualquier promesa de reparación sea parte del contrato de alquiler escrito para evitar problemas posteriores.

Generalmente, el arrendador tendrá un formulario detallado paso a paso que el arrendador proporcionará a todas las partes antes de que el inquilino traslade sus pertenencias.

Finalmente, debe caminar o conducir por el vecindario durante el día, y nuevamente por la noche, para familiarizarse con el vecindario. Pregunte a los vecinos si les gusta vivir en la 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 los demás inquilinos. Pregunte a otros inquilinos si el propietario ha desalojado a inquilinos en el pasado o ha entregado muchos avisos de desalojo a otros inquilinos. También puede preguntar con qué rapidez responde el arrendador a las solicitudes de reparación. Si le preocupa la seguridad, pregunte a los vecinos e inquilinos si conocen algún problema y si creen que el área es segura.

LA SOLICITUD DE ALQUILER

Antes de alquilarle, la mayoría de los propietarios le pedirán que complete una **solicitud de alquiler**. Una *solicitud* de alquiler es diferente de un *contrato de arrendamiento* (vea las páginas 29-32). La solicitud de alquiler es como una solicitud de trabajo o de crédito que el propietario utilizará para decidir si le alquila a usted.

Una solicitud de alquiler generalmente solicita la siguiente información:

- Los nombres, direcciones y números de teléfono de sus empleadores actuales y pasados.

NOTA: Puesto que la Ley de Vivienda Justa de California prohíbe la discriminación de acuerdo con la fuente de ingresos, los inquilinos que pagarán parte o la totalidad del alquiler de otra fuente que no sea los ingresos del empleo, deben tener la oportunidad de proporcionar la verificación de sus ingresos de esas fuentes no relacionadas con el empleo.

- Los nombres, direcciones y números de teléfono de sus propietarios arrendadores actuales y anteriores.
- Los nombres, direcciones y números de teléfono de las personas que desea utilizar como referencias.
- Información sobre historial delictivo (consulte la página 14).
- Número de identificación fiscal, que puede ser el número de seguro social.
- Número de su licencia de conducir.

Puede haber casos en los que un solicitante no pueda proporcionar un número de seguro social o de licencia de conducir. En tales casos, un solicitante puede proporcionar una identificación con foto "emitida por el gobierno", como un pasaporte o una licencia de conducir extranjera, en su lugar, lo que permitiría al propietario verificar la identidad del solicitante sin preguntar sobre el estado migratorio del solicitante, que está prohibido por la ley (consulte la página 18).

Antecedentes penales

Generalmente, un proveedor de vivienda puede verificar los antecedentes penales de un solicitante, aunque hay algunos tipos de información de antecedentes penales que los proveedores no pueden buscar o considerar. A partir del 1 de enero de 2020, hay nuevas regulaciones de California que interpretan las leyes contra la discriminación de California las cuales prohíben a los propietarios considerar ciertos tipos de antecedentes penales, que incluyen: 1) arrestos que no dieron lugar a una condena 2) participación en un programa de condena alternativa anterior o posterior al juicio 3) cualquier registro de una condena que haya sido sellada por el tribunal, o 4) cualquier condena que provenga del sistema de justicia juvenil.¹⁷ Las regulaciones también prohíben a los propietarios tener "prohibiciones generales" para todos los solicitantes con antecedentes penales.¹⁸ En cambio, los propietarios deben considerar las circunstancias individuales que involucran una condena para decidir si está directamente relacionada con la capacidad del solicitante para ser un buen inquilino.¹⁹ Para mayor información por favor visite: <https://www.dfeh.ca.gov/wp-content/uploads/sites/32/2020/04/CriminalHistoryWebinarRemediated.pdf>.

Si un proveedor de vivienda tiene la intención de negarle la vivienda a alguien (o tomar una acción adversa contra alguien) basado en antecedentes penales anteriores, debe basarse en una condena penal pasada. La ley requiere que el arrendador siga ciertas pautas. Más importante aún, la condena que preocupa al arrendador debe ser

¹⁷ Código de Regulaciones de California § 12269 (a) 1-4.

¹⁸ Código de Regulaciones de California § 12259 (a)(5).

¹⁹ Código de Regulaciones de California §§ 12264 - 12271.

una "condena directamente relacionada". Esto significa una condena penal que tiene un impacto negativo directo y específico en un interés o propósito sustancial, legítimo y no discriminatorio del proveedor de vivienda, como la seguridad de otros residentes, los empleados del proveedor de vivienda o la propiedad.

Los propietarios deben poder proporcionar una copia de su política sobre el uso de información de antecedentes penales y ofrecerle la oportunidad de presentar información (atenuante) adicional que podría ayudar a su decisión. También deben postergar la consideración de la información de antecedentes penales hasta que se hayan verificado sus calificaciones financieras y de otro tipo.

Servicios de listado de alquileres prepago

Empresas conocidas como "**servicios de listado de alquiler prepago**" venden listas de unidades de alquiler disponibles. Estos negocios están regulados por el Departamento de Bienes Raíces de California (DRE) y deben tener licencia.²⁰ Puede verificar el estado de una licencia emitida a un servicio de alquiler prepago en el sitio web de DRE (www.dre.ca.gov) para asegurarse de que el servicio tiene licencia. Un servicio de listado de alquiler prepago debe celebrar un contrato con usted *antes de aceptar* dinero suyo.²¹ El contrato debe describir los servicios que el servicio de listado de alquiler prepago le proporcionará a usted y el tipo de unidad de alquiler que quiere que encuentren. Por ejemplo, el contrato debe indicar la cantidad de dormitorios en la unidad que desea y el alquiler más alto que está dispuesto a pagar. Los contratos con servicios de listado de alquiler prepago no pueden ser por más de 90 días.

Antes de celebrar un contrato con un servicio de listado de alquiler prepago, verifique que tengan licencia y que su lista de alquileres esté actualizada. La ley requiere que un servicio de listado de alquileres prepago le provea una lista de al menos tres alquileres actualmente disponibles dentro de cinco días posteriores a la celebración de un contrato.

Si la lista que compró en un servicio de anuncios de alquiler prepago no contiene tres unidades de alquiler disponibles del tipo que usted describió en el contrato, tiene derecho a un reembolso.²² Debe exigir un reembolso al servicio de lista de alquiler prepago dentro de los 15 días siguientes a la firma del contrato. Su solicitud de reembolso debe ser por escrito y debe entregarse personalmente al servicio de lista de alquiler prepago, o ser enviado por correo certificado o registrado. (Tenga en cuenta que no tiene derecho a reembolso si halló un alquiler usando los servicios del listado de alquiler prepago.)

Si no encuentra una unidad de alquiler en la lista que compró, o si encuentra un alquiler a través de otra fuente, el servicio de listado de alquiler prepago puede quedarse con solo \$50 de la tarifa que usted pagó. Aunque usted tiene derecho a un reembolso del saldo, debe solicitar el reembolso por escrito dentro de los 10 días posteriores a la finalización del contrato. Su solicitud de reembolso debe incluir documentación de que no se mudó o que no encontró su nuevo alquiler utilizando los servicios de listado de alquiler prepago. Si no puede proporcionar esta documentación, puede llenar y jurar en un formulario que el servicio de listado de alquiler prepago le dará para este propósito (o que puede encontrar usted mismo revisando el texto del formulario establecido en la sección 10167.10 del Código de Empresas y Profesiones). Puede entregar su solicitud de reembolso personalmente o por correo (preferiblemente por correo certificado o registrado con acuse de recibo solicitado). Busque en el contrato la dirección postal. El servicio debe realizar el reembolso dentro de los 10 días posteriores a la recepción de su solicitud, o estar sujetos a compensación de daños legales y reales.

²⁰ Código de Empresas y Profesiones § 10167.

²¹ Código de Empresas y Profesiones § 10167.9(a).

²² Código de Empresas y Profesiones § 10167.10.

Otras consideraciones sobre la solicitud de alquiler

La solicitud de alquiler puede contener una autorización para que el arrendador obtenga una copia de su **informe de crédito**, que le demostrará al propietario cómo administra usted sus obligaciones financieras.

El arrendador puede hacerle preguntas sobre su empleo, su ingreso mensual y otra información para establecer su capacidad para pagar el alquiler. Es ilegal, sin embargo, que el arrendador le discrimine basado en el sexo, raza, color, religión, ascendencia, origen nacional, discapacidad, si usted tiene personas menores de 18 años viviendo en su hogar, información genética, estado civil, orientación sexual, género, identidad de género, expresión de género, situación de excombatiente o militar,²³ edad, condición médica, ciudadanía, idioma primario, o estado migratorio.²⁴ Aparte de su fuente de ingresos y el número de personas en su hogar y cuántos son adultos, también es ilegal que un propietario se niegue a alquilarle por tener o planificar tener un hogar de cuidado infantil familiar.²⁵ Un arrendador no puede hacerle preguntas (ya sea oralmente o por escrito) sobre **ninguna** de estas características, incluido su estado migratorio o de ciudadanía.²⁶

La ley federal y de California también consideran ilegal que los propietarios discriminen contra posibles inquilinos porque son supervivientes de **violencia doméstica**; hacerlo afecta de manera desproporcionada a las mujeres, que constituyen la gran mayoría de los supervivientes, lo que da lugar a una denuncia por discriminación sexual.²⁷

En el contexto de una serie de programas de vivienda con asistencia federal, la Ley de Violencia contra la Mujer (VAWA) ofrece protecciones a los solicitantes para que no se les niegue la vivienda por su condición de víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, o acecho.²⁸ VAWA protege a los supervivientes

²³ Código de Gobierno §§ 12955(b), 12955.1-12955.9; 12989-12989.3; 42 Código de los Estados Unidos ("U.S.C.") §§ 3601-3631; Moskovitz et al. California Landlord Tenant Practice §§ 2.22-2.25 (Cont.Ed.Bar 2016).1

²⁴ Código civil §§ 51; 51.2.

²⁵ Código de Gobierno §§ 12955(b), 12955.1-12955.9; 12989-12989.3; 42 U.S.C. §§ 3601-3631; Moskovitz et al. California Landlord Tenant Practice §§ 2.22-2.25 (Cont.Ed.Bar 2016).1. Código de Salud y Seguridad § 1597.41 (a)-(c) § 1597.41 (a) - (c) (relacionado con los hogares de cuidado infantil familiar). Los proveedores de cuidado infantil familiar, solicitantes para proveedor de cuidado infantil familiar y otras personas afectadas a las que se han violado sus protecciones bajo las leyes de vivienda respecto a cuidado infantil familiar, tienen derecho a las compensaciones y procedimientos bajo la Ley de Vivienda y Empleo Justo (Código de Gobierno § 12980 y siguientes). Código de Salud y Seguridad § 1597.41 (e).

²⁶ Código Civil § 1940.3 (b). California Practice Guide, Landlord-Tenant, Párrafo 2:569.9 (Rutter Group 2019).

²⁷ 42 USC §§ 3601-3619; Código del Gobierno de California § 12955 (que prohíbe la discriminación sexual); Sara K. Pratt, Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU., Oficina de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades, Evaluación de reclamaciones de discriminación en materia de vivienda contra las víctimas de violencia doméstica en virtud de la Ley de Equidad de Vivienda y la Ley de Violencia contra la Mujer (2011).

²⁸ Consulte en general 34 USC § 12491. Para obtener información general sobre los programas cubiertos por VAWA, consulte este folleto del Proyecto Nacional de Ley de Vivienda.: <https://www.nhlp.org/wp-content/uploads/VAWA-Brochure-English-and-Spanish-combined.pdf>. Un abogado puede ayudarlo a determinar si las protecciones de VAWA aplican a su caso. Para los propósitos de VAWA, se aplican las siguientes definiciones. La "violencia doméstica" se define como "delitos graves o delitos menores de violencia cometidos por un cónyuge o pareja íntima actual o anterior de la víctima, por una persona con quien la víctima comparte un hijo en común, por una persona que cohabita o cohabitó con la víctima como cónyuge o pareja íntima, por una persona en situación similar al cónyuge de

independientemente de su sexo.

A pesar de que un propietario no puede discriminar a causa de la fuente de sus ingresos, el arrendador puede preguntarle sobre su nivel de ingresos y la fuente de sus ingresos.²⁹ Además, la ley prohíbe al propietario hacer preguntas sobre su edad o condición médica. (ver "Discriminación ilegal", páginas 22-27).³⁰

A partir del 1 de enero de 2020, los propietarios tienen prohibido discriminar a un inquilino. negándose a alquilar a alguien a causa de que recibe asistencia bajo la Sección 8 o participa en otros programas de bonos de subvención de vivienda similares.³¹ Esto significa que un arrendador ahora no puede negarse a aceptar un inquilino en razón de que un inquilino recibe asistencia de alquiler de un programa de bonos de subvención.

El arrendador puede preguntarle sobre la cantidad de personas que vivirán en la unidad de alquiler. Para evitar el hacinamiento en las unidades de alquiler, California ha adoptado los requisitos de ocupación del Código Uniforme de Vivienda.³² Generalmente, un arrendador puede establecer normas para la cantidad de personas en una unidad de alquiler, pero el propietario no puede usar el hacinamiento como pretexto para negarse a alquilar a inquilinos con niños si el propietario alquilara la unidad a la misma cantidad de adultos.³³

VERIFICACIONES DE CRÉDITO

Las Agencias de informes crediticios (o "burós de crédito") mantienen registros de

la víctima según las leyes de violencia doméstica o familiar de la jurisdicción que recibe dinero de la subvención, o por cualquier otra persona contra una víctima adulta o joven que está protegida de los actos de esa persona bajo las leyes de violencia doméstica o familiar de la jurisdicción". 34 USC § 12291 (a) (8). La "violencia en el noviazgo" se define como "violencia cometida por una persona - (A) que está o ha estado en una relación social de naturaleza romántica o íntima con la víctima; y (B) cuando la existencia de tal relación se determinará con base en una consideración de los siguientes factores: (i) La duración de la relación [;] (ii) El tipo de relación [;] (iii) La frecuencia de interacción entre las personas involucradas en la relación". 34 USC § 12291 (a) (10). "Agresión sexual" se define como "cualquier acto sexual no consensual proscrito por la ley federal, tribal o estatal, incluso cuando la víctima carece de capacidad para dar su consentimiento". 34 USC § 12291 (a) (29). "Acecho" se define como "participar en un curso de conducta dirigido a una persona específica que conduciría a una persona razonable a -- (A) a temer por su seguridad o la seguridad de otros; o (B) sufrir una angustia emocional sustancial. 34 USC § 12291 (a) (30).

²⁹ Código de Gobierno § 12955(p)(2).

³⁰ Código de Gobierno §§ 12900-12996; Código civil §§ 51-53; 42 U.S.C § 3601 y siguientes. Sin embargo, después de que usted y el propietario han acordado que va a alquilar la unidad, el arrendador puede pedir una prueba de su discapacidad si Usted solicita una "razonable acomodación" para su discapacidad, como instalar grifos especiales o manijas de puertas y su discapacidad o la necesidad de la adaptación no son conocidas o aparentes. (Rosenquest & Portman, *The California Landlords' Law Book: Rights & Responsibilities*, 18th Ed., pág. 172-173 (NOLO Press 2019)). Consulte el capítulo 9 de esta referencia sobre una discusión completa de la discriminación.

³¹ Código de Gobierno §§ 12927 (c) (1), (i); 12955 (a), (k).

³² Código de Salud y Seguridad § 17922. Código Uniforme de Vivienda de 1997 § 503 (b) (cada unidad de alquiler residencial debe tener al menos una habitación de al menos 120 pies cuadrados; otras habitaciones utilizadas para vivir deben tener al menos 70 pies cuadrados; y cualquier habitación utilizada para dormir debe aumentar el área mínima del piso en 50 pies cuadrados para cada ocupante que exceda de dos). Se aplican reglas diferentes en el caso de las "unidades de eficiencia". Consulte el Código Uniforme de Vivienda de 1997 § 503 (b), Código de Salud y Seguridad § 17958.1.

³³ Rosenquest & Portman, *The California Landlord's Law Book: Rights & Responsibilities*, 18th Edition, pages 183-184 (NOLO Press 2019). Esta referencia sugiere que la política de un arrendador que es más restrictiva que dos ocupantes por habitación más un ocupante adicional es sospechosa de ser discriminatoria contra familias con niños.

los historiales crediticios de las personas, llamados "informes de crédito". Los informes de crédito indican si una persona tiene un historial de pago tardío de facturas, ha sido objeto de una **demanda por retención ilícita** (vea las páginas 122-140), o se declaró en quiebra.³⁴ El arrendador o administrador de la propiedad probablemente usará la solicitud de alquiler del inquilino para verificar su historial crediticio y las relaciones propietario-inquilino anteriores. El arrendador puede obtener el informe de crédito del inquilino donde una agencia de informes crediticios para ayudar al arrendador con la evaluación del proceso.

Algunas agencias de informes crediticios, llamadas **servicios de evaluación de inquilinos**, recopilan y venden información sobre inquilinos. Esta información puede incluir si los inquilinos pagaron el alquiler a tiempo; dañaron unidades de alquiler anteriores; o fueron objeto de una demanda por retención ilícita (demanda judicial de desalojo).³⁵

El arrendador puede usar esta información para tomar una decisión final sobre si aceptar arrendar. Generalmente, los propietarios prefieren alquilar a personas que tienen un historial de pagar el alquiler y las facturas a tiempo. Sin embargo, hay circunstancias en las que el tribunal sella el registro de un desalojo. (llamado "enmascaramiento"). Por ejemplo, la Ley de Alivio y Estabilización para Inquilinos, Propietarios y Pequeños Propietarios de 2020 (AB 3088), que incluye la Ley de Alivio para Inquilinos COVID-19 de 2020 (la Ley de Ayuda al Inquilino), enmascara las acciones de retención ilegal presentadas entre el 1 de marzo de 2020 y el 31 de enero de 2021 a causa de la falta de pago del alquiler y las acciones civiles para recuperar el alquiler impago entre el 1 de marzo de 2020 y el 31 de enero de 2021.³⁶ Cuando se enmascara el registro de un desalojo, las agencias de informes crediticios tienen prohibido incluir esta información en el informe de evaluación de un inquilino. Los inquilinos a veces pueden demostrar el historial de alquiler presentando evidencia de haber pagado el alquiler a tiempo y pueden demostrar capacidad financiera para pagar mostrando un comprobante de ingresos.

Un arrendador por lo general, no tiene que darle una razón para negarse a alquilarle a usted. Sin embargo, si su decisión se basa total o parcialmente en información negativa de una agencia de informes crediticios o un servicio de evaluación de inquilino, la ley requiere que el arrendador le notifique por escrito indicando todo lo siguiente:

- La decisión se basó total o parcialmente en la información contenida en dicho informe; y
- El nombre, la dirección y el número de teléfono de la agencia de informes crediticios o servicio de Evaluación; y
- Una declaración de que tiene derecho a obtener una copia gratuita del informe en el

³⁴ Rosenquest & Portman, *The California Landlord's Law Book: Derechos y responsabilidades*, 18ª edición, páginas 21-23 (NOLO Press 2019); *California Practice Guide, Landlord Tenant*, párrafos 9: 419.5, 9: 419.11 (Rutter Group 2019).

³⁵ *Schoendorf v. Unlawful Detainer Registry, Inc.* (2002) 97 Cal.App.4th 227, 231.

³⁶ Código de Procedimiento Civil §§1161.2 (g) (2) y 1161.2.5.

que se basó la agencia de informes que lo preparó y a objetar la exactitud o integridad de la información contenida en el informe de crédito.³⁷

Si el arrendador se niega a alquilarle a usted en función de su informe de crédito, se recomienda que obtenga una copia gratuita de su informe de crédito y corrija cualquier error o información fraudulenta que podría causar más negativas.³⁸ Además, si pagó una tarifa de solicitud tiene derecho a solicitar una copia de ese informe crediticio al propietario.³⁹

Además, si sabe lo que contiene su informe de crédito, es posible que pueda explicar cualquier problema cuando llene la solicitud de alquiler. Por ejemplo, si sabe que su informe de crédito dice que nunca pagó una factura en particular, puede proporcionar una copia de un cheque cancelado para demostrar que realmente pagó la factura.

Su **puntaje de crédito** también es importante. El arrendador probablemente considerará su puntaje de crédito para decidir si alquilarle a usted. Su puntaje de crédito es un puntaje numérico que se basa en información de una agencia de informes crediticios. Los propietarios y otros acreedores usan puntajes de crédito para medir la probabilidad de que una persona cumpla con sus obligaciones financieras, como pagar el alquiler. Puede solicitar su puntaje crediticio cuando solicite su informe crediticio (puede que tenga que pagar una tarifa razonable para obtener su puntaje) o compre su puntaje de un proveedor.⁴⁰

TARIFA DE EVALUACIÓN DE LA SOLICITUD

Cuando envíe una solicitud de alquiler, el arrendador puede cobrarle una tarifa de evaluación de solicitud para cubrir el costo de obtener información sobre usted, tal como verificar sus referencias personales y obtener un informe crediticio acerca de usted.⁴¹

La tarifa de evaluación de solicitud legalmente no puede ser mayor que los costos reales del bolsillo del propietario, incluido el costo de obtener un informe crediticio del consumidor, y el valor razonable por el tiempo dedicado por el propietario o el agente del propietario a la recopilación de información sobre el solicitante. La cantidad se ajusta anualmente de acuerdo con un aumento en el índice de precios al consumidor.⁴² En

³⁷ Ley de agencias de informes crediticios del consumidor, Código Civil §§ 1785.1-1785.36 y § 1785.20 (a); Ley de agencias investigadoras de informes del consumidor, Código Civil §§ 1786-1786.60 y § 1786.40; 15 USC §§ 1681-1681x y 1681m (a). Para recibir una copia gratuita de su reporte de crédito, debe solicitarlo dentro de los 60 días posteriores a la recepción del aviso de negación. Ver la explicación en la California Practice Guide, Landlord-Tenant, Párrafos 2:104.50-2:104.55 (Rutter Group 2019). Las responsabilidades de los propietarios al usar informes crediticios se describen en una publicación de la Comisión Federal de Comercio titulada “Using Consumer Reports: What Landlords Need to Know”, que se puede encontrar en línea en www.ftc.gov/bcp/edu/pubs/business/credit/bus49.shtm.

³⁸ Código Civil §§ 1785.16, 1786.24; 15 U.S.C. § 1681i.

³⁹ Código Civil § 1950.6 (f).

⁴⁰ Código Civil §§ 1785.15 (a) (2), 1785.15.1, 1785.15.2 del Código; 15 USC § 1681g (f). Los proveedores incluyen www.TransUnion.com, www.Experian.com, www.Equifax.com y www.myfico.com.

⁴¹ Código Civil § 1950.6. La tarifa máxima se ajusta cada año en función de los cambios en el índice de precios al consumidor desde el 1 de enero de 1998. En 2020, la tarifa máxima permitida es de \$52,46.

⁴² Código Civil § 1950.6.

2020, una tarifa de evaluación de la solicitud no puede exceder los \$52,46. El arrendador debe darle un recibo que detalla el costo de obtener y procesar la información sobre usted. El arrendador debe devolver cualquier parte no utilizada de la tarifa (por ejemplo, si el arrendador no verifica sus referencias o no revisa su crédito).

El arrendador no puede cobrarle una tarifa de evaluación de solicitud cuando el arrendador sabe o debería saber que no hay vivienda desocupada, o que no habrá vivienda desocupada dentro de un plazo razonable. Sin embargo, el propietario puede cobrar una tarifa de evaluación de la solicitud en estas circunstancias si usted proporciona un consentimiento informado por escrito.⁴³

Un arrendador que ha obtenido su informe crediticio de consumidor debe proporcionarle una copia del informe cuando lo solicite.⁴⁴ Como se explica en la sección sobre “Verificaciones de crédito”, se recomienda que obtenga del propietario una copia de su informe de crédito para que sepa lo que se informa sobre usted.

Antes de pagar una tarifa de evaluación de solicitud, pregúntele al propietario lo siguiente:

- ¿Cuánto tiempo tomará obtener una copia de su informe de crédito?
- ¿Cuánto tiempo llevará revisar el informe crediticio y decidir si le alquila a usted?
- ¿Es la tarifa reintegrable si la verificación de crédito demora demasiado y se ve obligado a alquilar otro lugar?
- Si ya tiene una copia actual de su informe crediticio, el arrendador ¿lo aceptará y reducirá la tarifa o no le cobrará nada?

Si a usted no le gusta la política del arrendador sobre la tarifa de evaluación de solicitud, entonces es posible que desee buscar otra unidad de alquiler. Se requiere que el propietario devuelva cualquier parte no utilizada de la tarifa de evaluación. Si decide pagar la tarifa de evaluación de la solicitud, cualquier acuerdo con respecto a un reembolso debe estar por escrito.

DEPÓSITO DE RETENCIÓN

Un **depósito de retención** es un depósito entregado por el inquilino o solicitante y en poder del arrendador para que retire del mercado una unidad de alquiler disponible mientras se procesa la solicitud del solicitante o, una vez que el propietario ha aprobado la solicitud y las partes han firmado un contrato de alquiler, que mantenga la unidad de alquiler disponible durante un período de tiempo establecido si el inquilino no puede mudarse de inmediato. La mayoría de los propietarios utilizan un acuerdo de depósito de retención, que firman las partes, para regular cómo se utilizará el depósito de retención. El contrato de depósito de retención requiere que el propietario retire del mercado la unidad de alquiler. Si la solicitud no se aprueba, le indicará al propietario que reembolse el depósito de retención. Si se aprueba la solicitud y las partes firman un contrato de alquiler, le indicará al propietario que aplique el depósito de retención al alquiler del primer mes o al depósito de seguridad, o reembolsar el depósito de

⁴³ Código Civil § 1950.6 (c).

⁴⁴ Código Civil § 1950.6 (f).

retención. Si se aprueba la solicitud, pero el solicitante no firma el contrato de alquiler, se puede permitir que el arrendador retenga parte o la totalidad del depósito de retención.

Haga las siguientes preguntas antes de pagar un depósito de retención:

- ¿Se aplicará el depósito al primer mes de alquiler o al depósito de seguridad? Si la respuesta es sí, pídale al propietario un recibo y confirmación por escrito de este acuerdo. Aplicar el depósito al primer mes de alquiler es una práctica común.
- ¿Es parte del depósito de retención reintegrable si cambia de opinión sobre el alquiler? Como regla general, si cambia de opinión, el propietario puede quedarse con una parte (y tal vez la totalidad) de su depósito. La cantidad que el arrendador puede quedarse depende de los costos en los que incurrió el arrendador para mantener la unidad, como publicidad adicional, costos para encontrar un nuevo inquilino, o alquiler perdido.

También puede perder su depósito si algo sucede y no puede pagar el alquiler. (por ejemplo, pierde su trabajo).

Si usted y el arrendador aceptan que todo o parte del depósito será reembolsado en caso de que cambie de opinión o no pueda mudarse, asegúrese de que el recibo escrito establece claramente su acuerdo.

Si hace un acuerdo de pagar un depósito de retención, obtenga siempre una copia de este acuerdo por escrito. Cuando pague el depósito, solicite un recibo escrito.

Un depósito de retención simplemente garantiza que el arrendador no alquilará la unidad a otra persona durante un período de tiempo determinado. No le da al inquilino el derecho a mudarse a la unidad de alquiler. El inquilino debe pagar el primer mes de alquiler y todos los demás depósitos requeridos dentro del período de espera antes de ocupar la unidad. De lo contrario, el propietario puede alquilar la unidad a otra persona y quedarse con la totalidad o parte del depósito de retención, según el contrato.

Supongamos que el propietario alquila a otra persona durante el periodo del depósito de retención, y usted todavía está dispuesto y puede mudarse. El arrendador debe, como mínimo, devolverle el depósito completo. También puede querer hablar con un abogado, organización de asistencia legal, programa inquilino-propietarios o consultoría de vivienda sobre si el arrendador es responsable de los daños sufridos debido a la pérdida de la unidad de alquiler.

Si le da al arrendador un depósito de retención cuando envía su solicitud de alquiler, pero el arrendador no lo acepta como inquilino, el propietario debe devolver todo el depósito de retención.

DISCRIMINACIÓN ILEGAL

¿Qué es la discriminación ilegal?

Un arrendador no puede negarse a alquilar a un inquilino, ni proporcionar condiciones desiguales a un inquilino, con propósito discriminatorio. La ley también protege a ciertas clases protegidas de la discriminación. En California, grupos protegidos o "clases",

incluyen:

- Raza, color
- Ascendencia, origen nacional
- Religión
- Discapacidad, mental o física
- Sexo, género
- Orientación sexual
- Identidad de género, expresión de género
- Información genética
- Estado civil
- Estado familiar
- Fuente de ingresos (incluidos los vales de vivienda)
- Situación de militar o excombatiente

Además, la Ley Unruh, que se aplica a la vivienda privada, prohíbe la discriminación a causa de la ciudadanía, estado migratorio, lenguaje primario, edad, condición médica, o cualquier otra característica personal arbitraria. La discriminación a causa de características personales específicas, también está prohibida.⁴⁵ De hecho, la legislatura de California ha declarado que la oportunidad de buscar, obtener y conservar una vivienda libre de discriminación ilegal es un derecho civil protegido por las Constituciones de los Estados Unidos y California.⁴⁶

La discriminación puede tomar muchas formas. La discriminación puede significar tratar a una persona o personas de manera diferente debido a una característica protegida particular. Ejemplos de trato diferente podría ser que un propietario no hace reparaciones para inquilinos de una etnia específica o selecciona inquilinos mayores de cierta edad para el desalojo. La discriminación también incluye acciones que no estaban destinadas a ser discriminatorias pero que perjudican a los grupos protegidos.⁴⁷ Por ejemplo, tener reglas muy estrictas sobre cuántas personas pueden vivir en una unidad de vivienda puede resultar en la exclusión de muchas familias con niños.

Bajo la ley de California, es ilegal que un propietario, agente administrador, corredor de bienes raíces o vendedor discrimine en contra o acose a una persona por su raza, color, religión, sexo (incluido el embarazo, el parto o las condiciones médicas relacionadas con ellos), discapacidad, género, identidad de género, expresión de género, orientación sexual, estado civil, origen nacional, ascendencia, estado familiar, fuente de ingresos, situación de excombatiente o militar, o discapacidad de información

⁴⁵ California Practice Guide, Landlord-Tenant, Párrafo 2:553.25 (Rutter Group 2019).

⁴⁶ Código de Gobierno § 12921(b).

⁴⁷ Código de Reglamentos de California § 12060.

genética.⁴⁸ La ley de California también prohíbe la discriminación basada en cualquiera de los siguientes factores:

- La edad de una persona, condición médica, ciudadanía, lenguaje primario, estado migratorio; o características personales, como la apariencia física de una persona u otras características que pueden denominarse discriminación 'arbitraria';⁴⁹
- La percepción de la raza de una persona, color, religión, sexo, género, identidad de género, expresión de género, orientación sexual, estado civil, origen nacional, ascendencia, estado familiar, fuente de ingresos, discapacidad, situación de excombatiente o militar, o información genética, o la percepción de que una persona está asociada con otra persona que puede tener alguna de estas características, o⁵⁰
- Tener o planear tener un hogar de cuidado infantil familiar.⁵¹

Un arrendador no puede aplicar reglas, regulaciones o políticas para parejas no casadas o parejas que son parejas de hecho registradas que no aplica a las parejas casadas.⁵² Por ejemplo, si un propietario permite que las parejas casadas combinen sus ingresos para calificar para una unidad, el propietario también debe permitir que las personas que no están casadas (es decir, parejas de hecho, parejas del mismo sexo, compañeros de habitación, etc.) combinen sus ingresos para calificar en las mismas condiciones que las parejas casadas.

Excepto que la ley federal lo requiera específicamente para ciertos programas de vivienda, un propietario no puede preguntar sobre el estado migratorio o ciudadanía del inquilino o posible inquilino, o exigir que un inquilino o posible inquilino haga cualquier declaración sobre su estatus migratorio o de ciudadanía.⁵³ Sin embargo, un propietario puede solicitar información o documentos para verificar la identidad y las calificaciones financieras de un solicitante.⁵⁴ Si un propietario puede preguntar o no a un inquilino actual o potencial acerca de su estado migratorio, es ilegal para un propietario con el propósito de influir a un inquilino para que desocupe su unidad de alquiler que amenace divulgar información sobre el estado migratorio o ciudadanía de un inquilino, **ocupante**, u otra persona asociada con el inquilino u ocupante.⁵⁵ También es ilegal que un arrendador acose, intimide o tome represalias contra un inquilino actual o potencial al revelar el estado migratorio o de ciudadanía de esa persona a los funcionarios encargados de hacer cumplir la ley federal, estatal o local, incluidos los funcionarios

⁴⁸ Código de Gobierno §§ 12926(p), 12927(e), 12955(a), (d). Ley de Vivienda y Empleo Justo, Código de Gobierno § 12900 y siguientes; y Ley Federal de Vivienda Justa, 42 U.S.C. § 3601 y siguientes.

⁴⁹ Código Civil §§ 51, 51.2, 53; *Harris v. Capital Growth Investors XIV* (1991) 52 Cal.3d 1142.

⁵⁰ Código de Gobierno § 12955(m), Código Civil § 51.

⁵¹ Código de Salud y Seguridad § 1597.41 (a)-(c).

⁵² California Practice Guide, Landlord-Tenant, Párrafo 2:571 (Rutter Group 2019).

⁵³ Código Civil § 1940.3; California Practice Guide, Landlord-Tenant, Párrafo 2:569.7 (Rutter Group 2019).

⁵⁴ California Practice Guide, Landlord-Tenant, Párrafo 2.569.10 (Rutter Group 2019).

⁵⁵ Código Civil §1940.2(a)(5).

federales de inmigración.⁵⁶

En el caso de un subsidio del gobierno para alquiler, un propietario que está evaluando la elegibilidad de un inquilino potencial para una unidad de alquiler, debe utilizar un estándar de ingreso financiero que se base en la parte del alquiler que el inquilino pagaría.⁵⁷

Un arrendador no puede aplicar reglas especiales a los hogares de cuidado infantil familiar o negarse a alquilar a alguien porque planea tener un hogar de cuidado infantil familiar.⁵⁸ Bajo la ley de California, un hogar de cuidado infantil familiar se considera un uso residencial de la propiedad, no un uso comercial.⁵⁹ Cualquier cláusula de arrendamiento que prohíba, restrinja o limite indirectamente el uso de la propiedad como hogar de cuidado infantil familiar es nula.⁶⁰ Por lo tanto, incluso si un contrato de arrendamiento dice, por ejemplo, "solo para uso residencial" o "no se permiten negocios", un inquilino no está violando su contrato de arrendamiento al operar un hogar de cuidado infantil familiar porque estas disposiciones de arrendamiento no se pueden hacer cumplir. Si sus derechos como proveedor bajo la ley mencionada están siendo violados, puede presentar una queja ante el Departamento de Vivienda y Empleo Justo de California. También puede demandar a quien esté violando sus derechos como proveedor de cuidado infantil familiar.

Es ilegal que los propietarios discriminen contra las familias que tienen o cuidan niños menores de 18 años.⁶¹ Sin embargo, las viviendas para personas mayores pueden excluir a familias con niños. "Vivienda para personas mayores" incluye viviendas que están ocupadas solo por personas que tienen al menos 62 años, o viviendas que están operadas para ocupación por personas que tengan al menos 55 años y que cumplan con otros requisitos de ocupación, de política y de información establecidos en la ley.⁶²

⁵⁶ Código Civil §1940.35.

⁵⁷ Código de Gobierno §§ 12955(n), (o).

⁵⁸ Código de Salud y Seguridad § 1597.41(b)-(c). Los proveedores de cuidado infantil familiar no necesitan que su arrendador consienta la operación de un hogar de cuidado infantil familiar. Sin embargo, los proveedores de cuidado infantil familiar deben dar a sus propietarios una notificación escrita antes de operar su hogar de cuidado infantil familiar. Código de Salud y Seguridad § 1597.41(d)(1). Los proveedores pequeños de cuidado infantil familiar que cuidan a más de 6 y hasta 8 niños a la vez deben obtener el consentimiento por escrito del propietario. Los proveedores de cuidado infantil de familias numerosas que cuidan a más de 12 y hasta 14 niños a la vez deben obtener el consentimiento por escrito del propietario. Código de Salud y Seguridad § 1597.44(c); Código de Salud y Seguridad § 1597.465 (c).

⁵⁹ Código de Salud y Seguridad §§ 1597.40(a), 1597.43(a); 1597.45(a), (f). Código de Salud y Seguridad § 1597.45 (ninguna licencia comercial, tarifa, ni impuesto se impondrá a los hogares de cuidado infantil familiar).

⁶⁰ Código de Salud y Seguridad § 1597.40(b)-(c).

⁶¹ Código de Gobierno § 12955.2.

⁶² 42 USC § 3607 (b), Código Civil § 51.3(b)(1). "Vivienda para personas mayores" también incluye: La vivienda que se proporciona bajo cualquier programa estatal o federal que la Secretaría de Vivienda y Desarrollo Urbano haya determinado que está específicamente diseñada y operada para ayudar a las personas mayores (42 USC § 3607 (b)); o un desarrollo de vivienda que se desarrolle, se rehabilite sustancialmente o se renueve sustancialmente para personas mayores y que tenga el número mínimo de unidades de vivienda requeridas por ley para el tipo de área donde se ubica la vivienda (por ejemplo, 150 unidades de vivienda construidas después de enero de 1996 en grandes áreas metropolitanas) (Código Civil §§ 51.2, 51.3. Código de Gobierno § 12955.9. Ver *Marina Point Ltd. contra Wolfson* (1982) 30 Cal.3d 721, 744 - 745.).

Los propietarios tampoco pueden discriminar contra los inquilinos debido a su estado, o estado percibido, como supervivientes de violencia doméstica, porque esto puede ser un ejemplo de discriminación sexual tanto bajo la ley de California como la ley federal. Estas leyes están sujetas a excepciones limitadas descritas a continuación.⁶³

Excepciones limitadas para habitaciones individuales y compañeros de habitación

Si el dueño de una vivienda unifamiliar ocupada por el propietario alquila una habitación individual en su casa a un compañero de cuarto o huésped, y no hay otros compañeros de habitación o huéspedes que paguen el alquiler para vivir en el hogar, con una excepción limitada, el propietario no está sujeto a la Ley de Vivienda y Empleo Justo de la Ley Federal de Vivienda Justa.⁶⁴ La excepción es que el propietario no puede hacer declaraciones orales o escritas, ni utilizar avisos o anuncios que indiquen preferencia, limitación o discriminación basada en la raza, color, religión, sexo, género, identidad de género, expresión de género, orientación sexual, estado civil, origen nacional, ascendencia, estado familiar, fuente de ingresos, discapacidad, situación de excombatiente o militar, o información genética.⁶⁵ Además, el propietario no puede discriminar en base a la edad, condición médica, ciudadanía, lenguaje primario, estado migratorio, discapacidad mental o física o características personales, como la apariencia física de una persona u otras características que pueden denominarse discriminación "arbitraria".⁶⁶

Una persona en una vivienda unifamiliar que anuncia la búsqueda de un compañero de cuarto o un huésped puede expresar una preferencia en función del sexo, si las

⁶³ Código de Gobierno § 12955 (FEHA), 42 USC §§ 3601-3619; Sara K. Pratt, Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU., Oficina de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades, Evaluación de reclamos de discriminación en la vivienda contra las víctimas de violencia doméstica en virtud de la Ley de Equidad de Vivienda y la Ley de Violencia contra la Mujer (2011). En el contexto de una serie de programas de vivienda con asistencia federal, la Ley de Violencia contra la Mujer (VAWA) ofrece protecciones contra la discriminación basada en el estado como víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, o acechamiento. 34 USC § 12491 (b). Para obtener información general sobre los programas cubiertos por VAWA, consulte este folleto del Proyecto Nacional de Ley de Vivienda: <https://www.nhlp.org/wp-content/uploads/VAWA-Brochure-English-and-Spanish-combined.pdf>. Un abogado puede ayudarle a determinar si las protecciones de VAWA se aplican en su caso. Para los propósitos de VAWA, se aplican las siguientes definiciones. La "violencia doméstica" se define como "delitos graves o delitos menores de violencia cometidos por un cónyuge o pareja íntima actual o anterior de la víctima, por una persona con quien la víctima comparte un hijo en común, por una persona que cohabita o cohabitó con la víctima como cónyuge o pareja íntima, por una persona en situación similar al cónyuge de la víctima según las leyes de violencia doméstica o familiar de la jurisdicción que recibe dinero de la subvención, o por cualquier otra persona contra una víctima adulta o joven que está protegida de los actos de esa persona bajo las leyes de violencia doméstica o familiar de la jurisdicción". 34 USC § 12291 (a) (8). La "violencia en el noviazgo" se define como "violencia cometida por una persona: (A) que está o ha estado en una relación social de naturaleza romántica o íntima con la víctima; y (B) cuando la existencia de tal relación se determinará con base en una consideración de los siguientes factores: (i) La duración de la relación [;] (ii) El tipo de relación [;] (iii) La frecuencia de interacción entre las personas involucradas en la relación ". 34 USC § 12291 (a) (10). "Agresión sexual" se define como "cualquier acto sexual no consentido proscrito por la ley federal, tribal o estatal, incluso cuando la víctima carece de capacidad para dar su consentimiento". 34 USC § 12291 (a) (29). "Acecho" se define como "participar en un curso de conducta dirigido a una persona específica que causaría que una persona-- (A) tema por su seguridad o la seguridad de otros; o (B) sufra una angustia emocional sustancial. 34 USC § 12291 (a) (30).

⁶⁴ Código de Gobierno § 12927 (a) (2) (A); USC § 3603 (b) (2).

⁶⁵ Código de Gobierno §§ 12927 (a) (2) (A), 12955 (c).

⁶⁶ Código Civil §§ 51, 51.2; Código de Gobierno § 12948.

áreas de estar (como la cocina, la sala de estar o el baño) serán compartidas por el compañero de cuarto.⁶⁷ Esta disposición de la ley no permite que una persona anuncie la búsqueda de un compañero de cuarto con respecto a otras preferencias tales como su religión, si están en la universidad o si tienen hijos. Ninguna ley permite la publicidad de tales preferencias.

Resolución de problemas de discriminación en la vivienda

Si es víctima de discriminación respecto a vivienda (por ejemplo, si un arrendador se niega a alquilarle por su raza u origen nacional), es posible que tenga varios recursos legales, incluyendo:

- Recuperación de pérdidas de dinero de bolsillo.
- Un mandato judicial que prohíba la práctica ilícita.
- Acceso a la vivienda que se le negó.
- Daños por angustia emocional.
- Sanciones civiles o compensación punitiva por daños.
- Honorarios de abogados.

A veces, un tribunal puede ordenar al propietario que tome medidas específicas para detener la discriminación ilegal. Por ejemplo, se le puede ordenar al propietario que anuncie las vacantes en los periódicos locales o de minorías, o que coloque carteles de vivienda justa en la oficina de alquiler.

Hay varios recursos disponibles para ayudar a resolver los problemas de discriminación en la vivienda:

- Organizaciones locales **de vivienda justa** (a menudo conocidas como consejos de vivienda justa). Busque en la sección comercial o de negocios de la guía telefónica, use los recursos en línea o marque 4-1-1 para obtener asistencia de directorio. La Alianza Nacional de Vivienda Justa mantiene un mapa interactivo de organizaciones locales que abogan por la vivienda justa en <https://nationalfairhousing.org/find-nfha-operating-supporting-members/>.
- Los propietarios pueden buscar los capítulos locales de asociaciones de apartamentos de California. Busque en la sección comercial o de negocios de la guía telefónica. La Asociación de Apartamentos de California mantiene una lista de asociaciones de apartamentos locales en www.caanet.org.
- Agencias gubernamentales locales. Consulte en la sección gubernamental de la guía telefónica bajo *City* o *County Government Offices*; busque en el sitio web de su ciudad y condado para obtener información sobre vivienda justa, o llame a las oficinas de los funcionarios electos locales (por ejemplo, el representante del consejo de la ciudad o el supervisor de su condado) o marque 4-1-1 para obtener asistencia de directorio.

⁶⁷ Código de Gobierno § 12927 (c) (2) (B).

- El **Departamento de Vivienda y Empleo Justo de California (DFEH)** investiga quejas por discriminación en la vivienda (pero *no* otras clases de problemas entre arrendador e inquilino). DFEH hace cumplir la Ley de Empleo y Vivienda Justa que prohíbe la discriminación basada en las siguientes categorías: ascendencia, origen nacional, estado civil, ciudadanía, discapacidad mental o física, lenguaje primario, estado familiar, raza, color, identidad de género, género, expresión religiosa, sexo, género, información genética, orientación sexual, estado migratorio, y fuente de ingresos. Si siente que ha sido objeto de discriminación en la vivienda, comuníquese con DFEH. Puede comunicarse con la Unidad de Cumplimiento de la Ley de Vivienda del DFEH al (800) 884-1684 TTY (800) 700-2320. Puede conocer el proceso de denuncia al DFEH en <https://www.dfeh.ca.gov/complaintprocess/>.
- El **Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (HUD)** hace cumplir la ley federal de vivienda justa, que prohíbe la discriminación basada en sexo, raza, color, religión, origen nacional, estado familiar y discapacidad. Además, la Regla de Acceso Igualitario de HUD requiere acceso equitativo a los programas del HUD sin considerar la orientación sexual real o percibida de una persona, la identidad de género, o el estado civil. Para comunicarse con HUD, busque en la sección gubernamental de la guía telefónica bajo *Oficinas gubernamentales de Estados Unidos*, o ir a www.hud.gov.
- **Organizaciones de asistencia jurídica** que proporcionan asesoramiento legal gratuito, representación y otros servicios legales en casos no penales a personas económicamente desfavorecidas. Las organizaciones de ayuda legal están ubicadas a lo largo de todo el estado. Busque en la sección de negocios o comercial de la guía telefónica bajo *Abogados* o consulte en <https://lawhelpca.org>. La Asociación de Ayuda Legal de California también mantiene un directorio de organizaciones de asistencia jurídica en www.laaonline.org, al igual que el Departamento de Bienes Raíces en www.landlordtenant.dre.ca.gov.
- **Abogados privados.** Puede considerar contratar a un abogado privado para emprender acciones legales contra un propietario que le ha discriminado. Para averiguar nombres de abogados que se especializan en casos de discriminación en la vivienda, comuníquese con el colegio de abogados de su condado o con un servicio de referencia de abogados.

Debe actuar con rapidez si cree que el propietario lo ha discriminado ilegalmente. Los límites de tiempo para presentar las quejas por discriminación de vivienda son breves. Por ejemplo, una queja al DFEH debe ser presentada dentro de un año a partir de la fecha de la actuación discriminatoria.⁶⁸ Asegúrese de documentar la discriminación ilegal cuando ocurra. Primero, anote lo que sucedió, incluidas las fechas y los nombres de los involucrados. Luego, comuníquese con uno de los recursos enumerados anteriormente para obtener asesoramiento y ayuda.

⁶⁸ Código de Gobierno § 12980(b).

ANTES DE ACEPTAR ARRENDAR

Antes de decidirse por una unidad de alquiler, hay varios otros puntos a considerar. Por ejemplo: ¿Es un contrato de alquiler oral jurídicamente vinculante? ¿Cuáles son las diferencias entre un contrato de arrendamiento y un contrato de leasing? ¿Cuáles son algunas de las ventajas y desventajas de cada uno? Esta sección responde a estas y otras preguntas.

CONTRATOS DE ALQUILER Y DE LEASING

Información general

Antes de que un inquilino pueda alquilar una unidad de alquiler, el arrendador y el inquilino debe suscribir un **contrato de arrendamiento** o de **leasing**. Un "leasing" generalmente se refiere a un contrato escrito mientras que un "contrato de alquiler" generalmente incluye un contrato tanto oral como escrito. Sin embargo, estos términos son sinónimos y se pueden utilizar indistintamente. Para los propósitos de esta guía, el término "contrato de alquiler" se utiliza para describir tanto un "contrato de alquiler" y un "leasing".

El derecho del inquilino para usar y poseer la unidad de alquiler del arrendador se llama un **arrendamiento**. El contrato de alquiler incluye los términos y condiciones que regirán el arrendamiento, incluida la duración del arrendamiento, el monto del alquiler, el momento en que vencen los pagos del alquiler y el monto del depósito de seguridad. Aunque los diferentes tipos de contratos de alquiler y arrendamientos se analizan a continuación, antes de celebrar un contrato con un arrendador, el inquilino puede querer buscar el consejo de un abogado, organización de asistencia legal, consultoría de vivienda, o programa de inquilino-propietarios para asegurarse de que comprende todas las estipulaciones del contrato de alquiler, las obligaciones de cada parte, y cualquier riesgo que cualquiera de las partes pueda enfrentar.

Contratos orales y escritos

El contrato de alquiler puede ser oral o escrito; sin embargo, se recomienda encarecidamente que las partes tengan un contrato de alquiler por escrito. Se requiere que el arrendador proporcione al inquilino una copia firmada del contrato de alquiler dentro de los 15 días siguientes a su ejecución. El arrendador y el inquilino deben conservar copias del contrato de alquiler firmado para sus registros.

Un contrato oral es un contrato donde los términos se acuerdan mediante comunicación oral. Esto contrasta con un contrato escrito donde los términos se establecen en un documento escrito. Un plazo de arrendamiento de más de un año debe ser por escrito.⁶⁹ Los contratos verbales por un período de arrendamiento de más de un año no se pueden hacer cumplir.⁷⁰

⁶⁹ Código Civil §§ 1091; 1624 (a) (1), (a) (3); 1962 (a), (b).

⁷⁰ *Bed, Bath & Beyond of La Jolla, Inc. v. La Jolla Village Square Venture Partners* (1997) 52 Cal.App.4th 867, 877.

Si usted tiene un contrato verbal, el arrendador debe darle una declaración por escrito con respecto al nombre, la dirección y el número de teléfono del propietario o agente para recibir avisos legales; la información de contacto de la persona que recibirá el alquiler; y cómo se pagará el alquiler (por ejemplo, en efectivo, en cheque o giro).⁷¹ Una desventaja de un contrato oral es que las partes no tendrán prueba escrita de los términos de su contrato de alquiler si se meten en una disputa entre ellos. Además, una vez que se realiza el contrato verbal, cualquier cambio de sus términos por parte del propietario, o su terminación por cualquiera de las partes, aún debe ser realizado por medio de un aviso por escrito debidamente entregado y legalmente suficiente.⁷²

Los inquilinos con circunstancias especiales pueden querer evitar un contrato verbal. Por ejemplo, los inquilinos pueden preferir un contrato escrito si planean residir en la unidad de alquiler durante un período prolongado (es decir, varios meses hasta un año), el propietario permite al inquilino tener mascotas o muebles llenos de agua (p.ej. cama de agua), o el arrendador ha acordado pagar cualquiera de los gastos (p.ej. servicios públicos o eliminación de basura) o proporcionar cualquier servicio (p.ej. jardinería).

De nuevo, un contrato escrito es preferible y está en el mejor interés de ambas partes. El problema clave de un contrato verbal es que las obligaciones del arrendador hacia el inquilino, y viceversa, no se detallan en una forma fácilmente verificable.

Arrendamientos a plazo fijo y periódico

Si las partes eligen un contrato oral o escrito, cualquiera de los contratos debe abordar la duración del arrendamiento o período de alquiler. Hay dos tipos de arrendamientos: un arrendamiento por un plazo fijo y un arrendamiento por un plazo periódico. **Arrendamientos a plazo fijo** son arrendamientos que duran un período de tiempo determinado y tienen una fecha de vencimiento definida, como seis meses o un año. Es importante comprender que el inquilino está obligado por el contrato hasta que expire, lo que significa que el inquilino debe pagar el alquiler y cumplir todas las obligaciones del inquilino bajo el contrato durante todo el arrendamiento.⁷³ Existen algunas ventajas de tener un arrendamiento a plazo fijo. Por ejemplo, el arrendador no puede incrementar el alquiler al inquilino durante el arrendamiento, a menos que el contrato de alquiler permita expresamente aumentos de alquiler. Además, el propietario no puede rescindir el arrendamiento mientras que el contrato de arrendamiento esté en vigor a menos que el inquilino incumpla un término del contrato de alquiler (por ejemplo, el inquilino no paga el alquiler, daños a la propiedad, o comete una actividad ilegal en las instalaciones). Un arrendamiento a plazo fijo le da al inquilino la seguridad de un contrato a largo plazo a un costo conocido. Incluso si el contrato de alquiler permite aumentos de alquiler, el contrato de alquiler debe especificar un límite sobre cuánto y con qué frecuencia se puede aumentar el alquiler. Una desventaja de un arrendamiento a plazo fijo es que el contrato de arrendamiento puede ser más difícil de romper, especialmente si otro inquilino no se puede encontrar para hacerse cargo de su arrendamiento, si necesita mudarse antes de que finalice el plazo fijo. Si se muda antes

⁷¹ Código Civil §§ 1091, 1962 (b).

⁷² Código Civil §§ 827, 1945, 1946, 1946.1, 1946.2

⁷³ Código Civil §§ 1945, 1946, 1946.1.

de que finalice el plazo fijo, podría ser responsable del alquiler por el resto del plazo o hasta el momento en que el arrendador le alquile la unidad a un nuevo inquilino.⁷⁴

Arrendamientos periódicos son arrendamientos que continúan por períodos sucesivos hasta que el arrendador o inquilino le da a la otra parte la notificación adecuada de que desea terminar el arrendamiento. Ejemplos de arrendamientos periódicos son arrendamientos que van de semana en semana o de mes en mes. Un arrendamiento a plazo periódico no indica el número total de semanas o meses que el contrato de alquiler estará en vigor. El inquilino puede seguir viviendo en la unidad de alquiler siempre y cuando el inquilino siga pagando el alquiler y el propietario no proporciona la notificación adecuada de terminación de la manera prevista por la ley.

Si un inquilino está protegido por una protección de causa justa de desalojo, entonces el propietario no puede pedirle al inquilino que se vaya, sin motivo, ni siquiera durante un arrendamiento de mes a mes. Muchos inquilinos tienen protecciones de desalojo por causa justa de la ciudad o del condado o tienen arriendos que califican para protecciones de desalojo bajo la Ley de Protección de Inquilinos de 2019 promulgada recientemente (AB 1482) (en lo sucesivo, la "Ley de Protección de Inquilinos"). En estas circunstancias, un arrendamiento de mes a mes continuará indefinidamente a menos que el propietario tenga una de las buenas causas para el desalojo especificadas en la ley y le otorgue al inquilino una notificación válida de terminación.

En cuanto a los pagos de alquiler, el arrendador y el inquilino deben acordar el momento de los pagos del alquiler. Cuando el plazo de un arrendamiento para una unidad de alquiler no se especifica, se presume que ha sido durante el período de tiempo entre los pagos del alquiler.⁷⁵ Así, el plazo de un arrendamiento periódico a plazo con alquiler pagado mensualmente, se presume que es de mes a mes.⁷⁶

La ley estatal establece la **anticipación de la notificación** que el arrendador e inquilino deben dar a la otra parte para rescindir el arrendamiento o cambiar los términos (excepto el monto del alquiler) de su contrato de alquiler (consulte las páginas 115-121).⁷⁷ Hay reglas especiales que rigen la anticipación de la notificación que el arrendador debe dar al inquilino antes de que el arrendador pueda aumentar el monto del alquiler, y por cuánto se puede aumentar (consulte las páginas 55-58).

MEDIDORES DE SERVICIOS PÚBLICOS COMPARTIDOS

Algunos edificios tienen un solo medidor de gas o eléctrico que sirve a más de una unidad de alquiler. En otros edificios, el medidor de gas o eléctrico de un inquilino también puede medir gas o electricidad utilizados en un área común, como la lavandería o el recibidor. En situaciones como estas, el propietario debe informar que los medidores de servicios públicos son compartidos *antes de* que usted firme el contrato

⁷⁴ Rosenquest & Portman, *The California Landlord's Law Book: Rights & Responsibilities*, 18th Ed., páginas 390-392 (NOLO Press 2019).

⁷⁵ Código Civil §§ 1945, 1946, 1946.1.

⁷⁶ *Ibidem*.

⁷⁷ Código Civil §§ 827 (a), 1946, 1946.1.

de alquiler o leasing, o tan pronto como el propietario descubra que la medición es compartida.⁷⁸ Cuando los servicios públicos se reparten entre varias unidades de alquiler, un inquilino puede considerar pedirle al arrendador que les informe cómo se distribuyen los cargos. Un arrendador no puede cobrar más que el costo real de los servicios públicos.

El arrendador e inquilino deben tratar y acordar qué parte será responsable de pagar los servicios públicos compartidos y documentar su entendimiento por escrito. Las opciones disponibles para el propietario y el inquilino incluyen:

- El arrendador puede pagar los servicios públicos proporcionado a través del medidor para su unidad de alquiler colocando los servicios públicos a nombre del propietario;
- El arrendador puede tener los servicios públicos en el área fuera de su unidad de alquiler conectados a un medidor separado a nombre del propietario; o
- Usted puede aceptar pagar los servicios públicos proporcionados a través del medidor de su unidad de alquiler a áreas fuera de su unidad de alquiler.⁷⁹

Si el arrendador no hace esto, el inquilino puede entablar una acción legal y solicitar soluciones como una orden de que los servicios públicos sean puestos a nombre del arrendador, o que el inquilino sea compensado por su pago de servicios públicos del exterior de la unidad de vivienda.⁸⁰

Si una empresa de servicios públicos municipales brinda servicios a una vivienda de alquiler, y el servicio está a nombre del propietario, es posible que el inquilino pueda convertirse en el cliente registrado en la cuenta para evitar el corte de servicios públicos si el propietario se atrasa en los pagos.⁸¹

Es posible que las unidades de alquiler en edificios más antiguos no tengan medidores o submedidores de agua separados. Pregunte al arrendador si la unidad de alquiler que planea alquilar tiene su propio medidor o submedidor de agua. Si no es así, y si el arrendador le facturará los servicios públicos de agua o alcantarillado, asegúrese de comprender cómo calculará el arrendador la cantidad que se le facturará.⁸² Bajo la ley de California, el arrendador debe informar específicamente a un inquilino sobre la

⁷⁸ Código Civil § 1940.9, Código de Servicios Públicos § 739.5. California Practice Guide, Landlord-Tenant, Párrafos 2:170.1–2:170.10 (Rutter Group 2019). Ver discusión sobre facturación de servicios públicos en Moskovitz et al., California Landlord-Tenant Practice, Párrafos 4.41A-4.41E (“Cont.Ed.Bar 2016”) Allí se explica que la Comisión de Servicios Públicos de California (“CPUC”) ha sostenido que no tiene jurisdicción en la gran mayoría de relaciones entre arrendador-inquilino respecto a facturación. Debido a que no existe una regulación u orientación directa de la CPUC o el estatuto, es importante que todas las facetas de la relación propietario-inquilino sobre facturación de los servicios públicos se acuerde por escrito.

⁷⁹ Código Civil § 1940.9. Esta sección también proporciona soluciones para infracciones.

⁸⁰ Código Civil § 1940.9 (b).

⁸¹ Código de Servicios Públicos § 10009.

⁸² Ver la discusión sobre facturación de servicios públicos en Moskovitz et al., California Landlord-Tenant Practice, §§ 4.41A-4.41E (Cont.Ed.Bar 2016). Allí se discute que la CPUC ha sostenido que no tiene jurisdicción en la gran mayoría de relaciones arrendador-inquilino respecto a facturación. Debido a que no existe una regulación u orientación directa de la CPUC o el estatuto, es importante que todas las facetas de la relación propietario-inquilino respecto a facturación de servicios públicos se acuerden por escrito.

facturación del agua cuando hay un submedidor de agua para la unidad de alquiler.⁸³

Traducción del contrato de alquiler propuesto

Aunque la mayoría de las negociaciones de alquiler se llevan a cabo en inglés, el inglés puede no ser el idioma primario hablado por algunos propietarios e inquilinos. Las partes contratantes de un alquiler pueden negociar en otro idioma. Si las partes negocian específicamente en español, chino, tagalo, vietnamita o coreano, el arrendador debe darle al inquilino una traducción escrita del contrato escrito propuesto en el idioma utilizado en la negociación *antes* de que el inquilino firme el contrato.⁸⁴ Esta regla se aplica ya sea que las negociaciones sean orales o por escrito. La regla no se aplica si el contrato de alquiler es por un período de un mes o menos. Esta regla solo se aplica si se usa español, chino, tagalo, vietnamita o coreano. No se aplica si las partes negocian en algún otro idioma, como el ruso.

El arrendador debe darle al inquilino la traducción escrita del contrato de alquiler, lo solicite o no el inquilino. La traducción debe incluir todos los términos y condiciones del contrato de alquiler, pero puede retener elementos en inglés como nombres, direcciones, números, cantidades en dólares y fechas. Nunca es aceptable que el propietario entregue la traducción escrita del contrato de alquiler al inquilino *después* de que el inquilino ha firmado el contrato de arrendamiento. Más bien, el arrendador debe proporcionar al inquilino la traducción escrita del contrato de alquiler antes de la ejecución o firma del contrato de alquiler.

Sin embargo, el propietario no está obligado a dar al inquilino una traducción escrita del contrato de arrendamiento o contrato de alquiler si todo lo siguiente es cierto:

- El inquilino que habla español, chino, tagalo, vietnamita o coreano negoció el contrato de alquiler a través de su propio intérprete; y
- El intérprete del inquilino es capaz de hablar con fluidez y leer con total comprensión en inglés, así como en español, chino, tagalo, vietnamita o coreano (cualquiera de los idiomas que se utilizó en la negociación); y
- El intérprete no es menor de edad (menor de 18 años); y
- El intérprete no es empleado ni es provisto por el arrendador ni a través de él.

Si un arrendador que debe proporcionar una traducción escrita de un contrato de arrendamiento o contrato de alquiler en uno de estos idiomas no lo hace, el inquilino puede rescindir (cancelar) el contrato.⁸⁵

⁸³ Código Civil § 1954.201 y siguientes, 1954.204, 1954.216.

⁸⁴ Código Civil § 1632 (b). El propósito de esta ley es asegurar que la persona que hable español, chino, tagalo, vietnamita o coreano tenga una oportunidad genuina de leer la traducción escrita del contrato propuesto cuando se haya negociado principalmente en uno de estos idiomas y consultar con otros antes de firmar el contrato.

⁸⁵ Código Civil § 1632 (k). Código Civil § 1688 y siguientes sobre rescisión de contrato.

CUANDO HAYA DECIDIDO ARRENDAR

Antes de firmar un contrato de alquiler o un contrato de arrendamiento, las partes deben leerlo detenidamente para que cada parte comprenda todos sus términos. ¿Qué tipo de términos deben incluirse en el contrato de alquiler o arrendamiento? ¿Puede el contrato de alquiler o arrendamiento limitar los derechos básicos que la ley da a todos los inquilinos? ¿Cuánto puede el propietario exigirle que pague como depósito de seguridad? Esta sección responde a estas y otras preguntas.

LO QUE DEBE INCLUIR EL CONTRATO DE ALQUILER

La mayoría de los propietarios utilizan formularios impresos para sus contratos de alquiler, sin embargo, los formularios impresos pueden variar de un formulario a otro. *No existe un contrato de alquiler estándar.* Algunos contratos pueden tener términos que solo se invocan marcando una casilla, colocando las iniciales de una de las partes o marcando de otro modo el contrato. Además, algunas secciones pueden requerir que se complete uno o más espacios en blanco antes de que una condición esté completa y sea comprensible. Por lo tanto, lea atentamente y comprenda todo el documento antes de firmarlo. Y asegúrese de que le den una copia completa y exacta para que la guarde antes de firmarla. No firme un contrato en el que no se hayan completado los espacios en blanco relevantes.

El contrato de alquiler escrito debe contener todas las promesas que el arrendador o el agente del arrendador le ha hecho y no debe contener nada que contradiga lo que le dijo el arrendador o el agente. Si el contrato de alquiler se refiere a un documento separado, como por ejemplo "Reglas y regulaciones del inquilino", obtenga una copia y léala antes de firmar el contrato escrito.

No se apresure a firmar. Asegúrese de comprender todas las condiciones antes de firmar el contrato de alquiler. Si no entiende algo, pida al arrendador que le explique. Si aún no comprende, discuta el contrato con un abogado, organización de asistencia legal, programa de inquilino-propietario, o consultora de vivienda antes de firmarlo.

Términos clave

El contrato de alquiler escrito debe contener términos clave, como los siguientes:

- Los nombres del arrendador y el inquilino.
- La dirección de la unidad de alquiler.
- El monto del alquiler.
- Cuándo vence el alquiler, a quién se le debe pagar y dónde se debe pagar.
- La cantidad y el propósito del depósito de seguridad. (consulte las páginas 92-96).
- El monto de recargo por cualquier pago atrasado o cheque rechazado (vea la página 47).
- Si se permiten mascotas. La ley no trata a los animales de asistencia ni a los animales de servicio como mascotas.

- La cantidad de personas autorizadas a vivir en la unidad de alquiler.
- Si es que los honorarios del abogado se pueden cobrar a la parte perdedora en caso de una demanda entre usted y el propietario.
- Quién es responsable de pagar los servicios públicos (recolección de basura, gas, luz y agua).⁸⁶
- Si el alquiler es de una casa o un dúplex con patio, quién se encarga de cuidar el patio.
- Cualquier promesa del propietario de hacer reparaciones, incluida la fecha en la que se completarán las reparaciones.
- Información de contacto para informar sobre problemas o mantenimiento necesario o reparaciones, incluido un número de emergencia.
- Otros aspectos, como por ejemplo si puede subarrendar la unidad de alquiler (consulte las páginas 61-62) y las condiciones bajo las cuales el propietario puede entrar en la unidad de alquiler (consulte las páginas 59-61).

Además, el contrato de alquiler debe presentar:

- El nombre, dirección y número de teléfono del administrador autorizado de la propiedad de alquiler y un propietario (o un agente del propietario) que esté autorizado a recibir avisos legales para el propietario.
- Si puede hacer su pago de alquiler en persona, el contrato de alquiler debe indicar los días y horas habituales en que se puede pagar el alquiler en persona. O el documento puede indicar el nombre, la dirección postal y el número de cuenta de la institución financiera donde se pueden realizar los pagos de la renta (si está dentro de cinco millas de la unidad) o la información necesaria para establecer una transferencia electrónica de fondos para pagar el alquiler.
- La forma en que los pagos del alquiler deben hacerse (por ejemplo, mediante cheque o giro postal).⁸⁷ Excepto cuando se haya emitido una Notificación de 3 días para pagar el alquiler o desalojar, o un instrumento de pago rechazado, el propietario no puede exigir que pague el alquiler en efectivo mediante transferencia electrónica de fondos, sin ofrecer otras opciones (consulte las páginas 51-52).⁸⁸ Un inquilino nunca debería pagar el alquiler en efectivo sin obtener un recibo cada vez.

⁸⁶ Código Civil § 1942.2. Si su arrendador está obligado a pagar los servicios públicos y no ha pagado, usted puede hacerse cargo de la cuenta de un servicio público si está pendiente de cancelación. Esta ley requiere que los proveedores de servicio público, para dar por terminado el servicio notifiquen por escrito al inquilino en los siguientes idiomas: inglés, español, chino, tagalo, vietnamita y coreano. Un inquilino que haya realizado un pago a un servicio público de conformidad con las secciones 777, 777.1, 10009, 10009.1, 12822, 12822.1, 16481 o 1648.1 del Código de Servicios Públicos puede deducir el pago del valor del alquiler..

⁸⁷ Código Civil §1962. Moskovitz et al, California Landlord-Tenant Practice, § 1.103-131 (Cont.Ed.Bar 2016); California Practice Guide, Landlord-Tenant, Párrafos 2:147-147.7 (Rutter Group 2019).

⁸⁸ Código Civil § 1947.3.

- Ciertas informaciones requeridas, incluidas las chinches y riesgos de inundación.⁸⁹

Si el contrato de alquiler es oral, el propietario o el agente del arrendador debe darle al inquilino, dentro de los 15 días, una declaración escrita que contiene la información de los tres puntos anteriores. El inquilino puede solicitar una copia de esta declaración escrita cada año a partir de entonces.⁹⁰

Cada contrato de alquiler 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 proporciona información sobre delincuentes sexuales registrados específicos. Este aviso debe contener el texto legalmente requerido.⁹¹

Un contrato de alquiler puede contener otras condiciones. Los ejemplos incluyen si debe estacionar su automóvil en un lugar determinado, el horario de la piscina o de la casa club, si está disponible una bodega, o cuando empiezan las horas de silencio. Un arrendador puede prohibir legalmente fumar en cualquier lugar de la propiedad de alquiler. Si el propietario decide hacerlo, entonces el contrato de alquiler debe especificar en qué parte de la propiedad está prohibido fumar. Si el arrendador decide prohibir fumar después de que un contrato de alquiler se suscribe, entonces el arrendador debe proporcionarle un aviso adecuado sobre este cambio.⁹² El arrendador no puede impedirle que coloque carteles políticos que incluyan, por ejemplo, mensajes no comerciales asociados con personas o asuntos que se sometan a votación pública; siempre que el letrero tenga menos de seis pies cuadrados de tamaño y no esté prohibido por la ley, puede colocarse. Si no hay ordenanza local que señale límites al tiempo que puede colocar el letrero, su arrendador puede establecer un límite de tiempo razonable para la publicación y eliminación del letrero. Un período de tiempo "razonable" significa al menos 90 días antes de la elección o votación a la que se refiere el letrero y al menos 15 días después.⁹³

Es importante que comprenda todas las condiciones de su contrato de alquiler antes de firmarlo. Si no las cumple, el arrendador puede tener motivos para desalojarle.

No firme un contrato de alquiler si cree que sus condiciones son injustas o cree que una o más condiciones violan la ley. Si una condición no se ajusta a sus necesidades, intente negociar una condición más adecuada (por ejemplo, un depósito de garantía menor o un recargo por atraso más bajo). Es importante que cualquier cambio acordado en las condiciones se incluya en el contrato de alquiler que tanto usted como el arrendador firman. Si usted y el arrendador acuerdan cambiar una condición en el contrato de alquiler, el cambio se puede hacer a mano. Tanto usted como el arrendador deben poner sus iniciales o firmar en el área inmediatamente al lado del cambio para mostrar su aprobación del cambio. Alternativamente, el documento se puede volver a

⁸⁹ Código Civil §1954.603; Código de Gobierno §8589.45.

⁹⁰ Código Civil § 1962 (b).

⁹¹ Código Civil § 2079.10a, Código Penal § 290.46. El texto requerido difiere según la fecha del contrato de alquiler. Ver Apéndice 5.

⁹² Código Civil § 1947.5.

⁹³ Código Civil § 1940.4.

escribir con la nueva condición incluida, pero deberá ser firmado por todas las partes.

Si no está de acuerdo con una condición del contrato y no puedo negociar una mejor, considere cuidadosamente la importancia de la condición y decida si desea o no firmar.

El propietario de la unidad de alquiler o la persona que firma el contrato de alquiler en nombre del propietario debe entregarle una copia del documento dentro de los 15 días posteriores a su firma.⁹⁴ Asegúrese de que su copia muestre la firma del propietario o del agente del propietario, además de su firma. Guarde el documento en un lugar seguro y nunca lo deseche. Una buena idea es enviarse por correo electrónico una copia escaneada. Los inquilinos también tienen derecho a recibir una copia del contrato de arrendamiento del propietario cada año natural bajo petición.

⁹⁴ Código Civil § 1962 (a) (4).

Alteraciones para acomodar a un inquilino con discapacidad

Bajo las leyes de vivienda justa, los proveedores de vivienda deben hacer excepciones razonables a políticas, prácticas o servicios neutrales, o para realizar ciertas modificaciones físicas razonables cuando sea necesario para brindar a las personas con discapacidad la misma oportunidad de usar y disfrutar de una vivienda. Un acomodo razonable podría incluir cambiar la fecha de vencimiento del alquiler o renunciar a una política de no aceptar animales para permitir un animal de servicio o animal de apoyo emocional que resida en la unidad. Un arrendador debe además permitir que un inquilino con una discapacidad haga *razonables* modificaciones (cambios físicos) en las instalaciones en la medida necesaria para permitir al inquilino “pleno disfrute del local”.⁹⁵ Excepto en las propiedades que reciben 'asistencia financiera federal', como la ley define ese término, el *inquilino* debe pagar las modificaciones. Sin embargo, el propietario debe realizar modificaciones estructurales si así lo requiere una disposición separada de la ley relacionada con los estándares de acceso estructural. Es importante reconocer que una modificación es distinta de una adaptación razonable (un cambio en una política o práctica) que el propietario no puede cobrar, incluso si implican algunos costes. Como condición para realizar ciertas modificaciones, el arrendador puede exigir al inquilino suscribir un acuerdo para restaurar el interior de la unidad de alquiler a su condición anterior al final del arrendamiento. Sin embargo, la mayoría de las modificaciones no requerirán restauración. El propietario no puede exigir un depósito de seguridad adicional en esta situación. Sin embargo, el arrendador puede exigir que se establezca algún tipo de garantía financiera que sea suficiente para pagar por la restauración requerida. Esto puede tomar la forma de requerir que el inquilino pague en una cuenta de depósito en garantía que devenga intereses, durante un período razonable, una cantidad razonable de dinero que no exceda el costo de las restauraciones, donde el interés en dicha cuenta se acumulará en beneficio del inquilino.⁹⁶

Animales de asistencia y animales de servicio, utilizados por personas con discapacidad como un acomodo razonable por una discapacidad, no son mascotas y no están sujetos a una política de no permitir mascotas. Negarse a hacer adaptaciones razonables en las reglas, políticas, prácticas o servicios cuando estas adaptaciones pueden ser necesarias para brindarle a una persona con discapacidades la misma oportunidad de usar y disfrutar de una vivienda, viola las leyes de vivienda justa.

Para obtener más información sobre razonables acomodados, consulte https://www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2010/12/14/joint_statement_ra.pdf y https://www.hud.gov/sites/documents/reasonable_modifications_mar08.pdf.

⁹⁵ Código Civil § 54.1 (b) (3) (A), Código de Gobierno § 12927 (c) (1).

⁹⁶ Código Civil § 54.1 (b) (3) (A) USC § 3604 (f) (3) (A), 24 Código de Regulaciones Federales 100.203 (a).

Derechos legales básicos del inquilino

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

- Límites en el monto del depósito de seguridad que el arrendador puede exigirle que pague (consulte las páginas 43-44).
- Al 1 de enero de 2020, la mayoría de unidades de alquiler están cubiertas por la Ley de Protección del Inquilino que establece un límite en el aumento de alquiler anual igual al 5% más la inflación, o el 10%, lo que sea menor, y no más de dos aumentos de alquiler en un período de 12 meses (consulte las páginas 48-50).⁹⁷ Los inquilinos que viven en ciudades con programas de estabilización de alquileres pueden tener protecciones de alquiler adicionales disponible para ellos. Consulte el Apéndice 2 de esta guía para obtener una lista completa de las ciudades y condados con protecciones de estabilización de alquileres.
- Límites del derecho del arrendador a entrar en la unidad de alquiler (consulte las páginas 59-61).
- El derecho a un reembolso del depósito de seguridad, o una declaración detallada por escrito de cómo el arrendador lo usó, después de que usted deja la unidad de alquiler (consulte las páginas 97-99).
- El derecho a demandar al propietario por infracciones de la ley o de su contrato de alquiler.
- El derecho a reparar defectos graves en la unidad de alquiler y deducir ciertos costos de reparación del alquiler, en circunstancias apropiadas, siempre que el inquilino le dé al propietario aviso razonable anticipado (vea las páginas 61-71).
- El derecho a retener renta en casos apropiados (consulte las páginas 69-81).
- Derechos bajo garantía de habitabilidad (consulte las páginas 64-69).
- El derecho al pacto implícito del contrato de alquiler de 'tranquilo disfrute' (véanse las páginas 83-84).
- Protección contra desalojo por represalia (consulte las páginas 140-144).
- La mayoría de los inquilinos están protegidos de ser desalojados sin una causa justa, lo que significa que el propietario debe tener una razón legal válida para un desalojo (ver páginas 91-92, AB 1482).
- Derecho a solicitar un razonable alojamiento.
- Derecho a los derechos y protecciones de vivienda justa contra la discriminación ilegal.

⁹⁷ La Ley de Protección del Inquilino requería que los propietarios notificaran a los inquilinos antes del 1 de agosto de 2020 sobre las protecciones de la ley para arrendamientos que existían antes del 1 de julio de 2020 y están cubiertos por la ley. Código Civil §1946.2 (f).

Estos y otros derechos se tratarán a lo largo del resto de este folleto.

El deber de buena fe y trato justo

Cada contrato de alquiler requiere que el arrendador y el inquilino traten entre sí de manera justa y de buena fe. Básicamente, esto significa que tanto el propietario como el inquilino deben tratarse entre sí de manera honesta y razonable. Este deber de buena fe y trato justo está implícito por ley en cada contrato de alquiler a pesar de que el deber generalmente no se establece expresamente en el contrato. Una descripción legal típica del pacto implícito de buena fe y trato justo es que ninguna de las partes hará nada que interfiera de manera no razonable con el derecho de la otra parte a recibir los beneficios del contrato. Dicho de otra manera, el pacto implícito impone a cada parte la obligación de hacer todo lo que el contrato presupone que harán para lograr su propósito.⁹⁸

REVELACIONES DEL ARRENDADOR

Hay muchas revelaciones a nivel estatal que los propietarios están obligados por ley a hacer antes de que comience el arrendamiento. Puede haber otros requisitos de revelación locales según la ciudad o el condado en el que la unidad de alquiler se encuentre. Estas revelaciones requeridas a menudo aparecen como Anexos o Adjuntos al contrato de arriendo. Aquí hay algunos que puede encontrar.

Pintura a base de plomo

Si la unidad de alquiler fue construida antes de 1978, el propietario debe cumplir con todos los requisitos siguientes:

- El arrendador debe revelar la presencia de pintura a base de plomo y peligros conocidos de pintura a base de plomo en la vivienda antes de que el inquilino firme el contrato de alquiler. El arrendador también debe darle al inquilino una copia del folleto del gobierno federal, “Proteja a su familia del plomo en su hogar” (disponible llamando al (800) 424-LEAD o en línea en <https://www.epa.gov/lead/protect-your-family-lead-your-home>), antes de que el inquilino firme el contrato de alquiler.⁹⁹
- El arrendador no está obligado a realizar ninguna evaluación de la pintura a base de plomo ni a eliminarla.¹⁰⁰
- El contrato de alquiler debe contener una declaración de advertencia de plomo en el texto requerido por la ley.¹⁰¹
- El arrendador también debe proporcionar a los inquilinos actuales y potenciales una revelación de información por escrito sobre la pintura a base de plomo y/o los

⁹⁸ *Andrews v. Mobile Aire Estates* (2005) 125 Cal.App.4th 578, 589. Una descripción legal típica del pacto implícito de buena fe y trato justo es que ninguna de las partes hará nada que lesione el derecho de la otra parte a recibir los beneficios del contrato. Ver en la decisión *Andrews* una discusión fuertemente relacionada con el pacto implícito del tranquilo disfrute.

⁹⁹ California Practice Guide, Landlord-Tenant, Párrafos 2:104.20-2:104.23 (Rutter Group 2019); 42 U.S.C §§ 4851b, 4852d (este requisito de divulgación no se aplica a las viviendas sin dormitorios, ni a las viviendas para personas mayores o discapacitadas (a menos que se espere que un niño menor de seis años viva en la vivienda)); 24 Código de Regulaciones Federales § 35.88; Health & Saf. Code § 17920.10 (viviendas que contienen peligros de plomo).

¹⁰⁰ 24 Código de Regulaciones Federales § 35.88.

¹⁰¹ 24 Código de Regulaciones Federales § 35.92. Ver Apéndice 5.

peligros de la pintura a base de plomo.¹⁰²

Tratamientos periódicos para control de plagas

Una empresa de control de plagas debe dar un aviso por escrito al propietario y arrendatarios de propiedades de alquiler, con respecto a los pesticidas que se utilizarán cuando la empresa proporcione un tratamiento inicial como parte de un servicio continuo de control de plagas contratado. El arrendador debe entregar una copia de este aviso a cada nuevo inquilino que ocupará una unidad de alquiler que recibirá el servicio bajo el contrato de servicio. Si el arrendador no lo hace, el nuevo inquilino podría demandar al propietario por los costos incurridos, los costos de mudanza y una multa adicional de hasta \$2.500.¹⁰³

Chinches

Antes de realizar un nuevo arrendamiento para una unidad de vivienda, un propietario debe proporcionar un aviso por escrito a un posible inquilino acerca de las chinches. El aviso requerido debe incluir información general sobre la identificación, el comportamiento y la biología de las chinches, la importancia de la cooperación para la prevención y el tratamiento, y la importancia de informar rápidamente por escrito, al propietario sobre las infestaciones sospechadas. Si un propietario sospecha que una unidad de alquiler contiene chinches, o si de alguna manera se entera de una posible infestación de chinches, el propietario debe inspeccionar la unidad de alquiler en busca de chinches.¹⁰⁴ Si se encuentran chinches, el propietario no puede mostrar, alquilar o arrendar la unidad de alquiler hasta que se erradiquen las chinches.¹⁰⁵

Asbestos

La propiedad residencial construida antes de 1981 puede contener asbesto. Se insta encarecidamente a los propietarios de propiedades construidas antes de 1981 a que revelen la presencia de asbesto siempre que descubran o sospechen razonablemente la presencia de asbesto en la propiedad.¹⁰⁶

Material cancerígeno

En 1986, los votantes de California aprobaron la Ley de cumplimiento de sustancias tóxicas y de agua potable segura de 1986 (conocida como "Proposición 65"). La ley requiere que cualquier persona o entidad con 10 o más empleados proporcione una advertencia de posible exposición a sustancias químicas (enumeradas por el estado de California) que causan cáncer, defectos de nacimiento u otro daño reproductivo si esa persona o entidad sabe o sospecha que la sustancia química está presente en un lugar de trabajo, negocio o vivienda de alquiler. Los ejemplos de productos químicos enumerados incluyen, entre otros, arsénico, asbesto, benceno y plomo. Para los

¹⁰² Moskowitz et al., California Landlord-Tenant Practice, § 1.40 (Cont.Ed.Bar 2016); 24 Código de Regulaciones Federales §§ 35.88, 35.92. El formulario de divulgación está disponible en www.epa.gov/lead/pubs/lesr_eng.pdf y se reproduce en el Apéndice 5.

¹⁰³ Código de Empresas y Profesiones § 8538, Código Civil § 1940.8.

¹⁰⁴ Código Civil de California § 1954.602 (b).

¹⁰⁵ Código Civil de California § 1954.602(a).

¹⁰⁶ Portman & Weaver, California Tenants' Rights, 21st Ed., páginas 151-157 (NOLO Press 2018).

propietarios con 10 o más empleados, el propietario debe proporcionar el aviso en una o más ubicaciones visibles en la propiedad de alquiler para advertir a los inquilinos, posibles inquilinos y otras personas sobre una posible exposición al químico listado. Para obtener más información, consulte la Proposición 65 del Estado de California en el sitio web <https://www.p65warnings.ca.gov/>.

Contaminación por metanfetamina

Una propiedad residencial que se utilizó para la producción de metanfetamina puede estar significativamente contaminada.

Un funcionario de salud local que inspeccione una propiedad de alquiler y encuentre que está contaminada con un peligroso químico relacionado con actividades de laboratorio de metanfetamina, debe emitir una orden que prohíba el uso o la ocupación de la propiedad. Esta orden debe ser **entregada** al dueño de la propiedad y a todos los ocupantes. El propietario y todos los ocupantes deben desalojar las unidades afectadas hasta que el funcionario envíe un aviso al propietario de que la propiedad no requiere más acciones.

El propietario debe dar aviso por escrito de la orden del funcionario de salud y una copia de la misma a los posibles inquilinos que hayan completado una solicitud para alquilar la propiedad contaminada. Antes de firmar un contrato de alquiler, el inquilino debe reconocer por escrito que recibió el aviso y la orden. El inquilino puede anular (cancelar) el contrato de alquiler si el propietario no cumple con estos requisitos. El propietario debe cumplir con estos requisitos hasta que reciba un aviso del funcionario de salud de que la propiedad no requiere ninguna otra acción.¹⁰⁷

Permiso de demolición

El propietario de una vivienda quien ha solicitado un permiso para demoler la vivienda debe notificar por escrito de este hecho a un posible inquilino *antes de* aceptar cualquier tarifa del inquilino o celebrar un contrato de alquiler con el inquilino. (El propietario debe notificar a los inquilinos actuales, incluidos los inquilinos que aún no se han mudado, antes de solicitar un permiso). El aviso debe indicar la fecha aproximada más cercana en la que el propietario espera que la demolición ocurra, y que el arrendamiento termine.¹⁰⁸

Base militar o explosivos

Un arrendador que sabe que una unidad de alquiler está dentro de una milla de una base militar cerrada en la que se utilizaron municiones o explosivos militares debe notificar por escrito de este hecho a un posible inquilino. El arrendador debe darle al inquilino este aviso antes de que el inquilino firme un contrato de alquiler.¹⁰⁹

Muerte en la unidad de alquiler

La ley de California requiere que un propietario revele a un posible inquilino una muerte y la forma de tal muerte que ocurrió en la unidad de alquiler en los últimos tres

¹⁰⁷ Código de Salud y Seguridad §§ 25400.10-25400.47.

¹⁰⁸ Código Civil § 1940.6.

¹⁰⁹ Código Civil § 1940.7.

años. El arrendador no está obligado a revelar que un ocupante de la unidad de alquiler vivía con el virus de la inmunodeficiencia humana ("VIH") o murió de complicaciones relacionadas con el SIDA. Sin embargo, la ley no protege a un propietario de la responsabilidad por realizar declaraciones falsas intencionales en respuesta a una consulta directa de un posible inquilino que pregunte sobre una muerte en la unidad de alquiler.¹¹⁰

Proyecto de conversión de condominio

Una unidad de alquiler puede estar en un proyecto de conversión de condominio. Un proyecto de conversión de condominio es un edificio de apartamentos que ha sido convertido en condominios, o un edificio de condominios de nueva construcción que reemplace viviendas residenciales demolidas. Antes de que el potencial inquilino firme un contrato de alquiler, el propietario o subdivisor del proyecto de condominio debe dar al inquilino una notificación escrita acerca de que:

- La unidad ha sido aprobada para la venta y puede venderse al público, y
- El contrato de alquiler del inquilino puede ser rescindido (terminado) si la unidad se vende, y
- El inquilino será informado con al menos 90 días de anticipación a que la unidad se ponga a la venta, y
- Al inquilino normalmente se le dará una primera opción para comprar la unidad.

La notificación debe estar en el texto legalmente requerido. Este requisito de notificación se aplica solo a los proyectos de conversión de condominio que tienen cinco o más unidades de vivienda y que hayan recibido la aprobación final. Si no se da la notificación, el inquilino puede recuperar los gastos de mudanza reales que no excedan los \$1.100 y el primer mes de alquiler en la nueva unidad de alquiler del inquilino, si la hubiere, sin exceder los \$1.100. Estas disposiciones de notificación no se aplican a proyectos de cuatro unidades de vivienda o menos, o como resultado de transferencias debido a: orden judicial (incluidos los procedimientos sucesorios), procedimientos de ejecución hipotecaria o fideicomisos.¹¹¹

En algunas ciudades, se podrían aplicar requisitos adicionales para la conversión de condominios, o ciertos tipos de conversiones de condominios pueden estar prohibidos.

Peligro de inundación

En todos los contratos de alquiler celebrados después del 1 de julio de 2018, si el propietario tiene conocimiento real de que la unidad de alquiler se encuentra en una zona con peligro de inundación, el propietario debe informar al inquilino que vive en un área especial de riesgo de inundación o en un área de posible inundación.¹¹²

¹¹⁰ Código Civil § 1710.2.

¹¹¹ Código de Gobierno § 66459; California Practice Guide, Landlord-Tenant, Párrafos 5:313.5-5:313.9 (Rutter Group 2019). Consulte el Apéndice 5 para conocer el texto requerido.

¹¹² Código de Gobierno § 8589.45.

Ley Megan

Un arrendador debe incluir el siguiente texto en cada contrato de arrendamiento: "Notificación: De conformidad con la Sección 290.46 del Código Penal, la información sobre delincuentes sexuales registrados específicos se pone a disposición del público a través de un sitio web de Internet mantenido por el Departamento de Justicia en www.meganslaw.ca.gov. Dependiendo de los antecedentes penales del delincuente, esta información incluirá la dirección en la que reside el delincuente o la comunidad de residencia, y su código postal".¹¹³

REGLAS BÁSICAS QUE RIGEN LOS DEPÓSITOS DE GARANTÍA

Al inicio del arrendamiento, el arrendador puede, y probablemente lo hará, exigirle que pague un **depósito de seguridad**. El arrendador puede usar el depósito de seguridad, por ejemplo, si se muda debiendo alquiler, si hay daño en la unidad de alquiler más allá del desgaste normal, o si deja la unidad de alquiler menos limpia que cuando se mudó.¹¹⁴

Bajo la ley de California, un contrato de alquiler no puede decir que un depósito de seguridad no es reembolsable.¹¹⁵ Esto significa que cuando el arrendamiento termina, el arrendador *debe* devolverle cualquier pago que sea un depósito de seguridad, *a no ser que* el arrendador use el depósito para un propósito legal, como se describe en las páginas 92-96 y 101-103.

Casi todos los propietarios cobran a los inquilinos un depósito de seguridad. El depósito de seguridad puede llamarse alquiler del último mes, depósito de seguridad, depósito por mascota, tarifa de llave, o tarifa de limpieza. El depósito de seguridad puede ser una combinación, por ejemplo, de la renta del último mes más una cantidad específica de seguridad. Pero tenga en cuenta que si un inquilino está viviendo con un animal de servicio o animal de apoyo emocional, no se le puede cobrar un depósito por mascota por separado. No importa cómo se llamen estos pagos o tarifas, la ley los considera todos, así como cualquier otro depósito o recargo, como parte del depósito de seguridad.¹¹⁶ La única excepción a esta regla se indica en el siguiente párrafo. Los inquilinos no deben creer que de alguna manera han pagado por adelantado el alquiler del último mes si el propietario ha utilizado este término con respecto al depósito de seguridad. El arrendador casi siempre podrá insistir en que un inquilino pague el alquiler del último mes o parte del mismo.

EXCEPCIÓN: La ley permite al arrendador requerir que un inquilino pague una tarifa por evaluación de solicitud, *como adicional* al depósito de seguridad (vea las páginas 16-17).¹¹⁷ La tarifa de evaluación de la solicitud *no* es parte del depósito de seguridad. Sin embargo, cualquier otra tarifa cobrada por el arrendador al comienzo del

¹¹³ Código Civil § 2079.10a.

¹¹⁴ Código Civil § 1950.5 (b).

¹¹⁵ Código Civil § 1950.5(m); Portman & Weaver, California Tenants' Rights, 21st Ed., página 213 (NOLO Press 2018).

¹¹⁶ Código Civil § 1950.5 (b).

¹¹⁷ Código Civil §§ 1950.5 (b), 1950.6.

arrendamiento para cubrir los costos del arrendador de procesar un nuevo inquilino *si son* parte del depósito de seguridad.¹¹⁸ A continuación, se muestran ejemplos de los dos tipos de tarifas:

- **Tarifa de Evaluación de Solicitudes** —Un propietario podría cobrarle una tarifa de evaluación de la solicitud para cubrir el costo de obtener información sobre usted, tal como verificar sus referencias personales y obtener su informe crediticio (vea las páginas 18-19). La tarifa de evaluación de la solicitud *no* es parte del depósito de seguridad. Por lo tanto, no es reembolsable como parte del depósito de seguridad.

La ley limita la cantidad total que el arrendador puede exigirle que pague como depósito de seguridad. El monto total permitido como seguridad depende de si la unidad de alquiler esta sin amueblar o amueblada y si usted tiene cama de agua.

- **Unidad de alquiler sin amoblar:** La cantidad total que el arrendador requiere como depósito de seguridad no puede exceder de *dos meses de alquiler*. Si usted tiene una cama de agua o cualquier otro accesorio de cama lleno de líquido, el monto total permitido como garantía puede ser de hasta dos veces y media el alquiler mensual.
- **Unidad de alquiler amoblada:** La cantidad total que el arrendador requiere como depósito de seguridad no puede exceder de *tres meses de alquiler*. Si usted tiene una cama de agua o cualquier otro accesorio de cama lleno de líquido, la cantidad total permitida como garantía puede ser hasta tres veces y media el alquiler mensual.
- Las cantidades de depósito máximo de seguridad mencionadas pueden reducirse en un mes de alquiler si el hogar del inquilino consta solo de un miembro de servicio y cualquiera de entre su cónyuge, padres, pareja de hecho o dependientes. A los miembros del servicio con mal crédito o historial de inquilinato se les puede cobrar hasta el monto máximo normal del depósito.

El arrendador puede exigirle que pague el primer mes de alquiler *como adicional* al depósito de seguridad.¹¹⁹ Si elige pagar en efectivo, lo cual no se recomienda, asegúrese de obtener un recibo en el momento de realizar el pago. Las anteriores limitaciones y reglas del depósito de seguridad también se aplican a los hogares de cuidado infantil familiar.

Ejemplos de depósitos de seguridad:

- Suponga que accedió a alquilar un apartamento sin amoblar por \$1.000 al mes. Antes de mudarse, el arrendador puede exigirle que pague hasta dos veces el monto del alquiler mensual como depósito de seguridad ($\$1.000 \times 2 = \2.000). El arrendador también puede exigirle que pague el alquiler del primer mes de \$1.000,

¹¹⁸ Código Civil § 1950.5 (b).

¹¹⁹ Código Civil § 1950.5 (c). Estas limitaciones no se aplican a los arrendamientos a largo plazo de al menos seis meses, en los cuales se puede cobrar por adelantado seis meses de alquiler (o más). Código Civil § 1940.5 establece los límites sobre los depósitos de seguridad cuando el inquilino tiene una cama de agua o muebles llenos de agua. Esta sección también permite que el arrendador cobre una razonable tarifa para cubrir los costos administrativos del propietario.

y por la evaluación de la solicitud una cuota de hasta \$52,46, además del depósito de seguridad de \$2.000. Esto se debe a que el primer mes de alquiler y la tarifa de evaluación de la solicitud no forman parte del depósito de seguridad.

- Supongamos que el propietario requiere que pague un depósito de seguridad de \$2.000 (el máximo permitido por ley para una unidad sin amoblar cuando el alquiler es \$1.000). El propietario no puede agregar a este depósito de \$2.000 tarifas de depósito adicionales, como otra cuota por limpieza de \$200, una tarifa de depósito de llave de \$25, tarifa de depósito de \$50 por buzón de correo u otras tarifas similares. Los \$2.000 más las tarifas adicionales estarían prohibidas por la ley estatal.

Un arrendador no puede exigir que un depósito de seguridad sea no reembolsable.¹²⁰ Sin embargo, cuando se muda y deje de alquilar, la ley permite que el propietario se quede con todo o parte del depósito de seguridad por el siguiente:

- Usted debe alquilar;
- Usted deja la unidad de alquiler menos limpia que cuando se mudó;
- Dañó la unidad de alquiler más del desgaste normal;
- Usted ha hecho alteraciones y no devolvió la unidad a su estado original; o
- No restauró la propiedad personal (como llaves o muebles), aparte de lo que no sea debido al desgaste normal.

Si no se da ninguna de estas circunstancias, el arrendador debe devolver el monto total que pagó como garantía. Sin embargo, si es que dejó la unidad de alquiler muy sucia o dañada más allá del desgaste normal, por ejemplo, el arrendador puede quedarse con una cantidad razonablemente necesaria para limpiar o reparar la unidad de alquiler.¹²¹ Las deducciones de depósitos de seguridad y los períodos en que el propietario debe notificar al inquilino sobre las mismas se hallan en las páginas 85-91.

Asegúrese de que su contrato de alquiler establezca claramente que pagó un depósito de seguridad al propietario y que indique correctamente la cantidad que pagó. La mayoría de los propietarios le darán un recibo por escrito por todas las cantidades que pague como depósito de seguridad. Guarde una copia del recibo, si lo hubiera, y de su contrato de alquiler, en caso de disputa.¹²²

La ley de California proporciona a los supervivientes de violencia doméstica, agresión sexual, trata de personas, acecho, o abuso de ancianos o adultos dependientes la capacidad de terminar su contrato de arrendamiento anticipadamente sin penalización. Un arrendador no puede cobrarle al inquilino una multa por romper su contrato de arrendamiento, independientemente de lo que se indique en su contrato de arrendamiento, si el inquilino está rompiendo su contrato de arrendamiento debido a violencia doméstica, agresión sexual, tráfico de personas, acecho o abuso de ancianos

¹²⁰ Código Civil § 1950.5 (m).

¹²¹ Código Civil § 1950.5 (b), (e).

¹²² Código Civil § 1950.5 (o) (describe evidencia que acredite la existencia y cantidad de un depósito de garantía).

o adultos dependientes. El inquilino debe informar al arrendador por escrito que está terminando el contrato de alquiler anticipadamente debido a la violencia doméstica, agresión sexual, trata de personas, acoso o abuso de ancianos o adultos dependientes que haya experimentado, y entregar al propietario una copia de una orden de restricción de no más de 180 días de antigüedad, un informe policial de no más de 180 días de antigüedad o una declaración de un tercero calificado. Los terceros calificados incluyen defensores de violencia doméstica o agresión sexual, médicos, enfermeras registradas, psicólogos o trabajadores sociales clínicos con licencia. Sin embargo, el propietario puede exigir al inquilino pagar el alquiler por 14 días después de entregar este aviso (que debe reembolsarse si el propietario vuelve a alquilar la unidad dentro de ese tiempo). Los inquilinos también pueden romper su contrato de arrendamiento anticipadamente si es necesario porque el miembro del hogar del arrendador es un superviviente de violencia doméstica, agresión sexual, trata de personas, acoso, o abuso de ancianos o adultos dependientes.¹²³ El Proyecto de Ley Nacional de Vivienda ha creado un Conjunto de Recursos para la Terminación Anticipada del Arrendamiento, disponible en: <https://www.nhlp.org/wp-content/uploads/00-CA-Civil-Code-1946.7-Toolkit-Jan-2016updated.pdf>.

La ley de depósito de seguridad normal se aplica en los casos en que un superviviente tiene que romper su contrato de arrendamiento anticipadamente.¹²⁴ Además, si el inquilino es superviviente de violencia doméstica, el propietario no puede penalizar al inquilino por daños a la propiedad, ni deducir del depósito de garantía el costo para reparar esos daños, causados por el abusador del superviviente de violencia doméstica si el superviviente de violencia doméstica (es decir, el inquilino) no invitó al abusador a la propiedad.¹²⁵

Si su edificio cambia de propietario durante su arrendamiento, su arrendador anterior es responsable de transferir su depósito de seguridad a su nuevo arrendador o de devolverle el depósito de seguridad a usted, menos las deducciones legales.¹²⁶

Si su arrendador no devuelve parte o la totalidad del depósito de seguridad sin tener una razón permitida por la ley, es posible que pueda recuperar su depósito en el tribunal, por ejemplo, al presentar una demanda en la Tribunal de Reclamos Menores.¹²⁷ Si el propietario retuvo el depósito de seguridad de mala fe, el tribunal puede adjudicar al inquilino hasta el doble del monto del depósito de seguridad, más

¹²³ Código Civil § 1946.7.

¹²⁴ Código Civil § 1946.7.

¹²⁵ Código de Gobierno §12955; 42 USC §§ 3601-3619 (que prohíbe la discriminación sexual); Sara K. Pratt, Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU., Oficina de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades, Evaluación de reclamos de discriminación en la vivienda contra las víctimas de violencia doméstica en virtud de la Ley de Equidad de Vivienda y la Ley de Violencia contra la Mujer (2011). En el contexto de una serie de programas de vivienda con asistencia federal, la Ley de Violencia contra la Mujer (VAWA) ofrece protecciones contra la discriminación basada en su condición de víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual, o acoso. 34 USC § 12491 (b). Para obtener información general sobre los programas cubiertos por VAWA, consulte este folleto del Proyecto Nacional de Ley de Vivienda.: <https://www.nhlp.org/wp-content/uploads/VAWA-Brochure-English-and-Spanish-combined.pdf>. Un abogado puede ayudarle a determinar si las protecciones de VAWA se aplican en su caso.

¹²⁶ Código Civil § 1950.5 (h).

¹²⁷ Código Civil § 1950.5 (m).

cualquier compensación monetaria por daños que el inquilino sufrió.¹²⁸

LISTA DE VERIFICACIÓN DE INVENTARIO

Si bien no es un requisito legal, es una buena práctica que usted y el propietario, o el agente del arrendador, complete la Lista de verificación de inventario, como el ejemplo de las páginas 163-167 (o uno similar). Generalmente, el arrendador tendrá disponible dicho formulario. Es mejor hacer esto antes de mudarse, pero se puede hacer dos o tres días después, si así lo acuerda el propietario. Usted y el propietario o agente deben recorrer la unidad de alquiler juntos y anote el estado de los elementos incluidos en la lista de verificación en la sección "Condición al llegar". Además de señalar las condiciones en la lista de verificación, se recomienda que tome fotografías de las condiciones que requieran atención.

Tanto el arrendador y el inquilino deben firmar y fechar la lista de verificación, y ambos deben quedarse con una copia. Completar cuidadosamente la lista de verificación al comienzo del arrendamiento ayudará a evitar desacuerdos sobre el estado de la unidad cuando se mude y la deje. Debe completar la lista de verificación de inventario y tomar fotografías de cualquier problema, incluso si el propietario no quiere completar un recorrido con usted.

Vea sugerencias adicionales sobre lista de verificación de inventario en la página 98.

EL SEGURO PARA INQUILINOS

El seguro para inquilinos protege a la propiedad personal del inquilino respecto de pérdidas causadas por incendio o robo. También protege a un inquilino contra responsabilidad (responsabilidad legal) respecto de muchas reclamaciones o demandas presentadas por el propietario u otros alegando que el inquilino dañó negligentemente (descuidadamente) a otra persona o a la propiedad de la persona. El seguro de inquilino generalmente solo protege al titular de la póliza. Un compañero de cuarto debe contratar su propia póliza de seguro para inquilinos para proteger su propiedad personal. Muchos propietarios requerirán que el inquilino tenga seguro de inquilino, específicamente con cobertura de responsabilidad, y establecerá los términos mínimos de cobertura. Asegúrese de tener en cuenta el costo de este seguro en el cálculo de lo que le costará vivir en la propiedad.

Dejar accidentalmente encendido un calefactor portátil de habitación que provoca un incendio que destruye la unidad de alquiler, o la propiedad de otro inquilino, es un ejemplo de **negligencia** por lo cual el inquilino podría ser considerado legalmente responsable.¹²⁹ Al inquilino se le podría exigir que pague por las pérdidas que el arrendador u otros inquilinos sufran debido a su negligencia. El seguro para inquilinos cubriría parte o toda su responsabilidad de pagar a la otra parte sus pérdidas. Por esa razón, se recomienda que un inquilino contrate un seguro de inquilino.¹³⁰

¹²⁸ Código Civil § 1950.5 (l).

¹²⁹ En general, toda persona es responsable de los daños sufridos por otra persona como resultado del descuido de la persona. (Código Civil § 1714).

¹³⁰ Ver discusión sobre seguro de inquilino en Portman & Weaver, California Tenants' Rights, 21st Ed., Páginas 293-295 (NOLO Press 2018).

Sin embargo, tenga en cuenta que varios casos en jurisdicciones con control de alquiler han sostenido que el arrendador no puede desalojar a un inquilino porque el inquilino no contratara el seguro que cubría sus propias posesiones.¹³¹

Si el inquilino elige contratar un seguro de inquilino, debe asegurarse de que brinde la protección que el inquilino quiere, cumple con los requisitos establecidos por el propietario y tiene un precio razonable. El inquilino debe consultar con más de una compañía de seguros, ya que el precio y el tipo de cobertura pueden diferir mucho entre las compañías de seguros. El precio también se verá afectado por el nivel de protección de seguro que decida contratar.

Su arrendador probablemente tenga seguro que cubre la unidad de alquiler o vivienda, pero no debe asumir que el seguro del propietario lo protegerá. Si la compañía de seguros del arrendador le paga al arrendador por una pérdida que usted causa, la compañía de seguros puede entonces demandarle a Usted para recuperar lo que ha pagado al arrendador.

Si quiere usar una cama de agua, o tiene mascota, el propietario puede exigirle que obtenga una póliza de seguro para cubrir posibles daños materiales.¹³²

Los propietarios tampoco pueden exigir que los proveedores de cuidado infantil familiar obtengan un seguro de responsabilidad. Sin embargo, un proveedor de cuidado infantil familiar debe agregar a su arrendador en su póliza de seguro de responsabilidad si las siguientes condiciones se cumplen:

- El proveedor de cuidado infantil familiar ya tiene o está obteniendo una póliza de seguro de responsabilidad civil;
- El arrendador pide por escrito ser agregado a la póliza de seguro del proveedor de cuidado infantil familiar;
- La póliza de seguro no se cancelará si el propietario se agrega, y
- El arrendador pagará la cantidad adicional si al añadirlo causa que el proveedor de cuidado infantil familiar pague una prima más alta.¹³³

LÍMITES A LOS AUMENTOS DE ALQUILER Y PROGRAMAS LOCALES DE ESTABILIZACIÓN DE ALQUILER

En 2019, la Legislatura de California aprobó y el Gobernador firmó el Proyecto de Ley de la Asamblea (AB) 1482 (conocido como la Ley de Protección al Inquilino de 2019) (en lo sucesivo, la "Ley de Protección del Inquilino"), que entró en vigor el 1 de enero de 2020.¹³⁴ La Ley de Protección del Inquilino limita los aumentos brutos de alquiler en propiedades cubiertas dentro de un período de 12 meses al 5% más el cambio en el

¹³¹ *Boston LLC v. Juarez* (2016) 245 Cal.App.4th 75; *Nino 1 LLC v. Antunez* (2013) 217 Cal.App.4th Supp.1.

¹³² Código Civil § 1940,5(a).

¹³³ Código de Salud y Seguridad §1597.531(b).

¹³⁴ La Ley de Protección del Inquilino también aborda la causa justa para requisitos de desalojo para inquilinos que han residido en su unidad de alquiler durante 12 o 24 meses si se ha agregado un adulto al contrato de alquiler en los últimos 12 meses. Para obtener más información sobre los requisitos de causa justa para el desalojo, consulte la página 91.

costo de vida de acuerdo con el Índice de Precios al Consumidor, o el 10%, lo que sea menor.¹³⁵ Los propietarios también tienen prohibido aumentar el alquiler más de dos veces en un período de 12 meses.¹³⁶

Bajo la nueva ley, los propietarios aún pueden establecer la tarifa de alquiler inicial en cualquier cantidad que elijan. El límite de los aumentos brutos de alquiler solo se aplica a los aumentos de alquiler después de que se haya establecido la tarifa de alquiler inicial.¹³⁷ El límite de renta no se aplica a los siguientes tipos de propiedades:

- Algunos tipos de vivienda subsidiada por el gobierno.¹³⁸
- La vivienda limitada por acuerdo u otra restricción para proporcionar vivienda asequible para personas y familias de ingresos muy bajos, bajos o moderados.
- Dormitorios universitarios.
- Vivienda sujeta a la ley de estabilización local de renta que tiene límites más restrictivos sobre los aumentos de alquiler.
- Vivienda que tiene menos de 15 años.
- Un dúplex en el que el dueño ocupó una de las unidades como su principal lugar de residencia al comienzo de su arrendamiento y el dueño aún vive allí.
- Vivienda unifamiliar o condominio si el propietario no es un fideicomiso de inversión en bienes raíces (REIT), una corporación o una LLC en la que al menos un miembro es una corporación, y el propietario le dio al inquilino una notificación escrita declarando que la unidad está exenta de esta ley.¹³⁹ Puede encontrar a los miembros de una LLC a través de una búsqueda de empresas en el sitio web de la Secretaría de Estado de California.¹⁴⁰

El límite de renta se aplica a todos los aumentos de alquiler que ocurran a partir del 15 de marzo de 2019. Sin embargo, los inquilinos no tienen derecho a un crédito por sobrecargos de alquiler pagados entre el 15 de marzo de 2019 y el 1 de enero de 2020. La ley expira el 1 de enero de 2030, a menos que se extienda.

Algunas ciudades de California tienen **ordenanzas de estabilización de renta** que limitan o prohíben los aumentos de alquiler.¹⁴¹ La ordenanza de cada jurisdicción es diferente. Las ordenanzas de estabilización del alquiler local que se promulgaron antes del 1 de septiembre de 2019 prevalecerán sobre la medida estatal, independientemente de si las protecciones ofrecidas son más fuertes o más débiles. Las ordenanzas locales promulgadas después de esa fecha tienen prioridad sobre la Ley de Protección del Inquilino solo si ofrecen protecciones más fuertes. En la medida en que se aplique una ordenanza local, algunas ordenanzas locales especifican los procedimientos que el

¹³⁵ Código Civil § 1947.12 (a) (1).

¹³⁶ *Ibidem*.

¹³⁷ Código Civil § 1947.12 (a) (1).

¹³⁸ Los vales de la Sección 8 están sujetos a las protecciones de AB 1482.

¹³⁹ Código Civil § 1947.12 (d).

¹⁴⁰ Código Civil § 1947.12 (d).

¹⁴¹ Ver listado de ciudades con control de alquiler en el Apéndice 2.

propietario debe seguir antes de aumentar el alquiler a un inquilino.

Algunas ciudades tienen juntas del alquiler que tienen el poder de aprobar o denegar aumentos en el alquiler. Otras ordenanzas de la ciudad permiten un cierto porcentaje de aumento en el alquiler cada año. Según la ley estatal, todas las unidades están sujetas a "vacantes no controladas". Esto significa que el propietario puede volver a alquilar una unidad al precio del mercado cuando el inquilino se muda voluntariamente, abandona la unidad o cuando el propietario desaloja a un inquilino debido a una infracción del contrato de alquiler, termina el arrendamiento por falta de pago de alquiler u otras razones permitidas.

Una ordenanza de estabilización de alquiler puede afectar la relación arrendador-inquilino de otras formas importantes además de las descritas en este documento. Averigüe si vive en una ciudad o condado con estabilización de alquiler u otras leyes de vivienda de alquiler (consulte la lista de ciudades y condados con estabilización de alquileres en el Apéndice 2). Comuníquese con los funcionarios de vivienda locales o con el programa de estabilización de alquileres para obtener información. La mayoría de las ciudades y condados publican información sobre sus ordenanzas de estabilización de alquileres en su sitio web (por ejemplo, la información sobre la ordenanza de estabilización de alquileres de la Ciudad de Los Ángeles está disponible en <https://hcidla.lacity.org/>).

Otra ley que pone límites a la cantidad que el propietario puede aumentar el alquiler es el Código Penal sección 396. Esta sección cubre el período de 30 días posterior a un estado de emergencia declarado por el presidente, gobernador u organismo de gobierno local con autoridad para hacer esa declaración (es decir, el Concejo Municipal, la Junta de Supervisores, etc.) y prohíbe al propietario aumentar los precios de alquiler a los inquilinos existentes o potenciales en más del diez por ciento.¹⁴² Conocido como el estatuto "contra precios excesivos", las protecciones establecidas en este estatuto están destinadas a evitar que los vendedores de bienes o proveedores de servicios cobren precios exorbitantes por las necesidades si se declara un estado de emergencia después de una pandemia, un incendio forestal, un terremoto u otro desastre natural. Esta prohibición de aumento de alquiler no se aplica si el propietario puede probar que un aumento de más del diez por ciento es directamente atribuible a costos adicionales por reparaciones o adiciones más allá del mantenimiento normal que se amortizaron durante el plazo del alquiler y que causaron que el alquiler aumentara en más del diez por ciento.

VIVIENDO EN LA UNIDAD DE ALQUILER

En calidad de inquilino, debe tener el cuidado razonable de su unidad de alquiler y cualquier área común que utilice. También debe reparar todos los daños, aparte del desgaste normal, que usted cause, o que es causado por alguien de quien usted es

¹⁴² Código Penal § 396 (e).

responsable, como su familia, invitados o mascotas.¹⁴³ Estas importantes responsabilidades de los inquilinos se analizan con más detalle en “Afrontando problemas”, páginas 64-83.

Esta sección trata sobre otros problemas que pueden surgir mientras vive en la unidad de alquiler. Por ejemplo, ¿puede el dueño entrar a la unidad de alquiler sin avisarle? ¿Puede el arrendador aumentar el alquiler, incluso si usted tiene un contrato de arrendamiento? ¿Qué puede hacer usted si tiene que mudarse antes de que finalice el plazo de su contrato de alquiler?

PAGO DEL ALQUILER

¿Cuándo vence el alquiler?

La mayoría de los contratos de alquiler requieren que el alquiler sea pagado al comienzo de cada período de alquiler. Por ejemplo, si es mes a mes el arriendo, entonces el alquiler por lo general debe pagarse el primer día del mes. Sin embargo, su contrato de alquiler puede especificar cualquier día del mes como el día en que vence el alquiler (por ejemplo, el día 10 de cada mes en un contrato de alquiler de mes a mes, o todos los martes cuando es de una semana a otra el contrato de arrendamiento).

Como se explicó anteriormente en la página 29, el contrato de alquiler debe indicar el nombre y la dirección de la persona o entidad a la que se debe hacer los pagos de alquiler (consulte la página 29). Si esta dirección no acepta envíos personales, puede enviar el pago del alquiler al propietario en el nombre y la dirección indicados. Si puede mostrar prueba de que envió por correo el alquiler al nombre y la dirección indicados (por ejemplo, un recibo de correo certificado), la ley asume que el propietario recibió el alquiler en la fecha del matasellos.¹⁴⁴

Es muy importante que pague su alquiler en la fecha de vencimiento o antes. No pagar el alquiler a tiempo puede provocar un registro negativo en su reporte de crédito,¹⁴⁵ cargos por pagos atrasados (ver página 53), o incluso desalojo (consulte las páginas 122-140).

¿Cheque, giro postal, transferencia electrónica de fondos o efectivo?

El arrendador o el agente del propietario normalmente no puede exigirle que pague el alquiler en efectivo o utilizar transferencia electrónica de fondos. Debe permitirle pagar por otros medios, como un cheque personal, un giro postal o cheque de caja. La forma de pago de su alquiler generalmente se especificará en su contrato de alquiler. El arrendador también debe aceptar el pago en su nombre por parte de un tercero, si ese tercero proporciona un reconocimiento por escrito legalmente requerido de que el pago

¹⁴³ Código Civil §§ 1929, 1941.2.

¹⁴⁴ Código Civil § 1962 (f).

¹⁴⁵ Si el arrendador tiene la intención de reportar información crediticia negativa sobre el inquilino a una agencia de crédito, el arrendador debe informar de esta intención al inquilino. El arrendador debe notificar al inquilino, ya sea antes de reportar la información o dentro de los 30 días posteriores a reportar la información crediticia negativa. El arrendador puede entregar personalmente el aviso al inquilino o enviarlo al inquilino por correo de primera clase. La forma de notificación puede estar en el contrato de alquiler. (Código Civil § 1785.26; Moskovitz et al., California Landlord-Tenant Practice, §§ 1.51, 4.9 (Cont.Ed.Bar 2016).

no le otorga al tercero ningún derecho de arrendamiento.¹⁴⁶

Sin embargo, el propietario o agente *puede* exigirle que pague el alquiler en efectivo si, dentro de los últimos tres meses, le pagó al propietario o al agente con un cheque que fue rechazado por el banco. (Un **cheque rechazado** es el que el banco devuelve sin pagar porque detuvo el pago o porque su cuenta no tenía fondos suficientes).

Para exigirle que pague el alquiler en efectivo, el arrendador primero debe darle una notificación por escrito indicando que su cheque fue rechazado y que usted debe pagar en efectivo por el período de tiempo indicado por el propietario. Este período no puede ser más de tres meses después de que usted:

- ordenó al banco que suspenda el pago del cheque; o
- intentó pagar con un cheque que el banco le devolvió al arrendador debido a fondos insuficientes en su cuenta.

El arrendador debe adjuntar al aviso una copia del cheque rechazado. Si el aviso cambia las condiciones de su contrato de alquiler, el arrendador debe darle la debida anticipación de notificación (ver páginas 84-90).¹⁴⁷

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

Ejemplo: Suponga que tiene un contrato de arrendamiento de mes a mes, y que su renta vence el primero de cada mes. Supongamos que el contrato de alquiler no especifica la forma de pago (cheque, efectivo, giro postal, etc.) o la anticipación requerida para cambiar las condiciones del contrato (vea las páginas 29-31).

El 1 de abril, le da a su arrendador su renta en cheque por abril. El 11 de abril, su arrendador recibe un aviso de su banco indicando que su cheque fue rechazado porque no tenía suficiente dinero en su cuenta. El 12 de abril, el arrendador le entrega un aviso indicando que su cheque fue rechazado y que debe pagar el alquiler en efectivo o giro postal durante los próximos tres meses. ¿Cuáles son tus derechos y obligaciones bajo estos hechos? ¿Cuáles son los derechos y obligaciones del arrendador?

Desafortunadamente, la ley que permite al arrendador exigir pagos en efectivo o por giro postal no responde claramente a estas preguntas. Lo siguiente se basa en una interpretación razonable de la ley.

El requisito de pagar alquiler en efectivo o por orden de pago posiblemente cambia las condiciones de su contrato de alquiler y entra en vigencia en 30 días (el 12 de mayo) (consulte las páginas 51-52). Por lo tanto, usted podría argumentar que *podría* pagar su alquiler del 1 de mayo con cheque. Sin embargo, esto podría causar que el propietario devuelva su cheque y entregue una **notificación con tres días de plazo** para pagar o desalojar; o decida notificarle con **30 o 60 días** de plazo para terminar el arrendamiento (consulte las páginas 115-121). Sería mejor interpretar el período

¹⁴⁶ Código Civil § 1947.3 (a) (3).

¹⁴⁷ Código Civil § 1947.3. La renuncia a las disposiciones de esta sección es nula e inaplicable.

máximo de 3 meses para el pago en efectivo o el pago mediante giro postal incluyendo el pago del alquiler de mayo. El requisito de que pague el alquiler en efectivo o mediante giro postal continúa durante un máximo de 3 meses según lo especificado por el propietario después de que el propietario recibió la notificación de que su cheque fue rechazado (hasta el 10 de julio). Es muy posible que tenga que pagar su alquiler de junio y julio en efectivo o mediante giro postal y, si intentó reclamar que no estaba obligado a hacerlo en mayo, el pago de agosto también, si el alquiler continúa. Sería prudente no insistir en que no es necesario pagar en efectivo o mediante giro postal en mayo.

¿Qué pasa con su cheque por el alquiler del 1 de abril que fue rechazado por el banco del propietario? En la práctica, debe hacer que el cheque sea válido de inmediato. De lo contrario, el arrendador puede darle **una notificación de tres días de plazo** para pagar o desalojar, que es el primer paso en el **proceso de desalojo** (consulte las páginas 122-145).¹⁴⁸

Obtención de recibos por pagos de renta

Si paga renta en efectivo o con un giro postal, debe pedirle al arrendador un recibo firmado y fechado al mismo tiempo que paga su alquiler. Legalmente, tiene derecho a recibir un recibo por escrito siempre que pague el alquiler.¹⁴⁹ Si paga con cheque, puede utilizar el cheque cancelado como recibo. Guarde los recibos o cheques cancelados para siempre, para que tenga un registro de sus pagos en caso de una disputa.

Recargos por mora y por cheque rechazado

Si bien existe un argumento legal de que un contrato de alquiler no puede incluir un recargo por pago atrasado predeterminado, la mayoría de los contratos de alquiler contienen una cláusula de recargo por demora. Esto se debe a que hay una excepción a esta regla cuando sería difícil averiguar el costo **real** para el propietario causado por el retraso en el pago de alquiler, y el arrendador ha hecho un esfuerzo para determinar ese costo. Incluso entonces, el recargo por demora predeterminado no debe ser más que la razonable estimación de los costos que enfrentará el arrendador como resultado del pago atrasado. Un recargo por pago atrasado que es tan alto que equivale a una multa no es legalmente válido.¹⁵⁰ Es común que los contratos de alquiler proporcionen un 'período de gracia' antes de que el recargo por demora se haga efectivo. Un período de gracia típico exime del recargo si el alquiler se paga antes del 6° día. Asegúrese de leer y comprender las disposiciones del contrato de alquiler sobre recargo por demora.

Además, en algunas comunidades, los recargos por pagos atrasados están limitados por las ordenanzas locales de control del alquiler (consulte "Control del alquiler", página

¹⁴⁸ Ver discusión sobre recargos por demora y por cheque rechazado, páginas 46-48. Pagar con cheque sabiendo que la cuenta no contiene fondos suficientes, con la intención de defraudar, es un delito. Código Penal § 476a.

¹⁴⁹ Código Civil § 1499.

¹⁵⁰ *Harbour Island Holdings, LLC v. Kim* (2003) 107 Cal.App.4th 790, 798-799 (disposición de daños liquidados inaplicable porque no tenía relación razonable con el rango de daños reales que las partes podrían haber anticipado); *Orozco v. Casimiro* (2004) 121 Cal.App.4th Supp. 7, 12 (recargo por pago atrasado no es válido porque el propietario no estableció que los daños por pago tardío del alquiler fueron extremadamente difíciles de arreglar); *Del Monte Properties & Investments, Inc. v. Dolan* (2018) 26 Cal.App.5th Supp. 20, 24.

148).

¿Qué pasa si ha firmado un contrato de alquiler que contiene una condición de recargo, y va a atrasarse por primera vez en pagar el alquiler? Si tiene una buena razón para atrasarse (por ejemplo, su cheque de sueldo se retrasó), explique esto a su arrendador. Algunos propietarios le **exonerarán** (perdonarán) el recargo por pago atrasado si existe una buena razón para que el alquiler se atrase y si el inquilino ha sido responsable de otras formas. Si el arrendador no está dispuesto a perdonar o reducir el recargo por pago atrasado, pídale al arrendador que lo justifique (por ejemplo, en términos de costos administrativos por procesar el pago atrasado). Sin embargo, si el recargo por pago atrasado es razonable, puede ser válido.

El arrendador también puede cobrar al inquilino un recargo si el cheque del inquilino por el alquiler (o cualquier otro pago) es rechazado por el Banco del inquilino. Un cheque rechazado a menudo se denomina "rebotado" o "protestado" (fondos insuficientes) o cheque "rechazado". Para que el arrendador le cobre al inquilino un recargo por un cheque rechazado, el contrato de alquiler debe autorizar el recargo, y el monto del recargo debe ser razonable.

Por ejemplo, un razonable recargo por cheque rechazado sería la cantidad que el banco cobra al arrendador, más los costos razonables del propietario porque el cheque fue rechazado. Bajo el estatuto de California sobre "cheques sin fondos", el propietario puede cobrar un recargo de servicio en lugar del recargo por cheque rechazado descrito en este párrafo. El *recargo de servicio* puede ser de hasta \$25 por el primer cheque que se rechace por fondos insuficientes y hasta \$35 por cada cheque adicional.¹⁵¹

Pagos parciales de la renta

Violará su contrato de alquiler si no paga el monto total de su alquiler a tiempo. Si no puede pagar el monto total a tiempo, puede ofrecer pagar parte del alquiler. Sin embargo, la ley permite a su arrendador rechazar un pago parcial o tomar el pago parcial y aun así darle un **aviso de tres días de plazo** para pagar o desalojar.¹⁵²

Si su arrendador está dispuesto a aceptar una pago parcial de la renta y darle tiempo adicional para pagar el saldo, es importante que usted y el propietario acuerden los detalles por escrito y que guarde este escrito para siempre. El contrato escrito debe indicar el monto del alquiler parcial que pagó, la fecha en la que debe pagar el resto del alquiler, el monto de cualquier recargo por pago atrasado debido, y el acuerdo del arrendador de no tomar ninguna acción para **desalojarlo** si paga el monto adeudado hasta la fecha especificada. Tanto usted como el arrendador deben firmar el contrato y deben conservar una copia para siempre. Un contrato de este tipo es legalmente vinculante.

¹⁵¹ Código Civil § 1719 (a) (1). La información anticipada del monto del recargo por servicio es una práctica casi universal, pero no es requerido explícitamente por § 1719. El arrendador no puede cobrar tanto un recargo por cheque rechazado y un recargo por servicio. El arrendador pierde el derecho a cobrar el recargo por servicio si el arrendador pretende el triple de daños que están autorizados por la ley de "cheques sin fondos". Código Civil § 1719).

¹⁵² Código de Procedimiento Civil § 1161, subdivision 2.

Que el arrendador pueda aumentar la cantidad de depósito de seguridad después de la mudanza depende de lo que dice el contrato de alquiler, cuánto del depósito de seguridad ya se ha pagado, cuál es el motivo del aumento y si la ley local permite dicho aumento.

Si tiene un contrato de alquiler, el depósito de seguridad no se puede aumentar a menos que los aumentos estén permitidos por los términos del contrato de alquiler.

En un **contrato de arrendamiento** periódico (por ejemplo, convenio de mes a mes), el arrendador puede aumentar el depósito de seguridad a menos que lo prohíba el contrato. El arrendador debe notificarle debidamente antes de aumentar el depósito de seguridad. (Por ejemplo, una notificación por escrito con anticipación de 30 días normalmente se requiere en un contrato de alquiler mensual). En un contrato de alquiler con un plazo fijo, un cambio en el depósito generalmente solo puede ocurrir al renovar el contrato, a menos que el contrato de alquiler establezca lo contrario.

Sin embargo, si la cantidad que ya pagó como depósito de seguridad es igual a dos veces el alquiler mensual actual por una unidad sin muebles o tres veces el alquiler mensual actual de una unidad amueblada, entonces su arrendador *no puede* aumentar el depósito de seguridad, no importa lo que diga el contrato de alquiler. Los límites para los depósitos de seguridad pueden variar para los inquilinos que son personal en servicio militar activo (vea la discusión sobre los límites de los depósitos de seguridad, páginas 105-107). Las ordenanzas locales **para estabilización** también pueden limitar o prohibir los aumentos en los depósitos de seguridad.

El arrendador debe darle un aviso por escrito con la debida anticipación sobre cualquier aumento en el depósito de seguridad (consulte "Entrega adecuada de notificaciones", página 121).

El arrendador normalmente no puede exigirle que pague el aumento del depósito de seguridad en efectivo o mediante transferencia electrónica de fondos, sin ofrecer otras opciones (consulte la página 54).

AUMENTOS DE ALQUILER

¿Cuánto se puede incrementar el alquiler?

Si usted está cubierto por la Ley de Protección del Inquilino, que se aplica a un porcentaje significativo de propiedades en alquiler, el propietario solo puede aumentar el alquiler en un período de 12 meses en un 5%, más la tasa de inflación o 10%, lo que sea menor.¹⁵³ Si la tasa de inflación supera el 5%, el aumento máximo de alquiler será del 10% para las propiedades cubiertas por la ley. El límite de alquiler no se aplica a ciertos tipos de propiedades, como se explica en las páginas 80-81 de esta guía.

¿Con qué frecuencia se puede subir el alquiler?

¹⁵³ Código Civil § 1947,12(a). La tasa de inflación se define en la Ley como "el cambio porcentual del 1 de abril del año anterior al 1 de abril del año en curso en el Índice de Precios al Consumidor regional para la región donde se encuentra la propiedad inmobiliaria residencial, según lo publicado por la Oficina de Estadísticas Laborales de los Estados Unidos. Si no se dispone de un índice regional, se aplicará el Índice de Precios al Consumidor para todos los Consumidores Urbanos para todos los artículos, según lo determine el Departamento de Relaciones Industriales." (Código Civil § 1947.12 (g) (2)).

Esto depende de si su unidad de alquiler está sujeta a leyes locales o estatales de estabilización de alquiler y las condiciones de su contrato de alquiler. Para las unidades de alquiler sujetas a la Ley de Protección de Inquilinos del estado y no sujetas a ninguna ordenanza local de estabilización de alquiler local, el arrendador no puede aumentar el alquiler más de dos veces en un período de 12 meses, y el aumento combinado no puede exceder el 5% más la inflación o 10%, lo que sea menor. Para los contratos de alquiler con un plazo fijo (es decir, 6 meses, 1 año, 2 años, etc.), el propietario no puede aumentar el alquiler durante el plazo de alquiler a menos que el contrato de alquiler permita dichos aumentos. El alquiler puede aumentar si el contrato de alquiler se renueva.

Para contratos de alquiler con plazos periódicos (p. ej., semana a semana o mes a mes), el arrendador puede aumentar el alquiler del inquilino, pero si la propiedad está sujeta al límite de alquiler estatal, el propietario debe dar al inquilino, con al menos 30 días de anticipación una notificación escrita sobre el aumento, y no puede aumentar el alquiler más de dos veces en un período de 12 meses. Si la propiedad está exenta del límite de alquiler estatal y no se aplican ordenanzas locales de estabilización de alquiler, el arrendador debe proporcionar al inquilino un aviso con 30 días de antelación (si el aumento de alquiler es del diez por ciento o menos) o con 90 días de antelación por escrito (si el aumento del alquiler es más del diez por ciento). En estas circunstancias, no hay límite en la cantidad de veces que el arrendador puede aumentar el alquiler, excepto cuando se requiere el aviso previo por escrito, y los aumentos no pueden ser represalias ni discriminatorios. El número real de días de anticipación del aviso dependerá de la cantidad que el arrendador aumente el alquiler. El aviso por escrito debe informarle cuánto aumentará el alquiler y cuándo entrará en vigencia el aumento.

Para arrendamientos periódicos, su arrendador debe darle aviso con al menos 30 días de anticipación si el incremento del alquiler es el diez por ciento o menos del alquiler que se le cobró en cualquier momento durante los 12 meses anteriores a que el aumento de alquiler entre en vigencia. Su arrendador debe darle aviso con al menos 90 días de anticipación si el aumento del alquiler es *mayor que* diez por ciento del alquiler cobrado en cualquier momento durante los 12 meses anteriores a la entrada en vigor del aumento de alquiler.¹⁵⁴ Para las propiedades que están sujetas a la Ley de Protección del Inquilino, se prohíbe un aumento de alquiler superior al 10%, por lo que el aumento para una parte significativa del mercado de alquiler solo requerirá una anticipación de 30 días.

Para calcular el porcentaje del incremento del alquiler se necesita saber la renta más baja que su arrendador le cobró durante los 12 meses anteriores, y el total combinado del nuevo aumento y de cualquier otro aumento durante ese período.

Ejemplo para cuando se requiere una notificación con anticipación de 30 días: Suponga que su alquiler ha sido de \$3.000 por mes desde junio del año pasado. Su arrendador quiere aumentar su alquiler en \$150, a \$3150, a partir del 1 de junio.

¹⁵⁴ Código Civil § 827 (b). Se aplican periodos de notificación más largos si así lo requieren, por ejemplo, el estatuto, reglamento o contrato. (Código civil § 827 (c)). Si un incremento de alquiler propuesto es causado por un cambio en los ingresos del inquilino o composición familiar, según lo determine la recertificación de la autoridad de vivienda local, se debe proporcionar un aviso previo por escrito de 30 días por el aumento. (Código Civil § 827 (b) (3) (B)).

Aquí se explica cómo calcular el porcentaje del aumento de alquiler y la anticipación del aviso que el arrendador debe cumplir:

Primero, calcule el porcentaje de aumento en el alquiler dividiendo el monto del aumento propuesto, para el alquiler más bajo cobrado en los últimos 12 meses. Esto es:

$$\frac{150}{3000} = 5\%$$

El incremento del alquiler actual (\$150) no excede el diez por ciento del alquiler más bajo cobrado en los últimos 12 meses (\$3.000). Por lo tanto, su arrendador debe darle al menos 30 días de anticipación en el aviso previo por escrito del aumento del alquiler.

El requerimiento de 30 días de anticipación para notificar se aplica a cualquier incremento de alquiler del 10% o menos, independientemente de si su unidad de alquiler está sujeta al límite estatal de alquiler o si está exenta del límite estatal de alquiler.¹⁵⁵

Ejemplo para cuando se requiere una notificación con anticipación de 90 días:

Suponga que vive en una propiedad que está exenta del límite de alquiler de la Ley de Protección del Inquilino (por ejemplo, una unidad de alquiler que se construyó en los últimos 15 años), por lo que a su arrendador se le permite aumentar su alquiler en más del 10%. Suponga que su alquiler fue de \$2.500 el 1 de junio pasado y que su arrendador aumentó su alquiler en \$250, a \$2.750, en noviembre pasado. Su arrendador quiere aumentar su alquiler nuevamente en \$250 el 1 de junio a \$3.000 por mes. Aquí se explica cómo calcular el porcentaje del aumento de alquiler y la anticipación del aviso que el arrendador debe cumplir:

El porcentaje de aumento en el alquiler debe calcularse sumando todos los aumentos de alquiler realizados en los 12 meses anteriores a la fecha de vigencia del aumento, el 1 de junio. El aumento de alquiler combinado es:

$$\begin{array}{r} 250 \\ + 250 \\ \hline \$500 \end{array}$$

El porcentaje de aumento se calcula utilizando el alquiler más bajo cobrado durante los 12 meses anteriores. El alquiler más bajo cobrado fue de \$2,500. El porcentaje de aumento es igual a:

$$\frac{500}{2500} = 20\%$$

Dado que el aumento es superior al 10%, el arrendador debe notificarle con al menos 90 días de anticipación.

Un arrendador debe notificar por escrito con la debida anticipación del aumento de alquiler y el aumento no puede ser **retaliativo** (consulte la página 140). Si la unidad de alquiler está sujeta a estabilización de alquiler por una ordenanza local en lugar de la Ley de Protección del Inquilino, la ordenanza local puede imponer límites de alquiler

¹⁵⁵ Código Civil §§ 1947.12 (e), 827 (b) (2).

más estrictos y requisitos adicionales para el propietario.

Los aumentos de alquiler para viviendas subsidiadas por el gobierno generalmente están restringidos. Si un inquilino vive en una vivienda subvencionada por el gobierno, el inquilino debe consultar con la autoridad de vivienda pública local, agencia de asesoría de vivienda, organización de asistencia legal, programa de inquilino-dueño o consultoría de vivienda para averiguar si existen restricciones a los aumentos de alquiler.

Aumento del alquiler; aviso y fecha de vigencia

El aviso de un arrendador acerca del aumento de alquiler debe ser por escrito. El arrendador puede entregarle una copia del aviso personalmente.¹⁵⁶ En este caso, el aumento de alquiler entra en vigor en 30 o 90 días, como se acaba de explicar.

El arrendador también puede enviarle un aviso de incremento de alquiler por correo de primera clase. En este caso, el propietario debe enviarle por correo una copia del aviso, con el franqueo correcto, dirigido a usted en la unidad de alquiler. El arrendador debe darle un aviso del aumento de alquiler con anticipación adicional de cinco días, si el propietario envía el aviso por correo y el lugar de envío es dentro de California. El período de notificación puede ser más largo si la notificación se envía por correo desde fuera de California (10 días) o desde fuera de los Estados Unidos (20 días). Por lo tanto, si el aviso se envía por correo desde California, el arrendador tendrá que avisarle con al menos 35 días de anticipación a partir de la fecha de envío si el aumento del alquiler es del diez por ciento o menos. Si el aumento del alquiler es superior al diez por ciento, el arrendador tendría que avisarle con al menos 95 días de anticipación a partir de la fecha de envío.¹⁵⁷

Ejemplo de aumento de alquiler

La mayoría de los avisos de aumento de alquiler declara que el aumento entrará en vigor al comienzo del próximo período de alquiler. Por ejemplo, un arrendador que desea aumentar el alquiler en un 5% en un alquiler mes a mes, efectivo el 1 de octubre, debe asegurarse de que el aviso del aumento se entregue al inquilino personalmente antes del 1 de septiembre o enviado por correo al inquilino para el 27 de agosto. Sin embargo, el propietario puede hacer efectivo el aumento en cualquier momento del mes *si se da el aviso anticipado adecuado*.

Si el aumento de la renta entra en vigencia a la mitad del período de alquiler, el arrendador tiene derecho a recibir el aumento de alquiler solo durante la última mitad del período de alquiler. Por ejemplo:

- Período de alquiler: mes a mes, desde el primero hasta el último día del mes.
- Renta: \$2.500 por mes.
- Aumento del alquiler: \$125 (de \$2.500 a \$2.625) por mes (un aumento del cinco por ciento).

¹⁵⁶ Código Civil § 827 (b) (1) (A).

¹⁵⁷ Código Civil § 827 (b) (1) (B) (2), (3).

- Fecha en que el aviso de aumento del alquiler se entrega al inquilino personalmente: 17 de marzo (es decir, a mediados de mes).
- Fecha más temprana en que el aumento del alquiler puede tener efecto: 16 de abril.

Si el arrendador entrega el aviso el 17 de marzo, el aumento entra en vigencia 30 días después, el 16 de abril. El arrendador tiene derecho al aumento de la renta a partir del 16 de abril. El 1 de abril, el inquilino pagaría \$1.250 por la primera quincena de abril (es decir, 15 días al alquiler anterior de \$2.500, del 1 al 15 de abril), más \$1.312,50 por la última quincena de abril (es decir, 15 días al nuevo alquiler de \$2.625, del 16 al 30 de abril). El alquiler total para abril que vence el 1 de abril sería de \$2.562,50. Mirándolo de otra manera, el arrendador tiene derecho a solo la mitad del aumento en el alquiler durante abril, ya que el aviso de aumento del alquiler entró en vigor a mediados de mes.

Por supuesto, el arrendador podría entregar un aviso de aumento de alquiler el 17 de marzo que establece que el aumento de alquiler entra en vigencia el 1 de mayo. En ese caso, el inquilino pagaría \$2.500 de alquiler el 1 de abril y \$2.625 de alquiler el 1 de mayo.

¿CUÁNDO PUEDE INGRESAR EL ARRENDADOR A LA UNIDAD DE ALQUILER?

La ley de California establece que un propietario puede entrar en una unidad de alquiler solo por ciertas razones específicas. El arrendador no tiene derecho a ingresar para realizar una inspección general. Solo los siguientes motivos de ingreso están permitidos:

- En una emergencia.
- Cuando el inquilino ha entregado o **abandonado** la unidad de alquiler.
- Para realizar las reparaciones, decoraciones, alteraciones, u otras mejoras necesarias o acordadas, o el suministro de servicios necesarios o acordados.
- Para mostrar la unidad de alquiler a posibles inquilinos, compradores o prestamistas, para proporcionar entrada a los contratistas o trabajadores que deben realizar trabajos en la unidad, o para realizar una **inspección inicial** solicitada por el inquilino antes del final del arrendamiento (consulte las secciones relativas a la Inspección inicial, páginas 96-99).
- Si una orden judicial permite al arrendador entrar.¹⁵⁸
- Para instalar, reparar, reemplazar, mantener o leer la submedición del servicio de agua.¹⁵⁹
- Para inspeccionar balcones o terrazas elevadas.¹⁶⁰
- Para inspeccionar un área donde el residente se dedica a la agricultura personal.¹⁶¹

¹⁵⁸ Código Civil § 1954 (a) (4).

¹⁵⁹ Código Civil § 1954.201.

¹⁶⁰ Código de Salud y Seguridad § 17973.

¹⁶¹ Código Civil § 1840.10.

- Para reparar, probar y/o mantener detector de humo o de monóxido de carbono.¹⁶²
- Si el inquilino tiene una cama de agua, para inspeccionar la instalación de la cama de agua una vez finalizada la instalación y, posteriormente, periódicamente para asegurar que la instalación cumpla con los requisitos de la ley.¹⁶³

El arrendador o el agente del arrendador debe darle al inquilino razonable aviso previo por escrito antes de ingresar a la unidad y solo puede ingresar durante el horario hábil normal (generalmente, de 8 am a 5 pm los siete días de la semana). El aviso debe indicar la fecha, hora aproximada y propósito de la entrada.¹⁶⁴ Sin embargo, no se requiere notificación previa por escrito bajo ninguna de las siguientes circunstancias:

- Para responder a una emergencia.
- El inquilino se mudó de la unidad de alquiler o la abandonó.
- El inquilino está presente y consiente la entrada en el momento de la entrada.
- El inquilino y el propietario acordaron que el arrendador hará las reparaciones o suministrará servicios, y acordaron oralmente que el arrendador puede entrar para hacer las reparaciones o suministrar los servicios. El contrato debe incluir la fecha y hora aproximada de entrada, que debe ser dentro de una semana del contrato oral.¹⁶⁵

El arrendador o el agente puede usar cualquiera de los siguientes métodos para darle al inquilino una notificación escrita de intención de ingresar a la unidad:

- Entregar personalmente el aviso al inquilino; o
- Dejar el aviso en la unidad de alquiler con una persona de edad y discreción adecuadas (por ejemplo, un compañero o un miembro adolescente del hogar del inquilino); o
- Dejar el aviso en la puerta de la entrada habitual de la unidad, o cerca o debajo de ella, de tal manera que sea probable que se encuentre; o
- Enviar el aviso por correo al inquilino.¹⁶⁶

En ausencia de evidencia por el contrario, la ley considera la notificación escrita con 24 horas de anticipación como razonable en la mayoría de las situaciones.

Si el aviso se envía por correo al inquilino, al menos seis días antes de la entrada prevista se presume que es razonable, en la mayoría de situaciones.¹⁶⁷ El inquilino puede consentir una anticipación de aviso más corta y la entrada en horarios distintos del horario comercial normal.

¹⁶² Código de Salud y Seguridad §§ 13113 y 17926.1.

¹⁶³ Código Civil § 1940.5 (f).

¹⁶⁴ Código Civil § 1954 (b), (d) (1).

¹⁶⁵ Código Civil § 1954 (d), (e).

¹⁶⁶ Código Civil § 1954 (d) (1).

¹⁶⁷ Código Civil § 1954 (d) (1).

Se aplican reglas especiales si el propósito de la entrada es mostrar la unidad de alquiler a un comprador. En ese caso, el arrendador o el agente del propietario puede darle al inquilino la notificación oralmente, ya sea en persona o por teléfono. En ausencia de evidencia en contrario, la ley considera un preaviso de 24 horas como razonable en la mayoría de las situaciones. Sin embargo, antes de que se pueda dar un aviso oral, el propietario o agente debe notificar primero al inquilino por escrito de que la unidad de alquiler está a la venta y que el propietario o agente podría comunicarse con el inquilino oralmente para arreglar la visita para mostrar la unidad de alquiler. Este aviso por escrito debe entregarse al inquilino dentro de los 120 días siguientes a la notificación oral. El aviso oral debe indicar la fecha, la hora aproximada y el propósito de la entrada.¹⁶⁸ El arrendador o el agente pueden ingresar solo durante el horario laboral normal (generalmente entre las 8 am y las 5 pm los siete días de la semana), a menos que el inquilino consienta la entrada en otro momento.¹⁶⁹ Cuando el arrendador o el agente ingrese a la unidad de alquiler de conformidad con un aviso oral, debe dejar evidencia escrita de la entrada, como una tarjeta de presentación.¹⁷⁰

El arrendador no puede abusar del derecho de acceso permitido por estas reglas, ni usar este derecho de acceso para acosar (molestar repetidamente) al inquilino.¹⁷¹ Además, la ley prohíbe al propietario violar de manera significativa e intencional estas reglas de acceso en un intento de influir al inquilino para que salga.¹⁷²

Si su arrendador viola estas reglas de acceso, hable con el arrendador sobre sus inquietudes. Si eso no logra detener la mala conducta del propietario, envíe al propietario una carta formal pidiéndole que estrictamente observe las reglas de acceso indicadas anteriormente y conserve una copia de la carta para sus registros. Si el propietario continúa 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 sufrió debido a la mala conducta del propietario. Si la violación por parte del propietario de estas reglas fue significativa e intencional, y el propósito del propietario era influirle para que se mude de la unidad de alquiler, usted puede demandar al arrendador en la corte de reclamos menores por una multa civil de hasta \$2.000 por cada infracción.¹⁷³

SUBARRENDAMIENTOS Y CESIONES

A veces, un inquilino con contrato de alquiler puede que necesite mudarse antes de que termine el plazo, o puede necesitar ayuda para pagar el alquiler. En estas situaciones, el inquilino puede querer subarrendar la unidad de alquiler o ceder el contrato de alquiler a otro inquilino. El inquilino puede subarrendar la unidad de alquiler o ceder el contrato de alquiler *a no ser que* las condiciones del contrato de alquiler excluyan al inquilino de hacerlo sin el consentimiento previo del arrendador.

¹⁶⁸ Código Civil § 1954 (d) (2); Moskowitz et al., California Landlord-Tenant Practice, § 3.3 (Cont. Ed. Bar 2016).

¹⁶⁹ Código Civil § 1954 (b).

¹⁷⁰ Código Civil § 1954 (d) (2).

¹⁷¹ Código Civil § 1954 (c).

¹⁷² Código Civil § 1940.2 (a) (4).

¹⁷³ Código Civil § 1940.2 (b).

Subarrendamientos

Un **subarriendo** es un contrato de alquiler separado entre el inquilino original y un nuevo inquilino quien se muda temporalmente (por ejemplo, durante el verano), o quien se muda con el inquilino original y comparte el alquiler. El nuevo inquilino se denomina **subarrendatario**.

Con un subarriendo, el contrato entre el inquilino original y el propietario permanece en plena vigencia y efecto. El inquilino original sigue siendo responsable de pagar el alquiler al arrendador, y funciona como arrendador para el subarrendatario. Cualquier contrato de subarrendamiento entre un inquilino y un subarrendatario debe hacerse por escrito para evitar disputas.

Muchos contratos de alquiler contienen una disposición que prohíbe (impide) a los inquilinos subarrendar o ceder unidades de alquiler. Este tipo de disposición permite al arrendador controlar quién alquila la unidad de alquiler. Si su contrato de alquiler prohíbe los subarrendamientos o cesiones, debe obtener el permiso del propietario antes de subarrendar o **ceder** la unidad de alquiler.

Incluso si su contrato de alquiler no contiene una disposición que le prohíba subarrendar o ceder, es aconsejable tratar sus planes con el propietario por adelantado. Subarrendamientos y cesiones por lo general, no funcionan bien a menos que todos hayan acordado por adelantado y por escrito. Una disposición del contrato de arrendamiento que requiere el consentimiento del propietario para ceder o subarrendar, pero no proporciona un estándar para dar o negar el consentimiento, se interpreta que contiene un estándar implícito de que dicho consentimiento no será denegado injustificadamente.¹⁷⁴

Podría utilizar un subarrendamiento en dos situaciones. En la primera situación, es posible que tenga un apartamento más grande o casa de lo que necesita y es posible que desee ayuda para pagar el alquiler. Por lo tanto, desea alquilar una habitación a alguien. En la segunda situación, es posible que desee dejar la unidad de alquiler durante un período determinado y volver a él más tarde. Por ejemplo, puede ser un estudiante universitario que abandona el área del campus durante el verano y regresa en el otoño. Es posible que desee subarrendar a un subarrendatario que aceptará utilizar la unidad de alquiler solo durante un período de tiempo determinado.

En un contrato de subarrendamiento, el subarrendatario acepta hacer los pagos a usted, no al propietario. El subarrendador no tiene ninguna responsabilidad directa con el propietario, solo con usted. Generalmente, el subarrendatario no debería recibir mayores derechos de los que usted tiene como inquilino original. Hacerlo podría crear un conflicto con sus condiciones y obligaciones bajo su contrato de alquiler. Por ejemplo, si tiene un contrato de arrendamiento mes a mes, usted no debe prometerle al subarrendatario un plazo fijo. Si su contrato de alquiler no le permite tener una mascota, entonces el subarrendatario no puede tener una mascota, ya que crea una violación de su contrato con el propietario.

En cualquier situación de subarrendamiento, es esencial que tanto usted como el

¹⁷⁴ Código Civil § 1995.260.

subinquilino tengan una comprensión clara de sus obligaciones. Para ayudar a evitar disputas entre usted y el subarrendatario, este entendimiento debe expresarse en forma de contrato de subarrendamiento por escrito que firman usted y el subarrendatario.

El contrato de subarrendamiento debe cubrir aspectos como el monto y la fecha de vencimiento del alquiler, dónde el subarrendatario va a enviar el alquiler, quién se encarga de pagar los servicios públicos (por lo general, gas, electricidad, agua, basura y teléfono), las fechas de inicio y finalización del contrato, una lista de todas las posesiones que va a dejar en la unidad de alquiler y cualquier condición del cuidado y uso de la unidad de alquiler y sus posesiones. También es importante que el contrato de subarriendo sea consistente con el contrato de alquiler, para que sus obligaciones bajo el contrato de alquiler sean completamente cumplidas por el subarrendatario (asumiendo que eso es lo que usted y el subarrendatario han acordado).

Cesiones

Una **cesión** es una transferencia de sus derechos como inquilino a alguien más. Puede usar una cesión si tiene un contrato de alquiler por un año y necesita mudarse permanentemente antes de que finalice el período. Como un subarrendamiento, una cesión es un contrato entre el inquilino original y el nuevo inquilino (no el propietario).

Sin embargo, una cesión difiere de un subarrendamiento de una manera importante. Si el nuevo inquilino acepta la cesión, el nuevo inquilino es directamente responsable ante el propietario por el pago del alquiler, por daño a la unidad de alquiler, y así sucesivamente. Sin embargo, una cesión *no* libera al inquilino original de sus obligaciones legales ante el arrendador a menos que el arrendador explícitamente libere el inquilino original de sus obligaciones. Si el nuevo inquilino no paga el alquiler, o daña la unidad de alquiler, el inquilino original (a menos que el propietario lo libere de sus obligaciones) sigue siendo legalmente responsable ante el propietario.¹⁷⁵

Para que el inquilino original sea liberado de sus obligaciones bajo el contrato de alquiler original, el arrendador, el inquilino original, y el nuevo inquilino deben, todos, estar de acuerdo en que el nuevo inquilino será el *único* responsable ante el arrendador bajo la cesión. Este acuerdo se llama una **novación**, y debe estar por escrito.

Alquileres a corto plazo

Es importante comprender que la mayoría de los contratos de alquiler también le prohíben usar su unidad como alquiler a corto plazo, tal como alquilar la unidad a través de sitios web como AirBnB y VRBO. Muchas leyes locales también prohíben que las unidades de alquiler sean alquiladas de esta manera y acarrear fuertes multas por violar la ley.

Recuerde: Incluso si el propietario acepta un subarrendamiento o una cesión, el inquilino original sigue siendo responsable de la unidad de alquiler *a no ser que* haya un contrato escrito (una novación) que indique lo contrario. Por esta razón, piense con mucho cuidado a quién considera subarrendar o ceder su unidad de alquiler.

¹⁷⁵ Código Civil § 822.

AFRONTANDO PROBLEMAS

Todos los inquilinos tienen derecho a una unidad de alquiler segura. La mayoría de las relaciones entre propietarios e inquilinos se desarrollan sin contratiempos. Sin embargo, a veces surgen problemas. Por ejemplo, ¿qué pasa si el horno de la unidad de alquiler se apaga en medio del invierno? ¿Qué pasa si el arrendador vende el edificio o decide convertirlo en condominios? Esta sección analiza estos y otros posibles problemas y cuestiones que pueden surgir en la relación entre el propietario y el inquilino.

REPARACIONES Y HABITABILIDAD

Una unidad de alquiler debe ser apta para vivir; es decir, debe ser habitable. En términos legales, "habitable" significa que la unidad de alquiler es apta para ser ocupada por seres humanos y que cumple sustancialmente con los códigos de construcción y salud estatales y locales que afectan materialmente la salud y seguridad de los inquilinos.¹⁷⁶

La ley de California hace que los propietarios e inquilinos sean responsables de ciertos tipos de reparaciones, aunque los propietarios son, en última instancia, legalmente responsables de garantizar que sus unidades de alquiler sean habitables.

Responsabilidad del propietario en cuanto a 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 la unidad se encuentra alquilada, el propietario debe reparar los problemas que hagan que la unidad de alquiler no sea apta para vivir o sea **inhabitable**.

El propietario tiene el deber de reparar debido a un caso de la Corte Suprema de California, llamado *Green v. Corte Superior*,¹⁷⁷ que sostuvo que todos los arrendamientos residenciales y los contratos de alquiler contienen una **garantía implícita de habitabilidad**. Bajo la "garantía implícita de habitabilidad", el propietario es legalmente responsable de reparar las condiciones que afectan seriamente la habitabilidad de la unidad de alquiler.¹⁷⁸ Es decir, el propietario debe reparar los defectos sustanciales en la unidad de alquiler y las fallas sustanciales para cumplir con los códigos de construcción y salud estatales y locales.¹⁷⁹ Sin embargo, el propietario *no* es responsable bajo la garantía implícita de habitabilidad de reparar los daños que

¹⁷⁶ *Green v. Superior Court* (1974) 10 Cal.3d 616, 637-638. Código Civil §§ 1941, 1941.1.

¹⁷⁷ *Green v. Superior Court* (1974) 10 Cal.3d 616.

¹⁷⁸ *Green v. Superior Court* (1974) 10 Cal.3d 616; y *Hinson v. Delis* (1972) 26 Cal.App.3d 62.

¹⁷⁹ *Green v. Superior Court* (1974) 10 Cal.3d 616, 637-638

fueron causados por el inquilino o la familia de este, invitados o mascotas del mismo.¹⁸⁰

Generalmente, el propietario también debe encargarse del trabajo de mantenimiento que es necesario para mantener la unidad de alquiler habitable.¹⁸¹ El contrato de arrendamiento suele determinar si el propietario o el inquilino es responsable de hacer reparaciones menos importantes.

La ley es muy específica en cuanto a qué tipo de condiciones hacen que una unidad de alquiler sea inhabitable. Si cree que su arrendador le está proporcionando una casa inhabitable, es mejor documentar esas condiciones con fotografías o solicitudes de reparación por escrito con descripciones, así como la fecha del problema y durante cuánto tiempo ha estado ocurriendo. Todo esto se analiza en las páginas siguientes.

Responsabilidad del inquilino en cuanto a reparaciones

Los inquilinos están obligados por ley a cuidar razonablemente sus unidades de alquiler, así como las áreas comunes como pasillos y áreas exteriores. Los inquilinos deben procurar mantener esas áreas limpias y sin daños. Los inquilinos también son responsables de reparar todos los daños que resulten de su negligencia o abuso y de reparar los daños causados por cualquier persona de la que sean responsables, como familiares, invitados o mascotas.¹⁸² Las responsabilidades de los inquilinos por el cuidado y la reparación de la unidad de alquiler se analizan en detalle en las páginas 89-91.

Condiciones que hacen una unidad de alquiler legalmente inhabitable

Hay muchos tipos de defectos que pueden hacer que una unidad de alquiler sea inhabitable. La garantía implícita de habitabilidad, que se aplica a cada arrendamiento residencial en California, requiere que los propietarios mantengan sus unidades de alquiler en condiciones adecuadas para la "ocupación de seres humanos".¹⁸³ Además, la unidad de alquiler debe "cumplir sustancialmente" con los estándares del código de construcción y vivienda que afectan principalmente la salud y seguridad de los inquilinos.¹⁸⁴

Una unidad de alquiler puede considerarse inhabitable si contiene una amenaza de plomo que pone en peligro a los ocupantes o al público, o es un edificio de calidad inferior debido, por ejemplo, a un peligro estructural, un saneamiento inadecuado o un perjuicio que pone en peligro la salud, vida, seguridad, propiedad o bienestar de los ocupantes o del público.¹⁸⁵

Una vivienda también puede considerarse inhabitable si carece sustancialmente de alguno de los siguientes elementos:¹⁸⁶

¹⁸⁰ Código Civil §§ 1929, 1941.2.

¹⁸¹ *Green v. Superior Court* (1974) 10 Cal.3d 616.

¹⁸² Código Civil §§ 1929, 1941.2.

¹⁸³ Código Civil § 1941.

¹⁸⁴ *Green v. Superior Court* (1974) 10 Cal.3d 616.

¹⁸⁵ Código Civil § 1941.1(a); Código de Salud y Seguridad §§ 17920.3, 17920.10.

¹⁸⁶ Código Civil § 1941.1.

- Impermeabilización eficaz y protección contra elementos meteorológicos del techo y las paredes exteriores, incluidas las ventanas y puertas intactas.
- Instalaciones de fontanería en buen estado de funcionamiento, incluida agua corriente fría y caliente, conectadas a un sistema de alcantarillado.
- Instalaciones de gas en buen estado de funcionamiento.
- Instalaciones de calefacción en buen estado de funcionamiento.
- Un sistema eléctrico, incluida la iluminación, el cableado y el equipo, en buen estado de funcionamiento.
- Edificios, terrenos y pertenencias (por ejemplo, un jardín o un garaje separado) limpios e higiénicos, libres de escombros, suciedad, basura, desperdicios, roedores y alimañas al inicio del arrendamiento y áreas bajo el control del propietario durante el arrendamiento.
- Recipientes de basura adecuados y en buen estado.
- Pisos, escaleras y barandas en buen estado.

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

- Un inodoro, lavabo y bañera o ducha que funcionen. El inodoro y la bañera o ducha deben estar en una habitación que esté ventilada y permita la privacidad.
- Iluminación natural en todas las estancias a través de ventanas o claraboyas. Las ventanas de cada habitación deben poder abrirse al menos hasta la mitad para la ventilación, a menos que un ventilador proporcione ventilación mecánica.
- Salidas contra incendios o de emergencia seguras que conducen a una calle o pasillo. Las escaleras, pasillos y salidas deben mantenerse libres de basura. Las áreas de almacenamiento, los garajes y los sótanos deben mantenerse libres de materiales combustibles.¹⁸⁷
- Cerraduras de pestillo operables en las puertas de entrada principales de las unidades de alquiler y dispositivos de seguridad o cerraduras operables en las ventanas.¹⁸⁸
- Detectores de humo que funcionen y cumplan con los requisitos de los códigos aplicables en todos los dormitorios y otras áreas designadas de unidades de alquiler, excepto en viviendas prefabricadas, como una casa móvil. Los complejos de apartamentos también deben tener detectores de humo en las escaleras comunes.¹⁸⁹ Además, cualquier unidad de alquiler que incluya electrodomésticos (calentador de agua, calefactor, estufa, chimenea, etc.) que utilice 'combustibles

¹⁸⁷ Código de Salud y Seguridad §§ 17910-17998.3; Rosenquest & Portman, *The California Landlord's Law Book: Rights and Responsibilities*, 18th Ed., página 204 (NOLO Press 2019).

¹⁸⁸ Código Civil § 1941.3. Consulte esta sección para obtener detalles adicionales y exenciones. Los recursos para la violación de estos requisitos se enumeran en el Código Civil § 1941.3(c). *California Practice Guide, Landlord-Tenant*, Párrafos 3:21.5-3:21.7 (Rutter Group 2019).

¹⁸⁹ Código de Salud y Seguridad § 13113.7.

fósiles' (gas natural, propano, fuelóleo, etc.), o que tenga un garaje adjunto, debe tener detectores de monóxido de carbono en funcionamiento que cumplan con los requisitos del código aplicable.¹⁹⁰

- Un buzón de correo con cerradura para cada unidad. El buzón de correo debe cumplir con los estándares del Servicio Postal de los Estados Unidos para buzones de correo de alojamientos en apartamentos.¹⁹¹
- Interruptores de toma de tierra para piscinas y protecciones antisucción para piscinas infantiles en complejos de apartamentos y otros entornos residenciales (pero no residencias unifamiliares).¹⁹²

La garantía implícita de habitabilidad *no* se viola simplemente porque la unidad de alquiler no se encuentre en perfectas condiciones desde el punto de vista estético. Tampoco se viola la garantía implícita de habitabilidad si existen infracciones menores al código de vivienda que, por sí solas, no afectan a la habitabilidad.¹⁹³

Si bien es responsabilidad del propietario instalar y mantener el cableado interior de una toma de teléfono, no está claro si el hecho de que el propietario no lo haga constituye una infracción de la garantía implícita de habitabilidad.¹⁹⁴

Hay dos formas adicionales en las que se puede violar la garantía implícita de habitabilidad. La primera es la presencia de condiciones de moho en la unidad de alquiler de las que el propietario tiene conocimiento y que afectan a la habitabilidad de la unidad o a la salud y seguridad de los inquilinos. El inquilino debe notificar a su arrendador si se da cuenta de la intrusión de agua o sospecha de la presencia de moho. Desde el 1 de enero de 2016, el crecimiento visible de hongos, según lo determine un oficial de salud o un oficial de cumplimiento del código, que se considere que no es superficial, como el moho, puede ser una condición deficiente.¹⁹⁵ La segunda se deriva de una ley que impone obligaciones al propietario a quien un funcionario de salud local le notifique que la propiedad está contaminada con metanfetamina (consulte las páginas 35-36). Un inquilino dañado por este tipo de contaminación documentada puede reclamar un incumplimiento de la garantía implícita de habitabilidad.¹⁹⁶

Limitaciones en el deber del propietario de mantener la unidad de alquiler habitable

Incluso si una unidad de alquiler es inhabitable debido a una de las condiciones enumeradas anteriormente, es posible que el propietario no tenga la obligación legal de reparar dicha condición si el inquilino no ha cumplido con sus propias

¹⁹⁰ Código de Salud y Seguridad §§ 17926, 17926.1.

¹⁹¹ Código de Salud y Seguridad § 17958.3; Código Civil § 1941.1(a)(9).

¹⁹² Código de Salud y Seguridad §§ 116049.1(b)(1), 116064(c).

¹⁹³ *Green v. Superior Court* (1974) 10 Cal.3d 616, 637-638; *Hinson v. Delis* (1972) 26 Cal.App.3d 62, 70.

¹⁹⁴ Código Civil § 1941.4; Código de Servicios Públicos § 788; California Practice Guide, Landlord-Tenant, Párrafo 3:21.10 (Rutter Group 2019).

¹⁹⁵ Código de Salud y Seguridad § 17920.3(a)(13).

¹⁹⁶ Moskowitz et al., California Landlord-Tenant Practice, § 3.11B (Cont. Ed. Bar 2016); Código de Salud y Seguridad §§ 25400.10-25400.47.

responsabilidades.

Además de exigir generalmente al inquilino que cuide razonablemente la unidad de alquiler y las áreas comunes (consulte la página 65), la ley enumera las cosas específicas que un inquilino debe hacer para mantener la unidad de alquiler habitable.

Los inquilinos deben hacer todo lo siguiente:

- Mantener las instalaciones "tan limpias e higiénicas como lo permita la condición de las mismas".
- Use y opere correctamente los accesorios de gas, electricidad y fontanería. (Ejemplos de uso inadecuado incluyen sobrecargar los enchufes eléctricos, tirar objetos extraños grandes por el inodoro o permitir que se ensucie cualquier accesorio de gas, eléctrico o de fontanería).
- Deseche los desperdicios y la basura de manera limpia y sanitaria. Sin embargo, un propietario puede acordar por escrito limpiar la unidad de alquiler y tirar la basura.¹⁹⁷
- No destruir, dañar o alterar las instalaciones, ni permitir que nadie más lo haga.
- No quitar ninguna parte de la estructura, unidad de vivienda, instalaciones, equipo o accesorios, ni permitir que nadie más lo haga.
- Utilizar las instalaciones como un lugar para vivir y utilizar las habitaciones para los fines previstos. Por ejemplo, el dormitorio debe usarse como dormitorio y no como cocina.¹⁹⁸
- Notifique al propietario cuando las cerraduras de pestillo y las cerraduras de las ventanas o los dispositivos de seguridad no funcionen correctamente,¹⁹⁹ y notifique al propietario o al administrador si el inquilino se da cuenta de un sistema inoperativo de detección de humo o monóxido de carbono.²⁰⁰

Sin embargo, un propietario puede acordar por escrito limpiar la unidad de alquiler y tirar la basura.²⁰¹

Incluso si un inquilino viola estos requisitos, de alguna manera menor, el propietario sigue siendo responsable de proporcionar una vivienda habitable y puede ser procesado por violar las normas del código de vivienda. Si el inquilino no cumple con una de estas condiciones requeridas y la falla del inquilino ha causado sustancialmente que ocurra una condición inhabitable o ha interferido sustancialmente con la capacidad del propietario para reparar la condición, el propietario no tiene que reparar dicha condición²⁰² y el inquilino no puede retener el alquiler hasta que él mismo solucione su

¹⁹⁷ Código Civil § 1941.2(b).

¹⁹⁸ Código Civil § 1941.2(a)(5).

¹⁹⁹ Código Civil § 1941.3(b).

²⁰⁰ Código de Salud y Seguridad § 13113.7.

²⁰¹ Código Civil § 1941.2(b).

²⁰² Código Civil § 1941.2(a).

propia infracción.²⁰³

Responsabilidad con otras clases de reparaciones

En cuanto a reparaciones menos serias, el contrato de alquiler puede requerir que el inquilino o el propietario arreglen un elemento en particular. Los elementos cubiertos por dicho acuerdo pueden incluir frigoríficos, lavadoras, plazas de aparcamiento o piscinas. Estos elementos generalmente se consideran "comodidades" y su ausencia no hace que una unidad de vivienda no sea apta para vivir.

Estos acuerdos de reparación suelen ser ejecutables de acuerdo con la intención de las partes del contrato de alquiler.²⁰⁴

Sin embargo, un inquilino puede tener derecho a un alquiler reducido si el propietario no proporciona ciertas comodidades que son parte del arrendamiento del inquilino. Una ordenanza local de control de alquileres puede permitir que un inquilino presente una petición para solicitar un alquiler reducido hasta que se restablezcan las comodidades.

Acuerdo del inquilino para realizar reparaciones

El propietario y el inquilino pueden acordar en el contrato de alquiler que el inquilino realizará algunas de las reparaciones y el mantenimiento a cambio de un alquiler más bajo.²⁰⁵ Independientemente de dicho acuerdo, el propietario es responsable de mantener la propiedad según lo exigen los códigos de vivienda estatales y locales.²⁰⁶ Dicho acuerdo debe hacerse de buena fe, es decir, debe haber una reducción real del alquiler y el inquilino debe tener la intención de y poder realizar todas las reparaciones necesarias. Al negociar el acuerdo, el inquilino debe considerar que quiere tratar de negociar un límite sobre la cantidad que se le puede exigir que gaste en reparaciones. Para ser claros, que un inquilino sea responsable de cualquier reparación relacionada con la habitabilidad será el resultado del acuerdo del propio inquilino. El propietario no puede cambiar unilateralmente los términos de un arrendamiento para transferir la responsabilidad de estas reparaciones después de la ocupación inicial por parte del inquilino.

Independientemente de cualquier acuerdo de este tipo, el propietario es en última instancia responsable de mantener la propiedad según lo exigen los códigos de vivienda estatales y locales.²⁰⁷

HACER REPARACIONES

Si un inquilino cree que su unidad de alquiler necesita reparaciones y el propietario es responsable de las reparaciones bajo la garantía implícita de habitabilidad, el inquilino debe notificar al propietario por escrito y conservar una copia para sus registros. Dado que las unidades de alquiler suelen ser inversiones comerciales para los propietarios, la mayoría de los propietarios quieren mantenerlas seguras, limpias,

²⁰³ Código Civil §§ 1929, 1941.2, y 1942(c); Rosenquest & Portman, *The California Landlord's Law Book: Rights & Responsibilities*, 18th Ed., página 206 (NOLO Press 2019).

²⁰⁴ Portman & Weaver, *California Tenants' Rights*, página 30 (NOLO Press 2018).

²⁰⁵ Código Civil § 1942.1.

²⁰⁶ Portman & Weaver, *California Tenants' Rights*, páginas 30-31 (NOLO Press 2018).

²⁰⁷ Portman & Weaver, *California Tenants' Rights*, páginas 30-31 (NOLO Press 2018).

atractivas y en buen estado de conservación.

Si el daño o las reparaciones requieren atención urgente, el inquilino debe notificar al propietario oralmente (es decir, por teléfono o en persona) y registrar su comunicación por escrito inmediatamente después. El inquilino debe describir específicamente los daños o defectos y las reparaciones necesarias. El inquilino debe fechar el escrito y guardar siempre una copia para demostrar que se dio el aviso y lo que este decía (consulte las páginas 64-81).

Si el inquilino envía una carta al propietario, gerente o agente, el inquilino²⁰⁸ debe intentar enviarla por correo certificado con acuse de recibo solicitado. Enviar la notificación por correo certificado no es un requisito legal, pero es una muy buena idea. El inquilino (o un amigo) puede entregar personalmente el aviso al propietario, administrador o agente y pedir un recibo para demostrar que se recibió el aviso. El inquilino siempre debe guardar una copia del aviso y del recibo, o alguna otra evidencia de que se entregó el aviso (consulte “Notificación al propietario”, páginas 77-78).

Un arrendador, propietario o gerente puede entrar en la unidad de alquiler para hacer las reparaciones necesarias o acordadas, pero deben proporcionar al inquilino un Aviso de Intención de Entrada por escrito. El propietario debe proporcionar el Aviso al menos 24 horas antes de la entrada.

El propietario también es responsable de cambiar las cerraduras si el inquilino es una víctima de violencia doméstica, agresión sexual o acoso y le proporciona al propietario una copia de una orden de alejamiento válida (que incluye una orden de salida si el agresor vive con la víctima) o un informe policial que incluya violencia doméstica, agresión sexual o acoso contra el inquilino que ocurrió en los últimos 180 días. El propietario debe cambiar las cerraduras dentro de las 24 horas posteriores al aviso de la solicitud del inquilino. Si el propietario no lo hace dentro de las 24 horas posteriores a la recepción de la notificación del inquilino, el inquilino puede cambiar las cerraduras, incluso si el contrato de arrendamiento se lo prohíbe. El inquilino debe cambiar la cerradura a una imagen y calidad similar a la cerradura original, proporcionar al propietario un aviso del cambio de cerradura y proporcionar al propietario la nueva llave. El inquilino puede notificar al propietario que hizo el cambio requerido por sí mismo y deducir el costo de cambiar las cerraduras de su próximo pago de alquiler de la misma manera que se describe en la sección del recurso de “reparación y deducción” que se describe en la página 70.²⁰⁹ Si el propietario no realiza las reparaciones solicitadas, y no tiene una buena razón para no hacerlo, el inquilino puede disponer de varios recursos, dependiendo de la gravedad de las reparaciones. Estos recursos se analizan a continuación. *Cada uno de estos recursos tiene sus propios riesgos y requisitos, por lo que el inquilino debe usarlos con cuidado.*

Independientemente del recurso que utilice un inquilino, siempre es una buena idea

²⁰⁸ Código Civil § 1954.

²⁰⁹ Código Civil §§ 1941.5, 1941.6 y Código de Familia §§ 6321 y 6340. El Proyecto de Ley de Vivienda Nacional cuenta con un paquete informativo sobre cambios de cerraduras, disponible en <http://nhlp.org/files/CA-Lock-Changes-Packet-Advocates-and-Survivors.pdf>.

documentar las condiciones defectuosas con fotografías o videos.

Recurso de “reparación y deducción”

El recurso de **"reparación y deducción"** permite al inquilino deducir dinero del alquiler para pagar la reparación de los defectos en la unidad de alquiler si las reparaciones no cuestan más de un mes de alquiler.²¹⁰ Este recurso cubre condiciones deficientes que afectan a la salud y seguridad del inquilino y que violan sustancialmente la garantía implícita de habitabilidad (vea sección sobre la garantía implícita de habitabilidad, páginas 64-69).²¹¹ Algunos ejemplos podrían ser una fuga en el techo durante la temporada de lluvias, falta de agua corriente caliente o una fuga de gas.

En la práctica, el recurso de reparación y deducción le permite al inquilino hacer las reparaciones necesarias por condiciones graves sin presentar una demanda contra el propietario. Debido a que este recurso implica tecnicismos legales, se recomienda que el inquilino hable con un abogado, una organización de ayuda legal o una asociación de inquilinos antes de continuar.

Los requisitos básicos y los pasos a seguir para usar el recurso de reparación y deducción son los siguientes:

1. Los defectos deben ser serios y directamente relacionados con la salud y la seguridad del inquilino.²¹²
2. Las reparaciones no puede costar más que el alquiler de un mes.
3. El inquilino no puede usar el recurso de reparación y deducción más de dos veces en cada período de 12 meses.
4. El inquilino o la familia del inquilino, invitados o mascotas no deben ser los causantes de los defectos que necesiten ser reparados.
5. El inquilino debe informar al propietario, ya sea oralmente o por escrito, de las reparaciones que se necesiten (consulte “Notificación al propietario”, páginas 77-78). Se recomienda encarecidamente que sea por escrito. Si notifica al propietario por escrito, conserve una copia del aviso para sus registros.
6. El inquilino debe darle al propietario un período de tiempo razonable para hacer las reparaciones necesarias antes de realizar las reparaciones por sí mismo.
 - ¿Qué es un período de tiempo razonable? Esto depende de los defectos y los tipos de reparaciones que se necesiten. La ley generalmente considera que 30 días son razonables, pero un período más corto puede considerarse razonable, según la situación. Por ejemplo, si la caldera está rota y hace mucho frío al aire libre, uno o dos días pueden considerarse razonables (suponiendo que haya un técnico de reparación cualificado disponible dentro de ese período de tiempo).
7. Si el propietario no hace las reparaciones dentro de un período de tiempo razonable,

²¹⁰ Código Civil § 1942.

²¹¹ California Practice Guide, Landlord-Tenant, Párrafos 3:114-3:117 (Rutter Group 2019).

²¹² Rosenquest & Portman, The California Landlord’s Law Book: Rights & Responsibilities, 18 Ed., página 208 (NOLO Press 2019).

el inquilino puede hacer las reparaciones o contratar a alguien para que las haga. El inquilino puede deducir del alquiler el costo de las reparaciones cuando sea debido. El inquilino debe conservar todos los recibos de las reparaciones.

- Se recomienda, pero no es obligatorio por ley, que el inquilino le dé al propietario una notificación por escrito que explique por qué el inquilino no ha pagado la cantidad total del alquiler. El inquilino siempre debe guardar una copia de este aviso.

Riesgos: Es posible que los defectos no sean lo suficientemente graves como para justificar el uso del recurso de reparación y deducción. En ese caso, el propietario puede demandar al inquilino para recuperar el dinero deducido del alquiler, o puede entregar un aviso de 3 días para pagar el alquiler o renunciar y presentar una acción de **desalojo** basada en la falta de pago del alquiler por parte del inquilino. Si el inquilino dedujo dinero por reparaciones no cubiertas por el recurso, o no le dio al propietario el aviso previo adecuado o un período de tiempo razonable para hacer las reparaciones, el tribunal puede ordenar al inquilino que pague el alquiler completo a pesar de que el inquilino pagó por las reparaciones, o puede ordenar que proceda el desalojo. Debido al riesgo de una demanda, los inquilinos que planean utilizar el recurso de reparación y deducción deben documentar las condiciones defectuosas con fotografías o videos y guardar copias de las cartas que informan al propietario del problema. Antes de que el inquilino repare y deduzca, es una buena idea consultar con una organización de asistencia legal, un abogado, una consultoría de vivienda o un programa de inquilinos para ayudar a determinar si la retención del alquiler es el recurso apropiado.

El propietario puede intentar rescindir el arrendamiento, aumentar el alquiler, reducir los servicios o iniciar una acción legal para desalojar al inquilino porque el inquilino utilizó el recurso de reparación y deducción. Estas acciones se conocen como "**actos de represalia**" (consulte las páginas 140-144). La ley prohíbe las represalias, pero el propietario aún puede intentar hacerlo. Un inquilino debe comunicarse con una organización de asistencia legal, un abogado, una consultoría de vivienda o un programa de inquilinos, si creen que están siendo objeto de represalias.²¹³

El recurso de "abandono"

En lugar de utilizar el recurso de reparación y deducción, un inquilino puede abandonar (mudarse de) una unidad de alquiler seriamente defectuosa. Este recurso se llama recurso de "abandono". Un inquilino puede usar el recurso de abandono cuando la reparación de los defectos superan el valor de un mes de alquiler,²¹⁴ *pero esto no es un requisito del recurso*. El recurso por abandono tiene la mayoría de los mismos requisitos y pasos básicos que el recurso de reparación y deducción.²¹⁵

Para utilizar el recurso de abandono, la unidad de alquiler debe tener condiciones deficientes que afecten a la salud y la seguridad del inquilino y que infrinjan seriamente la garantía implícita de habitabilidad (ver sección sobre la garantía implícita de

²¹³ Código Civil § 1942.5(a).

²¹⁴ California Practice Guide, Landlord-Tenant, Párrafo 3:124 (Rutter Group 2019).

²¹⁵ Código Civil § 1942.

habitabilidad, páginas 64-69).²¹⁶ Si el inquilino usa este recurso correctamente, el inquilino no es responsable de pagar el alquiler adicional una vez que haya abandonado la unidad de alquiler.²¹⁷

Los requisitos básicos y pasos a seguir para un abandono de la unidad de alquiler dentro de la legalidad son:

1. Los defectos deben ser serios y directamente relacionados con la salud y la seguridad del inquilino.²¹⁸
2. El inquilino o la familia del inquilino, invitados o mascotas no deben ser los causantes de los defectos que necesiten ser reparados.
3. El inquilino debe informar al propietario, ya sea oralmente o por escrito, de las reparaciones que se necesiten (consulte “Notificación al propietario”, páginas 77-78). Se recomienda encarecidamente que sea por escrito. Si notifica al propietario por escrito, conserve una copia del aviso para sus registros.
4. El inquilino debe darle al propietario un período de tiempo razonable para hacer las reparaciones necesarias.
 - ¿Qué es un período de tiempo razonable? Esto depende de los defectos y los tipos de reparaciones que se necesiten. La ley generalmente considera que 30 días son razonables, pero un período más corto puede considerarse razonable, según la situación. Por ejemplo, si las raíces de los árboles bloquean el desagüe principal del alcantarillado y ninguno de los inodoros o desagües funciona, un período razonable podría ser tan solo de uno o dos días.
5. Si el propietario no hace las reparaciones dentro de un período de tiempo razonable, el inquilino debe notificar al propietario por escrito de las razones del inquilino para mudarse y luego mudarse. El inquilino debe devolver todas las llaves de la unidad de alquiler al propietario. El aviso debe enviarse por correo o entregarse como se explica en “Notificación al propietario”, páginas 77-78. El inquilino siempre debe guardar una copia del aviso.
 - Se recomienda, pero no es obligatorio por ley, que el inquilino le dé al propietario una notificación por escrito de las razones del inquilino para mudarse. La carta del inquilino puede disuadir al propietario de demandar al inquilino para cobrar alquiler adicional u otros daños. Un aviso por escrito también documenta las razones del inquilino para mudarse, lo que puede ser útil en caso de una demanda posterior. Si es posible, el inquilino debe hacer fotografías o un video de las condiciones defectuosas o hacer que los funcionarios de salud o de construcción locales inspeccionen la unidad de alquiler antes de mudarse. Si termina en un juzgado, será útil un informe de un funcionario local de salud o construcción que documente la existencia de condiciones deficientes sustanciales. El inquilino debe guardar una copia del aviso por escrito y

²¹⁶ California Practice Guide, Landlord-Tenant, Párrafo 3:126-3:128, (Rutter Group 2019).

²¹⁷ Código Civil § 1942.

²¹⁸ Rosenquest & Portman, The California Landlord’s Law Book: Rights & Responsibilities, 18th Ed. página 212 (NOLO Press 2019).

cualquier informe de inspección, así como fotografías o videos.

Riesgos: Es posible que los defectos no sean lo suficientemente graves como para justificar el uso del recurso. En ese caso, el propietario puede demandar al inquilino para obtener dinero de alquiler, adicional o reclamar daños. Debido al riesgo de demanda, los inquilinos que planean utilizar el recurso de abandono deben documentar las condiciones defectuosas con fotografías o videos y guardar copias de las cartas que informan al propietario del problema. Antes de que el inquilino abandone la unidad de alquiler, es una buena idea consultar con una organización de asistencia legal, un abogado, una consultoría de vivienda o un programa de inquilinos para ayudar a determinar si la retención del alquiler es el recurso apropiado.

El recurso de “retención del alquiler”

El inquilino dispone de otra opción para conseguir que se realicen las reparaciones—el recurso de “retención del alquiler”.

Por ley, un inquilino puede retener (dejar de pagar) la totalidad o parte del alquiler si el propietario no repara los defectos graves que violen la garantía implícita de habitabilidad (consulte la sección sobre la garantía implícita de habitabilidad, páginas 64-69).²¹⁹ Los defectos deben ser sustanciales—deben ser graves que amenacen la salud o seguridad del inquilino.²²⁰

A modo de ejemplo, el tribunal en *Green v. Tribunal Superior* encontró los siguientes defectos lo suficientemente graves como para justificar la retención del alquiler:²²¹

- 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.
- Obstrucciones de fontanería.
- Cableado expuesto y defectuoso.
- Una estufa peligrosa e instalada ilegalmente.

En el caso de *Green*, todos estos defectos estaban 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 pueden ser diferentes, pero los defectos aún tendrían que ser graves y que amenacen la salud o seguridad del inquilino.

Para probar una violación de la garantía implícita de habitabilidad, el inquilino necesitará pruebas de los defectos que requieren reparación. En el caso de una acción judicial es útil tener fotografías o videos de los defectos que requieran reparaciones, testigos y copias de cartas que informen al propietario del problema. Al igual que con el

²¹⁹ *Green v. Superior Court* (1974) 10 Cal.3d 616.

²²⁰ Rosenquest & Portman, *The California Landlord’s Law Book: Rights & Responsibilities*, 18th Ed., páginas 208-209 (NOLO Press 2019).

²²¹ *Green v. Superior Court* (1974) 10 Cal.3d 616, 621. Véase *Hyatt v. Tedesco* (2002) 96 Cal.App.4th Supp. 62, 68 para ejemplos adicionales de defectos sustanciales que violaron la garantía implícita de habitabilidad.

recurso de abandono, un informe de un funcionario local de salud o construcción que documente la existencia de condiciones deficientes sustanciales es útil para defender el uso de este recurso.

Antes de que el inquilino retenga el alquiler, es una buena idea consultar con una organización de asistencia legal, un abogado, una consultoría de vivienda o un programa de inquilinos para ayudar a determinar si la retención del alquiler es el recurso apropiado.

Los requisitos básicos y pasos a seguir para usar el recurso de retención del alquiler son:

1. Los defectos o las reparaciones que se necesitan deben ser considerados una amenaza para la salud o la seguridad del inquilino.²²²
 - Los defectos deben ser lo suficientemente serios como para hacer que la unidad de alquiler sea considerada inhabitable. Por ejemplo, véanse los defectos descritos en el caso Green más arriba.
2. El inquilino o la familia del inquilino, invitados o mascotas no deben ser los causantes de los defectos que necesiten ser reparados.
3. El inquilino debe informar al propietario, ya sea oralmente o por escrito, de las reparaciones que se necesiten (consulte “Notificación al propietario”, páginas 77-78). Se recomienda encarecidamente que sea por escrito. Si notifica al propietario por escrito, conserve una copia del aviso para sus registros.
4. El inquilino debe darle al propietario un período de tiempo razonable para hacer las reparaciones.
 - ¿Qué es un período de tiempo razonable? Esto depende de los defectos y los tipos de reparaciones que se necesiten. La ley generalmente considera que 30 días son razonables, pero un período más corto puede considerarse razonable, según la situación (ver consideraciones expuestas anteriormente).
5. Si el propietario no realiza las reparaciones en un período de tiempo razonable, el inquilino puede retener la totalidad o parte del alquiler. El inquilino puede continuar reteniendo el alquiler hasta que el propietario realice las reparaciones.
 - ¿Cuánto alquiler puede retener el inquilino? Si bien la ley no proporciona una prueba clara para determinar cuánto alquiler es razonable retener por parte del inquilino, los jueces en casos de retención de alquiler a menudo usan uno de los siguientes métodos. Estos métodos se ofrecen como ejemplos.

Reducción de un porcentaje en el alquiler: Se determina el porcentaje de la unidad de alquiler que es inhabitable y el alquiler se reduce en esa cantidad. Por ejemplo, si una de las cuatro habitaciones de una unidad de alquiler es inhabitable, el inquilino podría retener el 25 por ciento del alquiler. El inquilino tendría que pagar el 75 por ciento restante del alquiler. La mayoría de los

²²² Rosenquest & Portman, *The California Landlord’s Law Book: Rights & Responsibilities*, 18th Ed., página 208 (NOLO Press 2019).

tribunales utilizan este método.

Valor razonable de la unidad de alquiler: Se determina el valor de la unidad de alquiler en su estado defectuoso y el inquilino retiene esa cantidad. El inquilino tendría que pagar la diferencia entre el valor justo de mercado de la unidad de alquiler (generalmente el alquiler indicado en el contrato) y el valor de la unidad de alquiler en su estado defectuoso.²²³

6. El inquilino debe guardar el dinero del alquiler retenido y *no gastarlo*. Es posible que se requiera que el inquilino pague al propietario una parte o la totalidad del alquiler retenido.

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

La ley no exige el depósito del dinero del alquiler retenido en una cuenta de depósito en garantía, pero es algo muy bueno por tres razones.

Primero, como se explica en “Riesgos” en la página 77, los casos de retención de alquiler a menudo terminan en los tribunales como resultado de que el propietario demanda al inquilino en un caso de desalojo o en un caso monetario para recuperar el alquiler retenido. El juez generalmente requerirá que el inquilino pague al propietario una renta reducida basada en el valor de la unidad de alquiler con todos sus defectos. Los jueces rara vez excusan el pago de todo el alquiler. Depositar el dinero del 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 deberá pagar el alquiler ordenado por el tribunal cinco días (o menos) a partir de la fecha del fallo del tribunal.

En segundo lugar, poner el dinero del alquiler retenido en una cuenta de depósito en garantía le demuestra al tribunal que el inquilino no retuvo el alquiler solo para evitar pagarlo. Si hay una audiencia en el juzgado, el juez a menudo le preguntará al inquilino si apartó el alquiler. El inquilino debe traer recibos de alquiler u otra prueba que demuestre que ha sido fiable pagando el alquiler en el pasado.

En tercer lugar, puede fortalecer la posición de un inquilino en su caso depositar el dinero del alquiler retenido en una cuenta de depósito en garantía o apartarlo, especialmente si las defensas resultan no ser tan sólidas. Los inquilinos deben comunicarse con su organización de asistencia legal local para obtener más información.

A veces, el inquilino y el propietario podrán acordar la cantidad de alquiler que sea razonable para el momento en que la unidad de alquiler necesitaba reparaciones. Si el inquilino y el propietario no pueden ponerse de acuerdo sobre una cantidad razonable,

²²³ Véase el debate en Rosenquest & Portman, *The California Landlord’s Law Book: Rights & Responsibilities*, 18th Ed., páginas 209-210. (NOLo Press 2019), Portman & Weaver, *California Tenants’ Rights*, 21st Ed., páginas 103-104 (NOLo Press 2018), y *California Practice Guide, Landlord-Tenant*, Párrafo 3:138-3:141 (Rutter Group 2019).

la disputa deberá decidirse en un tribunal o resolverse en un procedimiento de arbitraje o mediación siempre que las partes incluyan una cláusula de arbitraje o mediación en su contrato de alquiler o posteriormente hayan acordado utilizar arbitraje o mediación para resolver su disputa (consulte la página 144). Independientemente de que el contrato de alquiler contenga o no una cláusula de arbitraje o mediación, se anima a los propietarios e inquilinos a utilizar programas de resolución de disputas (como arbitraje o mediación) cuando sea posible, en lugar de acudir a los tribunales, ya que las disputas sometidas a resolución de disputas pueden resolverse más rápidamente, es menos costoso y las partes pueden evitar la adversidad asociada con el litigio.

Riesgos: Es posible que los defectos no sean lo suficientemente graves como para poner en riesgo la salud o la seguridad del inquilino. Si el inquilino retiene el alquiler, el propietario puede darle al inquilino un aviso de tres días para pagar el alquiler o renunciar. Si el inquilino se niega a pagar, es probable que el propietario presente una acción de retención ilegal para desalojar al inquilino. En la acción judicial, el inquilino deberá probar que el propietario violó la garantía implícita de habitabilidad.²²⁴

Si el inquilino gana el caso, se le puede ordenar al propietario que haga las reparaciones y se le ordenará al inquilino que pague una cantidad razonable del alquiler, que puede ser menor que el monto de alquiler habitual. Por lo general, el alquiler debe pagarse cinco días o menos después de la fecha del fallo del tribunal. Si el inquilino gana pero no paga la cantidad del alquiler ordenada cuando venza, el juez dictará un fallo en nombre del propietario y el inquilino puede ser desalojado. Si el inquilino pierde, tendrá que pagar el alquiler, puede ser desalojado, se le ordenará pagar las costas de juicio del propietario y probablemente se le ordenará pagar los honorarios del abogado del propietario si el contrato de alquiler contiene una cláusula de honorarios de abogado.

Existe otro riesgo de que los inquilinos retengan el alquiler. El propietario puede ignorar el aviso del inquilino de condiciones defectuosas y tratar de desalojar al inquilino dándole un aviso de 30, 60 o 90 días para mudarse. Esto puede equivaler a un "acto de represalia" (consulte las páginas 140-141).²²⁵ La ley prohíbe las represalias, pero esta protección tiene algunas limitaciones.²²⁶

Notificación al propietario

Siempre que un inquilino notifica al propietario de la intención del inquilino de reparar y deducir, retener el alquiler o abandonar la unidad de alquiler, se sugiere que el inquilino ponga el aviso por escrito. El aviso debe ser en forma de carta y puede estar mecanografiado o escrito a mano. La carta debe describir en detalle el problema y las reparaciones que se requieren. El inquilino debe firmar y fechar la carta y conservar siempre una copia.²²⁷

²²⁴ Dependiendo de los hechos, el inquilino puede tener derecho a una presunción refutable de que el propietario ha violado la garantía implícita de habitabilidad. (Código Civil § 1942.3.) Esta presunción afecta a la carga de presentar pruebas.

²²⁵ California Practice Guide, Landlord-Tenant, Párrafo 7:330 (Rutter Group 2019).

²²⁶ Código Civil § 1942.5(a).

²²⁷ Moskovitz et al., California Landlord-Tenant Practice, § 3.13 (Cont.Ed.Bar 2016); Código Civil § 1942(a).

El inquilino podría tener la tentación de enviar el aviso al propietario por mensaje de texto, correo electrónico o fax. Las leyes con respecto a las reparaciones especifican que el inquilino puede notificar al arrendador verbalmente o por escrito, pero no mencionan mensajes de texto, correo electrónico o fax. Para estar seguro de que el aviso cumple con la ley, el inquilino debe complementar cualquier aviso enviado por mensaje de texto, correo electrónico o fax con una carta que describa los daños o defectos y las reparaciones necesarias.

La carta debe enviarse al propietario, gerente o agente por correo certificado (se solicita acuse de recibo). La ley no exige el envío de la carta por correo certificado, pero se recomienda. El inquilino (o un amigo) puede entregar personalmente el aviso al propietario, gerente o agente. El inquilino debe pedir un recibo firmado y fechado que muestre que se recibió el aviso o pedirle al propietario que feche y firme (o ponga sus iniciales) en la copia de la carta del inquilino para demostrar que el propietario recibió el aviso. Cualquiera que sea el método de entrega, es importante que el inquilino obtenga prueba de que el propietario, administrador o agente del propietario, recibió la notificación.

La copia de la carta y el recibo servirán como prueba de que el inquilino notificó al propietario y también como prueba de lo que contenía el aviso. El inquilino debe guardar una copia de la carta y el recibo en caso de una disputa con el propietario. El inquilino también debe hacer fotografías o videos cuando sea posible para documentar el alcance del daño o defecto.

El propietario o el agente pueden llamar al inquilino para discutir la solicitud de reparaciones o para programar un horario para hacer las reparaciones. Se recomienda que el inquilino apunte los datos de cualquier conversación y llamada telefónica sobre la solicitud de reparaciones. Durante cada conversación o inmediatamente después de ella, el inquilino debe anotar la fecha y la hora de la conversación, lo que dijeron ambas partes y la fecha y hora en que el inquilino tomó esas notas. Es importante tener en cuenta que ni el inquilino ni el propietario pueden grabar una conversación telefónica sin el permiso de la otra parte.²²⁸ Si un propietario da un aviso de que entrará a la unidad para hacer reparaciones pero nunca se presenta, es una buena idea que el inquilino le envíe una carta explicando que el propietario nunca se presentó a la hora especificada. Esto servirá como prueba si, en el futuro, el propietario intenta reclamar que el inquilino no permitió la entrada.

Información para el inquilino

Un ocupante de una propiedad residencial puede invitar a otra persona a la propiedad durante horas razonables o debido a circunstancias de emergencia, para proporcionar información sobre los derechos de los inquilinos o para participar en una asociación de inquilinos o una asociación que defienda los derechos de los inquilinos. La persona invitada no puede ser considerada responsable de intrusión.²²⁹

²²⁸ Código Penal § 632.

²²⁹ Código Civil § 1942.6. Según la cláusula de libertad de expresión de la Constitución de California, una asociación de inquilinos no tiene derecho a distribuir su boletín en un complejo de apartamentos de propiedad privada. (*Golden Gateway Center v. Golden Gateway Tenants Assoc.* (2001) 26 Cal. 4th 1013.)

Demanda por daños y perjuicios como recurso

Los recursos de reparación y deducción, abandono y retención del alquiler permiten que el inquilino de una unidad de alquiler con graves defectos de habitabilidad tome medidas contra el propietario sin presentar una demanda. El arbitraje y la mediación son otros métodos para resolver disputas sobre la condición de una unidad de alquiler (consulte la página 144).

Un inquilino tiene otra opción. El inquilino puede presentar una demanda contra el propietario para recuperar los daños monetarios si el propietario no repara los defectos graves en la unidad de alquiler de manera oportuna.²³⁰ Por daños menores a \$10,000, el inquilino puede presentar una demanda en el Tribunal de Reclamos Menores del condado donde se encuentra la propiedad. En 2020, el límite jurisdiccional para casos del Tribunal de Reclamos Menores es de \$10,000 o menos. Para daños superiores a \$10,000, el inquilino deberá presentar su demanda en el Tribunal Superior del condado donde se encuentra la propiedad.²³¹ El inquilino puede presentar este tipo de demanda sin antes intentar otro recurso, como el de reparación y deducción. Es importante tener en cuenta que, de acuerdo con la ley, los inquilinos no pueden ser representados por un abogado en los casos del Tribunal de Reclamos Menores, aunque muchas organizaciones de servicios legales y centros de autoayuda del juzgado tienen materiales que brindan orientación.

Si el inquilino gana la demanda, el tribunal puede otorgarle al inquilino sus daños reales, más "daños especiales" por una cantidad que puede oscilar entre \$100 y \$5,000.²³² 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 gana la demanda tiene derecho a recuperar sus costos de entablar dicha demanda (por ejemplo, costas judiciales), más los honorarios razonables de abogados otorgados por el tribunal conforme a cualquier estatuto o contrato de las partes.²³³ Si bien los abogados no pueden comparecer en el tribunal de reclamos menores, es posible que un inquilino aún haya tenido que afrontar honorarios de abogado, por ejemplo, para la preparación de una carta de demanda.

El tribunal también puede ordenar al propietario que reduzca (detenga o elimine) un agravio y que repare cualquier condición deficiente que afecte significativamente la salud y seguridad del inquilino.²³⁴ Por ejemplo, un tribunal podría ordenar al propietario que repare un techo con goteras y podría conservar la jurisdicción sobre el caso hasta que se repare el techo. Este tipo de desagravio, llamado "desagravio por mandato judicial", generalmente no está disponible en los tribunales de reclamos menores, pero

²³⁰ Código Civil § 1942.4.

²³¹ Un libro de referencia advierte contra un inquilino que litiga cuestiones de garantía implícita de habitabilidad en un tribunal de reclamos menores porque la preclusión colateral impide que se vuelva a litigar un asunto decidido allí. Moskowitz et al., *California Landlord-Tenant Practice*, §§ 5.16, 5.39 (Cont.Ed.Bar 2016), citando *Pitzen v. Superior Court* (2004) 120 Cal. App. 4th 1374.

²³² Código Civil § 1942.4(b)(1).

²³³ Código Civil § 1942.4(b)(2), Código de Procedimiento Civil § 1174.2.

²³⁴ Código Civil § 1942.4(a),(c).

la sección 1942.4 del Código Civil lo permite. Cabe señalar que los funcionarios encargados de hacer cumplir los códigos locales también pueden ordenar al propietario que corrija las infracciones mediante un “Aviso de Infracción y una Orden de Corrección”. De hecho, ese es un paso necesario para este tipo de demanda afirmativa, como se describe a continuación.

Para que un inquilino prevalezca en su demanda afirmativa y recupere daños reales y especiales contra el propietario, se deben cumplir todas las condiciones siguientes.²³⁵ El inquilino aún puede prevalecer en su reclamo afirmativo sin cumplir con estas condiciones, pero no recuperará ambos los daños reales y los especiales.

- La unidad de alquiler tiene un defecto de habitabilidad grave que pone en peligro la salud, la vida, la seguridad, la propiedad o el bienestar de los ocupantes o del público;
- Un inspector de viviendas ha inspeccionado los requisitos mínimos de habitabilidad enumerados en las ocho categorías en la página 38; o ha sido declarado deficiente debido, por ejemplo, a un riesgo estructural, saneamiento inadecuado o responsabilidad del local y le ha dado al propietario o al agente del propietario una notificación por escrito de la obligación del propietario de reparar las condiciones deficientes o reducir el agravio;
- Las condiciones de agravio o deficientes continúan existiendo 35 días después de que el inspector de vivienda envió por correo el aviso al propietario o agente, y el propietario no presenta una buena causa para no hacer las reparaciones;
- Los agravios o condiciones deficientes no fueron causadas por el inquilino o su familia, invitados o mascotas; y
- El propietario cobra o exige el alquiler, emite un aviso de aumento del alquiler o emite un aviso de tres días para pagar el alquiler o renunciar (consulte las páginas 112-119) después de que se hayan cumplido todas las condiciones anteriores.

Para prepararse para presentar este tipo de demanda, el inquilino debe seguir los siguientes pasos básicos:

- El inquilino debe notificar al propietario por escrito sobre las condiciones que requieren reparación (consulte “Notificación al propietario”, páginas 77-78). La unidad de alquiler debe tener graves defectos de habitabilidad que no fueron causados por la familia, los invitados o las mascotas del inquilino.
- El aviso debe describir específicamente los defectos y las reparaciones que se requieren.
- El aviso debe darle al propietario un período de tiempo razonable para hacer las reparaciones.
- Si el propietario no hace las reparaciones dentro de un tiempo razonable, el inquilino debe comunicarse con el departamento local de urbanismo de la ciudad o condado,

²³⁵ Código Civil § 1942.4(a); Código de Salud y Seguridad §§ 17920.3, 17920.10.

el departamento de salud o la agencia de vivienda local y solicitar una inspección.

- El inspector de vivienda debe inspeccionar la unidad de alquiler.
- El inspector de vivienda debe dar al propietario o al agente del propietario una notificación por escrito de las reparaciones que se requieren.
- Las condiciones deficientes deben continuar existiendo 35 días después de que el inspector de vivienda envió por correo el aviso al propietario o al agente del propietario. Luego, el propietario debe cobrar o exigir el alquiler, aumentar el alquiler o entregar un aviso de tres días para pagar el alquiler o renunciar.
- El inquilino debe reunir evidencias de las condiciones deficientes (por ejemplo, fotografías o videos, declaraciones de testigos, informes de inspección) para que el inquilino pueda probar su caso en un juzgado.
- El inquilino debe discutir el caso con un abogado, una organización de ayuda legal, un programa de inquilinos o una consultoría de vivienda para comprender lo que es probable que logre la demanda y también los riesgos que conlleva.²³⁶

Resolver quejas fuera de los tribunales

Antes de presentar una demanda, el inquilino debe tratar de resolver la disputa fuera de los tribunales, ya sea mediante 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 informal de disputas puede ser económica y rápida (consulte “Arbitraje y Mediación” en la página 144). Consulte las páginas 84 a 90 para conocer los requisitos legales para los avisos.

VENTA DE LA UNIDAD DE ALQUILER POR PARTE DEL PROPIETARIO

Si el propietario vende voluntariamente la unidad de alquiler en la que vive, sus derechos legales como inquilino no cambian. Los inquilinos que tienen un contrato de alquiler tienen derecho a permanecer hasta el final del contrato de alquiler en los mismos términos y condiciones. El nuevo propietario puede poner fin a un arrendamiento periódico (por ejemplo, un arrendamiento de mes a mes), pero solo si lo permite la ley y después de dar al inquilino el aviso previo requerido. La capacidad del nuevo propietario para rescindir el alquiler puede estar limitada por las disposiciones de la Ley de Protección del Inquilino de 2019, en el sentido de que se puede requerir una causa justa para rescindir el alquiler (consulte “Aviso del propietario para finalizar un arrendamiento periódico”, páginas 84-88).

La venta de la unidad de alquiler no cambia los derechos de los inquilinos a recibir el reembolso de sus depósitos de seguridad cuando se muden. Las páginas 105-107 tratan la responsabilidad del nuevo propietario con los depósitos de seguridad de los

²³⁶ Código Civil § 1942.4, que le da al inquilino el derecho de demandar al propietario como se describe en esta sección, también se puede usar a la defensiva. Si el propietario presenta una acción de retención ilegal contra el inquilino basada en la falta de pago del alquiler, y el tribunal determina que el propietario ha violado las cinco condiciones enumeradas en los puntos de la página anterior, el arrendador es responsable de los honorarios y costes de demanda del abogado del inquilino, según lo determine el tribunal. (Código de Procedimiento Civil § 1174.21).

inquilinos después de que se haya vendido la unidad de alquiler.

Cuando la propiedad se vende en ejecución hipotecaria

La ley estatal establece que un inquilino o subinquilino en posesión de una unidad de vivienda de alquiler bajo un contrato de alquiler de mes a mes o arrendamiento periódico en el momento en que una propiedad se vende en ejecución hipotecaria, recibirá un aviso por escrito con 90 días de anticipación para que renuncie antes de que el inquilino pueda ser retirado de la propiedad.²³⁷ Además, un inquilino o subinquilino en posesión de una unidad de vivienda de alquiler en virtud de un contrato de alquiler residencial a plazo fijo (como un contrato de alquiler por un año) celebrado antes de la transferencia del título en la venta por ejecución hipotecaria, tendrá derecho a la posesión hasta el final del plazo, excepto que el arrendamiento a plazo fijo pueda terminarse con 90 días de aviso por escrito de desalojo si se aplica alguno de los siguientes casos: (1) el comprador en la venta de ejecución hipotecaria ocupará la unidad de vivienda como residencia principal; (2) el inquilino es el deudor hipotecario o el hijo, cónyuge o padre del deudor hipotecario; (3) el contrato de alquiler no fue el resultado de una transacción en condiciones de igualdad; o (4) el alquiler es mucho menor que el valor justo de mercado de la propiedad (a menos que el alquiler se reduzca o se subsidie debido a un subsidio o ley federal, estatal o local, como un bono de la Sección 8).²³⁸ La ley federal requiere que el comprador en ejecución hipotecaria de una vivienda en la que un inquilino la ocupa con un bono de la Sección 8, debe continuar la tenencia bajo el contrato de alquiler y el contrato de pago de asistencia para la vivienda, teniendo los derechos y estando sujeto a las obligaciones de ese programa, a menos que ocupen la vivienda como su residencia principal, en cuyo caso primero deben avisar al inquilino con 90 días de anticipación para desalojar.²³⁹

CONVERSIONES A CONDOMINIOS

Un propietario que desee convertir una propiedad de alquiler en condominios debe obtener la aprobación de la agencia de planificación local de la ciudad o del condado. El propietario también debe recibir la aprobación final en forma de informe público emitido por el Departamento de Bienes Raíces de California. Los inquilinos afectados deben recibir avisos en varias etapas del proceso de solicitud y aprobación.²⁴⁰ Estos avisos están diseñados para permitir que los inquilinos afectados y el público tengan voz en el proceso de aprobación.²⁴¹ Los inquilinos pueden consultar con los funcionarios electos locales o las agencias de vivienda sobre el proceso de aprobación y las oportunidades de participación del público.

Quizás lo más importante es que los inquilinos afectados deben recibir un aviso por escrito de la conversión a condominios al menos 180 días antes de que finalice su

²³⁷ Código de Procedimiento Civil 1161b(a).

²³⁸ Código de Procedimiento Civil 1161b(b); Portman & Weaver, California Tenants Rights, página 236 (NOLO Press 2018).

²³⁹ 42 U.S.C 1437f(o)(7).

²⁴⁰ Código de Gobierno § 66427.1(a),(b).

²⁴¹ Código de Gobierno §§ 66451.3, 65090, 65091.

arrendamiento debido a la conversión.²⁴² Los inquilinos afectados también deben tener una primera opción para comprar la unidad de alquiler en los mismos términos que se ofrecen al público en general (o mejores términos). Los inquilinos deben poder ejercer este derecho durante al menos 90 días después de la emisión del informe público del Departamento de Bienes Raíces.²⁴³ Las leyes locales pueden proporcionar requisitos y protecciones adicionales para los inquilinos.

DEMOLICIÓN DE VIVIENDA

El propietario de una vivienda debe notificar por escrito a los inquilinos actuales antes de solicitar un permiso para demoler la vivienda. El propietario también debe dar este aviso a los inquilinos que hayan firmado contratos de alquiler pero que aún no se hayan mudado (consulte la página 41). El aviso debe incluir las fechas aproximadas más tempranas en las que el propietario espera que ocurra la demolición y que finalice el arrendamiento.²⁴⁴

INFLUIR EN EL INQUILINO PARA QUE SE MUDE

La ley de California protege al inquilino de represalias por parte del propietario porque el inquilino ha ejercido legalmente un derecho de inquilino (vea las página 140). La ley de California también establece que es ilegal que un propietario intente influir en un inquilino para que se mude haciendo lo siguiente:

- Participar en conducta que constituya robo o extorsión.
- Usar amenazas, fuerza o conducta amenazadora que interfiera con el tranquilo disfrute del inquilino de la unidad de alquiler. El tranquilo disfrute significa que usted tiene derecho al uso y disfrute pleno de la unidad de alquiler sin interferencias sustanciales del propietario. (La conducta amenazante por parte del propietario debe ser de una naturaleza que genere temor de sufrir daños en una persona razonable).
- Cometer una violación significativa e intencional de las reglas que limitan el derecho del propietario a entrar en la unidad de alquiler (consulte las páginas 59-61).²⁴⁵

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 invitado puede estar infringiendo el contrato de alquiler, las reglas o las leyes. El aviso puede ser oral o por escrito. La ley también permite que un propietario le dé al inquilino una explicación oral o escrita del contrato de alquiler, las reglas o las leyes en el curso normal de la actividad.²⁴⁶

Si un propietario muestra un comportamiento ilegal como se describe anteriormente, el inquilino puede demandar al propietario ante un tribunal de reclamos menores o en el Tribunal Superior. Si el inquilino prevalece, el tribunal puede aplicarle una multa civil de

²⁴² Código de Gobierno § 66427.1(a)(2)(E).

²⁴³ Código de Gobierno § 66427.1, 66427.1(a)(2)(F); Código de Comercio y Profesiones §§ 11018, 11018.2; California Practice Guide, Landlord-Tenant, Párrafo 5:3 (Rutter Group 2019).

²⁴⁴ Código Civil § 1940.6.

²⁴⁵ Código Civil § 1940.2(a).

²⁴⁶ Código Civil § 1940.2(c).

hasta \$2,000 por cada infracción.²⁴⁷ Antes de presentar una demanda, el inquilino debe tener en cuenta que las demandas pueden ser muy contenciosas, estresantes, costosas y continuar durante períodos prolongados. Si se enfrenta a acciones similares a las descritas anteriormente, intente evaluar la situación de manera realista. Es posible que desee discutir la situación con un asesor de inquilinos o un abogado que represente a los inquilinos. Debe considerar si las acciones del propietario tienen un motivo discriminatorio, en cuyo caso debe comunicarse con una organización local de vivienda justa, una organización local de ayuda legal o el Departamento de Vivienda y Empleo Justo de California. Si está convencido de que no puede arreglar las cosas con el propietario, considere sus recursos legales.

MUDARSE

ENTREGAR Y RECIBIR AVISOS DE FORMA ADECUADA

Aviso del inquilino para finalizar un arrendamiento periódico

Un arrendamiento periódico es un alquiler que continúa semanal o mensualmente sin una fecha de finalización especificada. Para finalizar un arrendamiento periódico (por ejemplo, un contrato de mes a mes), el inquilino debe notificar al propietario por escrito antes de mudarse. Incluso un acuerdo de plazo periódico celebrado oralmente requiere una notificación por escrito adecuada.

La ley requiere que el inquilino le dé al propietario el mismo plazo de aviso que hay en el del alquiler.²⁴⁸ Esto significa que si tiene un arrendamiento de mes a mes, debe notificarle por escrito al propietario al menos 30 días antes de mudarse. Si tiene un arrendamiento de semana a semana, debe notificar al propietario por escrito al menos siete días antes de mudarse. Esto es cierto incluso si el propietario le ha dado un aviso de 60 días para finalizar un contrato de alquiler de mes a mes y usted quiere irse antes (vea la información en las páginas 112-115).²⁴⁹

Si el contrato de alquiler especifica un período distinto para el aviso (por ejemplo, 10 días), el inquilino debe notificar al propietario por escrito según lo requiera el contrato.²⁵⁰

Para evitar desacuerdos posteriores, feche el aviso, indique la fecha en la que piensa mudarse y siempre haga una copia del aviso para usted. Aunque la ley ofrece a los inquilinos varias opciones para entregar su aviso al propietario, se recomienda que entregue el aviso al propietario o administrador de la propiedad en persona o lo envíe por correo certificado con acuse de recibo. También puede entregar el aviso mediante uno de los métodos descritos en “Entregar y recibir avisos de forma adecuada”, página

²⁴⁷ Código Civil § 1940.2(b).

²⁴⁸ Código Civil § 1946.

²⁴⁹ Código Civil § 1946.1(e).

²⁵⁰ Código Civil § 1946.

121.²⁵¹

Puede notificar al propietario en cualquier momento durante el período de alquiler, pero debe pagar el alquiler completo durante el período cubierto por el aviso. Por ejemplo, supongamos que tiene un contrato de alquiler de mes a mes y paga el alquiler el primer día de cada mes. Puede dar aviso en cualquier momento durante el mes, pero debe irse dentro de los 30 días posteriores a su aviso. Por ejemplo, si da su aviso el 10 de septiembre, debe irse el 10 de octubre o antes y usted es responsable del alquiler hasta el 10 de octubre (es decir, 20 días de septiembre y 10 días de octubre). El ejemplo anterior está basado en un mes con 30 días. Si da el mismo aviso de 30 días el décimo día de un mes en un mes con 31 días, su período de tiempo para mudarse caería en el noveno día del mes siguiente. **(Excepción:** Es posible que no tenga que pagar el alquiler durante todo el período de 30 días si se mudó antes del final de los 30 días y el propietario alquiló la unidad a otro inquilino que se mudó antes del final del período de 30 días y este último comenzó a pagar el alquiler.)²⁵²

El contrato de alquiler debe indicar el nombre y la dirección de la persona o entidad a quien debe pagar el alquiler (consulte las páginas 28-30). Si esta dirección no acepta entregas personales, puede enviar su notificación al propietario al nombre y dirección indicados en el contrato de alquiler. Si puede mostrar prueba de que envió el aviso por correo al nombre y la dirección indicados (por ejemplo, un recibo de correo certificado), la ley asume que el propietario recibió el aviso en la fecha del matasellos.²⁵³

Derechos especiales de los inquilinos que son víctimas de violencia doméstica, agresión sexual, acoso, trata de personas o abuso de ancianos/adultos dependientes.

Puede notificar a su arrendador que usted u otro miembro del hogar ha sido víctima de violencia doméstica, agresión sexual, acoso, trata de personas o abuso de ancianos/adultos dependientes y que tiene la intención de mudarse y rescindir su contrato de arrendamiento antes de tiempo. Puede rescindir su contrato de arrendamiento con un aviso de 14 días (en lugar del aviso normal de 30 días), sin penalización, si proporciona un aviso por escrito al propietario de que tiene la intención de mudarse debido a que usted o un miembro de su hogar es una víctima de violencia doméstica, agresión sexual, acoso, trata de personas o abuso de ancianos/adultos dependientes. Usted seguirá siendo responsable del pago del alquiler durante los 14 días posteriores a su notificación, a menos que el propietario pueda volver a alquilar su unidad dentro de ese período de tiempo.²⁵⁴ Debe adjuntar a su notificación al propietario una copia de la orden de alejamiento, orden de protección de emergencia o informe policial, dentro de los 180 días posteriores a la fecha en que se emitió o realizó dicha orden o informe, o proporcionar una declaración de un tercero cualificado, como pueden ser un abogado defensor contra la violencia doméstica, abogado defensor contra la

²⁵¹ Código Civil § 1946.

²⁵² Rosenquest & Portman, *The California Landlord's Law Book: Rights & Responsibilities*, 18th Ed., página 388 (NOLO Press 2019).

²⁵³ Código Civil § 1962(f).

²⁵⁴ Código Civil § 1946.7(d).

agresión sexual, defensor en trata de personas, médico, enfermero registrado, trabajador social clínico con licencia o psicólogo. Si un inquilino rescinde su contrato de arrendamiento antes de tiempo debido a violencia doméstica, agresión sexual, acoso, trata de personas o **abuso de ancianos**, el propietario debe devolver el depósito de seguridad sin penalización por rescisión anticipada.²⁵⁵

Si la persona sujeta a la orden de alejamiento o la orden de protección de emergencia también es un inquilino de la unidad, esa persona sigue siendo responsable de cumplir con su parte del contrato de alquiler.²⁵⁶

Un propietario no puede cancelar o negarse a renovar su arrendamiento basándose en el hecho de que usted o un miembro de su hogar sea víctima de violencia doméstica, agresión sexual, acoso, trata de personas o abuso de ancianos/adultos dependientes.²⁵⁷ Tales acciones también pueden acogerse a protecciones basadas en la ley de vivienda justa y en la ley de inquilinos. Además, un propietario no puede desalojarlo por llamar a la policía o solicitar asistencia de emergencia en su propio nombre como víctima de un delito, víctima de abuso o persona en una emergencia si cree que la asistencia es necesaria.²⁵⁸

Si solicita que el propietario cambie sus cerraduras y el propietario no lo hace dentro de las 24 horas posteriores a su solicitud, puede cambiar las cerraduras usted mismo.²⁵⁹

En el contexto de una serie de programas de vivienda con asistencia federal, la Ley de Violencia contra la Mujer (VAWA) ofrece protección para las víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso.²⁶⁰ Dichas protecciones incluyen, pero no se limitan a, la capacidad de solicitar un traslado de emergencia a una unidad segura, la capacidad de sacar al agresor del contrato de arrendamiento y la protección contra el desalojo o la terminación del subsidio debido al abuso. Los programas de vivienda cubierta incluyen programas como vivienda pública, el programa de Bonos de Elección de Vivienda de la Sección 8, viviendas de la Sección 8 Basadas

²⁵⁵ Código Civil § 1946.7 (f)(2).

²⁵⁶ Código Civil § 1946.7(e).

²⁵⁷ Código de Procedimiento Civil § 1161.3.

²⁵⁸ Código Civil § 1946.8.

²⁵⁹ Código Civil §§ 1941.5(c), 1941.6(c).

²⁶⁰ 34 U.S.C. § 12491. Para los propósitos de VAWA, se aplican las siguientes definiciones. La "violencia doméstica" se define como "delitos graves o delitos menores de violencia cometidos por un cónyuge actual o anterior o pareja íntima de la víctima, por una persona con quien la víctima comparte un hijo en común, por una persona que cohabita con o ha convivido con la víctima como cónyuge o pareja íntima, por una persona en situación similar al cónyuge de la víctima según las leyes de violencia doméstica o familiar de la jurisdicción que recibe el dinero de la subvención, o por cualquier otra persona contra una víctima adulta o joven que esté protegida de los actos de esa persona bajo las leyes de violencia doméstica o familiar de la jurisdicción ". 34 U.S.C. § 12291(a)(8). La "violencia en el noviazgo" se define como "violencia cometida por una persona: (A) que está o ha estado en una relación social de naturaleza romántica o íntima con la víctima; y (B) cuando la existencia de tal relación será determinada en base a una consideración de los siguientes factores: (i) La duración de la relación [;] (ii) El tipo de relación [;] (iii) La frecuencia de interacción entre las personas involucradas en la relación ". 34 U.S.C. § 12291(a)(10). "Agresión sexual" se define como "cualquier acto sexual no consentido prescrito por la ley federal, tribal o estatal, incluso cuando la víctima carece de capacidad para dar su consentimiento". 34 U.S.C. § 12291 (a) (29). "Acoso" se define como "participar en un curso de conducta dirigido a una persona específica que causaría que una persona razonable: (A) tema por su seguridad o la seguridad de los demás; o (B) sufre una angustia emocional importante. 34 U.S.C. § 12291(a)(30).

en Proyectos, viviendas de Crédito Fiscal para Familias con Bajos Ingresos y programas de viviendas Multifamiliares de Desarrollo Rural del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (USDA), entre otros programas federales. Un abogado puede ayudarle a determinar si las protecciones de VAWA son aplicables en su caso. Para obtener información general sobre las protecciones de vivienda de VAWA y una lista más larga de programas cubiertos, consulte este folleto del Proyecto de Ley Nacional de Vivienda: <https://www.nhlp.org/wp-content/uploads/VAWA-Brochure-English-and-Spanish-combined.pdf>.

Aviso del propietario para finalizar un arrendamiento periódico

Un propietario puede finalizar un arrendamiento periódico (por ejemplo, un arrendamiento de mes a mes o de semana a semana) notificando por escrito al inquilino con la debida antelación. Su arrendador debe darle 60 días, y para ciertos arrendamientos 90 días, una notificación por escrito con antelación de que el arrendamiento terminará. Si usted y todos los demás inquilinos o residentes han vivido en la unidad de alquiler durante un año o más, el aviso debe ser de 60 días.²⁶¹ Si el arrendador está rescindiendo un arrendamiento que implica asistencia para el alquiler, el aviso debe ser de 90 días.²⁶² Sin embargo, para los arrendamientos no asistidos, el propietario puede darle un aviso por escrito con 30 días de anticipación en cualquiera de las siguientes situaciones:

- Cualquier inquilino o residente ha vivido en la unidad de alquiler menos de un año;²⁶³ o
- El arrendador ha realizado contrato para vender la unidad de alquiler a otra persona que tiene la intención de residir en ella durante al menos un año completo después de que finalice el arrendamiento. Además, todo lo siguiente debe ser cierto para que el propietario vendedor le dé un aviso de 30 días:
 - El propietario se ha comprometido a vender la unidad de vivienda y ha abierto un depósito en garantía con un agente de depósito en garantía autorizado, una compañía de seguros de título o un corredor de bienes raíces;
 - El propietario debe haberle dado el aviso de 30 días a más tardar 120 días después de abrir el depósito en garantía;
 - El propietario no debe haberle dado previamente un aviso de 30 o 60 días;
 - El comprador es una persona o personas físicas (no una sociedad, LLC, compañía, etc.);
 - El comprador de buena fe tiene la intención de residir en la propiedad durante al menos un año completo después de la terminación del arrendamiento,
 - La unidad de alquiler debe ser una que pueda venderse por separado de

²⁶¹ Código Civil § 1946.1(b).

²⁶² Código Civil § 1954.535.

²⁶³ Código Civil § 1946, Código Civil § 1946.1(c).

cualquier otra unidad de vivienda. Por ejemplo, una casa o un condominio se pueden vender por separado de otra unidad de vivienda.²⁶⁴

Antes de la promulgación de la Ley de Protección del Inquilino (vigente a partir del 1 de enero de 2020), no se requería que el propietario declarara una razón para terminar el arrendamiento cuando usaba un aviso de 30 o 60 días; sin embargo, la Ley de Protección del Inquilino, si se aplica a la unidad de alquiler, requiere una causa justa para la terminación de los arrendamientos periódicos, “que se indicará en el aviso por escrito para terminar el arrendamiento (consulte Aviso de 30, 60 o 90 días, página 115).”²⁶⁵ Para los inquilinos con asistencia para el alquiler, según la fuente de esa asistencia, es posible que se requiera un aviso de 90 días para indicar un motivo. Sin embargo, para las unidades de alquiler ahora cubiertas por esa ley, el propietario deberá tener una causa justa para rescindir un arrendamiento y declarar esa causa en el aviso (consulte la discusión de la Ley de Protección del Inquilino en las páginas 80-81 y la Hoja de Datos de la Ley de Protección del Inquilino).²⁶⁶ El propietario puede entregar el aviso de 30, 60 o 90 días por correo certificado o registrado o por uno de los métodos descritos en “Entrega adecuada de notificaciones de finalización”, página 121.²⁶⁷

Cualquiera de los avisos de propietarios discutidos anteriormente para rescindir un arrendamiento periódico también debe incluir la siguiente declaración:²⁶⁸

“La ley estatal permite que los inquilinos anteriores reclamen propiedad personal abandonada que se haya dejado en la dirección anterior del inquilino, sujeto a ciertas condiciones. Es posible que pueda o no reclamar la propiedad sin incurrir en costos adicionales, según el coste de almacenar la propiedad y el tiempo antes de que se reclame. En general, estos costes serán más bajos cuanto antes se comunique con su antiguo propietario después de que se le notifique que la propiedad que le pertenece se quedó atrás después de mudarse.”

Nota: En las circunstancias descritas en las páginas 116-117, un arrendador puede darle un aviso por escrito con solo tres días de antelación.

Si recibe un aviso de 30, 60 o 90 días, debe abandonar la unidad de alquiler antes de la fecha especificada en el aviso o al final del día 30, 60 o 90 como se especifica en su aviso. De lo contrario, su arrendador puede presentar una demanda por retención ilegal en su contra (consulte las páginas 115-119). Por ejemplo, si el propietario entregó un aviso de 60 días el 16 de julio, usted comenzaría a contar los 60 días el 17 de julio y el período de 60 días terminaría el 14 de septiembre. Si el 14 de septiembre cae en día laborable, tendría que salir en esa fecha o antes. Sin embargo, si el último día del aviso cae en sábado, domingo o festivo legal, no tendría que irse hasta el día siguiente que

²⁶⁴ Código Civil § 1946.1(d).

²⁶⁵ Código Civil § 1946.2(a), (b).

²⁶⁶ Código Civil § 1946.2.

²⁶⁷ Código Civil § 1946.1(f); Código Civil § 1162(a).

²⁶⁸ Código Civil § 1946.1(h).

no sea sábado, domingo o festivo legal.²⁶⁹

Si no se muda al final del período de notificación (es decir, la fecha en la notificación o el final del período de notificación), el propietario puede presentar una demanda por retención ilegal para desalojarle (consulte las páginas 115-119).

¿Qué pasa si el propietario le ha dado un aviso de 60 días, pero desea irse antes? Debe darle al propietario el mismo plazo de aviso ya que hay días entre los pagos del alquiler (por ejemplo, si paga el alquiler cada 30 días, entonces debe avisar al propietario con 30 días de anticipación) siempre que —

- La cantidad de días de su notificación a su arrendador no es menor que la cantidad de días entre pagos de alquiler, y
- Su fecha de terminación propuesta es anterior a la fecha de terminación del arrendador.²⁷⁰

¿Qué sucede si el propietario le ha dado un aviso de 30, 60 o 90 días, pero desea continuar alquilando la propiedad porque cree que no ha hecho nada para que el propietario le dé un aviso de terminación, o que el arrendador está tomando represalias contra usted por ejercer sus derechos? En este tipo de situación, puede intentar comunicarse con el propietario y llegar a un acuerdo en el que el propietario retire el aviso y le permita quedarse. Trate de averiguar por qué el propietario le dio el aviso. Si el problema es algo que está bajo su control (por ejemplo, alquiler atrasado constante o reproducción de música demasiado alta), asegúrele al propietario que en el futuro pagará a tiempo o mantendrá el volumen bajo. A continuación, cumpla su promesa. Si el propietario se niega a retirar el aviso, tendrá que mudarse al final del período de aviso o estar preparado para que el propietario presente una demanda por retención ilegal para desalojarle. Si cree que el propietario ha actuado en represalia contra usted, puede presentar la represalia del propietario como una defensa en el juicio en la acción de retención ilegal del arrendador o afirmarla como parte de una nueva demanda contra el propietario por represalias después de que usted desocupe o se mude de la unidad de alquiler. En cualquier caso, debe considerar la naturaleza y el alcance de la supuesta represalia del propietario antes de hacerla valer como defensa o reclamo afirmativo y siempre debe guardar copias para sus registros de todas las comunicaciones entre el propietario y usted.²⁷¹

Además de las disposiciones de la Ley de Protección del Inquilino, pueden aplicarse reglas especiales en ciudades o condados con ordenanzas de estabilización de alquileres. Es importante saber si vive en una unidad cubierta por una ordenanza local de estabilización de alquileres. Por ejemplo, en algunas jurisdicciones con ordenanzas de estabilización de alquileres, el propietario no puede finalizar un arrendamiento periódico sin una “causa justa” de buena fe o una razón de “buena causa” para desalojar, que puede reemplazar la Ley de Protección del Inquilino en ciertas

²⁶⁹ Código de Procedimiento Civil § 12a. Véase California Practice Guide, Landlord-Tenant, Párrafos 7:220 a 7:220.6 (Rutter Group 2019) sobre si la entrega del aviso de 30 días por correo extiende el tiempo para que el inquilino responda.

²⁷⁰ Código Civil § 1946.1(e).

²⁷¹ Código Civil § 1942.5

situaciones. En estas jurisdicciones, el propietario debe indicar el motivo de la rescisión y las autoridades locales de vivienda pueden revisar el motivo.

También se aplican reglas especiales a los inquilinos que participan en ciertos programas de vivienda federales, como el programa de bonos de vivienda de la Sección 8, la vivienda de la Sección 8 basada en proyectos y los programas de Crédito Fiscal para Familias con Bajos Ingresos. Mientras el contrato de alquiler esté en vigor, el propietario debe tener una buena causa para rescindir (terminar) el arrendamiento.²⁷² Esto significa que el propietario no puede terminar su arrendamiento sin una razón específica. Ejemplos de buena causa incluyen no pagar el alquiler, violaciones graves o repetidas del contrato de alquiler o actividades delictivas que amenacen la salud o la seguridad de otros residentes.²⁷³ Sin embargo, los incidentes de violencia doméstica no pueden ser utilizados como una violación por la víctima o víctima amenazada como una buena causa para que el propietario rescinda los derechos de alquiler u ocupación de dicha víctima.²⁷⁴

Para rescindir el arrendamiento de un inquilino que participa en el programa de bonos de elección de vivienda de la Sección 8, el propietario debe primero darle al inquilino el aviso de terminación correspondiente de tres a 90 días según la ley de California²⁷⁵ (consulte las páginas 115-119), y el propietario debe entregar a la agencia de vivienda pública una copia del aviso al mismo tiempo.²⁷⁶ Si el propietario simplemente decide no renovar el contrato de alquiler, o decide rescindir el contrato HAP (pago de asistencia para la vivienda), el propietario debe notificar al inquilino por escrito con 90 días de anticipación a la fecha de terminación, que se producirá en o después de la fecha de vencimiento de un contrato de alquiler a plazo fijo.²⁷⁷ Si el inquilino no se muda al final de los 90 días, el propietario debe seguir la ley de California para desalojar al inquilino.²⁷⁸

Del mismo modo, si un propietario ha entregado un tipo de aviso de 3 días por una infracción que no se corrige o es por esas infracciones limitadas que no se pueden corregir, y el inquilino tampoco ha abandonado las instalaciones, el propietario debe

²⁷² Sección 8 basada en proyectos: 12 U.S.C.A. §§ 1715z-1b(a) (definición de “proyecto de vivienda multifamiliar”); 1715z-1b(b)(3) (el contrato de arrendamiento debe estipular que el inquilino puede ser desalojado solo por una buena causa); Programa de Bonos de Vivienda de la Sección 8: 42 U.S.C.A. §§ 1437f(d)(1)(B)(ii), (iii), (v), 1437f(o)(7)(C), (D); programa de Crédito Fiscal para Familias con Bajos Ingresos (LIHTC): 26 U.S.C.A. § 42(h)(6)(E)(ii). Para las unidades LIHTC, véase también California Tax Credit Allocation Committee, Compliance Online Reference Manual, at 12.

²⁷³ California Practice Guide, Landlord-Tenant, Párrafo 12:202 y siguientes (Rutter Group 2019). Véase este capítulo para una discusión en profundidad sobre el programa de Vivienda de la Sección 8.

²⁷⁴ California Practice Guide, Landlord-Tenant, Párrafo 12:203 (Rutter Group 2019) citando 42 U.S.C §§ 14043e-11(b)(1), (2) [tome nota de que la citación al Código U.S. ha cambiado a 34 U.S.C. § 12491(b)(1), (2)]; 24 CFR §§ 5.2005(a), 982.452(b)(1).

²⁷⁵ Código Civil § 1954.535.

²⁷⁶ Código de Regulaciones Federales 982.310(e), Tenancy Addendum – Asistencia Basada en el Inquilino de la Sección 8 - Programa de Bonos de Elección de Vivienda (HUD-52641-A); California Practice Guide, Landlord-Tenant, Párrafos 12:210-12:211 (Rutter Group 2019).

²⁷⁷ Código Civil § 1954.535; *Wasatch Property Management v. Degrate* (2005) 35 Cal.4th 1111

²⁷⁸ California Practice Guide, Landlord-Tenant, Párrafo 12:211(Rutter Group 2019).

cumplir la ley de California para desalojar al inquilino.²⁷⁹

Si el arrendamiento está protegido por las leyes locales de causa justa para el desalojo o la Ley de Protección del Inquilino de 2019, el propietario debe tener una razón válida que justifique la "causa" para rescindir el arrendamiento, como la falta de pago del alquiler por parte del inquilino.²⁸⁰ Incluso si el inquilino no tiene la culpa, el propietario puede rescindir el arrendamiento si el propietario tiene una causa justa, como que la propiedad será demolida, remodelada sustancialmente u ocupada por el propietario o su familiar cercano. Sin embargo, en situaciones en las que el inquilino no tiene la culpa pero el propietario tiene una causa justa para rescindir, el propietario a menudo estará obligado a pagar la asistencia de reubicación del inquilino, ya sea igual a un mes de alquiler según la Ley de Protección del Inquilino o diferentes cantidades de asistencia de reubicación según las ordenanzas locales aplicables.²⁸¹

Si vive en una vivienda subsidiada o financiada por el gobierno, o en un área con control de alquiler, consulte con los funcionarios de vivienda locales o con una agencia de asesoría de vivienda para ver si se aplican normas especiales en su situación.

LEY DE PROTECCIÓN DEL INQUILINO DE 2019

La **Ley de Protección de Inquilinos de 2019** ("Ley de Protección de Inquilinos") (AB 1482) establece limitaciones sobre los aumentos de alquiler y requiere una causa justa para rescindir ciertos arrendamientos. El proyecto de ley estableció las secciones 1946.2 (causa justa) y 1947.12 (limitaciones de alquiler) del Código Civil. La Ley de Protección del Inquilino es compleja y lo que describimos a continuación sirve como una descripción general o resumen de sus disposiciones de terminación de arrendamiento por causa justa.²⁸² Para obtener más detalles, consulte la Hoja de Datos de la Ley de Protección del Inquilino.

Generalmente, las propiedades cubiertas por el requisito de causa justa son unidades de alquiler en complejos con dos o más unidades y el complejo tiene al menos 15 años de antigüedad, y no están ya cubiertas por las protecciones de causa justa locales. Independientemente de la antigüedad, un dúplex en el que el propietario ocupa una unidad está exento, al igual que muchas pero no todas, las casas unifamiliares y condominios. Los inquilinos en casas unifamiliares y condominios que son aptos para la exención deben ser notificados de la exención con un aviso por escrito específico o con el término del contrato de alquiler para que el propietario esté realmente exento. Para la terminación de un arrendamiento en una propiedad cubierta por la Ley de Protección del Inquilino, la causa justa permitida debe indicarse en el aviso por escrito de terminación del arrendamiento.

La ley específica dos tipos de causas justas que un propietario puede citar como base para rescindir un arrendamiento. Estos son "culpables" y "no culpables". La causa

²⁷⁹ Código de Regulaciones Federales 982.310(f).

²⁸⁰ Código Civil § 1946.2(b).

²⁸¹ Código Civil § 1946.2(d)(3).

²⁸² Código Civil § 1946.2(b).

culpable es el resultado de que un inquilino viole un término de su contrato de alquiler, que no se corrija después de un aviso de 3 días o que sea una violación que la ley requiere que el propietario le dé la oportunidad de corregirlo. También incluye la falta de pago del alquiler, negarse a renovar un contrato de arrendamiento en términos similares a uno que vence, un inquilino que no desocupa de conformidad con el aviso o acuerdo del inquilino para hacerlo, o la incapacidad de un empleado o agente de desocupar la vivienda provista en conexión con sus funciones tras la terminación de dichas funciones.

Ninguna causa de culpa sería un aviso dado por lo que equivale a las razones comerciales permitidas del propietario. Estos son retirar la unidad del mercado de alquiler, la ocupación de la unidad por parte del propietario o la ocupación de la unidad de alquiler por parte de los miembros de la familia del propietario, el cumplimiento del propietario con los requisitos o acciones gubernamentales y la demolición o cierta rehabilitación sustancial de las instalaciones. Para una rehabilitación sustancial, la Ley de Protección al Inquilino requiere que el propietario obtenga un permiso del gobierno o la reparación de materiales peligrosos. Las terminaciones sin culpa requieren que el propietario pague al inquilino el alquiler de un mes o perdone el último mes de alquiler.

Además de las limitaciones en cuanto al tipo de propiedad, la causa justa según la Ley de Protección del Inquilino se aplica solo bajo ciertas condiciones de tenencia de los inquilinos. Se aplica si un arrendamiento ha estado vigente durante 12 meses o más. Sin embargo, si se agrega un adulto a la ocupación de la unidad antes de que el inquilino haya residido allí durante 24 meses, la protección no se aplicará hasta que todos los inquilinos hayan residido en la unidad durante 12 meses o cualquier inquilino haya residido allí de forma continua durante 24 meses.²⁸³

PAGO ANTICIPADO DEL ÚLTIMO MES DE ALQUILER

Muchos propietarios exigen que los inquilinos paguen "el alquiler del último mes" al comienzo del arrendamiento como parte del depósito de seguridad o en el momento en que se paga el depósito de seguridad. Casi sin excepción, lo que un propietario residencial llama "el alquiler del último mes" no es más que un depósito de seguridad. La ley de depósito de seguridad, sección 1950.5 del Código Civil, establece límites estrictos sobre el pago por adelantado del alquiler y califica cualquier dinero entregado al propietario, excepto por una tarifa de solicitud y el primer mes de alquiler, como depósito de seguridad.²⁸⁴

REEMBOLSO DEL DEPÓSITO DE SEGURIDAD

Problemas comunes y cómo evitarlos

Uno de los desacuerdos más comunes entre propietarios e inquilinos es sobre el reembolso del depósito de seguridad del inquilino después de que el inquilino se haya mudado de la unidad de alquiler. Por lo tanto, la ley de California especifica los procedimientos que el arrendador debe seguir para reembolsar, usar y contabilizar los depósitos de seguridad de los inquilinos.

La ley de California permite específicamente al arrendador usar el depósito de

²⁸³ Código Civil § 1946.2(a).

²⁸⁴ Código Civil § 1950.5(b), (c)(3).

seguridad de un inquilino para cuatro propósitos:

- Por impago del alquiler;
- Para limpiar la unidad de alquiler cuando el inquilino se muda, pero solo para que la unidad esté tan limpia como estaba cuando el inquilino se mudó por primera vez;²⁸⁵
- Para la reparación de daños, que no formen parte del desgaste normal, causados por el inquilino o los invitados del inquilino; y
- Si el contrato de alquiler lo permite, por el coste de restaurar o reemplazar muebles, enseres u otros artículos de propiedad personal (incluidas las llaves), que no sea debido al desgaste normal.²⁸⁶

Un propietario no puede negarse a devolver todo su depósito de seguridad simplemente porque usted vivió en la unidad. Un propietario puede retener del depósito de seguridad solo aquellas cantidades que sean razonablemente necesarias para los fines descritos anteriormente. El depósito de seguridad no se puede usar para reparar defectos que existían en la unidad antes de que se usted se mudara, para condiciones causadas por el desgaste normal durante su arrendamiento o arrendamientos anteriores, o para limpiar una unidad de alquiler que esté tan limpia como cuando se mudó a ella.²⁸⁷ Un contrato de alquiler nunca puede establecer que un depósito de seguridad "es no reembolsable".²⁸⁸

Un propietario tampoco puede retener el depósito de seguridad parcial o total de un inquilino basándose únicamente en que el inquilino sea víctima de violencia doméstica y/o rescindir su contrato de arrendamiento antes de tiempo como se describió anteriormente.

Según la ley de California, su arrendador tiene 21 días a partir de la fecha en que se mudó para:

- Enviarle un reembolso completo de su depósito de seguridad, o
- Enviarle por correo o personalmente un estado de cuenta detallado que enumere las cantidades de las deducciones de su depósito de seguridad y las razones de las deducciones, junto con un reembolso de los montos no deducidos.²⁸⁹

El propietario no debe enviarle una "declaración" por correo electrónico a menos que haya acordado previamente con el arrendador recibir la "declaración" por correo electrónico.²⁹⁰ Si no ha aceptado recibir la "declaración" por correo electrónico, debe proporcionarle al propietario su dirección de reenvío y proporcionar al Servicio Postal de EE.UU. instrucciones para reenviar su correo a su nueva dirección. El propietario está

²⁸⁵ Código Civil § 1950.5(b)(3).

²⁸⁶ Código Civil § 1950.5(b)(3),(e).

²⁸⁷ Código Civil § 1950.5(b)(3),(e).

²⁸⁸ Código Civil § 1950.5(m).

²⁸⁹ Código Civil § 1950.5(g)(1).

²⁹⁰ Ibid.

obligado a enviar la “declaración” a su “última dirección conocida”, que sería la dirección de la unidad de alquiler de la que se mudó si el propietario no dispone de una dirección actual de usted.²⁹¹

El propietario también debe enviarle copias de los recibos de los cargos en los que incurrió el propietario para reparar o limpiar la unidad de alquiler y que el propietario dedujo de su depósito de seguridad. Los recibos de los servicios deben incluir la tarifa por hora y la cantidad de tiempo empleado, los cuales deben ser razonables y no excesivos. El propietario debe incluir los recibos con el estado de cuentas detallado.²⁹² El propietario debe seguir estas reglas:

- **Si el propietario o los empleados del propietario hicieron el trabajo**—La declaración detallada debe describir el trabajo realizado, incluido el tiempo empleado y la tarifa por hora cobrada. La tarifa por hora debe ser razonable.
- **Si otra persona o empresa hizo el trabajo**—El propietario debe proporcionarle copias de la factura o el recibo de la persona o empresa. El propietario debe proporcionar el nombre, la dirección y el número de teléfono de la persona o empresa en la factura o recibo, o en el estado de cuenta detallado.
- **Si el propietario dedujo los materiales o suministros**—El propietario debe proporcionarle una copia de la factura o recibo. Si el artículo utilizado para reparar o limpiar la unidad es algo que el propietario compra regularmente o al por mayor, el propietario debe documentar razonablemente el costo del artículo (por ejemplo, mediante una factura, un recibo o la lista de precios de un proveedor).²⁹³
- **Si el propietario hizo una estimación de los cargos de buena fe**— El propietario puede hacer un estimado de buena fe de los cargos e incluir el estimado en el estado de cuenta detallado en dos situaciones: (1) la reparación la está haciendo el propietario o un empleado y no se puede completar razonablemente dentro del plazo de 21 días, o (2) los servicios o materiales están siendo proporcionados por otra persona o empresa y el propietario no tiene la factura o el recibo dentro del plazo de 21 días. En cualquier situación, el propietario puede deducir la cantidad estimada de su depósito de seguridad. En el caso de que otra persona o empresa suministre servicios o materiales, el propietario debe incluir el nombre, la dirección y el número de teléfono de la persona o empresa que suministra los servicios o materiales.
- Dentro de los 14 días naturales después de completar las reparaciones o recibir la factura o el recibo, el propietario debe enviarle por correo o entregarle un estado de cuenta detallado correcto, las facturas y los recibos descritos anteriormente y cualquier reembolso al que tenga derecho.²⁹⁴

El propietario no está obligado a enviarle copias de facturas o recibos, o una

²⁹¹ Código Civil § 1950.5(g)(6).

²⁹² Código Civil § 1950.5(g)(2).

²⁹³ Código Civil § 1950.5(g)(2).

²⁹⁴ Código Civil § 1950.5(g)(3).

estimación de buena fe, si las deducciones totales son menos de \$125 o si renuncia a su derecho a recibirlas.²⁹⁵ Si desea renunciar al derecho a recibir estos documentos, puede hacerlo firmando una renuncia cuando el propietario le dé un aviso de 30, 60 o 90 días para finalizar el arrendamiento (consulte las páginas 111-112), cuando le da al propietario un aviso de 30 días para finalizar el arrendamiento (vea las páginas 77-78), cuando el propietario le entrega un aviso de tres días para finalizar el arrendamiento (vea las páginas 115-119) o después de cualquiera de estos avisos. Si tiene un contrato de alquiler, puede renunciar a este derecho no antes de 60 días antes de que finalice el plazo. El formulario de renuncia que le entregó el propietario debe incluir el texto de la ley de depósito de garantía que describe su derecho a recibir recibos.²⁹⁶ Los inquilinos deben comprender las consecuencias antes de aceptar renunciar a su derecho a dicha documentación.

¿Qué pasa si las reparaciones cuestan menos de \$125 o renuncia a su derecho a recibir copias de facturas, recibos y cualquier presupuesto de buena fe? El propietario aún debe enviarle una declaración detallada en 21 días naturales o menos después de que se mude, junto con un reembolso de cualquier cantidad no deducida de su depósito de seguridad. Cuando reciba la declaración detallada, puede decidir que desea copias de las facturas, recibos y cualquier estimación de buena fe del propietario. Puede solicitar copias de estos documentos al propietario dentro de los 14 días naturales posteriores a la recepción de la declaración detallada. Es mejor hacer esta solicitud tanto oralmente como por escrito. Guarde siempre una copia de su comunicación escrita. El propietario debe enviarle copias de facturas, recibos y cualquier presupuesto de buena fe dentro de los 14 días naturales posteriores a la recepción de su solicitud.²⁹⁷

²⁹⁵ Código Civil § 1950.5(g)(4).

²⁹⁶ Código Civil § 1950.5(g)(4)(B). Código Civil § 1950.5(g)(2) describe el derecho del inquilino a recibir recibos. La renuncia debe “incluir sustancialmente” el texto de § 1950.5(g)(2). Véase Apéndice 5.

²⁹⁷ Código Civil § 1950.5(g)(5).

Inspección Inicial Antes de que el Inquilino se mude

Un inquilino puede y debe pedirle al propietario que inspeccione la unidad de alquiler antes de que finalice el arrendamiento. Esto le ayuda a saber de antemano qué reparaciones, si las hay, son necesarias. Esto también evitará que el propietario agregue cargos por reparaciones no identificadas más adelante. Durante esta "inspección inicial", el propietario o el agente del propietario identifica defectos o condiciones que justifican las deducciones del depósito de seguridad del inquilino. Esto le da al inquilino la oportunidad de hacer la limpieza o las reparaciones identificadas para evitar deducciones del depósito de seguridad. El inquilino tiene derecho a estar presente durante la inspección.

El propietario debe realizar una inspección inicial como se describe anteriormente si así lo solicita el inquilino. Sin embargo, el propietario *no puede* realizar una inspección inicial a menos que el inquilino la solicite. Un propietario no está obligado a realizar una inspección inicial si el propietario le ha entregado al inquilino un aviso de tres días (un aviso de desalojo) por una de las razones especificadas en la nota al pie 298.²⁹⁸

Aviso del propietario

El propietario debe dar al inquilino una notificación por escrito del derecho del inquilino a solicitar una inspección inicial del alquiler que se llevará a cabo durante los últimos 14 días del arrendamiento, y estar presente durante la inspección. El propietario debe dar este aviso al inquilino dentro de un "tiempo razonable" después de que el propietario o el inquilino le haya dado al otro aviso por escrito de la intención de rescindir (terminar) el arrendamiento (vea las páginas 84-90 y 112-116). Si el inquilino tiene un contrato de alquiler a plazo fijo, el propietario debe darle al inquilino este aviso dentro de un "tiempo razonable" antes de que finalice el período de alquiler. Si el inquilino no solicita una inspección inicial, el propietario no tiene obligaciones con respecto a la inspección inicial descrita anteriormente.²⁹⁹

El aviso del propietario también debe incluir la siguiente declaración:³⁰⁰

La ley estatal permite que los inquilinos anteriores reclamen propiedad personal abandonada que se dejó en la dirección anterior del inquilino, sujeto a ciertas condiciones. Es posible que pueda o no reclamar la propiedad sin incurrir en costes adicionales, según el coste de almacenar la propiedad y el tiempo antes de que se reclame. En general, estos costes serán más bajos cuanto antes se comunique con su antiguo propietario después de que se le notifique que la propiedad que le pertenece se quedó atrás después de mudarse.

²⁹⁸ Código Civil § 1950.5(f)(1). El propietario no está obligado a realizar una inspección inicial si el propietario le ha entregado al inquilino un aviso de tres días porque el inquilino no pagó el alquiler, violó una disposición del arrendamiento o contrato de alquiler, dañó materialmente la propiedad, cometió un desagravio o usó la propiedad para un propósito ilegal.

²⁹⁹ Código Civil § 1950.5(f)(1).

³⁰⁰ Ibid.

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. La inspección no se puede programar antes de dos semanas previas al final del período de alquiler. La inspección debe programarse para permitir que el inquilino tenga suficiente tiempo para realizar las reparaciones o la limpieza que se identificó durante la inspección inicial; los inquilinos generalmente no deben programar la inspección para el último día de posesión.³⁰¹ Si el inquilino ha solicitado una inspección, el propietario debe notificar por escrito al inquilino con al menos 48 horas de antelación la fecha y hora de la inspección, ya sea que las partes hayan podido acordar o no una fecha y hora para la inspección. El propietario no está obligado a notificar al inquilino con 48 horas de antelación si:

- Las partes no han acordado fecha y hora, y el inquilino retira la solicitud de inspección, en cuyo caso la inspección no se realizará; o
- El propietario y el inquilino acuerdan por escrito renunciar (desistir) al requisito de notificación de 48 horas.

Declaración detallada

El propietario o el agente del propietario pueden realizar la inspección si el inquilino no está presente, a menos que el inquilino haya retirado previamente su solicitud de inspección.³⁰²

Con base en los hallazgos de la inspección, el propietario o agente debe preparar una declaración detallada de las reparaciones o la limpieza que el propietario o el agente cree que el inquilino debe realizar para evitar deducciones del depósito de seguridad del inquilino. El propietario o agente debe entregar la declaración al inquilino si el inquilino está presente para la inspección, o dejarla dentro de la unidad si el inquilino no está presente.³⁰³ El propietario o agente también debe darle al inquilino una copia de las secciones del estatuto de depósito de seguridad de California que enumeran los usos legales de los depósitos de seguridad de los inquilinos.³⁰⁴

³⁰¹ Portman & Weaver, California Tenants' Rights, 21st Ed., páginas 213-215 (NOLO Press 2018).

³⁰² Código Civil § 1950.5(f)(1).

³⁰³ Código Civil § 1950.5(f)(2).

³⁰⁴ Código Civil § 1950.5(f)(2), en referencia a Código Civil §§ 1950.5(b)(1)-(4). Véase Apéndice 5.

³⁰⁵ Código Civil § 1950.5(b)(2),(e). Consulte la información en las páginas 89-91 del recuadro lateral relativa a "Enfoques Sugeridos para las Deducciones de Depósitos de Seguridad".

El estatuto del depósito de seguridad tiene el efecto de limitar los tipos de reparaciones o limpiezas que el propietario o el agente pueden incluir correctamente en la declaración detallada. Debido a este estatuto, el propietario no puede, por ejemplo, usar el depósito de seguridad del inquilino para reparar daños o corregir defectos en el alquiler que existían antes de que el inquilino se mudara o que sean el resultado del desgaste normal.³⁰⁵ Dado que el propietario no puede usar el depósito del inquilino para corregir este tipo de defectos, el propietario o el agente no pueden incluirlos en la declaración detallada.

Antes de que finalice el arrendamiento, el inquilino puede hacer las reparaciones o realizar la limpieza descrita en la declaración detallada, según lo permita el contrato de alquiler, para evitar deducciones del depósito.³⁰⁶ Sin embargo, no se puede exigir al inquilino que repare los defectos o que haga la limpieza si el depósito de seguridad del inquilino no se pudo usar correctamente para pagar esa reparación o limpieza.

³⁰⁶ Código Civil § 1950.5(f)(3).

Inspección final

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

- Que se identificó en la declaración de inspección y que el inquilino no reparó o corrigió; o
- Que ocurrió después de la inspección inicial; o
- Que no fue identificado durante la inspección inicial debido a la presencia de pertenencias del inquilino.³⁰⁷
- Cualquier deducción debe ser de cantidad razonable y debe ser para un propósito permitido por el estatuto de depósito de seguridad.³⁰⁸ Veintiún días naturales (o menos) después de que finalice el arrendamiento, el propietario debe reembolsar cualquier parte del depósito de seguridad que quede después de que el propietario haya hecho las deducciones legales (consulte las páginas 43-47, 92-107).³⁰⁹

Ejemplo

Suponga que tiene un arrendamiento de mes a mes y que le da a su arrendador un aviso por escrito con 30 días de anticipación de que terminará el arrendamiento. Unos días después de que el propietario reciba su aviso, el propietario le da un aviso por escrito de que puede solicitar una inspección inicial y estar presente durante la inspección. Unos días después de eso, el propietario le llama por teléfono y ambos acuerdan que el propietario realizará la inspección inicial al mediodía del día 14 antes de que finalice el arrendamiento. Cuarenta y ocho horas antes de la fecha y hora acordadas, el propietario le entrega un aviso por escrito confirmando la fecha y hora de la inspección.

El propietario realiza la inspección inicial en la fecha y hora acordadas, y usted está presente durante la inspección. Suponga que ya ha quitado algunas de sus pertenencias, pero que su sofá permanece contra la pared de la sala. Cuando el propietario completa la inspección, le entrega una declaración detallada que enumera los siguientes elementos y también le da una copia de las secciones requeridas del estatuto del depósito de seguridad. La declaración detallada enumera lo siguiente:

- Repare las quemaduras de cigarrillos en el alféizar de la ventana.
- Repare la alfombra gastada frente al sofá.
- Repare la jamba de la puerta mordida por su perro.
- Lave las ventanas.
- Limpie los restos de jabón en la bañera.

³⁰⁷ Código Civil § 1950.5(f)(4),(5); Código Civil § 1950.5(e).

³⁰⁸ Código Civil § 1950.5(b),(e).

³⁰⁹ Código Civil § 1950.5(g).

Suponga que friega la bañera hasta que brille, pero no haga ninguna de las reparaciones ni lave las ventanas. Después de que se mude, el propietario realiza la inspección final. Veintiún días después de que finalice el arrendamiento, el propietario le envía una declaración detallada de las deducciones, junto con un reembolso del resto de su depósito de seguridad. Suponga que la declaración detallada enumera las deducciones de su depósito de seguridad por los costes de reparación del alféizar de la ventana, la alfombra y la jamba de la puerta, y por el lavado de las ventanas. ¿Ha actuado el propietario correctamente?

El hecho de que el propietario haya actuado correctamente depende de otros factores. Supongamos que las quemaduras de cigarrillos fueron causadas por un inquilino anterior y que la alfombra de la habitación con el sofá tenía 10 años. De acuerdo con el estatuto de depósito de seguridad, las quemaduras de cigarrillos son condiciones defectuosas de otro inquilino y la alfombra gastada es un desgaste normal, incluso si algo de esto ocurrió mientras usted era inquilino. El estatuto no permite al propietario deducir de su depósito de seguridad para hacer estas reparaciones.³¹⁰ Sin embargo, el propietario puede deducir una cantidad razonable para reparar la jamba de la puerta que su perro mordió porque este daño ocurrió durante su arrendamiento y es más que el desgaste normal.³¹¹

Suponga que las ventanas estaban sucias cuando llegó y que estaban igual de sucias cuando se mudó. Según el estatuto de depósito de seguridad, las ventanas están en "el mismo estado de limpieza" que al comienzo de su arrendamiento. El estatuto no permite que el propietario deduzca de su depósito de seguridad para hacer esta limpieza.³¹² Además, con respecto a la suciedad en el exterior de las ventanas, existe el argumento de que un inquilino solo es responsable de la suciedad causada por ellos mismos o sus invitados y la suciedad en el exterior de las ventanas es causada por el medio ambiente, no por el inquilino.

Ahora suponga que mientras se mudaba, rompió el vidrio de la lámpara del comedor y encontró daños en la pared detrás del sofá que causó cuando llegó. Ninguno de los defectos estaba incluido en la declaración detallada del propietario. Suponga que su arrendador, no obstante, hace deducciones de su depósito de seguridad para reparar estos defectos. ¿Ha actuado correctamente el arrendador en este caso?

El arrendador ha actuado correctamente, siempre y cuando las cantidades deducidas sean razonablemente necesarias para las reparaciones realizadas.³¹³ Ambos defectos son más que el desgaste normal y el propietario puede hacer deducciones por defectos que ocurran después de la inspección inicial, así como por defectos que no se pudieron descubrir debido a la presencia de las pertenencias del inquilino.³¹⁴

³¹⁰ Código Civil § 1950.5(b),(e).

³¹¹ Código Civil § 1950.5(b),(e),(f)(4).

³¹² Código Civil § 1950.5(b)(3).

³¹³ Código Civil § 1950.5(e).

³¹⁴ Código Civil § 1950.5(f)(5).

Enfoques Sugeridos para las Deducciones en Depósitos de Seguridad

El estatuto de depósito de seguridad de California permite específicamente al propietario utilizar el depósito de seguridad del inquilino para los cuatro propósitos indicados en la página 82. El estatuto limita la deducción del depósito de seguridad por parte del propietario a una cantidad que es "razonablemente necesaria" para los fines enumerados.³¹⁵

Desafortunadamente, los términos "razonablemente necesario" y "desgaste normal" son vagos y significan cosas diferentes para diferentes personas. Las siguientes sugerencias se ofrecen como guías prácticas para abordar los problemas relacionados con los depósitos de seguridad. Si bien estas sugerencias son coherentes con la ley, no son necesariamente la ley en esta área.

³¹⁵ Código Civil § 1950.5(e).

1. Costes de limpieza

Un propietario puede deducir adecuadamente del depósito de seguridad del inquilino saliente la cantidad necesaria para que la unidad de alquiler esté tan limpia como estaba cuando el inquilino llegó.³¹⁶

Un propietario no puede cobrarle a cada inquilino por limpiar moquetas, cortinas, paredes o ventanas a fin de preparar la unidad de alquiler para el próximo arrendamiento. En cambio, el propietario debe ver qué tan bien el inquilino saliente limpió la unidad de alquiler y puede cobrar costes de limpieza solo si el inquilino saliente dejó la unidad de alquiler (o una parte de ella) menos limpia que cuando llegó. Costes de limpieza razonables podrían ser cosas como eliminar las plagas de pulgas dejadas por los animales del inquilino, limpiar el horno, quitar pegatinas de las paredes, eliminar el moho en los baños, descongelar el refrigerador o fregar el suelo de la cocina. Pero el propietario no podría cobrar por la limpieza de ninguna de estas condiciones si existían en el momento en que el inquilino saliente llegó. Además, el propietario no podría cobrar por los efectos acumulados del desgaste. Supongamos, por ejemplo, que el inquilino hubiera fregado el suelo de la cocina pero que permanecía sucio debido a la cera acumulada a lo largo de los años. El propietario no podría cobrar al inquilino por quitar la cera acumulada del suelo de la cocina.

El propietario puede deducir del depósito de seguridad del inquilino solo el coste *razonable* de limpieza de la unidad de alquiler.³¹⁷

2. Moquetas y cortinas —regla de la “vida útil”

El desgaste normal de moquetas, cortinas y otros muebles no se puede cargar al depósito de seguridad del inquilino.³¹⁸ El desgaste normal incluye el simple desgaste de moquetas y cortinas debido al uso normal o al envejecimiento e incluye suciedad o manchas moderadas. Por el contrario, las roturas grandes o las manchas indelebles justifican una deducción del depósito de seguridad del inquilino para reparar la moqueta o las cortinas, o reemplazarlas si es razonablemente necesario.

Un método común para calcular la deducción por reemplazo es prorratear el coste total de reemplazo para que el inquilino pague solo por la vida útil restante del artículo que el inquilino ha dañado o destruido. Por ejemplo, suponga que un inquilino ha dañado irreparablemente una moqueta de ocho años que tenía una esperanza de vida de diez años, y que una moqueta de reemplazo de calidad similar costaría \$1,000. El propietario podría cobrar apropiadamente solo \$200 por los dos años de vida (uso) que hubieran quedado si el inquilino no hubiera dañado la moqueta.

3. Volver a pintar las paredes

³¹⁶ Código Civil § 1950.5(b)(3).

³¹⁷ Código Civil § 1950.5(e).

³¹⁸ Código Civil § 1950.5(e).

Un método para determinar la cantidad que el propietario puede deducir del depósito de seguridad del inquilino para volver a pintar, cuando es necesario volver a pintar, se basa en la duración de la estancia del inquilino en la unidad de alquiler. Este enfoque supone que la pintura para interiores tiene una vida útil de dos años. (Algunos propietarios asumen que la pintura para interiores tiene una vida útil de tres años o más).

Duración de la Estancia	Deducción
Menos de 6 meses	coste total
6 meses a 1 año	dos tercios del coste
1 año a 2 años	un tercio del coste
2 años o más	no hay deducción

En general, el cargo por pintura solo se permite si es necesario debido a daños más allá del desgaste normal en las superficies pintadas o debido a suciedad que no se pueda limpiar razonablemente. Usando el enfoque anterior, si el inquilino vivió en la unidad de alquiler durante dos años o más, no se le podría cobrar ningún coste de repintado, sin importar cuán sucias estuvieran las paredes.³¹⁹ Esto es particularmente cierto cuando el propietario tiene una práctica comercial estándar de volver a pintar las unidades entre la mayoría de los arrendamientos.

4. Otros daños a las paredes

Por lo general, las marcas o muescas menores en las paredes son responsabilidad del propietario debido al uso y desgaste normal (por ejemplo, pintura desgastada causada por un sofá contra la pared). Por lo tanto, no se le debe cobrar al inquilino por tales marcas o mellas. Sin embargo, una gran cantidad de agujeros en las paredes o el techo que requieran rellenar con yeso, o que de otra manera requieran parchear y repintar, podrían justificar la retención del coste de repintado del depósito de seguridad del inquilino. En esta situación, es más probable que la deducción por pintura sea adecuada si la unidad de alquiler se ha pintado recientemente y es menos probable que sea adecuado si la unidad de alquiler necesita volver a pintarse de todos modos. Generalmente, las marcas grandes o las marcas de pintura son responsabilidad del inquilino.³²⁰

5. Sentido común y buena fe

Recuerde: *Estas sugerencias no son normas estrictas. Más bien, se ofrecen para ayudar a los inquilinos y propietarios a evitar, comprender y resolver disputas sobre depósitos de seguridad.*

³¹⁹ Rosenquest & Portman, *The California Landlord's Law Book: Rights & Responsibilities*, 18th Ed., páginas 415-416 (NOLO Press 2019).

³²⁰ Rosenquest & Portman, *The California Landlord's Law Book: Rights & Responsibilities*, 18th Ed., página 416 (NOLO Press 2019).

Las disputas sobre depósitos de seguridad a menudo se pueden resolver, o incluso evitar, si las partes ejercen el sentido común y el buen juicio, y se tratan entre sí de manera justa y de buena fe (consulte la página 39). Por ejemplo, un 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 por los daños que el inquilino haya causado.

El requisito de que el propietario envíe al inquilino copias de las facturas y recibos con la declaración detallada de las deducciones (consulte las páginas 92-95) puede ayudar a evitar posibles disputas sobre el depósito de seguridad. Antes de enviar estos elementos al inquilino, el propietario tiene la oportunidad de verificarlos para asegurarse de que las cantidades deducidas sean razonables, precisas y razonablemente necesarias para un propósito especificado por el estatuto de depósito de seguridad. Antes de impugnar las deducciones, el inquilino tiene la oportunidad de revisar y evaluar cuidadosamente la documentación proporcionada por el propietario. La conducta directa de ambas partes en esta etapa puede evitar o minimizar una disputa sobre las deducciones del depósito de seguridad del inquilino.

Especialmente en disputas sobre depósitos de garantía, la extralimitación de una de las partes solo invita a la otra parte a adoptar una posición dura. Las disputas que alcanzan este nivel a menudo se vuelven irresolubles para las partes y terminan en los tribunales.

¿Qué debe hacer si cree que su arrendador ha hecho una deducción incorrecta de su depósito de seguridad o si el propietario se queda con todo el depósito sin una buena razón?

Dígale al propietario o al agente del propietario por qué cree que las deducciones de su depósito de seguridad son incorrectas. Pídale inmediatamente al propietario o al agente un reembolso de la cantidad que cree que tiene derecho a recuperar. Puede hacer esta solicitud oralmente o por escrito, pero si la solicita oralmente, debe ser complementada con una carta y conservar siempre una copia. La carta debe indicar las razones por las que cree que las deducciones son incorrectas y la cantidad que cree que se le debe devolver. Guarde una copia de su comunicación escrita. Se recomienda que envíe la carta (si eligió la comunicación preferida por carta) al propietario o agente por correo certificado y que solicite un acuse de recibo para demostrar que el propietario o agente recibió la carta. O puede entregar la carta personalmente y pedirle al propietario o al agente que acuse recibo firmando y fechando su copia de la carta.

Si el propietario o el agente sigue sin enviarle el reembolso al cual cree que tiene derecho, intente llegar a un compromiso razonable que sea aceptable para ambos. También puede sugerir que la disputa sea mediada por una agencia o tercera persona neutral (consulte las páginas 144-145). Puede comunicarse con una de las agencias enumeradas en las páginas 142-144 para obtener ayuda. Si nada de esto funciona, es posible que desee emprender acciones legales (consulte las páginas 107-108). Si cree que hay evidencia de que el propietario ha actuado con "retención de mala fe" de una parte o la totalidad de su depósito, la ley de depósito de seguridad contiene una disposición que puede hacer que el propietario esté más dispuesto a resolver el asunto, en lugar de llegar a los tribunales. Puede solicitar que el juzgado, o el tribunal en su acción, pueda otorgar hasta el doble del depósito de seguridad total como indemnización si el juzgado determina que el propietario está cometiendo tal acción de "mala fe" (vea el apartado más adelante).³²¹ Asegurarse de que el propietario esté al tanto de esta disposición puede llevarlo a estar más inclinado a resolver la disputa.

¿Qué sucede si el propietario no realiza un reembolso completo, o un estado de cuenta de las deducciones y un reembolso de las cantidades no deducidas, al final del período de 21 días como lo exige la ley? De acuerdo con una decisión del Tribunal Supremo de California, el propietario pierde el derecho a quedarse con el depósito de seguridad y debe devolverle el depósito completo.³²² Aun así, puede resultarle difícil recuperar todo el depósito del propietario.³²³ El propietario aún puede reclamar daños y perjuicios por el alquiler no pagado, las reparaciones y la limpieza, ya sea como defensa para una compensación del depósito de seguridad o como una contrademanda afirmativa en su contra (consulte la información en la página 92). Debe comunicarse con una de las agencias enumeradas en las páginas 142-144 para obtener asesoramiento.

Hablando en términos prácticos, tiene dos opciones si el propietario no cumple con la regla de los 21 días. El primer paso para cualquiera de las opciones es llamar y escribir

³²¹ Código Civil § 1950.5(l).

³²² *Granberry v. Islay Investments* (1995) 9 Cal.4th 738, 745; California Practice Guide, Landlord-Tenant, Párrafos 2:783-2:783.6 (Rutter Group 2019).

³²³ Portman & Weaver, *California Tenants' Rights*, 21st Ed., páginas 213-215 (NOLO Press 2018).

al propietario para solicitar un reembolso de todo el depósito de seguridad. También puede sugerir que se medie en la disputa. Si el propietario presenta buenas razones para quedarse con parte o la totalidad de su depósito para uno de los propósitos que se indican en la página 92, 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 o en el Tribunal Superior para que le devuelva su depósito de seguridad. Tenga en cuenta que tendrá que presentar esa demanda en un tribunal con jurisdicción sobre la ubicación de la propiedad o la ubicación donde se firmó o se celebró el contrato de alquiler. Esto puede presentar problemas si se muda fuera del área donde se encuentra la propiedad, especialmente si se muda fuera del estado. Si bien se recomienda que se inicie una acción en el tribunal de inmediato, tendrá hasta 4 años para demandar de conformidad con un contrato de alquiler escrito y 2 años de conformidad con uno oral.³²⁴ Tenga en cuenta que el propietario puede presentar una contrademanda en su contra. En la contrademanda, el propietario puede hacer valer su derecho a hacer deducciones del depósito, por ejemplo, por impago del alquiler o por daños a la unidad de alquiler que el propietario alega que usted causó. El propietario también puede tratar de recuperar los daños o el alquiler impagado que exceda el depósito de seguridad. Luego, cada parte tendrá que argumentar ante el tribunal por qué tienen derecho al depósito o, en el caso del propietario, a los daños o al alquiler impagado que exceda el depósito de seguridad.³²⁵ Además, comprenda que usted, como demandante en el tribunal de reclamos menores, no tendrá derecho a apelar una decisión sobre su reclamación con la que no esté de acuerdo. Sin embargo, tendrá derecho a apelar la decisión en la contrademanda del propietario.

Reembolso de depósitos de seguridad tras la venta del edificio

Cuando se vende una unidad de alquiler, el propietario que vende debe hacer una de dos cosas con los depósitos de seguridad de los inquilinos. El propietario vendedor debe transferir los depósitos de seguridad al nuevo propietario o devolver los depósitos de seguridad a los inquilinos después de la venta.³²⁶

Antes de transferir los depósitos de seguridad al nuevo propietario, el propietario vendedor puede deducir dinero de los depósitos de seguridad. Las deducciones se pueden hacer por las mismas razones que cuando un inquilino se muda (por ejemplo, para cubrir el alquiler impagado). Si el propietario vendedor hace deducciones de los depósitos de seguridad, debe transferir el saldo de los depósitos de seguridad al nuevo

³²⁴ Código de Procedimiento Civil §§ 337, 339.

³²⁵ *Granberry v. Islay Investments* (1995) 9 Cal.4th 738, 749-750 Portman & Weaver, California Tenants' Rights, 21st Ed., página 236. (NOLO Press 2018). En términos más simples, el propietario debe convencer al juez de que ocurrió el daño y que la cantidad reclamada es razonable y es una deducción adecuada del depósito de seguridad. Después, el inquilino debe probar que la conducta del propietario hace que sea injusto permitir las deducciones del depósito (por ejemplo, porque el propietario esperó demasiado para reclamar el daño y la demora perjudicó al inquilino de alguna manera).

³²⁶ Código Civil § 1950.5(h).

propietario.³²⁷ El nuevo propietario se vuelve legalmente responsable al recibir el depósito de seguridad.³²⁸

El propietario vendedor debe notificar a los inquilinos de la transferencia por escrito. El propietario vendedor también debe notificar a cada inquilino cualquier cantidad deducida del depósito de seguridad y la cantidad del depósito transferida al nuevo propietario. La notificación por escrito también debe incluir el nombre, la dirección y el número de teléfono del nuevo propietario. El propietario vendedor debe enviar este aviso a cada inquilino por correo de primera clase o entregarlo personalmente a cada inquilino.³²⁹

El nuevo propietario se vuelve legalmente responsable de los depósitos de seguridad cuando el propietario vendedor transfiere los depósitos al nuevo propietario.³³⁰

Si el propietario vendedor devuelve los depósitos de seguridad a los inquilinos, el propietario vendedor puede primero hacer deducciones legales de los depósitos (consulte las páginas 92-107). El propietario vendedor debe enviar a cada inquilino una declaración detallada que enumere las cantidades y las razones de cualquier deducción del depósito de seguridad del inquilino, junto con un reembolso de las cantidades no deducidas (consulte las páginas 92-107).³³¹

Si el propietario vendedor no devuelve los depósitos de seguridad de los inquilinos a los inquilinos o no los transfiere al nuevo propietario, tanto el nuevo propietario como el propietario vendedor son legalmente responsables ante los inquilinos por los depósitos de seguridad.³³² Si no se puede encontrar al propietario vendedor y los depósitos de seguridad, el nuevo propietario debe reembolsar todos los depósitos de seguridad (después de las deducciones correspondientes) cuando los inquilinos se muden.³³³

El nuevo propietario no puede cobrar un nuevo depósito de seguridad a los inquilinos actuales simplemente para compensar los depósitos de seguridad que el nuevo propietario no pudo obtener del propietario vendedor. Pero si los depósitos de seguridad se han devuelto a los inquilinos, o si el nuevo propietario ha contabilizado debidamente a los inquilinos las deducciones correspondientes tomadas de los depósitos de seguridad, el nuevo propietario puede cobrar legalmente *nuevos* depósitos de seguridad.³³⁴

Si el propietario vendedor ha devuelto una cantidad mayor a un inquilino que la

³²⁷ Código Civil § 1950.5(e),(h)(1).

³²⁸ Código Civil § 1950.5(k).

³²⁹ Código Civil § 1950.5(h)(1).

³³⁰ Código Civil § 1950.5(k).

³³¹ Código Civil § 1950.5(e),(g),(h)(2).

³³² Código Civil § 1950.5(j). Excepción: de conformidad con el Código Civil § 1050.5(j)(3), si el nuevo propietario actuó de buena fe en base a una indagación y una investigación razonable de que el antiguo propietario cumplió adecuadamente con el requisito de transferencia o reembolso, el nuevo propietario no es conjuntamente responsable con el antiguo arrendador.

³³³ Portman & Weaver, California Tenants' Rights, página 215 (NOLO Press 2018).

³³⁴ Código Civil § 1950.5(j).

cantidad del depósito de seguridad del inquilino, después de permitir deducciones legítimas, el nuevo propietario puede utilizar esta capacidad para cobrar un depósito "nuevo" para recuperar una cantidad de depósito que de otra manera debería estar en su poder.³³⁵

¿Puede el nuevo propietario aumentar la cantidad de su depósito de seguridad? Esto depende, en parte, del tipo de arrendamiento que tenga. Si tiene un contrato de alquiler a plazo fijo, el nuevo propietario no puede aumentar su depósito de seguridad durante el plazo a menos que el contrato de alquiler lo permita específicamente. Para los inquilinos periódicos (aquellos que alquilan mes a mes, por ejemplo), el nuevo propietario puede aumentar los depósitos de seguridad solo después de dar un aviso por escrito con la debida antelación, y si la ley local, como una ordenanza de control de alquiler, no prohíbe cambiar los términos de su arrendamiento o aumento del depósito de seguridad. En cualquier situación, la cantidad total del depósito de seguridad después del aumento no puede ser mayor que el límite legal (consulte las páginas 43-46). El propietario normalmente no puede exigirle que pague el aumento del depósito de seguridad en efectivo o mediante transferencia electrónica de fondos sin ofrecer otras opciones (consulte la página 51).

Todo esto significa que es importante guardar copias de su contrato de alquiler y el recibo de su depósito de seguridad. Es posible que necesite esos registros para probar que pagó un depósito de seguridad, para verificar la cantidad y para determinar si un propietario anterior o actual tenía derecho a hacer una deducción del depósito.³³⁶

Acciones legales para obtener la devolución de depósitos de seguridad

Suponga que su arrendador no devuelve su depósito de seguridad como lo requiere la ley, o hace deducciones indebidas de él. Si no puede resolver con éxito el problema con su arrendador, puede presentar una demanda en el tribunal de reclamos menores (para reclamos que no excedan los \$10,000) o en el Tribunal Superior por la cantidad del depósito de seguridad más los costes del juzgado, y posiblemente también una multa e intereses.³³⁷ Si su reclamo es por un poco más de \$10,000, puede renunciar (renunciar) al monto adicional y aún usar el tribunal de reclamos menores. Para cantidades superiores a \$10,000, debe presentar una demanda en el Tribunal Superior y, por lo general, necesitará un abogado para llevar adelante su caso de manera efectiva. En una demanda de este tipo, el propietario tiene la responsabilidad de probar que sus deducciones de su depósito de seguridad fueron razonables.³³⁸

Si demuestra al tribunal que el propietario actuó de "mala fe" al negarse a devolver su depósito de seguridad, el tribunal puede ordenarle al propietario que le pague la cantidad del depósito retenida incorrectamente, más hasta el doble de la cantidad del depósito de seguridad como sanción por "mala fe". El tribunal puede otorgar una sanción por mala fe, además de los daños reales, siempre que los hechos del caso lo

³³⁵ California Practice Guide, Landlord-Tenant, Párrafo 2:810 (Rutter Group 2019).

³³⁶ Código Civil § 1950.5(o) (describe evidencia que prueba la existencia y la cantidad de un depósito de seguridad).

³³⁷ Código Civil § 1950.5(n), Código de Procedimiento Civil § 116.221.

³³⁸ Código Civil § 1950.5(l).

justifiquen, incluso si el inquilino no ha solicitado la sanción.³³⁹ Estas cantidades adicionales también se pueden recuperar si un propietario que compró su edificio hace una demanda de “mala fe” para el reemplazo de los depósitos de seguridad. El propietario tiene la responsabilidad de probar la autoridad en la que se basó la demanda de los depósitos de seguridad.³⁴⁰

Si puede cobrar los honorarios de abogado si gana una demanda de este tipo, depende de si el contrato de alquiler contiene una cláusula de honorarios de abogado.³⁴¹ Si el contrato de alquiler contiene una cláusula de honorarios de abogado, puede reclamar los honorarios de abogado como parte del fallo, incluso si la cláusula establece que solo el propietario puede cobrar los honorarios de abogado.³⁴² Sin embargo, solo puede cobrar los honorarios de abogado si estuvo representado por un abogado.³⁴³

MUERTE DEL INQUILINO

Si un inquilino muere durante el período de arrendamiento, el patrimonio del inquilino supervisado por un albacea o administrador será responsable financieramente del alquiler durante el resto del período, a pesar de la muerte del inquilino. Por ejemplo, si el inquilino tenía un **contrato de alquiler a plazo fijo** (es decir, un período de alquiler de seis meses o un año) y fallece, el patrimonio del inquilino será responsable por el resto del período de alquiler de seis meses o un año. El patrimonio del inquilino puede entregar el arrendamiento y devolver la posesión al propietario, pero el patrimonio del inquilino seguirá siendo responsable financieramente a menos que y hasta que el arrendador vuelva a alquilar la unidad de alquiler. El propietario debe hacer un esfuerzo de buena fe para volver a alquilar la unidad para minimizar o eliminar la responsabilidad del patrimonio del inquilino por el alquiler futuro. Si el inquilino tuvo un arrendamiento periódico (es decir, de una semana a otra o de un mes a otro) y fallece, el arrendamiento se rescinde (finaliza) mediante notificación de la muerte del inquilino y el arrendamiento finaliza el día 30 después del último pago de alquiler del inquilino anterior a la muerte del inquilino.³⁴⁴ No se requiere ningún aviso (que no sea el aviso al propietario de la muerte del inquilino) para rescindir el arrendamiento.³⁴⁵ Aún puede haber problemas relacionados con la devolución de las pertenencias personales del inquilino después de la terminación del arrendamiento.

Mudarse al final de un contrato de alquiler

Un contrato de alquiler a plazo fijo vence automáticamente al final del plazo, a menos

³³⁹ Código Civil § 1950.5(l).

³⁴⁰ Código Civil § 1950.5(l).

³⁴¹ Código de Procedimiento Civil §§ 1032(b), 1033.5(a)(10)(A).

³⁴² Código Civil § 1717.

³⁴³ *Jacobson v. Simmons Real Estate* (1994) 23 Cal.App.4th 1285; *Trope v. Katz* (1995) 11 Cal.4th 274; California Practice Guide, Landlord-Tenant, Párrafos 9:391-9:391.6(b), 9:391.10 y siguientes (Rutter Group 2019).

³⁴⁴ Código Civil § 1934.

³⁴⁵ *Miller & Desatnik Management Co. v. Bullock* (1990) 221 Cal.App.3d Supp. 13, 18-19. Rosenquest & Portman, *The California Landlord's Law Book: Rights & Responsibilities*, 18th Ed., página 400 (NOLO Press 2019).

que los términos del contrato dispongan lo contrario.³⁴⁶ Al vencimiento del contrato de alquiler a plazo fijo, se espera que el inquilino renueve el contrato de alquiler (con el consentimiento del propietario) o se mude si el alquiler no está cubierto por una causa justa para las protecciones de desalojo, como una ordenanza local de control de alquileres, ordenanza de causa justa, o la Ley de Protección del Inquilino de 2019 (la "Ley de Protección del Inquilino"). La Ley de Protección del Inquilino cubre todos los arrendamientos en los que el inquilino ha residido en la unidad de alquiler durante más de 12 meses o 24 meses si se ha agregado un inquilino adulto al contrato de alquiler en los últimos 12 meses.³⁴⁷ Si el arrendamiento está sujeto a una causa justa para las protecciones de desalojo, el arrendamiento continúa mes a mes al final del período de arrendamiento y continuará hasta que el inquilino notifique la mudanza o el propietario tenga una razón válida según la ley para rescindir el arrendamiento.

La mayoría de los contratos de alquiler a plazo fijo no requieren que el inquilino notifique al propietario al vencimiento del contrato de alquiler que no tiene la intención de renovarlo. Sin embargo, como cortesía, es posible que el inquilino desee considerar notificar al propietario que tiene la intención de mudarse y no renovar su contrato de alquiler.

Si no tiene protecciones de desalojo por causa justa y continúa viviendo en la unidad de alquiler después de que expire el contrato de alquiler, el propietario tiene dos opciones. El propietario puede actuar con un procedimiento de desalojo para sacarlo de la unidad de alquiler o tratarlo como un inquilino remanente. Si el propietario acepta su alquiler después del final de su período, automáticamente se convertirá en un inquilino remanente y podrá continuar ocupando legalmente la unidad de alquiler. Su nuevo arrendamiento será un arrendamiento periódico y la duración de su arrendamiento se determinará en función del período de tiempo entre sus pagos de alquiler (por ejemplo, los pagos de alquiler mensuales dan como resultado un arrendamiento de mes a mes). Con la excepción del plazo de alquiler, que ahora es un alquiler periódico, todas las demás disposiciones del contrato de alquiler permanecerán en vigor.³⁴⁸ Tenga en cuenta que si el arrendamiento se convierte en uno periódico, los términos se pueden cambiar con una notificación por escrito adecuada según lo permita la ley.³⁴⁹

Para las unidades de alquiler que no están cubiertas por una ordenanza local de control de alquileres, una ordenanza de causa justa o la Ley de Protección del Inquilino de 2019, el propietario puede presentar una demanda de desalojo de inmediato sin avisarle (consulte la página 111-120), si no se muda al vencimiento de su plazo de alquiler y el propietario se niega a aceptar el alquiler después de que expira el plazo de alquiler.

Importante: Si el inquilino desea *renovar* su contrato de alquiler, el inquilino debe comenzar a negociar con su arrendador con suficiente tiempo antes de que caduque el plazo de alquiler. Tanto el propietario como el inquilino deberán aceptar los términos de un nuevo contrato de alquiler. Este proceso puede llevar algún tiempo si una o ambas

³⁴⁶ Código Civil §1933.

³⁴⁷ Código Civil §1946.2(a).

³⁴⁸ Código Civil § 1945, Portman & Weaver, California Tenants' Rights, 21st Ed., página 196 (NOLO Press 2018).

³⁴⁹ Código Civil § 827.

partes desean negociar diferentes disposiciones en el nuevo contrato de alquiler. Si el inquilino tiene protecciones de desalojo por causa justa, es posible que no se le solicite que renueve su arrendamiento y firme un nuevo contrato de alquiler a menos que el propietario le presente un nuevo contrato de alquiler que contenga términos sustancialmente similares al contrato de alquiler que caduca.

Reglas Especiales para Inquilinos en las Fuerzas Armadas: Un miembro del servicio puede rescindir (finalizar) un contrato de alquiler en cualquier momento después de ingresar al ejército o después de la fecha de las órdenes militares del sujeto. Este derecho se aplica a un inquilino que se une al ejército después de firmar un contrato de alquiler y a un miembro del servicio que firma un contrato de alquiler y luego recibe órdenes para un cambio de destino permanente o despliegue durante al menos 90 días.

El miembro en servicio debe entregar al propietario o al agente del propietario una notificación por escrito de la terminación y una copia de las órdenes. El miembro del servicio puede entregar personalmente el aviso al propietario o agente, enviar el aviso por servicio de entrega privado (como FedEx o UPS) o enviarlo por correo certificado con acuse de recibo solicitado. La terminación adecuada libera al dependiente de un miembro del servicio, como un cónyuge o un hijo, de cualquier obligación bajo el contrato de alquiler.

Cuando el alquiler se paga mensualmente, la rescisión entra en vigor 30 días después de la siguiente fecha de vencimiento del alquiler que sigue a la entrega del aviso. El alquiler debe pagarse de forma prorrateada hasta la fecha en que la rescisión entra en vigor. Si los montos de alquiler o arrendamiento se han pagado por adelantado para cualquier período posterior a la fecha de vigencia de la terminación, el propietario debe reembolsar estas cantidades dentro de los 30 días posteriores a la fecha de vigencia.³⁵⁰

Ejemplo: El miembro en servicio paga \$600 de alquiler el día diez de cada mes según los términos de su contrato de arrendamiento. El miembro en servicio paga el alquiler el 10 de junio y luego personalmente le entrega al propietario la notificación adecuada de terminación el 15 de junio. La fecha en que la terminación entra en vigor 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 por el período comprendido entre el 10 de julio y el 9 de agosto. Para el 8 de septiembre, el propietario debe devolver cualquier alquiler pagado por adelantado para el período posterior a la fecha efectiva de terminación. El propietario también debe devolver cualquier "cantidad de alquiler pagada por adelantado" (como la parte no utilizada del depósito de seguridad del miembro del servicio) antes del 8 de septiembre.

LISTA DE VERIFICACIÓN DE INVENTARIO

Usted y el propietario o el agente del propietario pueden usar la lista de verificación de inventario (consulte las páginas 143-146) para documentar el estado de la unidad cuando se mude y nuevamente si solicita, como se recomienda, una inspección inicial

³⁵⁰ Ley de Ayuda civil para miembros del Servicio, 50 U.S.C § 3955(e); California Practice Guide, Landlord-Tenant, Párrafos 7:328-7:328.5 (Rutter Group 2019).

de la unidad de alquiler antes de mudarse (consulte las páginas 96-98). El propietario no está obligado a participar en el uso de la parte "Condición a la Llegada" de la lista de verificación en el momento de la mudanza, pero sigue siendo una buena práctica que un inquilino la use, junto con la toma de fotografías con la fecha, para documentar cualquier deficiencia o falta de limpieza preexistentes.

Para la inspección inicial de mudanza, usted y el propietario o el agente deben acordar una fecha y hora mutuamente convenientes para la inspección durante las últimas dos semanas antes del final del arrendamiento o del plazo. Se recomienda que los inquilinos no esperen hasta el último día de la tenencia para programar sus inspecciones porque los inquilinos pueden encontrarse sin tiempo para reparar o limpiar los artículos anotados durante la inspección. Usted y el propietario o el agente deben recorrer la unidad de alquiler en ese momento y completar la parte de la lista de verificación "Condición Después de la Inspección Inicial".

Una vez que se haya mudado, el propietario puede usar la parte de la lista de verificación "Condición a su Partida" para realizar la inspección final (consulte las páginas 163-166). La mayoría de los propietarios prefieren realizar su inspección final después de que el inquilino haya retirado todas sus pertenencias y haya devuelto la posesión legal de la unidad al propietario. Aunque la ley no exige a los propietarios que permitan que los inquilinos asistan a la inspección final, si es posible, se recomienda que los inquilinos intenten estar presentes cuando el propietario realice su inspección final. Antes de mudarse, se alienta a los inquilinos a limpiar la unidad de alquiler y reparar los artículos dañados o rotos para mejorar la probabilidad de recibir un reembolso completo de su depósito de seguridad.

Tanto usted como el propietario o el agente deben firmar y fechar la lista de verificación de inventario después de cada inspección. (El propietario o el agente deben firmar la lista de verificación incluso si usted no está presente). Asegúrese de obtener una copia del formulario firmado después de cada inspección.

Vea sugerencias adicionales con respecto a la lista de verificación de inventario en la página 143 y "Reembolsos de Depósitos de Seguridad", páginas 81-95.

FINALIZACIONES Y DESALOJOS

ALERTA DE MORATORIA DE DESALOJOS: El 31 de agosto de 2020, el gobernador firmó la ley de emergencia llamada la Ley de Ayuda y Estabilización para Inquilinos, Propietarios y Pequeños Arrendadores de 2020 (AB 3088), que incluyó la Ley de Ayuda al Inquilino por COVID-19 de 2020 (la "Ley de Ayuda al Inquilino"). La Ley de Ayuda al Inquilino entró en vigor el 31 de agosto de 2020 y establece una moratoria en los desalojos hasta el 31 de enero de 2021 por la falta de pago del alquiler de los inquilinos debido a dificultades financieras derivadas de o relacionadas con la COVID-19, siempre que el inquilino le devuelva al propietario una Declaración de dificultades financieras relacionadas con la COVID-19 firmada dentro del plazo establecido. La Ley de Ayuda al Inquilino también protege a los inquilinos de los desalojos "sin causa", es decir, un

desalojo donde el propietario no indica una razón para desalojar al inquilino. Para obtener más información sobre la Ley de Ayuda al Inquilino, visite <https://landlordtenant.dre.ca.gov/>.

Además de la Ley de Ayuda al Inquilino, los inquilinos que enfrentan dificultades financieras debido a la COVID-19 también pueden ser protegidos por la moratoria de los Centros federales para el Control de Enfermedades (los CDC) contra los desalojos o la moratoria contra los desalojos promulgada por algunas jurisdicciones locales. Para obtener más información sobre la moratoria de los CDC, visite <https://www.cdc.gov/coronavirus/2019-ncov/covid-eviction>. Para obtener más información sobre la moratoria de los desalojos promulgada por las jurisdicciones locales, visite https://landlordtenant.dre.ca.gov/pdf/resources/tenant/Local_Eviction_Moratoria_Ordinances.pdf.

Salvo que la legislatura conceda una prórroga, las disposiciones de la Ley de Ayuda al Inquilino relacionadas con la moratoria sobre desalojos y la prohibición contra los desalojos “sin causa” vencerán el 31 de enero de 2021. Aunque la Ley de Ayuda al Inquilino influye las conversaciones en este capítulo, este capítulo está escrito con un enfoque en la ley que rige las finalizaciones de los arrendamientos y los desalojos de los inquilinos que ocurran antes del 1 de marzo de 2020 o después del 31 de enero de 2021. Para obtener más información sobre la Ley de Ayuda al Inquilino y la capacidad del propietario para finalizar un arrendamiento o desalojar a un inquilino entre el 1 de marzo de 2020 y el 31 de enero de 2021, visite <https://landlordtenant.dre.ca.gov/>.

¿CUÁNDO PUEDE UN PROPIETARIO FINALIZAR UN ARRENDAMIENTO?

En 2019, la Legislatura de California aprobó y el gobernador firmó la Ley de Protección del Inquilino de 2019 (la “Ley de Protección del Inquilino”). La ley de Protección del Inquilino impone los requisitos de control de alquiler y de desalojos por causa justa a nivel estatal. Los propietarios de bienes raíces residenciales amparados por la Ley de Protección del Inquilino deben informar a sus inquilinos sobre las protecciones de la ley.³⁵¹ Para los contratos de arrendamiento que estuvieran en vigor antes del 1 de julio de 2020, el propietario debe notificar por escrito a sus inquilinos a más tardar el 1 de agosto de 2020. Para los contratos de arrendamiento celebrados o renovados después del 1 de julio de 2020, los propietarios deben incluir la notificación como un apéndice al contrato de arrendamiento o entregarle la notificación al inquilino y obtener la firma del inquilino acusando el recibo. La notificación debe contener el siguiente texto:

“La ley de California limita el monto del incremento de su alquiler. Consulte la Sección 1947.12 del Código Civil para más información. La ley de California además establece que después de que todos los inquilinos han ocupado continua y legalmente la propiedad por 12 meses o más o por lo menos uno de los inquilinos ha ocupado continua y legalmente la propiedad durante 24 meses o más, un propietario debe proporcionar una declaración de causa en toda notificación para finalizar el arrendamiento. Consulte la Sección 1946.2 del Código Civil para más información”.

³⁵¹ Código Civil § 1946.2(f).

Las secciones de la Ley de Protección del Inquilino relacionada a los desalojos por causa justa se resumen a continuación. Las secciones relacionadas a los incrementos de alquiler se resumen a partir de la página 50.

La capacidad del propietario para finalizar el arrendamiento y desalojar al inquilino se basa en el hecho de si la unidad de alquiler está sujeta o no a las leyes locales de causa justa para desalojos o a la Ley de Protección del Inquilino del Estado de California. Si una unidad de alquiler está sujeta tanto a las leyes locales como a las estatales de causa justa para desalojos, las protecciones de causa justa de la Ley de Protección del Inquilino no aplican si la ordenanza local fue aprobada a más tardar el 1 de septiembre de 2019 o fue aprobada o modificada después del 1 de septiembre de 2019 y le proporciona mayores protecciones al inquilino.³⁵² Las protecciones de causa justa de la Ley de Protección del Inquilino aplican a nivel estatal y cubren las unidades de alquiler donde el inquilino ha vivido en la unidad durante más de 12 o 24 meses si un inquilino adulto adicional fue añadido al contrato de arrendamiento hace menos de 12 meses.³⁵³ Ciertos tipos de unidades de vivienda quedan exentos de la Ley de Protección del Inquilino, incluidos: la estancia transitoria y hotelera; los alojamientos en un hospital sin fines de lucro, un centro religioso, un centro de asistencia para estancia prolongada o un centro residencial autorizado para el cuidado de la salud de ancianos; dormitorios pertenecientes y dirigidos por una institución de estudios superiores o una escuela para alumnos del jardín de infancia hasta el último año de la preparatoria; los alojamientos en las viviendas en las que el inquilino comparte la habitación o las instalaciones de la cocina con el propietario que tiene su residencia principal en la propiedad; las residencias unifamiliares; un dúplex en el que un propietario ocupó una de las unidades como el lugar de residencia principal del propietario al inicio del arrendamiento y continúa ocupando esa unidad; una vivienda a la que se le ha emitido un título de ocupación en los últimos 15 años o un bien inmueble residencial enajenable independiente del título de cualquier otra unidad de vivienda siempre que el propietario haya notificado a los inquilinos de que la unidad de alquiler queda exenta de la Ley de Protección del Inquilino.³⁵⁴

Si la Ley de Protección del Inquilino se aplica, el propietario no puede entonces finalizar el arrendamiento ni desalojar al inquilino sin una causa justa. La Ley de Protección del Inquilino define causa justa como “Causa justa con culpabilidad” o “Causa justa sin culpabilidad”.³⁵⁵ La causa justa con culpabilidad incluye: la falta de pago parcial o total del alquiler; un incumplimiento de un término fundamental del contrato de arrendamiento; involucrarse en actividades criminales u ocasionar molestias o deterioro en la unidad de alquiler; la negación del inquilino a conceder una prórroga por escrito o una renovación del contrato de arrendamiento con las mismas o similares disposiciones como el contrato original después de la solicitud o petición por escrito; ceder o subarrendar la unidad de alquiler en incumplimiento del contrato de

³⁵² Código Civil § 1946.2(g).

³⁵³ Código Civil § 1946.2(a).

³⁵⁴ Código Civil § 1946.2(e).

³⁵⁵ Código Civil § 1946.2(b).

arrendamiento; la negación del inquilino a permitir que el propietario ingrese a la unidad de alquiler tal como lo exige la ley o los términos del contrato de alquiler; usar la unidad de alquiler para un fin ilícito; el incumplimiento de desalojo cuando la contratación del inquilino con el propietario finaliza; y el incumplimiento de entrega de la posesión de la unidad de alquiler al propietario después de entregarle al propietario una notificación por escrito de la intención del inquilino de hacerlo.³⁵⁶ La causa justa sin culpabilidad incluye: la intención del propietario de que él/ella o su cónyuge, pareja doméstica, hijos, nietos, padres o abuelos ocupen la unidad de alquiler si el inquilino acepta por escrito la finalización o el contrato de arrendamiento permite que el propietario lo de por terminado dadas las circunstancias; el retiro de la unidad de alquiler por parte del mercado de alquiler; una orden emitida por un tribunal o una agencia gubernamental para que el inquilino desaloje la unidad de alquiler debido a temas de habitabilidad o a la intención del propietario de demoler o remodelar considerablemente la unidad de alquiler.³⁵⁷

Si el propietario se basa en una causa justa con culpabilidad para finalizar el arrendamiento y desalojar al inquilino, el propietario deberá entonces darle una oportunidad al inquilino de subsanar el incumplimiento si este es subsanable.³⁵⁸ En tales casos, el propietario debe entregarle al inquilino una notificación del incumplimiento y una oportunidad de subsanarlo y remediarlo. Únicamente si el inquilino no subsana o remedia el incumplimiento dentro del plazo establecido en la notificación, el propietario podría entregarle al inquilino una notificación de desalojo de tres días sin una oportunidad de subsanar para finalizar el arrendamiento.³⁵⁹

Si el propietario se basa en una causa justa sin culpabilidad para finalizar el arrendamiento y desalojar al inquilino, el propietario deberá entonces proporcionarle al inquilino asistencia de reubicación independiente de los ingresos del inquilino.³⁶⁰ La asistencia de reubicación es un monto equivalente a un mes del alquiler del inquilino que estuvo en vigor cuando el propietario emitió la notificación para finalizar el arrendamiento y, a discreción del propietario, el propietario puede pagar este monto directamente al inquilino o exonerar al inquilino de la obligación de pagar su alquiler del último mes. La notificación de finalización del propietario debe informarle al inquilino que el propietario está finalizando el arrendamiento en función de una causa justa sin culpabilidad e informarle al inquilino la elección del propietario entre pagarle al inquilino la asistencia de reubicación o exonerarle al inquilino el alquiler del último mes. Si el inquilino no desocupa y entrega la posesión de la unidad de alquiler al propietario dentro del plazo establecido en la notificación de finalización, el propietario puede recuperar el monto de asistencia de reubicación pagado al inquilino como daños en una acción para recuperar la posesión.³⁶¹

³⁵⁶ Código Civil § 1946.2(b)(1).

³⁵⁷ Código Civil § 1946.2(b)(2).

³⁵⁸ Código Civil § 1946.2(c).

³⁵⁹ Código Civil § 1946.2(c).

³⁶⁰ Código Civil § 1946.2(d).

³⁶¹ Código Civil § 1946.2(d).

Independientemente de la Ley de Protección del Inquilino, los propietarios tienen prohibido desalojar a un inquilino (o negarse a renovar el contrato de arrendamiento de un inquilino) en función de hechos de violencia doméstica, agresión sexual, acoso, trata de personas, maltrato de ancianos o maltrato de adultos dependientes cometido en contra del inquilino, donde el inquilino (1) ha obtenido una orden de restricción o un informe policial que no sobrepasa los 180 días y (2) no vive con el abusador.³⁶² El propietario puede desalojar al autor de los hechos, pero no a la víctima, de conformidad con la ley de California.

Si la unidad de alquiler no está protegida por las protecciones de desalojo de causa justa, un propietario puede finalizar (dar por terminado) un arrendamiento periódico previa notificación por escrito enviada al inquilino con 30, 60 o en algunos casos 90 días de anticipación. (Para obtener una explicación de los arrendamientos periódicos, consulte la página 30; para obtener una explicación de las notificaciones de 30, 60 y 90 días, consulte las páginas 84-90 y 115-116).

Si la unidad de alquiler está cubierta por una ley de desalojos por causa justa local o estatal y el propietario le ha entregado al inquilino una notificación para subsanar un incumplimiento como se mencionó anteriormente, el inquilino debe subsanar el incumplimiento dentro del plazo establecido en la notificación. Si el inquilino no subsana el incumplimiento, el propietario puede enviar una notificación de desalojo de tres días sin darle al inquilino una oportunidad de subsanar para las unidades de alquiler protegidas por la Ley de Protección del Inquilino. Dentro de un plazo de tres días de notificado el desalojo, el inquilino debe desocupar la unidad de alquiler y entregarle la posesión al propietario o enfrentar un posible desalojo por parte del propietario. Si la unidad de alquiler no está protegida por una ley de desalojo por causa justa local o estatal y el propietario le ha entregado al inquilino una notificación de 30, 60 o 90 días, el inquilino debe desocupar la unidad de alquiler y entregarle la posesión al propietario dentro del plazo establecido en la notificación o enfrentar un posible desalojo por parte del propietario. Si el propietario desea proceder con el desalojo del inquilino, el propietario debe entonces presentar una demanda de desahucio ante el Tribunal Superior en el condado donde la propiedad está ubicada, obtener del tribunal una citación y entregarle al inquilino la citación junto con una copia de la demanda presentada ante el tribunal.

NOTIFICACIONES DE FINALIZACIÓN POR ESCRITO

Notificación de 30, 60 o 90 días

Un propietario que quiere finalizar (dar por terminado) un arrendamiento periódico lo puede hacer entregándole al inquilino una notificación de 30, 60 o, en algunos casos, 90 días .

Cómo responder a una notificación de 30, 60 o 90 días

Si su unidad de alquiler no está protegida por los requisitos de desalojos por causa justa local o estatal y el propietario le ha entregado la notificación correspondiente para finalizar el arrendamiento, debe prepararse para desocupar o tratar de hacer los

³⁶² Código Civil § 1161.3.

arreglos necesarios con el propietario para permanecer después del plazo en la notificación. Si desea continuar ocupando la unidad de alquiler, pregúntele al propietario qué necesita hacer para hacerlo posible. La mayoría de los propietarios le darán una explicación, aunque no están obligados a hacerlo salvo que la unidad de alquiler esté protegida por un requisito de causa justa para desalojo local o estatal. Si el propietario le permitiera quedarse, usted debe formalizar por escrito el contrato, conservar una copia firmada para su control y el propietario debe anular su notificación de finalización por escrito.

Si la razón que el propietario ha dado para finalizar su arrendamiento es un hecho de violencia doméstica, agresión sexual, tráfico de personas, acoso o maltrato de ancianos o de dependientes cometido en contra suya, explíquelo al propietario. Por ejemplo, si hubo una discusión fuerte con rotura de ventana que molestó a otros inquilinos y la causa fue un hecho de violencia doméstica, el inquilino no debe tener que irse si toma las medidas para sacar al abusador y no permite que el abusador vuelva a la propiedad. Si usted vive en una propiedad que recibe ayuda del gobierno federal protegida por la Ley de Violencia Contra la Mujer, las supervivientes de violencia doméstica, violencia de pareja, agresión sexual y acoso están protegidas del desalojo por razones basadas en el abuso. Los propietarios que reciben ayuda del gobierno federal o de las autoridades públicas de vivienda (según corresponda) están obligados a entregar una notificación que indique los derechos de la Ley de Violencia Contra la Mujeres (VAWA) cuando una familia está siendo desalojada, así como un formulario de autocertificación.³⁶³ Las supervivientes pueden usar este formulario para demostrar que el abuso ocurrió y solicitar protecciones de VAWA. Un abogado, una organización de apoyo legal o un abogado defensor de inquilinos puede ayudarle a determinar si VAWA aplica en su caso.

Si el propietario y usted no son capaces de llegar a un acuerdo respecto a su permanencia pasado el plazo establecido en la notificación de finalización, usted estará entonces obligado a desocupar y debe hacerlo a más tardar al terminar el plazo establecido en la notificación. Si el último día de la notificación del propietario es superior a 30 días en el futuro usted puede elegir dar su propia notificación de 30 días que vencerá antes de la notificación del propietario si desea desocupar antes del plazo establecido en la notificación de finalización del propietario. Solo asegúrese de que verdaderamente puede mudarse de acuerdo con su propia notificación, porque en caso de incumplimiento usted podría quedar sujeto a una acción judicial de desalojo. Cuando desocupe, llévese todas sus pertenencias con usted y deje la unidad de alquiler por lo menos tan limpia como cuando usted la alquiló. Esto le ayudará con el reembolso de su depósito de garantía (consulte la sección “Reembolso de depósito de garantía”, páginas 92-107).

Si no ha desocupado al final del plazo de la notificación, estará ocupando ilegalmente la unidad de alquiler después de ese día, y el propietario puede presentar una demanda de desahucio (desalojo) para desalojarlo.

³⁶³ 34 Código de los Estados Unidos § 12491(d). La notificación y el formulario de autocertificación deben estar disponibles en idiomas diferentes al inglés. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) ha puesto a disposición la notificación de VAWA (Formulario 5380) y el formulario de autocertificación (Formulario 5382) en línea en diversos idiomas: https://www.hud.gov/program_offices/administration/hudclips/forms/hud5a.

Si usted cree que el propietario ha actuado ilegalmente al darle una notificación o que usted tiene una defensa válida para una demanda de desahucio, debe consultar con un abogado, una organización de apoyo legal, un abogado defensor de inquilinos o una consultoría de vivienda (consulte la sección “Obtenga ayuda de un tercero,” páginas 142-144).

Notificación de tres días

Antes de entregarle al inquilino una notificación de desalojo de tres días, para las unidades de alquiler protegidas por los requisitos de desalojo por causa justa, incluida la Ley de Protección del Inquilino, el propietario debe darle al inquilino una oportunidad de subsanar o remediar todo incumplimiento suponiendo que los incumplimientos puedan ser subsanados o remediados. Únicamente después de que el inquilino no subsane o remedie los incumplimientos dentro de los plazos establecidos en la notificación, el propietario puede entregarle al inquilino una notificación de desalojo de tres días sin una oportunidad de subsanar. Para las unidades de alquiler no protegidas por los requisitos de desalojo por causa justa locales o estatales, un propietario puede entregarle a un inquilino una notificación de desalojo o de subsanar o desalojar de tres días si el inquilino ha hecho, entre otras cosas, cualquiera de los hechos especificados anteriormente en la página 98.³⁶⁴ Como se indicó anteriormente, tienen prohibido desalojar a un inquilino en función de hechos de violencia doméstica, agresión sexual, acoso, trata de personas, maltrato de ancianos o maltrato de adultos dependientes cometido en contra del inquilino donde el inquilino (1) ha obtenido una orden de restricción o un informe policial que no sobrepasa los 180 días y (2) no vive con el abusador.³⁶⁵ El propietario puede desalojar al autor de los hechos, pero no a la víctima, de conformidad con la ley de California. Si el inquilino vive en una propiedad protegida por la Ley de Violencia Contra la Mujer (como se indicó anteriormente), el proveedor de vivienda o la autoridad pública de vivienda (según corresponda) debe asegurarse de que el inquilino reciba una notificación que indique los derechos de VAWA cuando a una familia se le entrega una notificación de tres días, así como un formulario de autocertificación de VAWA.³⁶⁶

Si el propietario le entrega al inquilino una notificación de tres días porque el inquilino no ha pagado el alquiler, la notificación debe indicar el monto exacto del alquiler pendiente de pago. Además, la notificación debe indicar:

- El nombre, la dirección y el número de teléfono de la persona a quien se le debe pagar el alquiler.
- Si el pago se puede hacer en persona, los días y las horas habituales en las que la persona está disponible para recibir el pago del alquiler. Si la dirección no acepta

³⁶⁴ Código de Procedimiento Civil § 1161(2)-(4).

³⁶⁵ Código Civil § 1161.3.

³⁶⁶ 34 Código de los Estados Unidos § 12491(d). La notificación y el formulario de autocertificación deben estar disponibles en idiomas diferentes al inglés. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) ha puesto a disposición la notificación de VAWA (Formulario 5380) y el formulario de autocertificación (Formulario 5382) en línea en diversos idiomas: https://www.hud.gov/program_offices/administration/hudclips/forms/hud5a. También consulte *DHI Cherry Glen Associates, L.P. contra Gutierrez* (2019), Título 46, Informe complementario de apelaciones del estado de California, 5o. Tomo, página 1 (División de Apelaciones del Tribunal Supremo de California, noviembre de 2019).

entrega en persona, puede entonces enviar el alquiler por correo al propietario con el mismo nombre y la misma dirección indicada en la notificación de tres días. Si puede presentar pruebas de que envió el alquiler por correo al nombre y a la dirección indicados (por ejemplo, un recibo por correo certificado), la ley asume que el propietario recibió el pago del alquiler en la fecha en que el pago fue enviado por correo.

- Cuando la notificación no exige el pago en persona, la notificación puede indicar el nombre, la dirección comercial y el número de cuenta de la institución financiera donde el pago del alquiler puede ser realizado (si la institución se encuentra a ocho kilómetros de la unidad). Si anteriormente se estableció un procedimiento de transferencia de fondos electrónicos para pagar el alquiler, el pago debe ser realizado usando ese procedimiento.³⁶⁷

Salvo algunas excepciones, el propietario no puede exigirle al inquilino que le pague el alquiler pendiente de pago en efectivo o por medio de transferencia de fondos electrónica sin ofrecer otras opciones (consulte la página 51).

Si la notificación de tres días está basada en una razón diferente de la falta de pago del alquiler, la notificación debe describir el incumplimiento del inquilino del contrato de arrendamiento o la otra conducta inapropiada del inquilino. La notificación de tres días debe ser debidamente entregada al inquilino (consulte las páginas 116-117).

Según el tipo de incumplimiento, la notificación de tres días exige (1) que el inquilino remedie el incumplimiento o desocupe la unidad de alquiler (desaloje) o (2) que el inquilino desocupe la unidad de alquiler (desaloje) porque la ley considera que el incumplimiento es “no subsanable”. Para los incumplimientos subsanables, la notificación debe ser claramente escrita en su alternativa (es decir, desalojo: realice un convenio del contrato o desalojo). Si el incumplimiento involucra algo que el inquilino puede remediar (por ejemplo, el inquilino no ha pagado el alquiler o el inquilino tiene una mascota), la notificación debe darle al inquilino la opción de remediar el incumplimiento.

La mayoría de los incumplimientos puede ser remediado, como no realizar el pago del alquiler. En estos casos, la notificación de tres días debe darle al inquilino la opción de remediar el incumplimiento. Sin embargo, los otros hechos mencionados en la página 103 *no pueden* ser remediados y la notificación de tres días puede simplemente ordenarle al inquilino que desocupe al final de los tres días.

Si el incumplimiento es remediable, es importante subsanar el incumplimiento dentro de los tres días hábiles para los tribunales posteriores a la recepción de la notificación de tres días y conservar la prueba de que lo ha hecho. Si paga el alquiler pendiente de pago o remedia un incumplimiento remediable del contrato de arrendamiento durante el plazo de la notificación de tres días, el arrendamiento continúa y el propietario no puede desalojarlo legalmente.³⁶⁸ Tenga en cuenta que el propietario no está obligado a aceptar

³⁶⁷ Código de Procedimiento Civil § 1162(2); California Practice Guide, Landlord-Tenant, Párrafos 7:104.10-7:104.12, 7:119.3-7:110.4 (Rutter Group 2019).

³⁶⁸ Código de Procedimiento Civil § 1161(3).

pagos de alquiler parciales.

El plazo cubierto en la notificación de desalojo de tres días es importante. Si trata de pagar todo el alquiler pendiente de pago exigido después del vencimiento del plazo de tres días, el propietario puede negarse a aceptar el pago y presentar una demanda para desalojarlo o aceptar el pago del alquiler. Si el propietario acepta el alquiler, el propietario renuncia (desiste) al derecho de desalojarlo derivado del pago del alquiler atrasado.³⁶⁹

Consulte la página 116 sobre cómo contar los días en la notificación de tres días.

Cómo responder a una notificación de tres días

Suponga que su propietario le entrega debidamente una notificación de tres días porque usted no ha pagado el alquiler. Usted debe pagar el monto completo del alquiler que está pendiente de pago o desalojar (desocupar) la unidad de alquiler a más tardar al final del tercer día hábil para los tribunales, salvo que usted tenga un fundamento jurídico para no pagar el alquiler o el monto del alquiler que el propietario le está tratando de cobrar es incorrecto, ya sea porque le han cobrado en exceso o porque las condiciones en su unidad son malas, como las condiciones que su propietario no ha reparado (consulte las páginas 65-67). Podría averiguar si el propietario aceptará un pago parcial o dará tiempo adicional para “remediar” la falta de pago. Si recibe dicho acuerdo asegúrese de recibirlo por escrito con la firma del propietario. Es probable que su falta de pago posterior o de desalojo según lo acordado siga siendo una justificación para que el propietario comience un procedimiento de desalojo en el tribunal. Recuerde que el propietario no está obligado a hacer ningún tipo de acuerdo, sin embargo, podría verlo como una resolución más práctica que tener que desalojarlo verdaderamente.

Si decide pagar el alquiler pendiente de pago, es recomendable que llame al propietario o al agente del propietario inmediatamente. Dígale al propietario o al agente del propietario que trata de pagar el monto exigido en la notificación (si es correcto) y acuerde la hora y el lugar donde usted puede entregarle el dinero al propietario o al agente. *Debe pagar el alquiler a más tardar al final del tercer día.* Debe pagar el alquiler pendiente por medio de cheque de caja, orden de pago o efectivo (si lo permite el contrato de alquiler). Cualquiera que sea la forma de pago, asegúrese de obtener un recibo firmado por el propietario o el agente que muestre la fecha y el monto del pago. Si el propietario no contesta su llamada, aun así, tiene únicamente tres días para enviar por correo o entregar el pago en la dirección indicada en la notificación.

Salvo algunas excepciones establecidas por la ley, el propietario no puede exigirle que pague el alquiler pendiente en efectivo o por medio de transferencia de fondos electrónica sin ofrecer otras opciones (consulte la página 51).

Si el monto del alquiler exigido no es correcto, es recomendable que hable al respecto con el propietario o el agente del propietario inmediatamente y le ofrezca pagar el monto que en realidad está pendiente. Haga esta oferta verbalmente y por escrito y

³⁶⁹ *EDC Associates Ltd. contra Gutierrez* (1984) Título 153, Informe de apelaciones del estado de California, 3^{er} Tomo, páginas 167 y 171.

guarde una copia de la oferta por escrito. La notificación del propietario está vigente legalmente si exige más alquiler de lo que realmente está pendiente o si incluye algún cargo distinto del alquiler pendiente de pago (por ejemplo, cargos por mora, cargos por servicios pendientes, cargos por cheques rechazados o interés).³⁷⁰ Tenga cuidado respecto con este último punto porque algunos contratos de arrendamiento identifican otros montos debidos al propietario, como los cargos por demora, como “alquiler adicional” y podrían ser debidamente incluidos en una notificación para pagar el alquiler o desalojar. Sin tales disposiciones del contrato de arrendamiento estos otros cargos deben solicitarse por medio de una notificación de tres días para realizar un convenio o desalojar.³⁷¹

Si el monto del alquiler exigido es correcto y no incluye ningún otro cargo inadmisibles y si usted decide no pagar, debe entonces desocupar o permanecer en su unidad de alquiler y defenderse de la demanda de desalojo .

Si se queda después de los tres días hábiles para los tribunales sin pagar el alquiler que está realmente pendiente de pago, estará ocupando la unidad de alquiler ilegalmente. El propietario tiene entonces un recurso único y poderoso: una acción judicial (llamada una “demanda de desahucio [desalojo]” [consulte la página 122]) para desalojarlo y obtener un juicio por el alquiler pendiente de pago y posiblemente otras cantidades, como costes judiciales, honorarios de abogados y daños del alquiler durante una “ocupación extemporánea del inmueble”.

Si la notificación de tres días se basa en algo diferente a la falta de pago del alquiler, la notificación indicará si puede remediar el problema y permanecer en la unidad de alquiler (consulte la página 115). Si el problema puede ser remediado y desea quedarse en la unidad de alquiler, *debe remediar el problema a más tardar al final del tercer día hábil para los tribunales*. Debe conservar toda la documentación que justifique las reparaciones o correcciones para su control. Una vez que haya remediado el problema, debe notificar al propietario o al administrador de la propiedad inmediatamente.

Si usted cree que el propietario ha actuado ilegalmente al darle una notificación de tres días o que usted tiene una defensa válida para una demanda de desahucio, debe consultar con un abogado, una organización de apoyo legal, un abogado defensor de inquilinos o una consultoría de vivienda (consulte la sección “Obtenga ayuda de un tercero,” páginas 142-144).

Cómo contar los tres días

Para las notificaciones de tres días con una oportunidad de remediar, comience a contar los tres días a partir del primer día que no sea fin de semana ni festivo judicial después del día en que la notificación fue entregada. Siga contando todos los días que no son fines de semana ni festivos judiciales y deténgase en el tercer día. Ese es el día en el que usted tiene que pagar, a más tardar, el alquiler pendiente de pago en una

³⁷⁰ Rosenquest & Portman, *The California Landlord’s Law Book: Rights & Responsibilities*, 18ª edición, páginas 338-339 (NOLO Press 2019).

³⁷¹ Rosenquest & Portman, *The California Landlord’s Law Book: Rights & Responsibilities*, 18ª edición, páginas 338-339 (NOLO Press 2019).

notificación de desalojo o remediar el incumplimiento en la notificación de renunciar o desalojar. Por ejemplo, si la notificación es entregada el viernes anterior al Día de Trabajo, no cuente el sábado, el domingo ni el lunes porque estos días son fin de semana o festivos judiciales. El día uno será el martes, el día dos será el miércoles y el día tres será el jueves.³⁷² Para las notificaciones no remediabiles de tres días el conteo es diferente. El día uno es el día posterior a la entrega, sin importar si ese día es un fin de semana o un festivo judicial. Únicamente si el tercer día cae en un fin de semana o en un festivo judicial usted tomará hasta el día siguiente que no es un fin de semana o un festivo judicial para desalojar (consulte la sección siguiente para obtener una descripción de la entrega de la notificación y el principio del plazo de la notificación).³⁷³

ENTREGA ADECUADA DE LAS NOTIFICACIONES DE FINALIZACIÓN

Una notificación del propietario de tres días, 30, 60 o 90 días dirigida al inquilino, debe ser “entregada” adecuadamente para tener vigencia legalmente. Los términos “entregar” y “entrega” se refieren a procedimientos exigidos por la ley para darle a un inquilino una notificación de que el propietario solicita finalizar su arrendamiento y recuperar la posesión de la unidad de alquiler. Estos procedimientos están diseñados para aumentar la probabilidad de que la persona a la que se le envía la notificación realmente la reciba.

El propietario puede entregarle al inquilino una notificación de desalojo de tres días en una de estas tres formas: por entrega personal, por entrega sustituida o pegándola y enviándola por correo. El propietario, el agente del propietario o cualquier persona mayor de 18 años puede entregarle la notificación al inquilino.

- Entrega personal: para entregársela a usted personalmente, la persona que entrega la notificación debe entregársela a usted (o dejársela si usted se niega a recibirla).³⁷⁴
- **Entrega sustituida a otra persona:** si el propietario no puede encontrarlo en su casa, el propietario debe tratar de entregársela personalmente en su trabajo. Si el propietario no lo encuentra en su casa o en su trabajo, el propietario puede usar una “entrega sustituida” en lugar de entregársela a usted personalmente.

Para cumplir con las normas de la entrega sustituida, la persona que entrega la notificación debe dejar la notificación con una persona de “edad y discreción adecuadas” en su casa o en su trabajo y *además enviar por correo* una copia de la notificación a su casa.³⁷⁵ Una persona de edad y discreción adecuadas generalmente sería un adulto que esté en su casa o en su trabajo, o un miembro joven de su familia.

La entrega de la notificación está legalmente completa cuando ambos pasos han sido completados. El plazo de tres días comienza un día después de que los dos

³⁷² Código de Procedimiento Civil § 1161(2) (3), consulte también las Secciones 12, 12a y 135 del Código de Procedimiento Civil respecto a la definición de festivos legales y judiciales .

³⁷³ Código de Procedimiento Civil §§ 1161(4), 12, 12^a.

³⁷⁴ Código de Procedimiento Civil § 1162(1).

³⁷⁵ Código de Procedimiento Civil § 1162(2).

pasos han sido completados, pero podría comenzar varios días después (consulte la sección anterior “Cómo contar los tres días”).

- **Pegar y enviar por correo:** si el propietario no le puede entregar la notificación a usted personalmente o por entrega sustituida, la notificación puede ser entregada pegando o fijando una copia en la unidad de alquiler en un lugar visible (como la puerta principal de la unidad de alquiler) y enviándole por correo otra copia a la dirección de la unidad de alquiler.³⁷⁶ Este método de entrega es comúnmente llamado “pegar y enviar por correo” o “fijar y enviar por correo”.

La entrega de la notificación no está completa hasta que la notificación haya sido pegada y la copia de la notificación haya sido enviada por correo. El plazo de tres días comienza un día después de que la notificación haya sido sellada o enviada por correo, lo que ocurra más tarde, pero podría comenzar varios días después (consulte la sección anterior “Cómo contar los tres días”).³⁷⁷

Un propietario puede usar cualquiera de estos métodos para entregarle a un inquilino una notificación de *30, 60 o 90 días* para finalizar un arrendamiento o puede enviarle la notificación al inquilino por correo registrado o certificado con acuse de recibo.³⁷⁸ Para estas notificaciones, los plazos comienzan el día en que se hace la entrega y continúan por el número de días indicado en la notificación. Si el último día cae en un fin de semana o un festivo judicial, la fecha límite se corre hasta el siguiente día que no es un fin de semana ni un festivo judicial.

EL PROCESO DE DESALOJO (DEMANDA DE DESAHUCIO)

Alerta de moratoria de desalojos: El 31 de agosto de 2020, el gobernador firmó la ley de emergencia llamada la Ley de Ayuda y Estabilización para Inquilinos, Propietarios y Pequeños Arrendadores de 2020 (AB 3088), que incluyó la Ley de Ayuda al Inquilino por COVID-19 de 2020 (la “Ley de Ayuda al Inquilino”). La Ley de Ayuda al Inquilino entró en vigor el 31 de agosto de 2020 y establece una moratoria en los desalojos hasta el 31 de enero de 2021 por la falta de pago del alquiler de los inquilinos debido a dificultades financieras derivadas de o relacionadas con la COVID-19, siempre que el inquilino le devuelva al propietario una declaración de dificultades financieras relacionadas con la COVID-19 firmada. La Ley de Ayuda al Inquilino también protege a los inquilinos de los desalojos “sin causa”, es decir, un desalojo donde el propietario no indica una razón para desalojar al inquilino. Para obtener más información sobre la Ley de Ayuda al Inquilino, visite <https://landlordtenant.dre.ca.gov/>.

Además de la Ley de Ayuda al Inquilino, los inquilinos que enfrentan dificultades financieras debido a la COVID-19 también pueden ser protegidos por la moratoria de los Centros Federales para el Control de Enfermedades (los CDC) contra los desalojos o la moratoria contra los desalojos promulgada por algunas jurisdicciones locales. Para

³⁷⁶ Código de Procedimiento Civil § 1162(3).

³⁷⁷ *Walters contra Meyers* (1990) Título 226, Informe complementario de apelaciones del estado de California, 3^{er} Tomo, páginas 15, 19-20 (la entrega de la notificación de tres días mediante fijación o correo entra en vigor a partir de la fecha en que la notificación fue pegada o enviada por correo, no a partir de la fecha en que el inquilino la recibió). Consulte también la California Practice Guide, Landlord-Tenant, Párrafos 7:186-7:188.2 (Rutter Group 2019) (enviar por correo una notificación de tres días no prolonga el plazo para responder).

³⁷⁸ Código Civil § 1946, Código de Procedimiento Civil § 1162.

obtener más información sobre la moratoria de los CDC, visite <https://www.cdc.gov/coronavirus/2019-ncov/covid-eviction>. Para obtener más información sobre la moratoria de los desalojos promulgada por las jurisdicciones locales, visite https://landlordtenant.dre.ca.gov/pdf/resources/tenant/Local_Eviction_Moratoria_Ordinances.pdf.

Salvo que la legislatura conceda una prórroga, las disposiciones de la Ley de Ayuda al Inquilino relacionadas con la moratoria sobre desalojos y la prohibición contra los desalojos “sin causa” vencerán el 31 de enero de 2021. Aunque la Ley de Ayuda al Inquilino influye las conversaciones en este capítulo, este capítulo está escrito con un enfoque en la ley que rige las finalizaciones de los arrendamientos y los desalojos de los inquilinos que ocurran antes del 1 de marzo de 2020 o después del 31 de enero de 2021. Para obtener más información sobre la Ley de Ayuda al Inquilino y la capacidad del propietario para finalizar un arrendamiento o desalojar a un inquilino entre el 1 de marzo de 2020 y el 31 de enero de 2021, visite <https://landlordtenant.dre.ca.gov/>.

Descripción general del proceso de desalojo

Si el inquilino no desocupa voluntariamente después de que el propietario le ha entregado adecuadamente la notificación requerida al inquilino, el propietario puede comenzar el proceso judicial de desalojo. Para desalojar al inquilino, el propietario debe presentar una demanda de desahucio ante el Tribunal Superior en el condado donde está ubicada la unidad de alquiler y posteriormente entregarle debidamente una citación y una copia de la demanda de desahucio. Por lo general, la notificación adecuada requiere que alguien le entregue personalmente a usted la citación y la demanda.³⁷⁹ En algunas circunstancias pueden ser entregadas a alguien más, pero en ese caso se le dará más días para responder.³⁸⁰ En algunos casos un tribunal puede permitirle a un propietario notificarle pegándole copias en la unidad de alquiler y enviándole copias por medio de correo certificado.³⁸¹

En una demanda de desalojo, el propietario es llamado el “demandante” y el inquilino es llamado el “demandado”.

Las leyes diseñadas para detener el tráfico de drogas³⁸² y el uso, la fabricación o la posesión ilegal de armas y municiones,³⁸³ permiten que un abogado o un fiscal de la ciudad en jurisdicciones seleccionadas³⁸⁴ presenten una demanda de desahucio contra el inquilino en función de un informe de arresto (u otra acción o informe de los cuerpos policiales o de las agencias reglamentarias) si el propietario no desaloja al inquilino

³⁷⁹ Código de Procedimiento Civil § 415.10.

³⁸⁰ Código de Procedimiento Civil § 415.20.

³⁸¹ Código de Procedimiento Civil § 415.45.

³⁸² Código Civil § 3486, Moskowitz y otros, Sección 3.7 de la California Practice Guide, Landlord-Tenant (California Continuing Education of the Bar 2016).

³⁸³ Código Civil § 3485(a).

³⁸⁴ California Practice Guide, Landlord-Tenant, Párrafos 7:306 (Rutter Group 2019) (Para los desahucios basados en acusaciones de armas y municiones, las ciudades son Los Ángeles, Long Beach, Oakland, y Sacramento. Para desahucios por reducción de drogas, las ciudades son Los Ángeles, Long Beach, Sacramento y Oakland).

después de que la ciudad le haya enviado una notificación de 30 días. El inquilino debe ser notificado sobre la naturaleza de la demanda y las posibles defensas.

Una demanda de desahucio es un procedimiento judicial “breve”. Esto significa que la acción judicial avanza muy rápido y que el plazo que se le da al inquilino para responder durante la demanda es muy corto. Por ejemplo, en la mayoría de los casos de desahucio, el inquilino únicamente tiene *cinco días hábiles para los tribunales* (es decir, días que no sean sábados, domingos o festivos judiciales) para presentar una contestación por escrito a la demanda después de que el propietario le haya debidamente entregado una copia de la citación de la demanda.³⁸⁵ Generalmente, una fecha para un juicio frente a un juez o un jurado será establecida dentro de los 20 días después de que el inquilino o el propietario presente una solicitud para llevar el caso a juicio.³⁸⁶ Estos plazos son considerablemente más cortos que los plazos para casos no breves. Debido al tratamiento acelerado dado a los procedimientos judiciales breves, si solicita asistencia de algún experto en la leyes de propietarios e inquilinos, no tarde en solicitar la ayuda de un abogado, una organización de apoyo legal o un grupo defensor de inquilinos porque su respuesta por escrito (por ejemplo, una contestación) debe ser presentada dentro de los cinco días de que fue notificado, salvo que el quinto día sea un fin de semana o un feriado judicial, en cuyo caso la contestación debe ser presentada el siguiente día que no sea un fin de semana o un festivo judicial. Tenga en cuenta que para obtener un juicio ante jurado se requiere de pasos adicionales y, como con cualquier juicio, es muy recomendable que un inquilino contrate un representante legal especialmente si el caso será juzgado ante un jurado.

El proceso judicial de desalojo le asegura al inquilino el derecho a un juicio si el inquilino cree que el propietario no tiene derecho a desalojar al inquilino. El propietario *debe* usar este proceso judicial para desalojar al inquilino; el propietario *no puede* usar medidas propias para obligar al inquilino a mudarse. Por ejemplo, el propietario no puede sacar o **dejar afuera** físicamente al inquilino, cortar los servicios como el agua, el gas o la electricidad, quitar las ventanas o las puertas exteriores o tomar (sacar) las pertenencias del inquilino para poder llevar a cabo el desalojo. El propietario *debe usar los procedimientos judiciales*.

Si el propietario usa métodos ilegales para desalojar al inquilino, el propietario puede quedar sujeto a responsabilidad por los daños reales del inquilino, como necesitar quedarse en un hotel, costos adicionales por comer fuera de casa, etc., así como las multas de hasta \$100 al día, pero no menos de \$250, por el tiempo que el propietario usó métodos ilegales.³⁸⁷

En una demanda de desahucio, el tribunal celebra un juicio donde las partes pueden presentar sus pruebas y explicar su caso. Si el tribunal falla a favor del inquilino, el inquilino no tendrá que desocupar (pero puede seguir siendo responsable del alquiler pendiente de pago) y el propietario podría estar obligado a pagar costes judiciales (por ejemplo, costes de juicio del inquilino). Si la defensa del inquilino involucra alegar que el

³⁸⁵ Código de Procedimiento Civil § 1167.3.

³⁸⁶ Código de Procedimiento Civil § 1170.5(a).

³⁸⁷ Código Civil § 789.3(c).

propietario no le proporcionó un inmueble habitable, lo que justificó su falta de pago del alquiler, el tribunal puede ordenarle al propietario que haga las reparaciones. El propietario también tendrá que pagar los honorarios de abogados del inquilino, si el contrato de arrendamiento contiene una cláusula de honorarios de abogados y si al inquilino lo representó un abogado.³⁸⁸

Si el tribunal falla a favor del propietario, el tribunal emitirá un **auto de posesión**.³⁸⁹ El auto de posesión le ordena al alguacil sacar al inquilino de la unidad de alquiler, pero le da al inquilino cinco días a partir de la fecha en que el auto fue entregado para desocupar voluntariamente. Si el inquilino no desocupa a más tardar al final del quinto día, el auto de posesión autoriza al alguacil para sacar y dejar fuera físicamente al inquilino. Cuando se deja fuera a un inquilino, si el inquilino deja bienes muebles, los bienes muebles del inquilino deben ser procesados de conformidad con la ley de California, específicamente la sección 1951.3 del Código Civil. *El propietario no tiene derecho a recibir la posesión de la unidad de alquiler hasta que el alguacil haya sacado al inquilino.*

El tribunal también puede adjudicarle al propietario cualquier alquiler pendiente de pago si el desalojo es en función de la falta de pago del alquiler del inquilino. El tribunal también puede adjudicar daños del alquiler adicionales (llamados “daños durante una ocupación extemporánea del inmueble”) por los días de alquiler, por los que de otro modo no se le pagaría al propietario, por el tiempo que el inquilino ha permanecido en la unidad hasta el día en que la sentencia es dictada. El tribunal también puede adjudicarle al propietario costes judiciales y honorarios de abogados (si el contrato de arrendamiento contiene una cláusula de honorarios de abogados y si al propietario lo representó un abogado). Si el tribunal determina que el inquilino actuó dolosamente al no entregar la unidad de alquiler, el tribunal también puede adjudicarle al propietario una multa de un máximo de \$600.³⁹⁰ La sentencia en contra del inquilino será reportada en el informe crediticio del inquilino por siete años.³⁹¹ Toda suma de dinero adjudicada al propietario puede ser retenida por orden judicial del salario del inquilino, de la cuenta bancaria del inquilino o mediante otro medio de ejecución de sentencia.

Cómo responder a una demanda de desahucio

Si recibe una demanda de desahucio, debe conseguir asesoramiento legal o asistencia *inmediatamente* porque las demandas de desahucio son procedimientos breves y tienen fechas límites acortadas. Las organizaciones de los inquilinos, los programas para inquilinos y propietarios, los programas de viviendas, las organizaciones de apoyo legal o los abogados privados pueden asesorarlo y ayudarlo si es necesario (consulte la sección “Obtenga ayuda de un tercero”, páginas 142-144). Recuerde que únicamente los abogados autorizados pueden darle asesoramiento legal, pero otras organizaciones le pueden ayudar con el proceso de responder a una

³⁸⁸ Código Civil § 1717; *Trope contra Katz* (1995) Título 11, Cal.4o. Tomo, página 274; California Practice Guide, Landlord-Tenant, Párrafos 9:391.1-9:391.4, 9:391.10 y siguientes (Rutter Group 2019).

³⁸⁹ Código de Procedimiento Civil §§ 712.010 y 715.010.

³⁹⁰ Código de Procedimiento Civil § 1174(b).

³⁹¹ Código Civil § 1785.13(a) (2), (3).

demanda de desahucio. Muchos tribunales también tienen centros de “autoayuda” donde puede tener acceso a recursos y asistencia que le ayudarán a responder. Una vez más, estos centros no pueden darle asesoramiento legal, pero le pueden ayudar con el proceso.

Normalmente usted tiene solo *cinco días* para responder por escrito a la demanda del propietario.³⁹² Debe responder durante este plazo presentando el documento legal correcto ante el secretario del tribunal en el que se presentó la demanda. Generalmente, un inquilino responde a una demanda de un propietario presentando una “contestación” por escrito (puede obtener una copia de un formulario para presentar una contestación de la oficina del secretario del tribunal o en línea en www.courts.ca.gov/documents/ud105.pdf). Cada demandado que presenta una contestación debe pagar un coste de juicio considerable. Sin embargo, si usted es de recursos muy bajos o pagar costes le resultaría una dificultad financiera puede presentar formularios adicionales para pedir que lo exoneren de los costes (estos formularios están disponibles en el tribunal o en línea en <https://www.courts.ca.gov/forms.htm?query=fee%20waivers>) y al mismo tiempo presenta su contestación.

Usted puede tener una defensa o defensas legales para la demanda del propietario. De ser así, usted debe declarar la(s) defensa(s) en una contestación por escrito y presentar su contestación por escrito ante el secretario del tribunal a más tardar al final del quinto día hábil de los tribunales después del día en que le entregaron debidamente la citación y la demanda. De lo contrario, el propietario puede solicitarle al tribunal una ‘sentencia en rebeldía’ porque usted no contestó, y usted puede perder toda oportunidad de declarar cualquier defensa que pueda tener. Algunas defensas comunes que un inquilino podría tener se enumeran a continuación como ejemplos:

- La notificación de tres días del propietario exigía más alquiler del que en realidad estaba pendiente.
- La unidad de alquiler no cumplía con la garantía de habitabilidad implícita por no proporcionar condiciones seguras y habitables en la propiedad.
- El propietario presentó una demanda de desalojo en represalias porque el inquilino estaba ejerciendo un derecho de inquilino o porque el inquilino presentó una queja ante el inspector de edificios sobre la condición de la unidad de alquiler.
- El propietario presentó la demanda de desalojo por un hecho de violencia doméstica, agresión sexual, acoso, maltrato de ancianos o trata de personas que molestó a los otros inquilinos, pero la víctima permitió que el autor de los hechos volviese a la unidad.
- El propietario presentó el desalojo porque la víctima del delito, la víctima del maltrato o la persona en una emergencia o alguien en su nombre llamó a la policía o a la ayuda en caso de emergencias cuando creyó que era necesaria la ayuda.

El formulario de contestación tiene casillas de verificación que le permiten seleccionar “la defensa de fondo” que usted considera que aplica en su caso. Usted debe entonces

³⁹² Código de Procedimiento Civil § 1167.

proporcionar en la contestación una explicación de los hechos que respalde cualquier defensa seleccionada. También puede adjuntar los documentos pertinentes para contestar como “pruebas” que ayuden a declarar o demostrar los hechos en los que se está amparando.

Según los hechos de su caso, hay otras respuestas legales a la demanda del propietario que usted podría presentar en lugar de una contestación. Por ejemplo, si usted cree que su propietario no le entregó adecuadamente la citación y la demanda, usted puede presentar un **Recurso de nulidad de citación**. Si usted cree que la demanda tiene defectos técnicos o que no alega adecuadamente el derecho del propietario de desalojarlo, usted puede presentar un documento llamado "**excepción perentoria**" solicitando el rechazo de la demanda. Además, puede presentar una petición de anulación para solicitarle al tribunal que invalide alguna parte, o incluso toda la demanda del propietario. Es muy recomendable que solicite el asesoramiento de un abogado antes de tratar de usar estos procedimientos. También es recomendable que solicite el asesoramiento de un abogado antes de presentar su contestación. Sin embargo, recuerde que no debe sobrepasar la fecha límite, así que solicite apoyo legal el mismo día que se le entregue la demanda de desahucio.

Además de presentar un formulario de respuesta a la citación y la demanda del propietario usted debe entregarle adecuadamente una copia de esa respuesta al propietario o más bien al abogado que representa al propietario. Generalmente esto se hace por correo. Sin embargo, usted, como una parte del caso, no tiene permitido ser quien realice esa entrega. Debe solicitarle a un adulto (es decir, alguien mayor de 18 años) que no sea una parte del caso que realice esa entrega y firme un formulario de “constancia de notificación” que usted presentará ante el tribunal.

Si no presenta una respuesta por escrito a la demanda del propietario a más tardar al final del quinto día, asumiendo que el propietario le entregó adecuadamente la citación y la demanda, el tribunal debe aprobar la solicitud del propietario de dictar una **sentencia en rebeldía** a favor del propietario después de que el propietario presente una solicitud de dictar una sentencia en rebeldía en su contra. Una sentencia en rebeldía permite que el propietario obtenga un auto de posesión (consulte la página 136) y también puede dar lugar a una adjudicación de alquiler pendiente de pago, de daños y de costes judiciales al propietario. Una sentencia en rebeldía significa que usted pierde el caso y será desalojado.

El secretario del tribunal le pedirá que pague un coste de juicio por cada demandado compareciente nombrado en la demanda del propietario cuando presenten una respuesta por escrito. Desde el 1 de enero de 2020, el coste de juicio es aproximadamente \$385 por demandado compareciente, pero podría ser exonerado en función de ingresos o dificultades financieras (consulte la conversación en la página 111).³⁹³

³⁹³ El formulario de aplicación es el formulario FW-001 del Consejo Judicial. Usted puede calificar para una exoneración de costes si recibe beneficios como Cupones de comida, Seguridad de Ingreso Suplementario (SSI)/Pago Suplementario Estatal (SSP), Medi-Cal, Ayuda del condado/Asistencia general, HISS, CalWORKs/Asistencia Temporal para Familias en Necesidad (TANF), Programa de Ayuda en Efectivo para

Después de que usted presente su contestación por escrito a la demanda del propietario y entregue una copia de la contestación al propietario o a su abogado, el propietario presentará una petición de fecha de juicio para el caso ante el tribunal llamada una “Petición para llevar el caso a juicio” (formulario UD-150). El propietario también debe enviarle por correo una copia de esta petición, sin embargo, muchas veces no es así. También puede presentar el mismo formulario como una “Contrapetición para llevar su caso a juicio”. Una vez el secretario del tribunal ha recibido la petición del propietario, y posiblemente su contrapetición, les enviarán por correo a usted y al propietario la notificación que indica la hora y el lugar del juicio. Si usted no comparece en el tribunal, el juicio puede celebrarse sin su presencia, lo que significará que no tendrá la capacidad de contradecir ninguna prueba o testimonio que su propietario presente.

Notificación de la respuesta por escrito del inquilino: usted también debe entregarle a su propietario (o al abogado del propietario, si al propietario lo representa un asesor legal) una copia de la contestación por escrito a la demanda del propietario. Esto lo debe hacer una persona mayor de 18 años que no sea una parte del caso. Generalmente la notificación se hace por correo o en persona entregando una copia de la contestación por escrito al propietario (o al abogado del propietario, si el propietario es representado). La persona que realice la entrega debe entonces llenar y firmar una constancia de notificación. El inquilino debe presentar la constancia de notificación junto con su contestación ante el secretario del tribunal.

Norma especial para los inquilinos que están en el ejército: un miembro del servicio militar puede tener derecho a un aplazamiento (retraso) de una demanda de desalojo por 90 días. Esta norma aplica al miembro del servicio militar y sus dependientes (como un cónyuge o hijo) en una unidad de alquiler residencial con un alquiler de un máximo de \$2,400, calculado por el ajuste de la inflación de precios de viviendas que comenzó en 2004. En 2018, el costo máximo de alquiler era \$3,717. La capacidad de un miembro de las Fuerzas Armadas para pagar el alquiler debe ser afectada significativamente por las Fuerzas Armadas. El juez puede ordenar el aplazamiento por moción propia o a solicitud del miembro del servicio militar o de un representante. El juez puede ajustar la duración y los términos del retraso en equidad (imparcialidad).³⁹⁴ Los propietarios que no cumplan con el proceso de desalojo ordenado por el tribunal respecto a un miembro del servicio militar pueden enfrentar una multa o una pena de prisión de hasta por un año.³⁹⁵

Desalojo de “ocupantes no identificados”

En ocasiones, adultos que no son partes del contrato de arrendamiento se mudan a la unidad de alquiler con el inquilino o después de que el inquilino desocupa, pero antes de que la demanda de desahucio es presentada. Cuando el propietario cree que estos

Inmigrantes (CAPI) o si su ingreso familiar mensual bruto para el tamaño de su familia es inferior al monto que aparece en la tabla del formulario. También puede calificar para una exoneración de costes si su ingreso no es suficiente para pagar por sus necesidades básicas familiares, así como los costes judiciales.

³⁹⁴ Ley de Ayuda Civil a los Miembros del Servicio Militar, 50 Código de los Estados Unidos § 3901 y siguientes; California Practice Guide, Landlord-Tenant, Párrafo 7:80.10 (Rutter Group 2019).

³⁹⁵ Ley de Ayuda Civil a los Miembros del Servicio Militar, 50 Código de los Estados Unidos § 3951(b)(2).

“ocupantes” pueden exigir un derecho legal de poseer la unidad de alquiler, el propietario puede solicitar que los incluyan como demandados en la demanda de desalojo, incluso si el propietario no sabe quiénes son. En este caso, el propietario le entregará al inquilino una notificación de “otros ocupantes” con una **Demanda de derecho de posesión previo al juicio** al mismo tiempo que la citación y la demanda de desalojo son entregadas a los inquilinos que son demandados comparecientes.³⁹⁶ Tenga en cuenta que cuando una notificación incluye este formulario puede ser entregada únicamente por un alguacil federal, un alguacil o un notificador legal registrado con el estado. Consulte la conversación adicional de “ocupantes no identificados” y la Demanda de derecho de posesión. Los ocupantes no identificados deben considerar si resulta prudente completar y presentar el formulario Demanda previo al juicio, que añade en forma efectiva sus nombres como demandados en la demanda de desalojo. Si bien ser un demandado puede permitirle a una persona declarar su propia defensa eso puede conllevar tener un registro de un desalojo judicial. Sin embargo, sin hacer tal presentación, el destino de los ocupantes no identificados respecto a ser desalojados dependerá de lo que les suceda a aquellos ya mencionados en la demanda. Si esos inquilinos pierden el juicio el alguacil desalojará a todos los que estén en la unidad, ya que la oportunidad de presentar una Demanda de derecho de posesión (previo al juicio) es excluida por la entrega del formulario de una Demanda previo al juicio.

Antes de la audiencia en el tribunal

Antes de comparecer en el tribunal, si un abogado no lo puede representar, usted debe preparar su caso cuidadosamente, como un abogado lo haría. Si decide contratar a un abogado, debe tratar de encontrar uno lo más pronto posible. Entre otras cosas, usted debe:

- Tener presente que cuando se le entrega la citación y la demanda, únicamente tiene cinco días hábiles de los tribunales a partir de la fecha en que le fueron debidamente entregadas la citación y la demanda para presentar una contestación. Debe leer detenidamente la citación, la cual contiene información muy específica sobre cómo contestar a la demanda y plazos estrictos (consulte la página 125).
- Comuníquese con un programa de viviendas, una organización de inquilinos, un abogado o una organización de apoyo legal lo más pronto posible. Este le ayudará a entender los asuntos legales en su caso y las pruebas que necesitará.
- Solicite la **presentación** de pruebas que pueden ser útiles en su caso o para preparar una defensa (consulte la sección “Presentación de pruebas en casos de desahucio” en la página 132).
- Decida cómo presentará los hechos que respaldan su versión del caso. ¿Qué documentos, cartas, fotografías o vídeos tratará de presentar como pruebas? ¿A qué testigos tratará de llamar para que testifiquen en su nombre?
- Tenga al menos cinco copias de todos los documentos que trata de usar como pruebas, un original para el juez y copias para el secretario del tribunal, la

³⁹⁶ Código de Procedimiento Civil § 415.46(a).

contraparte, sus testigos y usted.

- Pídale a los testigos que le van a ayudar en su caso que testifiquen en el juicio. Usted puede **enviarle una citación** a un testigo que no testificará voluntariamente. Un citatorio es una orden del tribunal imponiéndole a un testigo comparecer. El citatorio debe ser entregado (dado) al testigo dentro de un plazo razonable antes de la audiencia (por ejemplo, dos semanas antes de la audiencia), y puede entregarlo cualquier persona mayor de 18 años, excepto usted. Puede obtener un citatorio con el secretario del tribunal. Debe pagar honorarios de testigos en el momento en que el citatorio es entregado al testigo, si el testigo los solicita.

Las partes de una demanda de desahucio tienen el derecho a un juicio ante jurado, y cada parte puede solicitar uno.³⁹⁷ Después de haber presentado su contestación a la demanda del propietario, generalmente el propietario presentará un documento llamado **Memorándum para llevar el caso a juicio** (oficialmente llamado formulario de “Petición/Contrapetición para que un caso se lleve a juicio - Desahucio” [Formulario UD-150 del Consejo Judicial]).³⁹⁸ Puede obtener una copia en línea en www.courts.ca.gov/documents/ud150.pdf. Este documento le indicará si el demandante (propietario) ha solicitado un juicio ante jurado. Si debe o no solicitar un juicio ante jurado dependerá de los hechos y las circunstancias individuales de su caso. Los juicios ante jurado pueden ser más favorables según ciertas circunstancias y menos favorables según otras circunstancias. Sin embargo, es recomendable que mencione en su contestación que solicita un juicio ante jurado y más adelante puede decidir renunciar a su derecho a un jurado, si así lo desea. Pero si no solicita un jurado en el momento oportuno, después no tendrá el derecho a un jurado.

Hay varias justificaciones suficientes por las que le recomendamos hacerlo. En primer lugar, presentarle un caso a un jurado es más complejo que presentarle un caso a un juez, y cuando una persona que no es abogado se representa a sí mismo puede resultarle muy difícil. En segundo lugar, la parte que solicita un juicio ante jurado será responsable de depositarle al tribunal los costes judiciales iniciales, salvo que se otorgue una solicitud de exoneración de costes adicional. En tercer lugar, la parte vencida tendrá que pagar todos los costes judiciales.³⁹⁹

En cualquier momento previo a la inscripción de la sentencia definitiva, cada parte puede iniciar discusiones de conciliación para resolver la disputa de las partes. Hay varias razones por las que los propietarios o los inquilinos podrían encontrar más conveniente una conciliación que proceder a través de un juicio, incluidas si una de las partes tiene dudas sobre los méritos de su caso, la posibilidad de que un testigo esencial no testifique o testifique desfavorablemente contra su caso o inquietudes sobre

³⁹⁷ El contrato de alquiler o de arrendamiento no puede solicitar que el inquilino renuncie al derecho a un juicio ante jurado antes de que surja una disputa. Sin embargo, el contrato de alquiler o de arrendamiento puede ser capaz de solicitar que cualquier disputa que surja se someta a arbitraje. (*GraftonPartners LP contra el Tribunal Superior*) (*PricewaterhouseCoopers LLP* (2005) Título 36, Cal., 4º Tomo, páginas 944, 967). El cumplimiento de los requisitos de arbitraje en un contrato de arrendamiento no es una cuestión totalmente resuelta (consulte *Weiler contra Marcus & Millichap Real Estate InvestmentServices* (2018) Título 22, Informe de apelaciones del estado de California, 5º Tomo, página 970).

³⁹⁸ California Practice Guide, Landlord-Tenant, Párrafos 9.3-9.19 (Rutter Group 2019).

³⁹⁹ Portman & Weaver, California Tenants’ Rights, 21ª Edición, páginas 271-273 (NOLO Press 2018).

los costes legales y el tiempo relacionado con preparar y probar su caso ante un juez o un jurado.

Si las partes aceptan una conciliación, generalmente la conciliación se hace oficial mediante un documento llamado una “sentencia firme”. El acuerdo debe ser que el inquilino le pague al propietario cierto monto, posiblemente en cuotas en lugar de una suma global, el inquilino acepta desocupar a más tardar cierta fecha o el propietario acepta hacer ciertas reparaciones. **Es muy importante que ambas partes comprendan las disposiciones de la conciliación en su totalidad antes de firmar la sentencia firme**, que posteriormente será presentada ante el juez. No se apresure a aceptar una sentencia firme sin comprenderla y asegúrese de que puede cumplir las promesas que está aceptando.

De ser posible, como parte de la negociación para llegar a una conciliación, el demandado (es decir, el inquilino si el propietario presentó la demanda o el propietario si el inquilino presentó la demanda) debe exigir que a cambio de las acciones que el demandado prometió el demandante aceptará desestimar la demanda. Tenga en cuenta que esas conciliaciones generalmente son estructuradas de manera que si una parte deja de hacer cualquiera de las cosas que acordó (un incumplimiento) la parte en cumplimiento tendrá inmediatamente el derecho a registrar una sentencia en contra de la parte en incumplimiento y recibir algún tipo de reparación como parte de esa sentencia. Si el inquilino es la parte en incumplimiento, eso puede llevar al propietario a obtener una emisión inmediata de un auto de posesión para sacar al inquilino de la unidad de alquiler. Sin embargo, si el demandado actúa de la forma acordada y el acuerdo lo requiere, el demandante desestimaré el caso y no habrá sentencia condenatoria contra el demandado.

Presentación de pruebas en casos de desahucio

Las partes de una demanda, incluidas las demandas de un desahucio (desalojo) tienen derecho a llevar a cabo una presentación de pruebas para conocer los hechos, las defensas o los fundamentos de la otra parte para sus posturas jurídicas. Cualquier parte puede hacer uso de uno o de los cuatro medios disponibles, que constan del interrogatorio por escrito,⁴⁰⁰ la solicitud de presentación de documentos,⁴⁰¹ la solicitud de admisiones⁴⁰² y la declaración⁴⁰³ de la otra parte a la demanda o de terceros que no están involucrados en la demanda. El interrogatorio son preguntas por escrito que la contraparte debe responder bajo juramento. La solicitud de presentación de documentos trata de obtener copias de los documentos de la contraparte. La solicitud de admisiones trata de que la contraparte admita o niegue la veracidad de una declaración determinada. Las declaraciones son oportunidades en vivo y en persona para que una parte le pregunte a la otra parte o a un tercero preguntas que esa parte debe contestar bajo juramento. Cada uno de los cuatro medios de presentación de pruebas disponible exige que se le entregue a la otra parte una notificación de al menos cinco días antes de que esa parte esté obligada a responder.⁴⁰⁴ Este plazo se aplica si las solicitudes de presentación de pruebas son entregadas personalmente en la oficina de la otra parte o en la oficina de su abogado, si la representan. Si la notificación se realiza por correo se le otorgarán 5 días (10 días totales) a la contraparte. De conformidad con estas normas, la contraparte debe cumplir con la solicitud de la presentación de pruebas de la parte requirente dentro de un plazo de cinco días.⁴⁰⁵ **La presentación de pruebas deberá llevarse a cabo a más tardar el quinto día antes de la fecha establecida para el juicio.**⁴⁰⁶ Debido a que el propietario puede solicitarle al tribunal que establezca una fecha para el juicio en cuanto se presente una contestación, es fundamental que cualquier acción de presentación de pruebas se inicie pocos días después de presentar y entregar la contestación o incluso antes de que eso suceda.

- Si el inquilino trata de defender su caso y trata de usar el proceso de presentación de pruebas como una herramienta, el inquilino debe seguir los plazos estrictos aplicables a los desalojos en California.
- El proceso de presentación de pruebas funciona en bloques de cinco días. Una vez el propietario le entregó al inquilino la demanda de desahucio, el inquilino puede comenzar la presentación de pruebas notificando personalmente o enviando por correo cualquier solicitud de presentación de pruebas. La

⁴⁰⁰ Código de Procedimiento Civil § 2030.260(b).

⁴⁰¹ Código de Procedimiento Civil §§ 2031.010, 2031.020(c), (d), 2031.030(c), y 2031.260(b).

⁴⁰² Código de Procedimiento Civil § 2033.020(c).

⁴⁰³ Código de Procedimiento Civil § 2025.270(b).

⁴⁰⁴ California Practice Guide, Landlord-Tenant, Párrafos 8:428-8:431^a (Rutter Group 2019).

⁴⁰⁵ California Practice Guide, Landlord-Tenant, Párrafos 8:428-8:431^a (Rutter Group 2019).

⁴⁰⁶ Código de Procedimiento Civil § 2024.040(b)(1).

contraparte debe responder dentro de los cinco días siguientes de recibirla si se la entregaron personalmente o dentro de los diez días siguientes de recibirla por correo. La presentación de pruebas deberá llevarse a cabo a más tardar cinco días antes de la fecha del juicio.⁴⁰⁷

⁴⁰⁷ Los plazos mencionados asumen que no se obtienen órdenes que reducen o prolongan el tiempo. Consulte la California Practice Guide, Landlord-Tenant, Párrafos 8:431.1 (Rutter Group 2019).

Después de la sentencia del tribunal

Si el tribunal falla a favor del inquilino, el inquilino no tendrá que desocupar y el propietario puede ser obligado a pagar los costes judiciales del inquilino (por ejemplo, los costes de juicio) y los honorarios de abogados del inquilino si esa es una disposición del contrato de arrendamiento y al inquilino lo representó un abogado en el juicio. Sin embargo, es posible que el inquilino tenga que pagar cualquier alquiler que ordene el tribunal dentro de un plazo de 5 días, el cual si no se paga en ese plazo podría dar lugar entonces a que el tribunal dicte una sentencia a favor del propietario.⁴⁰⁸ Si la defensa del inquilino a la demanda de desahucio del propietario fue en función de un incumplimiento de la garantía de habitabilidad el alquiler a pagar probablemente será inferior a aquel que exige el contrato de arrendamiento. El tribunal puede ordenar una reducción continua en el alquiler hasta que se realicen ciertas reparaciones necesarias.

Si el propietario gana, el inquilino tendrá que desocupar. En algunos casos, el tribunal puede ordenarle al inquilino que pague los costes judiciales y los honorarios de abogados del propietario si al propietario lo representó un abogado en el juicio y el contrato de arrendamiento contiene una cláusula de honorarios de abogados. El tribunal también puede ordenarle al inquilino que pague el alquiler durante el período de ocupación extemporánea del inmueble (es decir, el período de tiempo entre la finalización del plazo del alquiler y la fecha del juicio).

El tribunal tiene la potestad judicial para suspender la ejecución de cualquier sentencia.⁴⁰⁹ Una parte vencida puede pedirle al tribunal que ejerza esta potestad judicial para aplazar la fecha en que tendrá que desocupar. Generalmente esa petición se haría por medio de una solicitud 'a petición de la parte interesada', ante el juez de instrucción, de más tiempo para entregar el inmueble debido a dificultades financieras u otra justificación suficiente. Es necesario que el propietario o el abogado del propietario reciba la debida notificación de esta solicitud 'a petición de la parte interesada' y la audiencia debe ocurrir rápidamente y antes del **desalojo** del alguacil. El alguacil fijará una notificación para desalojar de 5 días en la propiedad antes de que el desalojo pueda ocurrir (consulte la sección Auto de posesión, página 136).

La solicitud para suspender la ejecución de la sentencia del tribunal debe ser respaldada por la declaración por escrito del inquilino (es decir, una declaración del inquilino hecha bajo pena de perjurio) que declare los hechos detallados sobre las dificultades financieras u otra justificación suficiente. Si el tribunal acepta suspender la ejecución de la sentencia la condicionará al pago del alquiler por el período de la suspensión, pero no al pago de ningún alquiler pendiente de pago. Probablemente el tiempo adicional será limitado, según el juez lo estime equitativo, quizás de tan solo una semana o de hasta un mes. Lo más probable es que este tipo de suspensiones no serían otorgadas por ningún período posterior a los 10 días siguientes a la fecha límite para apelar la sentencia, que podría ser alrededor de 40 días.⁴¹⁰ Para cualquier otra suspensión sería necesario solicitar o haber solicitado ya una apelación de suspensiones pendientes de conformidad con la Sección 1176 del Código de

⁴⁰⁸ Código de Procedimiento Civil § 1174.2(a).

⁴⁰⁹ Código de Procedimiento Civil § 918(a).

⁴¹⁰ Código de Procedimiento Civil § 918(b).

Procedimiento Civil, que se explica a continuación.

Es posible, pero muy raro, que un inquilino vencido convenza al tribunal para que permita al inquilino permanecer en la unidad de alquiler. Esto se llama **reparación judicial por pérdida** del arrendamiento. El inquilino debe convencer al tribunal de dos cosas para obtener una reparación judicial por pérdida: (1) que el desalojo le causaría grandes dificultades financieras, y (2) que el inquilino es capaz de pagar todo el alquiler pendiente de pago o que el inquilino cumplirá con el contrato de arrendamiento en su totalidad.⁴¹¹

Un inquilino puede obtener una reparación judicial por pérdida aunque el arrendamiento haya finalizado (terminado), mientras la posesión de la unidad no se haya entregado al propietario. Un inquilino que solicita una reparación judicial por pérdida debe solicitar la reparación judicial en cualquier momento previo a que el inmueble sea entregado al propietario, pero la solicitud deberá hacerse inmediatamente después de que el tribunal dicte su sentencia en la demanda de desahucio. Para ello, el inquilino debe interponer un recurso de reparación judicial por pérdida.⁴¹² Un inquilino que no es representado por un abogado en el juicio puede incluso interponer un recurso oral de reparación judicial por pérdida inmediatamente después de la sentencia del tribunal o hablando con el juez en una **audiencia ‘a petición de la parte interesada’**.

Un inquilino que pierde una demanda de desahucio puede **apelar** la sentencia si el inquilino cree que el juez resolvió equivocadamente un asunto legal en el caso. Sin embargo, el inquilino tendrá que desocupar la unidad de alquiler antes de que el tribunal resuelva la apelación, salvo que el inquilino solicite una suspensión de la ejecución de la sentencia o solicite una reparación judicial por pérdida (descrita anteriormente). El tribunal no concederá la solicitud del inquilino de suspensión de la ejecución salvo que el tribunal determine que el inquilino o la familia del inquilino sufrirá dificultades financieras extremas y que el propietario no sufrirá daños irreparables. Si el tribunal concede la solicitud de suspensión de la ejecución, le ordenará al inquilino que le haga los pagos del alquiler al tribunal en el monto ordenado por el tribunal y puede imponer condiciones adicionales.⁴¹³

Un propietario que pierde una demanda de desahucio también puede apelar la sentencia.

Auto de posesión

Si se registra una sentencia en contra del inquilino y se vuelve definitiva (por ejemplo, si el inquilino no apela o pierde en apelación), y el inquilino no desocupa, el tribunal le

⁴¹¹ Código de Procedimiento Civil § 1179.

⁴¹² California Practice Guide, Landlord-Tenant, Párrafo 9:444-9:445.1 (Rutter Group 2011). La petición por escrito del inquilino debe ser entregada al propietario al menos cinco días antes de la fecha de la audiencia sobre la solicitud de reparación judicial. Si el inquilino no tiene un abogado, el inquilino puede solicitarle verbalmente la reparación judicial al tribunal, si el propietario está presente en el tribunal o si ha sido debidamente notificado. El tribunal también puede ordenar una reparación judicial por pérdida por moción propia. El tribunal puede ordenar una reparación judicial por pérdida únicamente a condición de que el inquilino pague todo el alquiler pendiente de pago (o cumpla con el contrato de alquiler o de arrendamiento en su totalidad). (Código de Procedimiento Civil § 1179).

⁴¹³ Código de Procedimiento Civil § 1176.

emitirá un **auto de posesión** al propietario.⁴¹⁴ El propietario puede entregar este documento legal al alguacil, que entonces desalojará forzosamente al inquilino de la unidad de alquiler si el inquilino no desocupa dentro del plazo permitido.

Antes de desalojar al inquilino, el alguacil le entregará al inquilino una copia del auto de posesión junto con una **notificación para desalojar**.⁴¹⁵ Si el inquilino no está en casa, el alguacil puede fijarla en la puerta del inquilino. El auto de posesión le da las instrucciones al inquilino de que debe desocupar a más tardar al final del quinto día después de la fecha en que le entregaron el auto y que si el inquilino no desocupa, el alguacil sacará al inquilino de la unidad de alquiler y le entregará de nuevo la posesión al propietario.⁴¹⁶ El coste de entregar el auto de posesión será añadido a los otros costes de la demanda que el propietario puede cobrarle al inquilino.

Después de que el inquilino recibe el auto de posesión, el inquilino tiene cinco días para mudarse. Si el inquilino no se ha mudado a más tardar al final del quinto día, el alguacil volverá y sacará al inquilino físicamente.⁴¹⁷ Si las pertenencias del inquilino están todavía en la unidad de alquiler, inicialmente se quedarán encerradas. El propietario debe tomar las precauciones necesarias con sus pertenencias y almacenarlas en un lugar para mantenerlas a salvo. El propietario tiene la opción de continuar almacenando sus pertenencias en la unidad o de trasladarlas a otro lugar de almacenamiento para mantenerlas a salvo. El propietario no puede negarle sin motivo justificado el derecho a reclamar sus pertenencias.⁴¹⁸ Sin embargo, antes que el inquilino pueda reclamar sus pertenencias el propietario puede exigirle al inquilino que pague por los gastos de almacenamiento y de traslado razonables, de existir. Si están almacenadas en la unidad de alquiler el propietario puede pedirle al inquilino que pague el valor del alquiler diario razonable por la unidad por cada día que son almacenadas. Si el inquilino no reclama estas pertenencias dentro de un plazo de 15 días, el propietario puede enviarle por correo al inquilino una notificación para recogerlas y posteriormente las puede vender en una subasta o conservarlas (si su valor es inferior a \$700).⁴¹⁹ Si el alguacil lo desaloja forzosamente, los honorarios del alguacil también serán añadidos a la sentencia, los cuales le puede cobrar el propietario, por ejemplo, por medio de embargo de salario, embargo de cuenta u otros medios de ejecución de sentencias.

Suspensión de la ejecución

Una vez ha recibido un auto de posesión, usted podría presentar documento llamado una Suspensión de la ejecución para permanecer en su casa por un corto tiempo más. Una Suspensión de la ejecución le pide al tribunal que aplaze el desalojo por un plazo determinado no mayor de 40 días. A cambio, usted debe pagarle al tribunal el alquiler por cada día adicional que usted permanezca una vez la suspensión es concedida. Una

⁴¹⁴ Código de Procedimiento Civil § 715.010.

⁴¹⁵ Código de Procedimiento Civil § 715.020.

⁴¹⁶ Código de Procedimiento Civil § 715.010(b)(2).

⁴¹⁷ Código de Procedimiento Civil § 715.020(c).

⁴¹⁸ Código Civil § 1965.

⁴¹⁹ Código de Procedimiento Civil §§ 715.030, 1174(h); Código Civil §§ 1965, 1988.

suspensión no cambia la sentencia de desalojo ni restablece su arrendamiento, pero puede otorgarle más tiempo para presentar un recurso con ese propósito. Los diferentes tribunales pueden usar diferentes procedimientos para solicitar una Suspensión, pero cada uno le exigirá que notifique a su propietario y presente una solicitud por escrito.⁴²⁰

Desestimar o anular una sentencia en rebeldía o sentencia de juicio

Si el inquilino no presenta una contestación por escrito a la demanda del propietario, el propietario puede solicitarle al tribunal que dicte una sentencia en rebeldía en contra del inquilino. Después de que el tribunal dicte la sentencia en rebeldía, el inquilino recibirá una notificación de sentencia y un auto de posesión como se describió anteriormente.

Hay varias razones por las que un inquilino podría no responder a la demanda del propietario. Por ejemplo, el inquilino puede haber recibido la citación y la demanda, pero no fue capaz de responder porque el inquilino estaba enfermo o incapacitado o por alguna otra razón suficiente. También hay circunstancias en las que el propietario no le entrega debidamente al inquilino la citación y la demanda, esta es la razón por la que el inquilino no estaba al tanto del procedimiento legal o la necesidad de comparecer en juicio. En situaciones como esta, donde el inquilino tiene una razón válida para no contestar a la demanda del propietario, el inquilino le puede solicitar al tribunal que desestime la sentencia en rebeldía.

Desestimar o “anular” una sentencia puede ser un procedimiento legal complejo, así que asegúrese de contratar un abogado lo más pronto posible si tiene planes de que un abogado lo represente a fin de desestimar o anular una sentencia. Algunas razones comunes para solicitar que una sentencia en rebeldía sea desestimada son el error, la inadvertencia, el descuido o la negligencia justificable del inquilino (o del abogado del inquilino).⁴²¹ Un inquilino que quiere solicitarle al tribunal que desestime una sentencia debe actuar inmediatamente. El inquilino debe ser capaz de demostrarle al tribunal que tiene una excusa suficiente para no presentar una contestación o perderse el juicio, que hizo la solicitud inmediatamente y tenía una buena probabilidad de ganar el juicio.⁴²² Este último punto es crucial y se logra al presentar una ‘respuesta propuesta’ que declare una defensa de fondo aparentemente convincente al desalojo junto con los otros documentos solicitados al solicitar que una sentencia en rebeldía sea desestimada. Si la posesión de la unidad se le ha entregado al propietario (es decir, han dejado fuera al inquilino) el inquilino todavía puede solicitar que la sentencia en rebeldía sea desestimada, pero es posible que la unidad no se le devuelva al inquilino.

Las normas especiales para los inquilinos que están en el ejército pueden hacer más difícil que un propietario obtenga una sentencia en rebeldía contra el inquilino y

⁴²⁰ Código de Procedimiento Civil § 918(a).

⁴²¹ Código de Procedimiento Civil § 473(b); California Practice Guide, Landlord-Tenant, Párrafos 8:520 (Rutter Group 2019).

⁴²² Moskowitz y otros, Sección 13.7-13.14 de la California Practice Guide, Landlord-Tenant (California Continuing Education of the Bar 2011). También consulte la California Practice Guide, Landlord-Tenant, Párrafo 8:542 (Rutter Group 2019), la reparación judicial de conformidad con el Código de Procedimiento Civil § 473(b), debe hacerse dentro de un plazo razonable, no superior a seis meses de dictada la sentencia en rebeldía.

pueden hacer posible que un inquilino reinicie un juicio en rebeldía y defienda una demanda de desahucio.⁴²³

Información básica sobre el proceso de bancarrota

Algunos inquilinos creen que presentar una solicitud de bancarrota les impedirá ser desalojados. Esto no siempre es verdad. Aunque retrasa un desalojo, declararse en bancarrota sin tener una necesidad legítima de otra ayuda económica generalmente es mala idea.

Declararse en bancarrota es una decisión seria con muchas consecuencias a largo plazo más allá de la acción de desalojo.

Un inquilino que piensa declararse en bancarrota debido a la amenaza de desalojo o por cualquier otra razón, debe consultar con un abogado de bancarrota y considerar su opinión detalladamente. Si bien es posible que una persona se declare en bancarrota sin usar los servicios de un abogado, es poco aconsejable en el mejor de los casos.

La bancarrota, que se procesa en los tribunales federales de bancarrota, es una especialidad jurídica complicada y explicarla no es el objetivo de esta guía. Sin embargo, esta es información básica sobre la bancarrota ya que está relacionada con procedimientos de desahucio.⁴²⁴

- Un inquilino que presenta una solicitud de bancarrota generalmente tiene derecho a una **suspensión automática** (retraso) inmediata de una demanda de desahucio pendiente. Si el propietario no ha presentado la demanda de desahucio, la suspensión automática impide que el propietario tome medidas como enviar una notificación de tres días o presentar la demanda.⁴²⁵
- El inquilino puede solicitarle al tribunal de bancarrota permiso para proceder con la demanda de desahucio (llamada “reparación judicial por la suspensión automática”).⁴²⁶
- La suspensión automática puede continuar vigente hasta que el caso de bancarrota sea cerrado, rechazado o completado. Por otro lado, el tribunal de bancarrota puede ordenar el levantamiento de la suspensión si el propietario demuestra que tiene el derecho a la reparación judicial.⁴²⁷ Es bastante común que un tribunal de bancarrota le conceda la petición al propietario, lo que resulta en cierto retraso del proceso de desalojo, pero no impide en realidad el proceso de desalojo.
- La suspensión automática no impide que el propietario ejecute una sentencia de desahucio que fue obtenida antes de que el inquilino presentara su petición. Sin

⁴²³ Ley de Ayuda Civil a los Miembros del Servicio Militar, 50 Código de los Estados Unidos § 3901; California Practice Guide, Landlord-Tenant, Párrafos 8:518.5-8:518.7 (Rutter Group 2019).

⁴²⁴ California Practice Guide, Landlord-Tenant, Capítulo 10, (Rutter Group 2019), y Moskowitz y otros, California Practice Guide, Landlord-Tenant, Capítulo 14 (California Continuing Education of the Bar 2016).

⁴²⁵ 11 Código de los Estados Unidos § 362(a)(1)-(3) y 11 Código de los Estados Unidos § 362(b)(22).

⁴²⁶ 11 Código de Bancarrota de los Estados Unidos § 362(d).

⁴²⁷ 11 Código de los Estados Unidos § 362(c),(d).

embargo, en algunos casos, el inquilino debe mantener la suspensión vigente durante los 30 días posteriores a la presentación de la petición.⁴²⁸

- La suspensión automática no aplica si la demanda de desalojo del propietario es en función de que el inquilino pone en peligro la propiedad de alquiler o usa sustancias controladas ilegales en la propiedad y si el propietario presenta una constancia requerida ante el tribunal de bancarrota. Generalmente la suspensión permanecerá vigente, sin embargo, durante los 15 días posteriores a que el propietario presente la certificación en el tribunal.⁴²⁹
- Un caso de bancarrota puede ser rechazado por “causa”, por ejemplo, si el inquilino se niega a pagar los costes o presentar los anexos y la información financiera necesarios, provoca un retraso injustificado que perjudica al propietario o presenta el caso por actuar de mala fe.⁴³⁰
- El tribunal de bancarrota también puede emitir sanciones (es decir, multas) contra una persona que presenta una petición de bancarrota por actuar de mala fe.

Un propietario podría tratar de desalojar a un inquilino porque el inquilino ha ejercido algún derecho legal (por ejemplo, usar el recurso de reparación y deducción, páginas 70-71) o ha presentado una queja de algún problema en la unidad de alquiler. O el propietario podría aumentar el alquiler del inquilino o tratar de alguna otra manera de castigar al inquilino por presentar una queja o por ejercer legalmente un derecho de inquilino.

En estos casos, la acción del propietario puede ser considerada una represalia porque el propietario está presionando al inquilino por ejercer un derecho legal. La ley les ofrece a los inquilinos protección contra el desalojo por represalia y otros tipos de acciones por represalias.⁴³¹

Si un propietario trata de desalojar a un inquilino dentro de los seis meses después de que el inquilino ejerció ciertos derechos, la ley asume que el desalojo es por represalias.⁴³² Los siguientes son ejemplos de los derechos que el inquilino puede ejercer legalmente:

- Usar el recurso de reparación y deducción o informar al propietario que el inquilino usará el recurso de reparación y deducción .
- Presentarle una queja sobre la condición de la unidad de alquiler al propietario o a una agencia pública apropiada (como el departamento de la aplicación del código local) después de notificar al propietario.
- Presentar una demanda o comenzar un arbitraje en función de la condición de la

⁴²⁸ Código de los Estados Unidos, Título 11, §§ 362(b)(22), 362(l)(1), que le proporciona protección al inquilino si hay circunstancias que le permitirían al inquilino remediar los daños y perjuicios monetarios o donde el inquilino le ha depositado al secretario del tribunal algún alquiler pendiente de pago después de declararse en bancarrota.

⁴²⁹ Código de los Estados Unidos, Título 11, §§ 362(b)(23), 362(m)(1).

⁴³⁰ Moskovitz y otros, Sección 14.32 de la California Practice Guide, Landlord-Tenant (California Continuing Education of the Bar 2016).

⁴³¹ Código Civil § 1942.5.

⁴³² Código Civil § 1942.5.

unidad de alquiler.

- Provocar que una agencia pública adecuada inspeccione la unidad de alquiler o le emita una citación al propietario.

Con el fin de que el inquilino se defienda contra un desalojo como consecuencia de represalias, el inquilino debe demostrar que ejerció uno o más de estos derechos dentro de los seis meses anteriores al intento del propietario de desalojar al inquilino, que el alquiler del inquilino está al día y que el inquilino no ha usado la defensa de represalias más de una vez en los últimos 12 meses. Si el inquilino presenta todas estas pruebas, la carga queda sobre el propietario de presentar pruebas y demostrar que no tenía una razón por represalias.⁴³³ Incluso si el propietario demuestra que tenía una razón válida para el desalojo, el inquilino todavía podría demostrar las represalias mostrando que el intento del propietario de desalojar al inquilino no es un acto de buena fe (es decir, es simplemente una excusa).⁴³⁴ Si ambas partes presentan las pruebas necesarias, el juez o el jurado deben entonces decidir si la acción del propietario fue por represalias o se basó en una razón válida.

Un inquilino también puede afirmar las represalias como una defensa al desalojo si el inquilino ha organizado legalmente o participado en una organización o una protesta de inquilinos o ha ejercido legalmente cualquier otro derecho legal, como solicitar las reparaciones que el propietario está obligado a hacer o presentar una queja sobre el propietario ante una agencia gubernamental. En estos casos, el inquilino debe demostrar que participó en la actividad protegida y que la conducta del propietario fue una represalia.⁴³⁵

Además de citar represalias ilegales como una defensa a un desalojo, un inquilino puede justificar su caso solicitando daños pecuniarios reales y legales concedidos por la ley si cree que ha sido víctima de represalias. Un inquilino puede presentar esa demanda incluso si desocupó debido a las acciones de represalias del propietario. El inquilino no debe 'permanecer y luchar'. Sin embargo, si un inquilino presenta represalias como una defensa en una demanda de desahucio sin éxito, como una alegación afirmativa sobre lo mismo o hechos similares probablemente no tendrá éxito, ya que un tribunal falló que no hay represalias. Además de los daños reales, la ley contra represalias establece un máximo de \$2,000 en daños legales por cada acción por represalias real o que el propietario trató de realizar.

Si cree que su propietario ha tomado represalias en su contra por alguna acción que usted tomó adecuadamente en contra de su propietario, comuníquese con un abogado o una organización de apoyo legal. Un abogado también podría asesorarlo sobre otras defensas.

Discriminación por represalias

⁴³³ Código Civil § 1942.5 (a),(b); California Practice Guide, Landlord-Tenant, Párrafos 7:368-7:380 (Rutter Group 2019).

⁴³⁴ Moskovitz y otros, Sección 12.38 de la California Practice Guide, Landlord-Tenant (California Continuing Education of the Bar 2016).

⁴³⁵ Código Civil § 1942.5(d).

Un propietario, agente inmobiliario, corredor de bienes raíces o vendedor infringe la Ley de Igualdad en el Empleo y la Vivienda y la Ley de Vivienda Justa si acosa, desaloja o de alguna otra manera discrimina a una persona en la venta o la renta de una vivienda cuando el “principal objetivo” es tomar represalias en contra de una persona que ha hecho alguna de las siguientes cosas:⁴³⁶

- Oponerse a las prácticas que son discriminatorias e ilegales de conformidad con cada ley;
- Informar a la policía sobre el comportamiento discriminatorio o ilegal del propietario o
- Ayudar o animar a una persona a ejercer los derechos otorgados por las leyes de California que prohíben la discriminación en las viviendas.

Un inquilino que puede demostrar que la demanda de desalojo del propietario es en función de una razón discriminatoria tiene una defensa a la demanda de desahucio. Un inquilino que es víctima de discriminación por represalias también tiene una causa a daños de conformidad con la Ley de Igualdad en el Empleo y la Vivienda.⁴³⁷ Si su propietario lo ha discriminado, puede comunicarse con la oficina de asistencia jurídica local la cual puede encontrar en lawhelpca.org o el Departamento de Igualdad en el Empleo y la Vivienda en www.dfeh.ca.gov.

RESOLUCIÓN DE PROBLEMAS

HABLE CON SU ARRENDADOR

La comunicación es la clave para evitar y resolver la mayoría de problemas. Si tiene un problema con su unidad de alquiler, por lo general es mejor hablar con su propietario antes de tomar otra acción. Puede que su arrendador esté dispuesto a corregir el problema o a encontrar una solución. Del mismo modo, el arrendador (o el representante o administrador del arrendador) debe discutir los problemas con el inquilino antes de tomar una acción legal. Puede que el inquilino esté dispuesto a corregir el problema una vez que entienda las inquietudes del arrendador. Ambas partes deben recordar que cada una tiene la obligación de lidiar con la otra parte de manera justa y de buena fe (consulte la página 39). Aunque la comunicación sea efectiva a través del diálogo, en algunos casos quizás no sea posible, o quizás sea mejor comunicarse por escrito, especialmente si existe la necesidad de documentar el contenido de la comunicación.

Si las discusiones con el propietario no resuelven el problema, y si el problema es responsabilidad del propietario (consulte las páginas 64-68), debe escribir al arrendador. Su comunicación escrita debe describir el problema, el efecto que tiene sobre usted, durante cuánto tiempo ha persistido el problema, lo que pueda haber hecho usted para remediar el problema o limitar su efecto (aunque la ley no exija que un inquilino corrija

⁴³⁶ Código de Gobierno §§ 12955(f), 12955.7, 42 U.S.C § 3617.

⁴³⁷ California Practice Guide, Landlord-Tenant, Párrafos 7:209-7:210, 7:391-7:394 (Rutter Group 2019).

una unidad inhabitable), y qué acción quisiera que tome el arrendador. Siempre debe guardar una copia de su comunicación escrita.

Si ha estado lidiando con un representante del propietario, como por ejemplo un administrador de propiedades, puede que desee contactar directamente al propietario de la unidad de alquiler si conoce o puede obtener su identidad del mismo. El nombre, dirección y número de teléfono del propietario, el administrador de propiedades, u otra persona autorizada a actuar en nombre del propietario con respecto a los avisos a darse/recibirse y a la entrega de procesos, debe estar escrito en su contrato de alquiler o publicarse de manera visible en el edificio.⁴³⁸

Si no tiene noticias del propietario después de enviar la carta o correo electrónico, o si el arrendador no está de acuerdo con su queja, puede que deba utilizar uno de los recursos del inquilino que se discuten en esta guía, o que deba obtener asesoría legal. La extensión de tiempo que debería esperar para que el arrendador actúe dependerá de la gravedad del problema. Se presume, normalmente, que 30 días es un tiempo razonable para que el arrendador actúe a no ser que la naturaleza del problema disponga lo contrario (por ejemplo, la calefacción no funciona durante un clima extremadamente frío, falta de agua caliente, una tubería del desagüe bloqueada, etc.).

Recuerde, la comunicación puede impedir que problemas pequeños se conviertan en problemas grandes. Intentar arreglar los problemas va en beneficio de todos. A veces, puede ser útil involucrar a alguien más, como por ejemplo un mediador capacitado (consulte la página 144), pero esto no es una obligación. Si el problema realmente no puede resolverse con una discusión, negociación o un compromiso aceptable, entonces cada una de las partes puede consultar con los recursos que estipula la ley.

OBTENGA AYUDA DE UN TERCERO

Hay muchos recursos disponibles para ayudar a los arrendatarios y a los arrendadores a resolver problemas y hay algunos recursos limitados para ayudar a los arrendatarios con acceso a programas de asistencia con alquileres. Verifique cuál de las siguientes agencias están disponibles en su área, revise sus sitios web para determinar si le pueden ofrecer ayuda, o llame, envíe un correo electrónico o escriba para obtener información o ayuda:

- Agencia local de protección al consumidor (consulte los listados del *gobierno de la ciudad y del condado* en la sección gubernamental de la guía telefónica o ingrese en línea a <https://www.usa.gov/state-consumer/california>).
- Autoridad local de vivienda o departamento de la vivienda (consulte los listados del *gobierno de la ciudad y del condado* en la sección gubernamental de la guía telefónica o ingrese en línea a <https://landlordtenant.dre.ca.gov/>, visite el sitio web de su gobierno local o visite <https://www.hud.gov/states/california/offices>).
- Agencia de asesoría en viviendas aprobada por el HUD (departamento de vivienda y desarrollo urbano por sus siglas en inglés). Busque en línea en <https://apps.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hcs.cfm?&webListAction=search&searchstate=CA>.

⁴³⁸ Código Civil §§ 1961, 1962 y 1962.5.

- Junta de la ciudad o del condado para estabilización de alquileres (consulte los listados del *gobierno de la ciudad y del condado* en la sección gubernamental de la guía telefónica o ingrese en línea a <https://www.hud.gov/states/california/renting/tenantrights>).
- Asociación local de arrendatarios o asociación de alquiler de viviendas o departamentos. Verifique las secciones comerciales y publicitarias en la guía telefónica o visite <https://landlordtenant.dre.ca.gov/>.
- Recursos locales para arrendatarios, ingrese a <https://landlordtenant.dre.ca.gov/>.
- Programa local de resolución de disputas. Para una lista, ingrese en línea a <https://www.dca.ca.gov/consumers/mediation>.

También puede obtener información del Departamento de Bienes Raíces de California llamando al (877) 373-4542. Además, puede visitar el departamento de bienes raíces en <https://landlordtenant.dre.ca.gov/>.

Muchos colegios de abogados del condado ofrecen servicios de derivación a abogados y programas de abogados voluntarios que pueden ayudar a los arrendatarios a localizar a un abogado con honorarios bajos o gratuitos. Las organizaciones de asistencia legal pueden facilitarle servicios de defensa contra desalojo incluyendo asesoría legal, información y representación para arrendatarios con ingresos bajos. Algunas facultades de leyes ofrecen asesoramiento y asistencia gratuita a través de asesorías sobre propietarios-inquilinos. Consulte la página 145 para ver sus servicios locales.

Los arrendatarios deben tener cuidado en utilizar las denominadas clínicas de defensa contra desalojo o bancarrota con fines de lucro que no estén vinculadas a alguna organización de abogados o una organización local sin fines de lucro. Aunque hay muchos servicios gratuitos y a bajo costo disponibles a través de su Tribunal local y organizaciones sin fines de lucro, existen ciertos negocios que se hacen llamar “clínicas” que no son legítimos o que pueden ser legítimos, pero son costosos. Tenga cuidado cuando alguna clínica utilice tácticas de venta de alta presión, hagan promesas falsas como por ejemplo garantizar un resultado favorable, obtengan su firma en formularios en blanco, soliciten dinero de manera anticipada y no se comuniquen con usted con respecto al caso en lo absoluto.

Puede que estas clínicas le ofrezcan la obtención de una **orden de suspensión federal** (también denominadas órdenes de suspensión automática) contra una acción de desalojo. Esto significa por lo general que la clínica pretende presentar una petición de bancarrota por el inquilino (consulte discusión sobre declararse en bancarrota en la página 138). Aunque esto pueda detener temporalmente el desalojo, puede tener efectos extremadamente negativos en la capacidad del inquilino para alquilar una propiedad u obtener un crédito ya que la bancarrota formará parte del registro crediticio del inquilino *cuando menos durante 10 años*. Siempre investigue por su cuenta y consulte a un abogado defensor contra desalojos antes de presentar cualquiera de estas peticiones, especialmente si una clínica lo está haciendo exclusivamente con el propósito de retrasar un desalojo.

Los arrendatarios deben distinguir entre aquellos que tienen licencia y tienen todo en regla para ejercer el derecho en California en oposición a alguien que sea un asesor contra retenciones ilegales o asistente de documentación legal. El último puede ayudarlo a rellenar los formularios del tribunal pero no puede ofrecerle asesoría legal. Asegúrese de verificar que alguien que afirme ser un abogado esté realmente certificado para ejercer el derecho en California. Se puede verificar la condición de certificación de un abogado ingresando a <http://members.calbar.ca.gov/fal/LicenseeSearch/QuickSearch>.

Los UDA (asesores contra retenciones ilegales por sus siglas en inglés) no son abogados, pero están en el negocio para ofrecer asesoría y asistencia a los arrendatarios y arrendadores en cuanto a temas de retenciones ilegítimas. Los UDA deben estar registrados ante la oficina del secretario del condado en los condados en donde tengan su sede comercial principal y en donde realicen negocios.⁴³⁹ Un inquilino que firme un contrato con un UDA puede cancelar el contrato dentro de las 24 horas siguientes de haberlo firmado.⁴⁴⁰

Los LDA (asesores de documentos legales por sus siglas en inglés) no son abogados y son quienes llenan y presentan los documentos legales según lo dispongan las personas que se estén representando a sí mismas en temas legales. Se aplican requisitos similares de cancelación de registro y de contrato a los asesores de documentación legal.⁴⁴¹

El hecho de que un UDA o un LDA esté correctamente registrado ante el secretario del condado no garantiza que el UDA o el LDA tenga el conocimiento o capacidad para ayudarlo. Siempre que esté tratando con alguien que afirme que es un LDA o un UDA asegúrese de pedirle su información de registro. Los UDA deben revelar su información de registro en cualquier información inicial de proceso legal que presenten ante el Tribunal.

El arrendador y el arrendatario deben también tener cuidado con respecto al uso de los denominados servicios de asesoría legal que ofrecen presentar documentos ante el Tribunal y representación en procesos del Tribunal. Los asesores legales no son abogados y no pueden involucrarse en la práctica del derecho, no pueden comparecer ante el Tribunal y deben ser supervisados y estar afiliados a un abogado certificado para poder proporcionar cualquier tipo de asesoría o recomendación legal.⁴⁴² A diferencia de los UDA y de los LDA, no se requiere de una certificación o registro para los asesores legales. Muchos de estos servicios cobrarán cargos anticipados sin hacer nada, con frecuencia con perjuicio para la persona a la cual alegan estar representando.

⁴³⁹ Código de Empresas y Profesiones de California §§ 6400-6415.

⁴⁴⁰ Código de Empresas y Profesiones de California § 6410(f). El contenido de un contrato de asesor de retenciones ilegítimas está sujeto a regulaciones. Consulte la Sección 3890 del Código de Regulaciones de California.

⁴⁴¹ Código de Empresas y Profesiones de California §§ 6400-6415. El contenido del contrato de asesor de documentos legales para servicios de autoayuda está sujeto a regulaciones. Consulte la Sección 3950 Art. 16 del Código de Regulaciones de California.

⁴⁴² Código de Empresas y Profesiones de California §§ 6125-6133 y Código de Empresas y Profesiones de California §§ 6450-6456. Estas secciones regulan la práctica ilícita del derecho y las tareas que pueden llevarse a cabo de manera lícita por un asistente legal.

ARBITRAJE Y MEDIACIÓN

Algunas agencias locales de viviendas derivan las controversias entre propietario-inquilino a centros locales para resolución de disputas o a servicios de mediación. El objetivo de estos servicios es resolver controversias sin la carga, estrés y gasto de ir a juicio. Los tribunales de California cobran tarifas que se utilizan para la operación de programas alternativos para resolución de controversias que son supervisados por los gobiernos del condado. Por lo general, estos programas de mediación están disponibles para las partes en ciertas acciones ante tribunales, son gratuitos y se puede acceder a ellos antes de un juicio o incluso en la sala del tribunal en el día del juicio.

La mediación involucra la asistencia de un tercero imparcial, denominado un **mediador**, quien ayuda al inquilino y al propietario a llegar a un acuerdo voluntario sobre cómo conciliar la disputa. El mediador no toma una decisión vinculante en el caso, pero en su lugar facilita el que las partes logren su propio acuerdo. La disposición a participar en una mediación queda a criterio completo de cualquiera de las partes.

El arbitraje involucra la derivación de la disputa a un tercero imparcial denominado un **árbitro**, quien toma una decisión sobre el caso. Si el propietario y el inquilino acuerdan someter su controversia a un arbitraje, estarán obligados por la decisión del árbitro, a no ser que estén de acuerdo con un arbitraje no vinculante. A diferencia de la mediación, que por lo general está disponible gratuitamente o a bajo costo, el arbitraje exige a menudo un pago de honorarios considerables a un árbitro profesional. Por lo general, el costo del arbitraje se divide equitativamente entre las partes, pero un inquilino podría solicitar al propietario que asuma una parte mayor del costo, incluyendo todo el costo. Es una cuestión sin resolver a nivel legal el tema de si el plazo de un contrato de alquiler que exija que un inquilino someta controversias a arbitraje sea de hecho aplicable.

Los propietarios e inquilinos deben considerar resolver sus controversias por una mediación o arbitraje en lugar de por una demanda legal, si es que está disponible para ellos y tienen los recursos financieros para participar en estos programas. La mediación casi siempre es más rápida, económica y menos estresante que comparecer ante un tribunal. Aunque el arbitraje es más formal que la mediación, el arbitraje puede ser más rápido y por lo general es menos estresante y engorroso que una acción ante un tribunal. Es importante que ambas partes recuerden que se supone que un mediador/árbitro se mantenga imparcial y no es un abogado o defensor de ninguna de las partes, más bien deben pagar por intentar llegar a una resolución que sea acordada entre ambas partes. Los mediadores y árbitros tampoco son siempre expertos en el área del derecho, por lo tanto, es importante para ambas partes estar informadas de sus derechos y obligaciones antes de someterse a una mediación o arbitraje.

Los servicios de mediación se listan en las secciones comerciales o publicitarias de la guía telefónica bajo la sección *Servicios de mediación*. Para ver una lista de servicios de resolución de disputas por condado, ingrese en línea a www.dca.ca.gov/consumers/mediation.

GLOSARIO

[Todas las palabras en **negrita** se encuentran explicadas en este glosario. El número al final de cada explicación se refiere a la página o páginas en el texto en las cuales se discute el término.]

Abandonar/abandono—el recurso del inquilino de mudarse de una unidad de alquiler inhabitable y que el propietario no haya reparado dentro de un periodo de tiempo razonable luego de recibir un aviso de los defectos por parte del inquilino. (72, 73, 74, 77, 78, 88)

Abuso de ancianos—Abuso físico, descuido, abandono, aislamiento, secuestro u otro tratamiento que resulte en un daño físico o sufrimiento físico o mental en contra de un anciano o adulto dependiente. (45, 46, 85, 86)

Acción o desalojo en represalia—Un acto por parte del arrendador, como por ejemplo subir el alquiler de un arrendatario, buscar el desalojo del arrendatario o sancionar al arrendatario porque el mismo haya ejercido un derecho legítimo, como, por ejemplo, utilizar el recurso de reparación y deducción o el recurso de retención del alquiler. (140)

Acuerdo de alquiler de plazo fijo—Un contrato de alquiler entre propietario e inquilino por lo general por escrito, que establece todos los términos del contrato y que dura por un periodo de tiempo predeterminado con fechas de inicio y finalización definidas (por ejemplo, seis meses o un año). Comparar con contrato de alquiler periódico (30, 55-62, 96, 107)

Administrador de la propiedad—el administrador de la propiedad o representante del alquiler es compensado por el arrendador por representar los intereses del arrendador. En algunos casos, el arrendatario tratará con el representante de alquiler o administrador de la propiedad en nombre del arrendador. En otros casos, el arrendatario tratará directamente con el arrendador. (2)

Agencia de informes de crédito—un negocio que mantiene registros del historial crediticio de las personas y reporta información del historial crediticio a posibles acreedores (incluyendo inquilinos) (consulte la sección servicio de calificación de arrendatario). (19, 20)

Apelación - una solicitud ante un tribunal superior para revisar la decisión de un tribunal de menor autoridad en una demanda. (134, 135)

Arbitraje—utilizando un tercero imparcial para resolver una disputa en lugar de comparecer ante el tribunal. Los resultados de un arbitraje pueden ser vinculantes o no vinculantes para las partes. Un resultado vinculante significa que el resultado es definitivo sin una oportunidad de apelación u objeción y la parte ganadora puede hacer cumplir el mismo (como una sentencia) en contra de la parte no ganadora. Un resultado no vinculante significa una determinación que no es vinculante para las partes, lo cual significa que cualquiera de las partes aún puede presentar una acción legal en contra de la otra parte ante el Tribunal Superior. (4, 76, 78, 81, 139, 144, 145)

Árbitro—es un tercero imparcial, acordado por las partes para una disputa, quien admite y decide en cuanto a una controversia (consulte la sección arbitraje; comparar con mediador). (145)

Arrendamiento o arrendamientos periódicos—es un arrendamiento que continúa semana a semana o mes a mes sin una fecha de finalización específica. Los arrendamientos periódicos continúan de un periodo al otro hasta que el propietario o inquilino entregue a la otra parte un aviso de que éste/ésta desea dar fin al arrendamiento. (2, 8, 30, 31, 55, 56, 81, 84, 86-89, 108, 109, 115)

Arrendamiento—el derecho exclusivo del arrendatario, creado por un contrato de alquiler entre el propietario y el inquilino, para uso y posesión de la unidad de alquiler del inquilino (29-31)

Arrendatario—Una persona que alquila una unidad de alquiler de un arrendador. El arrendatario obtiene el derecho de uso y posesión exclusivos de la unidad de alquiler durante el periodo del arriendo. Si el contrato de arrendamiento identifica a más de una persona como el arrendatario, entonces todas las personas identificadas son coarrendatarios y en conjunto tienen el derecho al uso y posesión exclusivos de la unidad de alquiler con respecto al arrendador y otros terceros durante el periodo del alquiler, pero no exclusivo del uso y posesión de la unidad de alquiler con respecto del uno al otro. (5)

Audiencia de una de las partes—una manera en la cual una parte de un proceso legal puede exponer un tema ante un juez sin el requisito absoluto de que todas las partes estén presentes. La parte que solicita la audiencia debe informar a las otras partes que están solicitando la audiencia y dándoles la oportunidad de asistir si lo desean. (118)

Aviso con 3 días de anticipación para remediar o abandonar—consulte la sección de aviso de desalojo.

Aviso con 3 días de anticipación para pagar o abandonar—consulte la sección de aviso de desalojo.

Aviso con 30 días de anticipación—consulte la sección de aviso de desalojo o aviso para desocupar.

Aviso con 60 días de anticipación— consulte la sección de aviso de desalojo o aviso para desocupar.

Aviso con 90 días de anticipación— consulte la sección de aviso de desalojo o aviso para desocupar.

Aviso de desalojo—un aviso que pretende dar por terminado un arrendamiento. Un aviso de desalojo puede ser con tres días de anticipación (curable e incurable), con aviso de 30 días , con 60 días de antelación o 90 días de antelación. (96)

Aviso para desalojar un inmueble—Un aviso que pretende dar por terminado un arrendamiento. Un aviso para desalojar puede ser con un aviso anticipado de 30 días, un aviso anticipado de 60 días o con un aviso anticipado de 90 días. (84, 115-119)

Ceder/cesión—un contrato entre el inquilino original y un nuevo inquilino por el cual el nuevo inquilino asume el contrato de alquiler en lo concerniente a la unidad y se hace responsable ante el propietario por todo lo que era responsabilidad el inquilino original. El inquilino original sigue siendo responsable ante el arrendador si el nuevo inquilino no cumple con las obligaciones del contrato de alquiler (consulte la sección novación; comparar con subalquiler). (61-63, 113)

Cheque rechazado—un cheque que el banco devuelve al beneficiario (la persona que recibió el cheque) sin pagarlo. El banco puede devolver el cheque debido a que la cuenta del pagador (el girador del cheque) no tenía suficiente dinero para cubrir el cheque. Esto se llama un cheque “protestado” o “NSF” (cheque sin suficiencia de fondos). O el banco puede devolver el cheque debido a que el pagador impidió que se pagara. (52-54)

Cierre—Cuando un propietario deja cerrada la unidad de alquiler donde vive el inquilino con la intención de dar por terminado el arrendamiento. Los cierres y todos los otros recursos de desalojo por cuenta propia son ilegales. El término también se puede aplicar a lo que ocurre cuando un alguacil ejecuta una orden de posesión luego de una sentencia de desalojo del tribunal.(128)

Citación—Una orden del tribunal que exige que el destinatario comparezca como testigo para facilitar evidencia en un proceso del tribunal. (115, 123, 126-129, 137, 140)

Contrato de alquiler periódico —son arrendamientos que continúan por periodos sucesivos hasta que el propietario o inquilino entreguen a la otra parte un aviso de que sean dar fin al arrendamiento. Ejemplos de arrendamientos periódicos son los arrendamientos que corren de semana a semana o de mes a mes. (8, 109)

Contrato de alquiler— un acuerdo oral o escrito entre un arrendatario y un arrendador, hecho antes de que un arrendatario se mude, el cual establece los términos del arrendamiento, como, por ejemplo, el monto del alquiler y cuándo es pagadero (consulte la sección alquiler y acuerdo de alquiler periódico). (3, 24-25)

Control del alquiler— un programa del gobierno que impone un límite sobre el monto que un arrendador puede exigir por alquilar una vivienda o por renovar un contrato de alquiler. (10, 47, 69, 91, 107, 112)

Cuenta de depósito en custodia—una cuenta bancaria en la cual una de las partes deposite dinero, el cual el funcionario de custodia desembolsará de conformidad con los términos y condiciones del contrato de depósito en custodia. Si una unidad de alquiler inhabitable, el inquilino puede depositar el alquiler retenido en una cuenta de depósito en custodia a retirarse y desembolsarse únicamente cuando el propietario haya corregido las condiciones de no habitabilidad en la unidad de alquiler o cuando un tribunal ordene que el inquilino pague el alquiler retenido al arrendador. (37)

Demanda por retención ilegal— Una demanda legal que un arrendador debe presentar y ganar antes de que pueda desalojar a un arrendatario (también denominada una demanda legal por desalojo). (88-89)

Departamento de empleo y vivienda justos de California—es la agencia estatal que investiga las quejas de discriminación ilegal en cuanto a vivienda y empleo. (27)

Departamento de vivienda y desarrollo urbano de los EEUU— La agencia federal que aplica la ley federal de vivienda justa, que prohíbe la discriminación sobre la base del sexo, raza, color, religión, origen nacional o étnico, status familiar o incapacidad. (28)

Depósito de garantía—Un depósito o un costo que el arrendador exige que el arrendatario pague al inicio del arrendamiento. El arrendador puede utilizar el depósito de garantía, por ejemplo, si el arrendatario se muda sin pagar un alquiler adeudado o deja la unidad con daños, distinto al uso y desgaste normales, o menos limpia que cuando el arrendatario se mudó. (3, 36, 46, 94, 116)

Depósito de retención -un depósito que da el inquilino a un propietario para reservar una unidad de alquiler mientras se encuentra pendiente la aprobación o desaprobación de la solicitud del inquilino o hasta que el inquilino pague el alquiler del primer mes y el depósito de garantía. (21)

Desalojos por causa justa —los fundamentos permisibles sobre la base de los cuales un propietario puede desalojar a un inquilino de una unidad de alquiler, incluyendo, pero no limitándose al impago de un inquilino del alquiler o causar un daño interno a la unidad de alquiler. (112, 115)

Desalojo—un proceso administrado por un tribunal para sacar a un inquilino de una unidad de alquiler debido a que el inquilino ha violado el contrato de alquiler, o no cumplió con un aviso que daba fin al arrendamiento (también se denomina una demanda por “retención ilegítima”). (111)

Días de anticipación/número de días de anticipación—el número de días de anticipación que deben darse antes de que pueda entrar en vigencia un cambio en el arrendamiento. Por lo general, el número de días de anticipación es el mismo que el número de días entre los pagos de alquiler. Por ejemplo, en un arriendo de mes a mes, por lo general el propietario debe dar al inquilino un aviso escrito con 30 días de anticipación de que el arrendador va a incrementar el monto del depósito de garantía. (4, 42, 56-58, 81, 82, 87, 88, 90, 99, 115)

Discriminación (en viviendas de alquiler)— negar una vivienda a una persona, decirle a una persona que la vivienda no está disponible (cuando en realidad la vivienda está disponible en ese momento), facilitar la vivienda en términos menores, facilitar un acceso menos equitativo a la vivienda, acosar a una persona en relación a las adaptaciones de la vivienda, o facilitar una vivienda segregada debido a la raza, color, descendencia, origen nacional, ciudadanía, condición de inmigración, idioma principal, edad, religión, incapacidad mental o física, sexo, género, orientación sexual, identidad de género, expresión de género, información genética, estado civil, estado familiar, fuente de ingresos, y/o condición de militar o veterano de una persona. Discriminación también puede ser negarse a hacer una adaptación razonable o no permitir una modificación razonable de la propiedad para que una persona con una incapacidad pueda utilizar y disfrutar de la propiedad. (27, 28, 141)

Entregar/entrega -Requisitos y procedimientos legales que buscan asegurar que la persona a quien iba dirigido el aviso legal realmente lo reciba. (115-119)

Excepción perentoria—una respuesta legal que un demandado puede presentar en

una demanda legal para comprobar la suficiencia legal de los cargos hechos en la demanda del demandante. En una acción de retención ilegítima para desalojar a un inquilino, el inquilino puede presentar una excepción preventiva a la demanda del arrendador si la demanda es legalmente insuficiente, por ejemplo, le demanda no cumple en establecer que el arrendador entregó al inquilino un aviso de pago o salida con 3 días de anticipación, 30 días de anticipación, 60 días de anticipación o 90 días de anticipación. (126)

Exención de embargo—una orden del tribunal en una **demanda legal** por retención ilegítima (desalojo) que permita que el arrendatario que pierde la demanda permanezca en la unidad de alquiler, sobre la base del convencimiento del arrendatario al tribunal de que el desalojo causaría al arrendatario un daño severo y que el arrendatario puede pagar todo el alquiler que se debe, o en su lugar cumplir totalmente con los términos del contrato de alquiler. (117-118)

Formulario de solicitud de arrendamiento—Un formulario que un arrendador puede solicitar que el arrendatario llene antes del alquiler y que solicita información acerca del arrendatario, como por ejemplo la dirección, número de teléfono, historial laboral, referencias crediticias, y similares del arrendatario. (10)

Garantía implícita de habitabilidad—una regla legal que exige que los arrendadores mantengan sus unidades de alquiler en una condición apta para que los seres humanos vivan en ella. Esta garantía se aplica a todo arrendamiento residencial simple en California, sin importar cualquier cosa. Una unidad de alquiler debe cumplir de manera sustancial con las normas del código de construcción y de vivienda que afecten de manera material la salud y seguridad de los arrendatarios. Los requisitos básicos mínimos para que una unidad de alquiler sea habitable se enumeran en las páginas 56-60. (56), (64, 65, 67, 69, 71, 72, 74, 77)

Habitable—una unidad de alquiler que es apta para que vivan humanos en ella. Se dice que una unidad de alquiler que cumple de manera sustancial con las normas del código de construcción y de seguridad que afectan de manera material la salud y seguridad de los arrendatarios es “habitable”. Consulte la sección Inhabitable y garantía implícita de habitabilidad. (2, 64-68, 124, 126)

Hogar familiar de cuidados infantiles—Un hogar familiar de cuidados infantiles es un “hogar que por lo general ofrece cuidados, protección y supervisión a 14 o menos menores, en el propio hogar del proveedor [cuidados infantiles], por periodos de menos de 24 horas al día, mientras que los padres o custodios se encuentran fuera.”⁴⁴³ Un hogar familiar de cuidados infantiles puede estar ubicado en un solo departamento, condominio, vivienda en serie, dúplex, y otras viviendas multifamiliares. Los hogares de cuidados infantiles están certificados y regulados por el departamento de servicios sociales de California (división de certificación de cuidados comunitarios) y la jefatura de bomberos del estado de California. Los arrendadores no tienen autoridad para regular hogares familiares de cuidados infantiles. Los proveedores de cuidados infantiles familiares son vitales para la comunidad al dar soporte a las necesidades de los menores, padres y empleadores, impulsando así el desarrollo económico) (13).

⁴⁴³ Código de Salud y Seguridad § 1596.78(a).

Huésped - una persona que no tiene los derechos de un inquilino, como por ejemplo una persona que se queda en un hotel transeúnte por menos de siete días o alguien que permanece en una unidad de alquiler por invitación del inquilino. (7, 8, 26)

Informe de crédito—un informe preparado por una agencia de informes de crédito que describe el historial crediticio de una persona en los últimos siete años (excepto para bancarrotas, las cuales reportan hasta 10 años). Por ejemplo, un informe de crédito muestra si la persona paga sus facturas a tiempo, y si tiene o no cuentas en mora. (17, 19-21)

Inhabitable— Una unidad de alquiler que tenga graves problemas o defectos que la salud o la seguridad del arrendatario se vean afectadas. Una unidad de alquiler puede ser inhabitable si no está adaptada para que en la misma residan seres humanos, si incumple de manera material con las normas del código de construcción y seguridad que afecten sustancialmente la salud y seguridad del arrendatario, si contiene un peligro por plomo o si es una construcción riesgosa por debajo del estándar. (Comparar con habitable.) (64-68, 75, 141)

Inquilino—una persona que vive en un dormitorio en una vivienda en donde vive el propietario. El propietario puede ingresar a todas las áreas ocupadas por el inquilino, y tiene el control general de la vivienda. (5)

Inspección inicial—una inspección por el propietario antes de que finalice el alquiler para identificar condiciones defectuosas que justifiquen las deducciones del depósito de garantía. (59, 96-100, 110-111)

Ley de ayuda al inquilino de 2020 debido a la COVID-19 (la ley de ayuda al inquilino)—Una ley de emergencia que entró en vigencia el 31 de agosto de 2020 y establece una moratoria en los desalojos hasta el 31 de enero de 2021, por el incumplimiento de pago de un inquilino en pagar el alquiler debido a dificultades financieras que hubiesen surgido por o estén relacionadas al COVID-19, con la condición de que el inquilino devuelva al propietario una declaración firmada de las dificultades financieras relacionadas al COVID-19. Para mayor información acerca de la ley de ayuda al arrendatario, ingrese a <https://landlordtenant.dre.ca.gov/>. (98, 108)

Ley de protección del inquilino de 2019 (la ley de protección del inquilino)— La ley de protección al arrendatario impone límites a nivel del estado en los incrementos del alquiler. La ley de protección al arrendatario impone también requisitos de causa justa a nivel del estado para un desalojo para unidades de alquiler en las cuales el arrendatario hubiese residido durante más de 12 meses o 24 meses si se hubiese agregado a un inquilino adulto al arrendamiento durante el periodo anterior de 12 meses. (91)

Mediación—un proceso en el cual un tercero imparcial se reúne con las partes de una disputa para poder ayudarlas a plantear una solución voluntaria a la controversia. (4, 76-78, 81, 144-145)

Mediador—un tercero imparcial, acordado por las partes de una disputa, quien se reúne con las partes para ayudarlas a plantear una solución voluntaria a la controversia. Normalmente, la decisión del mediador no es “vinculante” para las partes (consulte la sección mediación; comparar con árbitro). (142, 145)

Memorándum para llevar el caso a juicio—un documento del tribunal presentado en una demanda legal por retención ilegítima solicitando que el caso se aliste para un juicio. Este documento además establece si el demandante (el propietario) ha solicitado un juicio con jurado. Un inquilino también puede presentar dicho documento, que luego se denomina “contra-memorándum”. (130)

Moratoria de desalojo—una suspensión temporal a los procesos de desalojo. (111, 122)

Negligencia- el descuido de una persona (que significa, no ejercer un cuidado ordinario o razonable) que resulte en un daño a otra persona o un daño a la propiedad de otra persona. (47, 65, 137)

Novación—en una situación de cesión dada, una novación es un contrato por el propietario, el inquilino original, y el nuevo inquilino que hace que el nuevo inquilino (en lugar del arrendatario principal) sea exclusivamente responsable ante el arrendador. (63, 113)

Ocupante—una persona a quien no se nombra como un inquilino en el contrato de alquiler y quien se ha mudado a una unidad de alquiler antes de que el propietario presente una demanda legal por retención ilegítima (desalojo). Un ocupante puede estar autorizado por el contrato de alquiler. Si el arrendador no sabe que el ocupante se encuentra viviendo en la unidad de alquiler, puede que el arrendador no nombre al ocupante como un demandado en la demanda legal por retención ilegítima. (3, 24, 41, 42, 78)

Orden de posesión—Un documento emitido por el tribunal luego de que el arrendador gane una demanda legal de retención ilegítima (desalojo). La orden de posesión se entrega al arrendatario por parte del alguacil. La orden informa al arrendatario que éste debe abandonar la unidad de alquiler al finalizar cinco días, o el alguacil sacará por la fuerza al inquilino. (118)

Orden de suspensión federal (u orden de suspensión automática)—Una orden de un tribunal de bancarrota federal que puede detener temporalmente los procesos ante un tribunal del estado, incluyendo un proceso de desalojo procedimiento de desalojo. (143)

Ordenanzas de estabilización (o control) del alquiler— Son leyes que limitan o prohíben el aumento del alquiler en algunas comunidades, o que limitan las circunstancias en las cuales se pueda desalojar a un arrendatario. (49-50, 89)

Organizaciones de asistencia legal—organizaciones que ofrecen servicios de asistencia legal, representación y otros servicios legales en casos no penales a personas con pocos recursos económicos. (143)

Organizaciones de vivienda justa—organizaciones de la ciudad, condado o privadas que ayudan a los arrendatarios a resolver problemas de discriminación de vivienda. (27)

Pago por reubicación del inquilino —Un pago del arrendador al arrendatario para ayudar al arrendatario con la reubicación si el arrendador se basa en una causa que no califica como un fundamento para dar por terminado el arrendamiento y desaloja al

arrendatario. De conformidad con la ley de protección al arrendatario de 2019, el pago por reubicación es un monto igual a un mes del alquiler del arrendatario que haya estado vigente cuando al momento en el cual el propietario haya emitido el aviso para dar por terminado el alquiler y, a criterio del arrendador, el arrendador puede pagar este monto directamente al arrendatario o eximir de la obligación del arrendatario de pagar su último mes de alquiler. (90, 114)

Periodo de alquiler—la extensión de tiempo entre los pagos del alquiler; por ejemplo, una semana o un mes. 2, (30, 51, 58, 84, 96, 97, 108)

Petición para la nulidad de entrega de citación—una respuesta legal que un demandado puede presentar en una demanda legal si el demandado cree que la entrega de la citación por parte del demandante es deficiente. En una acción por retención ilegítima, en lugar de presentar una respuesta a la demanda, el demandado/inquilino puede presentar una petición para dar nulidad a la entrega de la citación si éste/ésta cree que el propietario/demandante no entregó la citación y demanda de manera apropiada. (121)

Presentación de pruebas—el proceso a través del cual se permite a las partes de una acción legal obtener información relevante conocida para las otras partes o no partes antes de un juicio. (129, 132-133)

Proceso de desalojo—el proceso oficial que el propietario sigue para desalojar a un inquilino de una unidad de alquiler. (53, 122-123, 128, 138)

Propietario / Arrendador—un negocio o persona que posee una unidad de alquiler, y quien alquila la unidad a otra persona, denominada un inquilino. (5)

Reclamo de derecho a posesión antes del juicio— un formulario que puede tener un arrendador en una demanda legal por retención ilegítima (desalojo) y que se entrega junto con la citación y demanda a todas las personas que vivan en la unidad de alquiler quienes pudieran afirmar ser arrendatarios, pero cuyos nombres no conoce el arrendador. Los ocupantes que no se nombren en la demanda por retención ilegítima, pero que reclamen un derecho a poseer la unidad de alquiler, pueden llenar y presentar este formulario para convertirse en partes de la acción por retención ilegítima. (113, 136) Esto da al ocupante la oportunidad de presentar una respuesta, pero además lo expone a consecuencias adversas de una retención ilegítima, incluyendo una sentencia en su contra. Consulte el Apéndice 1 (155-156)

Reclamo de derecho a posesión—un formulario que los ocupantes de una unidad de alquiler pueden llenar para evitar temporalmente su desalojo por parte del alguacil luego de que el propietario hubiese ganado una demanda legal por retención ilegítima (desalojo). Los ocupantes pueden utilizar este formulario únicamente si: el arrendador no hubiese entregado un formulario de reclamo de derecho a posesión previo al juicio junto con la citación y demanda; no se hubiese nombrado a los ocupantes en el escrito de posesión; y los ocupantes hubiesen vivido en la unidad de alquiler desde antes de que se hubiese presentado la demanda legal por retención ilegítima. (156)

Recurso de reparación y deducción —El recurso del arrendatario de deducir del alquiler futuro el monto necesario para reparar defectos cubiertos por la garantía de habitabilidad implícita. El monto deducido no puede ser de más de un mes de alquiler.

(71-72, 139)

Renuncia/renunciar—Firmar un documento escrito (una exención) renunciando a un derecho, reclamo, privilegio, etc. Para que una renuncia tenga validez, la persona que confiere la renuncia debe hacerlo bien informada, y debe conocer el derecho, reclamo, privilegio, etc. al cual están renunciando. (94, 160)

Representante del alquiler—consulte la sección de administrador de propiedad.

Retención de alquiler—El recurso del arrendatario de no pagar parte o todo el alquiler si el arrendador no arregla los defectos que hacen que la unidad de alquiler no sea habitable dentro de un periodo de tiempo razonable luego de que el arrendador reciba un aviso de los defectos por parte del inquilino. (75-76)

Seguro del propietario— Es un seguro que protege al arrendatario contra pérdidas de la propiedad, como por ejemplo pérdidas por robo o incendio. Además, el seguro puede proteger al arrendatario de obligaciones (responsabilidad legal) por reclamos o demandas presentadas por el arrendador o por otros que aleguen que el arrendatario dañó a otra persona o la propiedad de manera intencional. (48)

Sentencia por incumplimiento—una sentencia emitida por el tribunal, sin una audiencia, luego de que el demandado hubiese incumplido en presentar una respuesta a la demanda del demandante. (129-134)

Sentencia por retención ilegítima— Una sentencia emitida al concluir una acción por retención ilegítima (desalojo). (134)

Servicios de calificación del arrendatario—una agencia de informes de crédito que compila y vende información sobre arrendatarios, como por ejemplo si pagaron a tiempo su alquiler, si dañaron o no unidades de alquiler anteriores, si fueron sujetos de alguna retención ilegítima y si los arrendadores los consideraron buenos o malos arrendatarios.

Servicios de listado de alquileres prepagados—Son negocios que venden listas de unidades de alquiler disponibles. (16)

Solicitud de una exención de honorarios y costes de juicio—un formulario que los arrendatarios pueden llenar y entregar al secretario del tribunal para solicitar un permiso para presentar documentos ante el tribunal sin pagar los costos de presentación ante el tribunal (125)

Subalquiler— Un contrato de arrendamiento separado entre el arrendatario original y un nuevo arrendatario a quien el arrendatario original le alquila toda o parte de la unidad de alquiler. El nuevo arrendatario se denomina un “subarrendatario”. El contrato entre el arrendatario original y el arrendador permanece en vigencia, y el arrendatario original continúa siendo responsable por pagar el alquiler al arrendador y por otras obligaciones del arrendatario. (Comparar con cesión). (62-63)

Subarrendatario—consulte la sección subalquiler.

Unidad de alquiler— Un departamento, casa, dúplex, condominio, unidad de vivienda accesoria (ADU) o dormitorio u otra estructura o parte de la misma que un arrendador alquila a un arrendatario para que viva en el mismo. (10, 50, 64)

Verificación de crédito—un resumen numérico de la capacidad crediticia de una persona la cual está basada en información de una **agencia de informes de crédito**. La calificación de crédito utiliza un programa estadístico para comparar el historial de pago de facturas, las cuentas acreedoras, las acciones de cobro y otra información crediticia de una persona con el cumplimiento de crédito de otros consumidores. Una calificación de crédito alta (por ejemplo, de 750 en adelante) indica un historial de mejor cumplimiento crediticio que otros consumidores y posiblemente un mejor riesgo crediticio. Una calificación de crédito baja (por ejemplo, de 300 a 400) indica un historial de menor cumplimiento crediticio que otros consumidores y posiblemente un peor riesgo crediticio. (18-19)

Violencia doméstica—abuso perpetrado en contra de un cónyuge, excónyuge, conviviente, exconviviente, una persona con quien el agresor esté teniendo una relación de compromiso o haya salido, o una persona con quien el agresor tenga un hijo. Para mayor información acerca de violencia doméstica, consulte la página 75 (17, 25, 45, 46, 70, 85-86, 90, 93, 114-117, 126).

APÉNDICE 1 — OCUPANTES NO NOMBRADOS EN UNA DEMANDA LEGAL POR DESALOJO U ORDEN DE POSESIÓN

OCUPANTES NO NOMBRADOS EN UNA DEMANDA LEGAL POR DESALOJO

Las personas que no están nombradas como arrendatarios en el contrato de arrendamiento a veces se mudan a una unidad de alquiler antes de que el arrendador presente la demanda legal por retención ilegítima (desalojo). Puede que el arrendador no sepa que estas personas (denominadas “ocupantes”) están viviendo en la unidad de alquiler y, por lo tanto, puede que no los nombre como demandados en la citación y en la demanda. Como resultado, estos ocupantes no se nombran en la orden de posesión si el arrendador gana en la acción de retención ilegítima. Un alguacil que ejecuta la orden de posesión no puede desalojar legítimamente a un ocupante cuyo nombre no aparece en la orden de posesión y quien afirma haber vivido en la unidad desde antes del momento en que se hubiere presentado la demanda legal por retención ilegítima, si el ocupante toma los pasos correctos a tiempo (consulte la sección orden de posesión, página 135).

El arrendador puede tomar pasos para evitar este resultado. El arrendador puede instruir al alguacil, oficial o notificador certificado de procesos que entregue la citación y la demanda a los demandados nombrados que pregunte al arrendatario si hay otros ocupantes que vivan en la unidad y que no hayan sido nombrados como demandados. Si los hay, la persona que entrega la citación y demanda podrá entregar a los denominados “ocupantes no nombrados” un formulario de reclamo de derecho de posesión previo al juicio en blanco y una copia adicional de la citación y demanda.⁴⁴⁴

Luego, estos ocupantes tienen 10 días desde la fecha en la cual se les notifique que deben presentar ante el secretario del tribunal, un formulario de reclamo de derecho a

⁴⁴⁴ Código de Procedimiento Civil de California § 415.46.

posesión previo al juicio y pagar al secretario el costo de presentación requerido (o presentar una **solicitud de exención de honorarios y costos del tribunal** si no pueden pagar el costo de presentación [consulte la página 129]). Cualquier ocupante no nombrado que no presente ante el secretario del tribunal un formulario de reclamo de derecho a posesión previo al juicio (junto con el costo de presentación o una solicitud de exención del costo) podrá ser entonces desalojado si los arrendatarios nombrados en la acción de desalojo pierden en el tribunal.

Un ocupante no nombrado que presente un formulario de reclamo de derecho a posesión previo al juicio se convierte automáticamente en un demandado en la demanda legal por retención ilegítima, y debe presentar una respuesta a la demanda dentro de cinco días después de presentar el formulario.⁴⁴⁵ Si el arrendador gana, el ocupante será sometido al desalojo. Cualquier otro ocupante que no hubiese presentado un reclamo previo al juicio no podrá retardar el desalojo, ya sea o no que se nombre al ocupante en la orden de posesión emitida por el tribunal.⁴⁴⁶

OCUPANTES NO NOMBRADOS EN UNA ORDEN DE POSESIÓN

A veces el arrendador no presenta un formulario de reclamo de derecho a posesión previo al juicio a los ocupantes no nombrados cuando se entrega la demanda por retención ilegítima. Cuando el alguacil llega a ejecutar la orden de posesión (que significa, desalojar a los propietarios[consulte la sección de orden de posesión, página 135]), un ocupante cuyo nombre no aparezca en la orden de posesión y que reclame un derecho de posesión, puede presentar un formulario de **reclamación de derecho de posesión** y entregarlo al alguacil. Entonces el alguacil deberá detener el desalojo de dicho ocupante y debe entregar al ocupante una copia del formulario completo o un recibo del mismo.⁴⁴⁷

Dentro de dos días hábiles de los tribunales luego de llenar el formulario y entregarlo al alguacil, el ocupante debe entregar al secretario del tribunal el costo por presentación al tribunal (o llenar una solicitud para la exención de los honorarios y costos del tribunal si el ocupante no pudiere pagar el costo de presentación (consulte la página 129)). El ocupante también debe entregar al tribunal un monto equivalente a 15 días de alquiler de la unidad de alquiler (la orden de posesión debe establecer el valor de alquiler diario de la unidad de alquiler).

De cinco a quince días después de que el ocupante haya pagado el costo de presentación (o haya llenado la solicitud para exención del costo), y haya depositado un monto equivalente a 15 días de alquiler, el tribunal celebrará una audiencia. Si el ocupante no deposita el alquiler de 15 días, el tribunal celebrará la audiencia, *dentro de cinco días*.

En la audiencia, el tribunal decidirá si el ocupante presenta una alegación de posesión válida o no. Si el tribunal decide que la alegación de posesión del ocupante es válida, el monto de alquiler depositado se devolverá al ocupante. Luego el tribunal ordenará procesos adicionales, según corresponda al caso (por ejemplo, puede que se

⁴⁴⁵ Código de Procedimiento Civil de California § 1174.3.

⁴⁴⁶ Código de Procedimiento Civil de California § 415.46.

⁴⁴⁷ Código de Procedimiento Civil de California § 1174.3.

den al ocupante cinco días para responder a la demanda del arrendador y defenderse de la acción de desalojo).

Si el tribunal determina que la alegación de posesión del ocupante no es válida, se restará del alquiler un monto equivalente al alquiler diario por cada día que se haya retardado el desalojo, esto se devolverá al ocupante y el alguacil u oficial continuará con el desalojo.⁴⁴⁸

APÉNDICE 2 – LISTA DE CIUDADES CON ORDENANZAS DE CONTROL DE RENTAS

Alameda
Baldwin Park
Berkeley
Beverly Hills
Burbank
Camarillo
Campbell
City of Commerce
Concord
Culver City
East Palo Alto
Emeryville
Fremont
Gardena
Glendale
Hayward
Inglewood
Los Angeles
Los Gatos
Menlo Park
Mountain View

⁴⁴⁸ Código de Procedimiento Civil de California § 1174.3.

Oakland
Palm Springs
Palo Alto
Pasadena
Redwood City
Richmond
Sacramento
San Diego
San Francisco
San Jose
San Leandro
Santa Monica
Thousand Oaks
Condado de Los Angeles no incorporado
West Hollywood

Los recursos sobre ordenanzas para control del alquiler incluyen *The California Landlord's Law Book: Rights & Responsibilities*, 18ª edición, (NOLO Press 2019) y *California Practice Guide, Landlord-Tenant* (Rutter Group 2019).

APÉNDICE 3—RECURSOS DE INFORMACIÓN Y AYUDA PARA EL ARRENDATARIO

Hay una lista de recursos de información y ayuda para el arrendatario disponible a través del sitio web del Departamento de Bienes Raíces en <https://landlordtenant.dre.ca.gov/>.

El listado en el sitio web se actualiza de manera periódica. Además, puede localizar servicios de derivación con abogados y programas de asistencia legal a través de estos recursos adicionales.

- **Servicios de derivación con abogados:** Ingrese al sitio web del Colegio de Abogados del Estado de California, www.calbar.ca.gov. Haga clic en la pestaña “Public”, luego haga clic en el enlace de “servicios de derivación con abogados” y utilice el menú “Programas del condado” para encontrar ayuda legal en su área o llame al (866) 442-2529.
- **Organizaciones de asistencia legal, organizaciones de autoayuda, servicios de derivación con abogados certificados por el Colegio de Abogados y servicios**

del tribunal: Ingrese al sitio web de LawHelpCalifornia.org's, www.LawHelpCA.org.

APÉNDICE 4—OTROS RECURSOS

PUBLICACIONES SOBRE DERECHO DE ARRENDADOR-ARRENDATARIO

Libros

Rosenquest & Portman, *The California Landlord's Law Book: Rights & Responsibilities*, 18ª edición, (NOLO Press 2019).

California Practice Guide: Landlord-Tenant (Rutter Group 2019).

Moskovitz et al., *California Eviction Defense Manual*, 2ª edición (actualización de California Continuing Education of the Bar 2011).

Moskovitz et al., *California Landlord-Tenant Practice*, (California Continuing Education of the Bar 2016).

Portman and Weaver, *California Tenants' Rights*, 21ª edición (NOLO Press 2018).

Estos libros se encuentran disponibles en las bibliotecas del condado y la biblioteca de derecho de la Universidad.

DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR—OTROS RECURSOS

Ley de programas de resolución de controversias de California(enumera los programas de arbitraje y mediación por condado).

<https://www.dca.ca.gov/consumers/mediation>

Directorio de asesores para reclamos menores (enumera a asesores del tribunal de reclamos menores por condado).

<https://www.courts.ca.gov/selfhelp-advisors.htm?rdeLocaleAttr=en>

El tribunal de reclamos menores: Una guía para su uso práctico.

https://www.dca.ca.gov/publications/small_claims. Para copias impresas de esta publicación, llame al (866) 320-8652 o escribanos a:

Departamentos de asuntos del consumidor
Oficina de publicaciones, diseño y edición
1625 North Market Boulevard, Suite N-112
Sacramento, CA 95834.

APÉNDICE 5—TEXTO DE NOTIFICACIONES QUE SE REQUIEREN LEGALMENTE

NOTIFICACIÓN DE LA LEY MEGAN (consulte la página 43)

SECCIÓN 2079.10a del Código Civil -(La notificación debe estar en tipografía de por lo

menos 8 puntos.)

Se requiere de un idioma desde el 1 de julio de 1999, al 31 de agosto de 2005:

Aviso: El Departamento de Justicia de California, los departamentos del alguacil, departamentos de policía que cubren jurisdicciones de 200,000 o más personas, y muchas otras agencias del orden público local mantienen una base de datos con acceso público de las localidades de las personas que deben registrarse de conformidad con el párrafo (1) subsección (a) de la Sección 290.4 del Código Penal. La base de datos se actualiza de manera trimestral y es una fuente de información acerca de la presencia de estos individuos en cualquier vecindario. El Departamento de Justicia mantiene además una línea de identificación de agresores sexuales a través de la cual se pueden hacer consultas acerca de individuos. Este es un servicio telefónico "900". Los llamantes deben tener información específica acerca de los individuos que estén investigando. No hay información con respecto a los vecindarios a través del servicio telefónico "900".

Se requiere de un idioma del 1 de septiembre de 2005 al 31 de marzo de 2006: Ya sea el pronunciamiento anterior o el siguiente.

Se requiere de un idioma el o después del 1 de abril de 2006:

Aviso: De conformidad con la Sección 290.46 del Código Penal, se pone a disponibilidad del público información acerca de agresores sexuales específicamente registrados por medio del sitio web de internet mantenido por el Departamento de Justicia en www.meganslaw.ca.gov. Dependiendo del historial delictivo de un ofensor, esta información incluirá ya sea la dirección en la cual reside el ofensor o la comunidad de residencia y Código Postal en el cual reside el ofensor.

DECLARACIÓN DE ADVERTENCIA SOBRE EL PLOMO (consulte la página 39)

Sección 35.92 Art. 24 del Código de Regulaciones Federales. (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 una pintura con base de plomo. El plomo de la pintura, pedazos de pintura y polvo pueden implicar riesgos para la salud si no se manejan apropiadamente. La exposición al plomo es especialmente dañina para niños pequeños y mujeres embarazadas. Antes de arrendar una vivienda construida antes de 1978, los arrendadores deben revelar la presencia de pintura con base de plomo y/o los peligros de la pintura con base de plomo en la residencia. Los arrendatarios también deben recibir un folleto aprobado a nivel federal sobre prevención de envenenamiento con plomo.

RENUNCIA AL DERECHO A RECIBIR COPIAS DE FACTURAS, RECIBOS O ESTIMADOS DE BUENA FE (consulte la página 96)

Sección 1950.5(g)(2) del Código Civil (al 1 de enero, 2011).

(Si el arrendatario renuncia al derecho a recibir copias de las facturas, recibos o un estimado de buena fe con la declaración detallada de las deducciones del arrendador del depósito de garantía del arrendatario, la renuncia debe "incluir de manera material"

el siguiente texto de los estatutos sobre depósitos de garantía).

(g)(2) Junto con la declaración detallada, el arrendador incluirá además copias de los documentos que muestren los gastos incurridos y deducidos por el arrendador para reparar o limpiar las instalaciones, en la siguiente manera:

(A) Si el arrendador o el empleado del arrendador hizo el trabajo, la declaración detallada describirá de manera razonable el trabajo realizado. La declaración detallada incluirá el tiempo invertido y la tarifa por hora razonable cobrada.

(B) Si el arrendador o el empleado del arrendador no hicieron el trabajo, el arrendador facilitará al arrendatario una copia de la factura, cuenta o recibo suministrado por la persona o entidad que realizó el trabajo. La declaración detallada dará al arrendatario el nombre, dirección y número de teléfono de la persona o entidad, si la factura, cuenta o recibo no incluye esta información.

(C) Si se hace una deducción por materiales o suministros, el arrendador facilitará una copia de la factura, cuenta o recibo. Si se compra de manera continua un material o suministro en particular por el arrendador, el arrendador podrá documentar el costo del ítem facilitando una copia de la factura, cuenta, recibo, lista de precio del proveedor u otro documento del proveedor que documente de manera razonable el costo del ítem utilizado en la reparación o limpieza de la unidad.

USOS LEGÍTIMOS DEL DEPÓSITO DE GARANTÍA DEL ARRENDATARIO (CONSULTE LA PÁGINA 92)

Secciones 1950.5(b) (1 a la 4) del Código Civil (al 1 de enero de 2011). (Este texto del estatuto sobre depósitos en garantía debe adjuntarse a la declaración detallada del arrendador de reparaciones o limpieza).

(b) Tal como se utiliza en esta sección, “garantía” significa cualquier pago, costo, depósito o cargo, incluyendo, pero no limitándose a, cualquier pago, costo, depósito o cargo, excepto según se estipula en la Sección 1950.6, que se impone al inicio del arrendamiento y para utilizarse para reembolsar al arrendador los costos asociados con procesar a cualquier arrendatario nuevo o que se imponga como un pago adelantado del alquiler, utilizado o a ser utilizado para cualquier propósito, incluyendo, pero no limitándose a cualquiera de los siguientes:

(1) La compensación al arrendador por el incumplimiento del arrendatario en el pago del alquiler.

(2) La reparación de daños a las instalaciones, no incluyéndose un uso y desgaste normales, causados por el arrendatario o por un invitado o persona autorizada por el arrendatario.

(3) La limpieza de las instalaciones luego de la terminación del arrendamiento, la cual sea necesaria para devolver la unidad al mismo nivel de limpieza que tenía al inicio del arrendamiento. Las enmiendas a este párrafo dispuesto por la ley que agrega esta frase se aplicarán únicamente a los arrendamientos para los cuales el derecho de ocupación del arrendatario se inicie después del 1ero de enero de 2003.

(4) Para subsanar cualquier incumplimiento futuro por parte del arrendatario en cualquier obligación de conformidad con el contrato de alquiler para restaurar, reemplazar o devolver propiedad personal o adaptaciones, no incluyéndose un uso y desgaste normales, si se autoriza que el depósito de garantía se aplique a ello en el contrato de arrendamiento.

AVISO DE CONVERSIÓN DE CONDOMINIO (consulte la página 82)

Sección 66459 del Código Gubernamental. (Este aviso debe imprimirse en una tipografía en negrita de por lo menos 14 puntos.)

A LOS POSIBLES ARRENDATARIOS DE:

DIRECCIÓN:

La unidad que podría arrendar ha sido aprobada para la venta al público como un proyecto de condominio, proyecto de departamentos comunitarios o proyecto de cooperativa variada (el que corresponda). La unidad de alquiler se puede vender al público y, si se ofrece para la venta, puede que su alquiler se dé por terminado. Se le notificará con una anticipación de 90 días antes de cualquier oferta para la venta. Si aún reside de manera legítima en la unidad, se le dará un derecho prioritario de opción de compra de la unidad.

FIRMA DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE DEL PROPIETARIO:

EN FECHA:

LÍMITE DE ALQUILER Y DECLARACIÓN DE CAUSA PARA DAR UN AVISO DE TERMINACIÓN DEL ALQUILER

Sección 1946.2 del Código Gubernamental

“La ley de California limita el monto en el cual se pueda aumentar su alquiler. Para mayor información consulte la sección 1947.12 del Código Civil. La ley de California estipula además que luego de que todos los arrendatarios hayan ocupado de manera continua y legítimamente la propiedad durante 12 meses o más o por lo menos uno de los arrendatarios haya ocupado de manera continua y legítima la propiedad durante 24 meses o más, un arrendador debe facilitar una declaración de causa en cualquier aviso para dar por terminado un arrendamiento. Para mayor información consulte la Sección 1946.2 del Código Civil.

LISTA DE VERIFICACIÓN DE INVENTARIO

LISTA DE CONTROL DE INVENTARIO (1 DE 4)

Este formulario de inventario es para la protección del arrendatario y del arrendador.

Usted (el arrendatario) y el agente del arrendador deben llenar la sección "Condición a su llegada" del formulario en un plazo de tres días a partir de la fecha de su mudanza. Si usted solicita una inspección inicial antes de desocupar, usted y su arrendador o agente deben realizar una inspección alrededor de dos semanas antes de que se cumpla en su totalidad el plazo de su arrendamiento o de su contrato de alquiler y llenar la sección "Condición después de la inspección inicial". Inmediatamente después de haber desocupado, el arrendador o el agente debe llenar la sección "Condición a su partida". Es buena idea que usted esté presente durante la inspección final, sin embargo, la ley no exige que usted esté presente ni que el arrendador le permita que esté presente.

El arrendador o el agente debe firmar una copia de este formulario después de cada inspección y usted debe firmar después de cada inspección en la que esté presente. Tanto el arrendador o el agente, así como usted deben recibir una copia del formulario después de cada inspección.

Sea específico y verifique cuidadosamente cuando complete este formulario. Entre otras cosas, observe la presencia de polvo, suciedad, grasa, manchas, quemaduras y desgaste excesivo.

Se podrán hacer las adiciones necesarias a este formulario. Si necesita más espacio adjunte hojas adicionales, pero recuerde incluir copias tanto para el arrendador como para el arrendatario. Ambas partes deben escribir sus iniciales en cada hoja adicional después de cada inspección. Tache todos los elementos que no aplican.

Dirección: _____ Número de unidad: _____

Nombre del arrendatario (\$): _____

ELEMENTO	CALIDAD se procede	CONDICIÓN A SU LLEGADA Anote la condición, incluidos los daños y el desgaste. FECHA: _____	CONDICIÓN DESPUÉS DE LA INSPECCIÓN INICIAL Anote el deterioro más allá del uso y del desgaste razonable por el que el arrendatario es supuestamente responsable. FECHA: _____	CONDICIÓN A SU PARTIDA Anote el deterioro más allá del uso y del desgaste razonable por el que el arrendatario es supuestamente responsable. FECHA: _____
Dispensa				
Revestimiento de suelos				
Paredes y techo				
Encimeras				
Estufa y horno, campana de extracción (plancha para asar, parrillas, etc.)				
Refrigerador (cubeteras, mantequillera, etc.)				
Lavaplatos y trituradora de basura				
Ventanas (cortinajes, mallas, etc.)				
Puertas, incluida la tornillería				
Accesorios de iluminación				

COCINA

LISTA DE CONTROL DE INVENTARIO (2 DE 4)

ELEMENTO	CALIDAD se procede	CONDICIÓN A SU LLEGADA Anote la condición, incluidos los daños y el desgaste. FECHA: _____	CONDICIÓN DESPUÉS DE LA INSPECCIÓN INICIAL Anote el deterioro más allá del uso y del desgaste razonable por el que el arrendatario es supuestamente responsable. FECHA: _____	CONDICIÓN A SU PARTIDA Anote el deterioro más allá del uso y del desgaste razonable por el que el arrendatario es supuestamente responsable. FECHA: _____
SALA DE ESTAR				
Revestimiento de suelos				
Paredes y techo				
Ventanas (cortinajes, mallas, etc.)				
Puertas, incluida la tornillería				
Accesorios de iluminación				
BANO				
Revestimiento de suelos				
Paredes y techo				
Ducha y bañera (paredes, puerta, rieles)				
Inodoro				
Accesorios de plomería				
Ventanas (cortinajes, mallas, etc.)				
Puertas, incluida la tornillería				
Accesorios de iluminación				
Lavamanos, tocador, botiquín				

LISTA DE CONTROL DE INVENTARIO (3 DE 4)

ELEMENTO	CALIDAD si procede	CONDICIÓN A SU LLEGADA Anote la condición, incluidos los daños y el desgaste. FECHA: _____	CONDICIÓN DESPUÉS DE LA INSPECCIÓN INICIAL Anote el deterioro más allá del uso y del desgaste razonable por el que el arrendatario es supuestamente responsable. FECHA: _____	CONDICIÓN A SU PARTIDA Anote el deterioro más allá del uso y del desgaste razonable por el que el arrendatario es supuestamente responsable. FECHA: _____
PASILLOS U OTRAS AREAS				
Revestimiento de suelos				
Paredes y techo				
Armaríos, incluidas las puertas y los rieles				
Accesorios de iluminación				
Horno de calefacción central/Filtros de aire acondicionado				
Patio, terraza, jardín (áreas plantadas, cubierta vegetal, cercado, etc.)				
Otros (especifique)				
HABITACIÓN 1				
Revestimiento de suelos				
Paredes y techo				
Armarío, incluidas las puertas y los rieles				
Ventanas (cortinajes, mallas, etc.)				
Puertas, incluida la tornillería				
Accesorios de iluminación				

LISTA DE CONTROL DE INVENTARIO (4 DE 4)

ELEMENTO	CALIDAD si procede	CONDICIÓN A SU LLEGADA Anote la condición, incluidos los daños y el desgaste. FECHA: _____	CONDICIÓN DESPUÉS DE LA INSPECCIÓN INICIAL Anote el deterioro más allá del uso y del desgaste razonable por el que el arrendatario es supuestamente responsable. FECHA: _____	CONDICIÓN A SU PARTIDA Anote el deterioro más allá del uso y del desgaste razonable por el que el arrendatario es supuestamente responsable. FECHA: _____
HABITACION 2				
Revestimiento de suelos				
Paredes y techo				
Amarrios, incluidas las puertas y los rieles				
Ventanas (cortinajes, mallas, etc.)				
Puertas, incluida la tornillería				
Accesorios de iluminación				
HABITACION 3				
Revestimiento de suelos				
Paredes y techo				
Amarrios, incluidas las puertas y los rieles				
Ventanas (cortinajes, mallas, etc.)				
Puertas, incluida la tornillería				
Accesorios de iluminación				

ÍNDICE

- 30 días, 55, 56, 57, 88, 99, 149
 - Aviso con 30 días, 25, 50, 52, 57, 77, 84, 85, 87, 88, 89, 94, 115, 122
- 3-días
 - aviso de 3 días, 72, 90, 91, 150
- 90 días, 56, 57, 81, 90
- abandonar
 - abandono, 72, 73, 74, 77, 78, 146
- abogado
 - abogado, 1, 4, 8, 17, 22, 26, 28, 29, 34, 46, 61, 77, 79, 81, 86, 124, 125, 127, 128, 129, 135, 138, 143, 144, 145
- abusador, 46, 114, 117, 155
- abuso de ancianos, 85, 146
- abuso de ancianos/adultos dependientes, 45, 85, 86
- accesible, 10
- accesorios, 68
- acción adversa, 14
- acción de retención ilegal, 8, 77, 81, 89, 123, 138, 141, 150, 153
- acecho, 17, 26, 45, 46
- acomodación razonable, 18, 37, 38
- acosar, 23, 24, 61
- acoso, 70, 85, 86, 114, 117, 126
- acoso maltrato, 116
- acreedores, 20, 146
- actos de represalia represalias, 72
- acuerdo, 69, 108
- acuerdo escrito, 29, 30
- acuerdo oral, 29, 30, 60
- adaptación razonable, 149
- administrador autorizado, 35
- administrador de la propiedad
 - agente, 6, 19, 84, 120, 142, 146, 154
- advertencia, 83
- afectada, 128
- agencia de asesoría de vivienda, 58, 91
- agencia de informes crediticios, 19, 20, 146, 151, 155
- agencia pública, 139
- agencias, 18, 27, 82, 104, 123, 142, 144
- agresión, 70, 85, 86, 114, 116, 117, 126
- agresión sexual, 45, 70, 85
- agresor, 70, 86
- agresores sexuales registrados, 160
- alerta de moratoria de desalojos, 111, 122
- alguacil, 125, 128, 136, 148, 153, 156, 157
- almacenamiento, 36
- alquiler, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 80, 81, 82, 84, 85, 88, 89, 90, 91, 92, 96, 104, 105, 107, 108, 109, 110, 111, 113, 114, 117, 118, 119, 120, 124, 127, 143, 148, 149, 151, 152, 156, 157, 158, 162
 - ocupante, 77
- alquiler a corto plazo, 63
- alquiler de mercado, 91
- alquileres, 89, 142
- alteraciones, 45, 59
- amenaza, 65, 74, 75
- amenazar, 24
- amianto, 12, 40
- angustia emocional, 18, 26, 27, 86
- animal de apoyo emocional, 37, 43
- anticipación de aviso, 8, 31, 52, 56, 57, 58
- apartamento
 - unidad de alquiler, 4, 5, 10, 13, 27, 42, 44, 62, 67, 74, 78, 150
- apelación, 105, 135, 146
- apéndice, 112
- arbitraje
 - árbitro, 4, 76, 81, 130, 145, 146, 147, 159
- área al aire libre, 12
- áreas comunes, 12, 50, 65, 67
- arrendador, 65, 70
- arrendador-inquilino, 4
- arrendamiento, 8, 12, 25, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 45, 46, 47, 49, 50, 51, 52, 56, 59, 62, 65, 66, 69, 70, 72, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 96, 97, 99, 100, 101, 103, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 114, 115, 118, 135, 147, 148, 149, 150, 151
- arrendamiento periódico, 8, 30, 31, 81, 84, 86, 88, 89, 109, 115
- asalto, 17, 18, 26, 45, 46
- Asesor contra retenciones ilegales, 144
- asesoramiento legal, 144
- asesoría legal, 143, 144
- asistencia de alquiler, 18, 142
- asistencia de documentación legal, 144
- asistencia legal, 1, 4, 22, 28, 29, 34, 58, 61, 72, 74, 76, 152, 158
- asistencia para el alquiler, 87
- Asociación de apartamentos de California CAA, 27
- asociación de derechos de los inquilinos, 78
- audiencia, 76, 129, 135, 154, 156
- aumento del alquiler, 55, 56, 57, 58, 59, 80, 91
- auto de posesión, 124, 136
- autoayuda, 79, 125, 144, 158
- autoridad de vivienda, 56, 58
- autoridad local de vivienda, 142
- autoridad pública de vivienda, 117
- autorización, 17
- aviso, 4, 6, 8, 19, 20, 25, 30, 31, 34, 35, 36, 38, 40, 41, 42, 46, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 69, 70, 72, 73, 77, 78, 80, 81, 82, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 94, 96, 97, 99, 106, 107, 108, 109, 110, 115, 146, 147, 149, 150, 160
- aviso apropiado, 8
- Aviso de 24 horas, 60
- AVISO DE DESALOJO, 82, 147
- Aviso de Infracción y una Orden de Corrección, 79
- aviso para desalojar, 147
- aviso previo, 72
- ayuda legal, 71, 81, 83
- barrio, 10, 13
- bienes muebles, 125
- buena fe, 94
- buena fe, 39, 83, 87, 89, 94, 103, 140, 141
- buena fe y trato justo, 39
- calcular el porcentaje, 56, 57
- calidad inferior, 65, 67
- calificación de crédito, 155
- California, 1, 4, 6, 7, 8, 9, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 47, 48, 49, 51, 54, 55, 58, 59, 61, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 82, 83, 84, 85, 88, 89, 90, 92, 93, 97, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 112, 115, 117, 118, 119, 120, 122, 123, 124, 125,

128, 130, 132, 133, 135, 137, 138, 141, 143, 144, 145, 150, 158, 159, 162

California Eviction Defense Manual, 159

California Landlord-Tenant Practice, 61, 67, 77, 79, 159

California Practice Guide, 76, 104, 107, 108, 110, 159

California PracticeGuide, 118, 135, 137, 138, 158

California Tenants' Rights, 76, 97, 104, 105, 106, 109, 159

cama de agua, 30, 44, 48, 59

características, 17, 23, 24, 26

cargos por demora, 119

cargos por pagos atrasados, 51, 53

casa, 17, 26, 44, 46, 60

unidad de alquiler, 4, 5, 8, 10, 12, 35, 62

Casa móvil, 8, 9, 66

causa justa, 31, 38, 48, 81, 87, 89, 90, 91, 92, 108, 109, 113, 114, 149

ceder, 62, 63, 152

cerrada, 148

cerraduras, 66, 68, 70, 86

cheque de caja, 51, 119

cheque devuelto, 34, 54

cheque personal, 51

cheque rechazado, 52, 53, 54, 148

chinchas, 35, 40

cierre, 148

citación, 129, 148, 153

ciudadanía, 17, 23, 24, 26, 27, 149

cláusulas, 25, 29, 42, 52, 53

cobertura de responsabilidad, 47

Código de salud y seguridad, 7, 12

Código Penal, 43, 50, 160

Código Uniforme de Vivienda, 18

códigos de construcción y salud, 64

códigos locales de vivienda y construcción, 74

comodidades, 10, 12, 69

compañero de cuarto huésped, 26, 47, 60

compensación por daños, 16, 22, 27, 30, 46, 47, 53, 54, 61, 63

compensaciones, 17, 27, 32

comunicación, 4, 29, 69, 95, 104, 141, 142

conciliación, 130, 131

condena, 14

condición de inmigración, 149

condición inhabitable, 68

condición médica, 17, 18, 23, 24, 26

condiciones, 5, 11, 22, 23, 29, 31, 33, 34, 35, 36, 47, 48, 52, 54, 55, 56, 61, 62, 63, 64, 65, 67, 70, 71, 72, 73, 74, 77, 80, 81, 88, 92, 93, 96, 100, 101, 135, 148, 151

condominios, 42, 64, 82, 91

Conjunto de Recursos para la Terminación Anticipada del Arrendamiento, 46

conocimiento, 67

consejo legal, 1, 28

consentimiento, 18, 21, 25, 26, 60, 61, 62, 86, 108

Constancia de Notificación, 128

consultoría de vivienda, 4, 22, 29, 34, 58, 72, 74, 81, 116, 120

contrademanda, 105

contrato, 13, 16, 21, 22, 29, 30, 32, 33, 34, 37, 39, 40, 49, 52, 54, 55, 56, 60, 62, 63, 69, 79, 82, 84, 89, 90, 91, 113, 116, 144, 145, 146, 148, 152, 160

contrato de alquiler acuerdo, 96, 98, 105, 107, 108, 109, 110

contrato, 68, 69, 75, 76, 77, 81, 83, 84, 85, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 113, 114, 119, 135, 142, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 152

control de plagas, 40

conversación, 78

conversión de condominio, 42

correo certificado, 51, 70, 78, 84, 85, 104, 110, 117, 123

correo certificado o registrado, 16, 88, 122

costes administrativos, 44, 54

costos, 154, 156

costos razonables, 54

Ley de Ayuda al Inquilino de 2020 por la COVID 19

Ley de ayuda al inquilino, 19

Crédito Fiscal para Familias con Bajos Ingresos, 86

cuarto de lavado, 31

cuenta de depósito en custodia, 148

cuenta de depósito en garantía, 37, 76

cuenta propia, 148

cuidado de niños, 160

cuidado y reparación, 65

daños, 11, 43, 46, 48, 50, 63, 64, 65, 68, 69, 73, 77, 78, 79, 92, 97, 100, 102, 103, 104, 105, 107, 114, 120, 124, 125, 139, 140, 141, 149, 152

daños especiales, 79

de buena fe, 69

debidamente entregado, 30

declaración, 50, 132, 134, 151

declaración escrita, 29, 35

deducciones, 45, 46, 93, 94, 96, 97, 98, 99, 100, 103, 104, 105, 106, 107, 151

defectos, 38, 40, 64, 65, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 93, 96, 97, 98, 100, 146

defectuosas, 70, 72, 73, 75, 77, 100, 151

defensa de fondo, 126

deficientes, 70, 72, 73, 74, 79, 80, 81, 153

delincuentes sexuales registrados, 36, 43

demanda, 71, 72, 73, 78, 79, 80, 81, 83, 89, 107, 109, 115, 120, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 132, 137, 142, 145, 146, 149, 150, 152, 153, 155, 156

Demanda de Derecho de Posesión, 128

demanda de desahucio desalojo, 116

demanda de retención ilegal eviction, 129

demanda judicial, 19, 34, 46

demanda legal por retención ilegítima desalojo, 152

demanda por retención ilegal desalojo, 19, 88, 89, 120, 124, 148

desahucio, 135, 153, 156

Demandante, 105

demolición, 41, 83, 91

denegar, 62

Departamento de Asuntos del Consumidor, 1

Departamento de Bienes Raíces, 1, 5, 16, 28, 82, 143, 158

Departamento de Igualdad en el Empleo y la Vivienda, 141

Departamento de Justicia, 35, 43, 160

Departamento de Vivienda y Desarrollo

Urbano de EE. UU.
 HUD, 28, 149
Departamento de Vivienda y Empleo Justo de California
 DFEH, 27, 84, 148
dependientes, 44, 128
depósito de garantía
 depósito, 94, 116, 149, 151
depósito de llaves, 45
depósito de reserva, 149
depósito de retención, 5, 21, 22
depósito de seguridad
 depositar, 21, 22, 29, 33, 34, 36, 37, 38, 43, 44, 45, 46, 52, 54, 55
 depósito, 5, 10, 22, 44, 45, 55, 81, 85, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 110, 111, 148
derechos, 4, 6, 7, 8, 9, 17, 25, 38, 39, 51, 52, 62, 63, 78, 81, 82, 85, 89, 90, 116, 139, 140, 145, 151
derechos básicos, 33
Derechos de los Inquilinos de California, 43, 47, 69, 130
desalojo, 5, 7, 8, 9, 13, 19, 23, 31, 36, 38, 48, 51, 53, 72, 76, 86, 88, 89, 90, 96, 108, 109, 112, 114, 116, 117, 120, 122, 132, 134, 137, 138, 140, 143, 147, 148, 149, 150, 152, 153, 156, 157
desgaste, 92, 93, 97, 100, 101, 102, 103
desgaste normal, 43, 45, 50
desocupar, 24, 41, 89, 91, 123, 124, 130, 134, 135
detalle, 16, 32, 33, 36, 39, 42, 43
detectores de humo, 59, 66
detectores de monóxido de carbono, 59, 66
 DFEH, 27, 28
dificultades, 126, 127, 135
Dificultades financieras relacionadas con la COVID-19, 111, 151
discapacidad, 10, 17, 18, 23, 24, 26, 27, 28, 37
discriminación, 4, 14, 17, 18, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 38, 46, 56, 83, 141, 148, 149, 152
disposiciones, 81, 89, 91, 109, 120
disputa, 76, 78, 81, 103, 104, 105, 130, 145, 146, 147, 151
disputas resolución, 143, 145
documento, 1, 28, 29, 32, 34, 35, 36, 65, 70, 72, 73, 78, 94, 110, 130, 141, 144, 152
DRE, 16
dúplex
 unidad de alquiler, 4, 5, 10, 12, 35, 49, 113, 150
 unidades de alquiler, 91
efectivo, 29, 35, 44, 51, 52, 53, 55, 119
ejército, 110, 137
el seguro para inquilinos
 seguro, 47, 48
electrodomésticos, 12, 66
emergencia, 35, 50, 59, 60, 66, 78, 85, 86, 151
empleo, 10, 14, 17, 148
en represalia
 represalias, 38, 56, 57
energéticamente eficiente, 12
entrada, 66, 70, 78
entrega
 entregar, 120, 121, 122, 127, 142, 146, 153, 154
 servicio, 88
Entrega Adecuada de Avisos, 84, 88
Entrega adecuada de avisos, 55
entrega de aviso
 entregar
 notificación, 6, 7, 16, 19, 28, 32, 34, 37, 40, 43, 44, 54, 55, 59
entrega en persona, 117
entregar
 entrega, 72, 81, 121, 137, 153, 156
 servicio, 84
entregar notificación
 entrega de aviso, 52, 53
entregas personales, 51, 85
escrito de posesión, 153
estabilización, 38, 49, 50, 55, 56, 57, 89, 142, 152
estabilización de alquiler, 38, 49, 50, 56, 89
estado civil, 17, 23, 24, 26, 27, 28, 149
estado migratorio, 14, 17, 23, 24, 26, 28
estancia, 113
estándares razonables, 18
estatutos, 1, 5
estimación de buena fe, 94
evidencia, 8, 19, 45, 60, 70, 81, 104, 107
ex parte
 audiencia, 134, 135, 147
excepción, 149
excepción perentoria, 126
exención de embargo, 150
exonerar
 exoneración, 54
exposición, 40
expresión de género, 17, 23, 24, 26, 149
facturas, 94, 103
fallo, 76, 77
falta de pago, 50, 72, 81
familia, 121
fechas límites, 125
festivos, 120, 123
finalización, 114, 115, 116
fiscal
 abogado, 123
fondos suficientes, 52, 54
formalizar, 115
formulario de solicitud de arrendamiento, 150
franqueo adecuado, 58
fumar, 36
garantía de habitabilidad, 38, 67, 71, 72, 74, 134
garantía implícita de habitabilidad, 64, 65, 67, 69, 71, 72, 74, 77, 79, 126, 150
gas o electricidad, 31, 124
género, 17, 18, 23, 24, 26, 28, 149
genético, 17, 23, 24, 26, 28, 149
giro postal, 29, 35, 51, 52, 53
Green v. Tribunal Superior, 64, 65, 67, 74
Guía práctica de California, 7, 8, 17, 19, 20, 23, 24, 31, 35, 39, 42, 66, 67, 71, 72, 77, 82, 88, 90
habitabilidad, 64, 67, 69, 78, 80
habitable, 64, 67, 68, 126, 150, 151
historial de alquiler, 19
Historial delictivo, 14
hogar de cuidado infantil familiar
 cuidado infantil, 17, 24, 25, 150
honorarios, 108, 124, 143
horario laboral normal, 60, 61
horas tranquilas, 36
hoteles
 moteles, 6, 7
huésped, 7, 8, 151
identidad de género, 17, 23, 24, 26, 28, 149
idioma, 160
idioma principal, 149
impago, 149
incapacidad, 149
incremento de alquiler, 30, 38, 49, 56, 58
incumplimiento, 50, 67
incumplimientos subsanables, 118
Índice de precios al consumidor, 20, 48, 55
inflación, 38, 55, 56
influencia, 61, 83
informe de crédito, 151
infracción, 67, 72
ingresos, 11, 14, 17, 18, 19, 23, 24, 26, 28, 49, 53, 56, 114, 127, 143, 149
inhabitable, 64, 65, 75, 146, 148, 150, 151
iniciativa propia, 7
inmigración, 14, 17, 23, 24, 26, 28
inmueble, 134

inquilino
ocupante, 1, 4, 5,
6, 7, 8, 9, 10,
12, 13, 14, 18,
19, 21, 22, 24,
25, 27, 29, 30,
31, 32, 33, 34,
35, 37, 38, 39,
40, 41, 42, 43,
44, 45, 46, 47,
48, 49, 50, 51,
54, 56, 58, 59,
60, 61, 62, 63,
64, 65, 67, 68,
69, 70, 71, 72,
73, 74, 75, 76,
77, 78, 79, 80,
81, 82, 83, 84,
85, 86, 87, 88,
89, 90, 91, 92,
93, 94, 96, 97,
98, 99, 100,
101, 102, 103,
105, 106, 107,
108, 109, 110,
111, 113, 114,
115, 116, 117,
118, 121, 122,
123, 124, 125,
126, 130, 131,
132, 134, 135,
136, 137, 139,
140, 141, 142,
143, 144, 145,
146, 147, 148,
149, 150, 151,
152, 153, 154
inspección, 11, 73,
80, 81, 96, 97, 99,
100, 111, 151
inspección final, 111
inspección general,
59
inspección inicial
inspección
mudarse, 59,
96, 97, 99,
100, 110
instalarse, 151
inspeccionar, 11, 40,
59, 73, 80, 96
instalaciones, 10, 65,
66, 68, 90, 91, 113
interferencias, 83
inundar, 35, 42
invitado, 83
juicio, 14, 89, 103,
124, 129, 130, 132,
133, 134, 137, 145,
152, 153
jurisdicción, 18, 26,
31, 32, 49, 79, 86,
105
jurisprudencia, 5
lenguaje primario,
17, 23, 24, 26, 27,
32
Ley de Ayuda al
Inquilino de 2020
debido a la
COVID19
Ley de Ayuda al
Inquilino, 151
Ley de Ayuda al
Inquilino por COVID-
19 de 2020
Ley de Ayuda al
Inquilino, 111
Ley de Equidad de
Vivienda, 17, 23,
26, 46
Ley de Igualdad en el
Empleo y la
Vivienda, 141
Ley de Protección
del Inquilino de
2019
Ley de Protección
del Inquilino,
31, 48, 81, 91,
108, 109, 112
Ley de Violencia
contra la Mujer
VAWA, 17, 26, 46,
86, 116, 117
Ley de Vivienda
Justa, 141
Ley de Vivienda y
Empleo Justo, 17,
23, 26, 27
Ley Megan, 43, 159
Ley Unruh, 23
leyes de vivienda, 4,
17, 37, 50
libera, 63
limitaciones, 44, 77,
91, 92
límite de alquiler, 49,
56
Límite de alquiler
estatal, 57
límites de alquiler, 57
limpiar, 92, 93
limpieza, 43, 45, 96,
97, 100, 101, 102,
104
lista de verificación,
111
Lista de Verificación,
11, 47
lista de verificación
de inventario, 11,
13, 110, 111
Lista de verificación
de inventario, 13,
47
litigio, 77
local, 12, 30, 37, 80
mala conducta, 61
maltrato de
ancianos, 114,
117, 126
mandato, 27
mandato de
posesión, 8
mantenimiento, 35,
50, 64, 69
mediación
mediador, 4, 76,
77, 78, 81, 145,
151, 159
mediaciónn
mediador, 143
mediador
mediación, 142,
145, 147, 151
medición
compartida, 31
Memorándum para
llevar el caso a
juicio, 130, 152
mercado de alquiler,
56, 114
mes a mes, 10, 31,
51, 52, 55, 56, 58,
62, 81, 84, 86, 99,
107, 109, 147, 149
metanfetamina, 41,
67
miembro de su
hogar, 86
miembro del hogar,
85
miembro del
servicio, 110
miembro en servicio,
110
militar, 17, 23, 24, 26,
41, 55, 149
modificaciones, 37
moho, 11, 67, 101
monóxido de
carbono, 68
monóxido de
carbono, 59, 66
moratoria, 111, 112,
151, 152
moteles
hoteles, 6, 7
mudarse, 38, 43, 45,
47, 51, 61, 72, 73,
85, 88, 89, 90, 100,
106, 108, 109, 110
muerte, 41
multa civil, 83
multas, 124, 139
negligencia, 47, 152
negociaciones, 32
negociar, 32, 36, 69
negotiate, 109
no reembolsable, 43,
45, 93
notifica, 77
notificación, 70, 71,
73, 75, 77, 80, 85,
88, 116, 117, 118,
119, 122, 136
notificación con 48-
horas, 97
notificación de
desalojo de tres
días, 114, 117
notificación para
desalojar, 136
notificado, 135
notificando, 86
notificar, 83, 84, 139
novación, 63, 148,
152
nuevo propietario,
46, 81, 105, 106
número de días de
anticipación
aviso, 149
número de licencia
de conducir, 14
Número de seguro
social, 14
objección, 8, 19, 29,
45, 53
obligaciones, 17, 20,
29, 30, 52, 62, 63,
67, 82, 145, 148
ocupación, 7, 8, 9,
18, 25, 41, 69, 90,
91, 92
ocupación de seres
humanos, 65
ocupante, 8, 18, 24,
42, 78, 152, 156,
157
ocupantes, 18, 41,
65, 80, 128, 153,
156
ocupar, 8, 12, 40, 109
OCUPARÁ, 82
orden de
alejamiento, 70,
85
orden de pago, 119
orden de posesión,
148, 152, 156
orden de restricción,
46, 114, 117
orden de suspensión
federal, 143
ordenanza, 36, 49,
50, 57, 69, 89
ordenanzas, 49, 50,
53, 55, 56, 89, 90,
152, 158
ordinance, 107, 108,
109
organizaciones de
asistencia legal,
152, 159
organizaciones de
ayuda legal, 28
Organizaciones de
vivienda justa, 27,
152
organizaciones sin
fines de lucro,
143
orientación sexual,
17, 23, 24, 26, 28,
149
pagar o desalojar,
52, 53, 54, 118
PAGO DE
ASISTENCIA
PARA LA
VIVIENDA
HAP, 82, 90
pago parcial, 54
pago rechazado, 35
pagos de alquiler, 31
parejas casadas, 24
parejas de hecho
registradas, 24
paro por reubicación
del inquilino
reubicación, 152
patio

jardinería, 12, 35
 peligro, 42
Peligros de pintura a base de plomo y/o pintura a base de plomo, 40
 peligroso, 12, 41
 peligrosos, 91
 penalidad civil, 8, 61
 periódico, 8, 30, 31, 55, 56, 81, 84, 86, 107, 115, 146, 148
 periodo de alquiler, 5, 30, 51, 58, 84, 153
 periodo de gracia, 53
 permiso, 22, 26, 41, 83, 91
 permiten, 123
 permitir, 111, 113
 personas mayores, 25
 pertenencias, 13, 48, 63, 66, 99, 100, 116
 petición de anulación, 127
Petición para la nulidad de entrega de citación, 153
 piscinas, 67, 69
 plazo de arrendamiento, 29
 plazo de aviso, 88
 política, 1, 15, 18, 21, 25, 37, 47, 48
Práctica de propietarios e inquilinos de California, 6, 9, 31, 32, 35, 40, 51
 presentación, 129
 presupuesto de buena fe, 94
 problemas, 4, 5, 6, 11, 12, 13, 20, 27, 35, 64, 92, 105, 141, 142, 152
 procedimiento de desalojo, 152
 procedimiento legal, 137
proceso
 etapas del proceso, 82
 proceso de desalojo, 13, 19, 28, 53, 82, 109, 123, 124, 128, 138, 153
 proceso de desahucio, 125, 151, 153
proceso legal, 147
 programa de viviendas, 129
 propiedad de alquiler, 6, 35, 36, 40, 41, 82
 propiedad personal, 45, 47, 88, 92, 96
 propietario, 5, 6, 8, 9, 12, 20, 26, 35, 36, 37, 41, 42, 49, 51, 64, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 96, 97, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 113, 114, 117, 118, 119, 121, 123, 124, 125, 128, 135, 136, 137, 138, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 156
propietario
 arrendador, 1, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63
 propietario vendedor, 87, 105, 106
Proposición 65 del estado de California, 41
 proposito de entrada, 61
 propósito legal, 43
 protecciones, 67
 protecciones, 17, 26, 31, 38, 46, 49, 50, 83, 86, 91, 112, 113, 115, 116
 protections, 108, 109
Proteja a su familia del plomo en su hogar, 12, 39
proveedor de cuidado infantil familiar, 17, 25, 48
 provisiones, 112, 113
Proyecto de Ley de Vivienda Nacional, 70
Proyecto de Ley Nacional de Vivienda, 17, 26, 46, 86
 prueba, 76
 pruebas, 74, 77, 124, 126, 129, 140
 publicidad, 22
 publicitarias, 145
 puntaje de crédito, 20
 queja, 25, 28
 raza, 17, 23, 24, 26, 27, 28, 149
 razonable, 12, 18, 20, 21, 26, 36, 37, 38, 44, 50, 52, 53, 54, 60, 61, 71, 72, 73, 75, 76, 77, 80, 83, 86, 93, 96, 100, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 146, 152
 razonablemente, 65, 67
 razonablemente necesarias, 92
 razonablemente necesario, 45, 100, 101, 102, 103
 razonables, 78, 79, 93
 receipt, 107
 rechazado, 35, 52, 53, 54, 148
 recibir, 105
 recibo, 16, 20, 22, 29, 35, 44, 45, 51, 53, 70, 78, 84, 85, 93, 94, 104, 110, 112, 156
 recibos, 71, 76, 93, 94, 103
 reclamación, 156
 Reclamación de derecho a posesión, 156
 Reclamo de derecho a posesión, 153
 Reclamo de Derecho de Posesión, 155, 156
 reclamos, 46, 47, 79, 83, 105, 159
 recorrido, 13
 Recurso de nulidad de citación, 126
 recurso de reparación y deducción, 153
 recurso de reparación y deducción, 70, 71, 72, 79, 139
 recursos, 70, 78, 84, 126, 142, 148
 reembolso, 16, 21, 38, 92, 93, 94, 99, 100, 104, 105, 106, 107, 110, 111
 Reembolsos de Depósitos de Seguridad, 111
 registrar, 69
 registro, 51, 59, 60
 Regla de acceso igualitario, 28
 regulaciones, 14, 24, 34
 rehabilitación, 91
 reintegrable, 21, 22, 44
 remediar o abandonar, 147
 renovación del contrato, 55
 renta, 4, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 34, 35, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 61, 62, 63
renuncia
 renunciar, 94, 97, 114, 127, 154, 156
repara, 79
 reparación, 4, 11, 13, 23, 35, 50, 59, 60, 65, 66, 69, 70, 71, 72, 74, 78, 80, 91, 92, 94
 reparación por pérdida, 135
 reparación y deducción, 139
 reparaciones, 64, 65, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 80, 94, 96, 97, 100, 104, 124, 130
 reparado, 119
 reparados, 71, 73, 75
 reparar, 13, 38, 45, 46, 50, 59, 64, 65, 67, 68, 77, 80, 93, 94, 97, 98, 99, 100, 111
 repare, 79
 reparó, 79
 reporte de crédito, 17, 19, 20, 21, 44, 51
 represalia, 72, 77, 83, 89, 126, 139, 140
 representante del alquiler administrador de propiedad, 154
 rescindir, 33, 72, 81, 85, 88, 89, 90, 96, 108, 109, 110
 rescisión, 85, 89
 residencia, 7, 8, 43, 49, 82
 residencia primaria, 7
RESIDENCIA PRINCIPAL, 82
 resolución de disputas, 76, 81
 restauración, 37
 restricciones, 58
 retención, 72, 74, 75, 76, 78, 103
 retener, 38, 68, 74, 75, 77, 92, 93
 retengan, 77
 retuvo, 76

reubicación, 90
 revelaciones, 32, 35, 39
 razonable, 142
 riesgo, 77, 80
 riesgos, 35, 39
 sanciones, 27
 se mude, 83
SECCIÓN 8, 82
 Sección 8, 11, 18, 49, 86, 89, 90
 Sección 8 Basadas en Proyectos, 86
 secretario del tribunal, 154
 Secretario del Tribunal, 125, 126, 129, 156
 Section 8, 90
 seguridad, 150
 seguridad, 10, 11, 13, 15, 18, 26, 65, 67, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 77, 79, 80, 86, 90, 150
 seguro, 47, 48
 seguro del arrendatario seguro, 154
 seguros, 87
 selección, 10, 19, 20, 21, 43, 44
 semana a semana, 51, 56, 84, 86, 147
 sentencia, 130, 131, 134, 135, 136, 137, 146, 154
 sentencia en rebeldía, 126, 127, 137
 sentencia por incumplimiento, 154
 sentencia por retención ilegítima, 154
 servicio entrega, 88 servir, 110
 Servicio Postal de los Estados Unidos, 67
 servicios, 124
 servicios de listado de alquiler prepago, 16
 servicios de listado de alquileres prepagados, 154

servicios básicos, 10, 12, 30, 31, 32, 34, 63
 servirá servicio, 78
 servirán servicio, 78
SIDA, 42
 sin amueblar, 44, 45, 55
 Situación Militar, 17, 23, 24, 26
 sobreviviente de violencia doméstica, 46
 solicitud de alquiler, 13, 17, 19, 20, 22
 Solicitud de exención de honorarios y costes de juicio, 154, 156
 subalquiler subarrendamiento subinquilino, 148
 subarrendamiento, 62, 63
 subarrendamientos, 62
 subarrendar, 35
 subarrendatario subarriendo subalquiler, 154 subarrendar, 62, 63
 subarriendo subalquiler subarrendatario, 154 subarrendar subarrendatario, 61, 62, 63
SUBINQUILINO SUBALQUILER SUBARRENDAMIENTO, 81, 82
 submedidores, 32
 Superior Court, 107
 supervivientes, 17, 45
 suspensión automática suspensión federal, 138, 143, 152
 Suspensión de la ejecución, 136

tarifa, 16, 20, 21, 25, 34, 36, 41, 43, 44, 45, 53, 54, 92
 tarifa de evaluación de la solicitud, 20, 21, 43, 44, 45
 tasa de arrendamiento, 49
 tercera persona neutral, 104
 tercero, 46
 tercero imparcial, 146, 147, 151
 tergiversaciones, 42
 terminación, 30, 31, 34, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 110
 terminado, 147
 terminar, 30, 31, 45, 87
 termination, 108
 términos, 64, 69, 81, 82, 91, 101, 105, 107, 108, 109, 110, 113, 146, 148, 149
 testigos, 74, 81
 texto, 112
 traducción, 32, 33
 tráfico de personas, 114, 117, 126
 transeúnte, 151
 transferencia electrónica de fondos, 35, 51, 55
 transitorio, 8
 trata de personas, 45, 85, 86
 tribunal, 148
 tribunal de reclamos menores, 79, 83, 105
Tribunal de Reclamos Menores, 79, 159
 Tribunal Superior, 83, 105, 115, 123, 130, 146
 Tribunal Superior, 79
 tribunales de reclamos menores, 79
 unidad de alquiler, 65
 unidad de alquiler, 5, 6, 10, 11, 12, 13, 16, 18, 19, 21, 22, 24, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42,

43, 44, 47, 48, 50, 51, 55, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 87, 88, 89, 91, 92, 93, 96, 101, 102, 103, 105, 108, 109, 110, 111, 113, 116, 118, 119, 120, 121, 125, 128, 131, 135, 139, 141, 142, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 156
 unidad de vivienda accesoria ADU, 6, 10
 unifamiliar, 10, 26
 unifamiliares, 91
USDA Multifamiliares de Desarrollo Rural, 86
 vacantes no controladas, 50
 vecinos, 13
 ventilación, 11, 66
 vestíbulo, 31
 veterano, 17, 23, 24, 26, 149
 vida útil, 102
 vinculante, 5, 28, 54, 145, 146, 151
 violan, 70
 violencia doméstica, 17, 25, 26, 45, 46, 70, 85, 86, 90, 93, 114, 116, 117, 126, 155
 virus de inmunodeficiencia humana VIH, 42
 vivienda, 6, 10, 25, 26, 32, 37, 39, 40, 41, 42, 48, 65, 68, 69, 82, 83, 87
 unidad de alquiler, 143, 145, 151
 vivienda asequible, 49
 vivienda de transición, 8
 vivienda pública, 58, 86, 90
 vivienda subsidiada por el gobierno, 49, 57



LA VIVIENDA ES FUNDAMENTAL

Todos los californianos merecen un
lugar al cual llamar hogar



LA VIVIENDA ES FUNDAMENTAL

REVISADO: SEPTIEMBRE DE 2020
PDE_20-178

CALIFORNIA DEPARTMENT OF REAL ESTATE
1651 EXPOSITION BLVD., SACRAMENTO, CA 95815
landlordtenant.dre.ca.gov